



**ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ &  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε**

**ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ  
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**(δ.τ. ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.)**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**Για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022**

**ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.**  
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ  
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
ΕΡΜΟΥ 25 Ν. ΚΗΦΙΣΙΑ – Τ.Κ. 151 25  
Α.Φ.Μ.: 999932239 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
Α.Μ.Α.Ε. 49583/01ΑΤ/Β/01/287 – Α.Φ. 431220  
Γ.Ε.ΜΗ.: 4370701000



## Περιεχόμενα

<b>Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου .....</b>	<b>4</b>
<b>Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....</b>	<b>18</b>
<b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων .....</b>	<b>19</b>
<b>Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος .....</b>	<b>20</b>
<b>Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....</b>	<b>21</b>
<b>Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....</b>	<b>22</b>
<b>1. Γενικές πληροφορίες.....</b>	<b>23</b>
<b>2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών .....</b>	<b>23</b>
2.1.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	23
2.1.2. Συνέχιση Δραστηριότητας .....	24
2.3 Συγκριτικές πληροφορίες .....	30
2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα .....	30
2.5 Μισθώσεις .....	31
2.6 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις .....	32
2.7 Ασώματες Ακινητοποιήσεις.....	33
2.8 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία .....	33
2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων .....	35
2.10 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις .....	36
2.11 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	37
2.12 Δεσμευμένες καταθέσεις .....	37
2.13 Μετοχικό κεφάλαιο .....	37
2.14 Δανεισμός.....	37
2.15 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία .....	38
2.17 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία .....	40
2.18 Παροχές στο προσωπικό .....	41
2.19 Προβλέψεις.....	42
2.20 Αναγνώριση εσόδων.....	42
2.21 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές .....	43
2.22 Διανομή μερισμάτων.....	43
2.23 Κόστη δανεισμού.....	43
2.24 Εσοδα και έξοδα από τόκους .....	44
<b>3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....</b>	<b>44</b>
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου .....	44
3.2 Προσδιορισμός ευλόγων αξιών .....	48
3.3 Διαχείριση κεφαλαίων.....	48



4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως .....	49
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	49
5. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	51
Οι επενδύσεις σε ακίνητα που έχει στην ιδιοκτησία της η Εταιρία κατά την τρέχουσα και συγκριτική περίοδο είναι το εμπορικό κέντρο «Smart Park» στα Σπάτα Αττικής.....	52
6. Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις .....	53
7. Ασώματες ακίνητοποιήσεις .....	54
8. Δικαιώματα χρήσης παγίων –ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις .....	54
9. Απαιτήσεις .....	56
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	57
11. Δεσμευμένες καταθέσεις .....	58
12. Μετοχικό κεφάλαιο .....	58
13. Αποθεματικά.....	59
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	60
15. Δανεισμός .....	61
16. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα .....	62
17. Αναβαλλόμενη φορολογία .....	64
18. Συνταξιοδοτικές Υποχρεώσεις.....	66
19. Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων .....	68
20. Χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα - καθαρά .....	69
21. Έξοδα ανά κατηγορία.....	70
22. Παροχές σε εργαζόμενους .....	70
23. Φόρος εισοδήματος .....	71
24. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) .....	72
25. Μερίσματα ανά μετοχή .....	72
26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις .....	73
27. Συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα μέρη .....	73
28. Λοιπές σημειώσεις .....	74
29. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού .....	75

---

**Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022**

Κύριοι μέτοχοι,

Η παρούσα ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στην χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως 2022 (01.01-31.12.2022) και παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας καθώς και περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση.

Ο περιορισμός της πανδημίας το 2022 είχε ως αποτέλεσμα την μείωση των επιπτώσεων στον κλάδο της ανάπτυξης ακινήτων, σε τοπικό και παγκόσμιο επίπεδο. Το φαινόμενο της πανδημίας Covid-19 θα μείνει στην οικονομική ιστορία, αφενός για την επιδείνωση της ύφεσης, αφετέρου επειδή αποτέλεσε καταλύτη και επιταχυντή εξελίξεων, με την εμφάνιση νέων τάσεων στην καταναλωτική συμπεριφορά και ζήτηση αλλά και στον τρόπο οργάνωσης και λειτουργίας των επιχειρήσεων (τηλε-εργασία, ηλεκτρονικό εμπόριο κλπ).

Όσον αφορά τις συνέπειες των έντονων πληθωριστικών πιέσεων, που σε μεγάλο βαθμό αποτελούν αποτέλεσμα της ενεργειακής κρίσης, συνεχίζονται έως σήμερα, με την ενέργεια και τη διατροφή να αποτελούν τους βασικούς συντελεστές που οδηγούν την άνοδο του γενικού επιπέδου τιμών, εξαιτίας του πολέμου, αλλά και των εμπορικών σχέσεων της Ρωσίας και της Ουκρανίας με τον υπόλοιπο κόσμο.

Ο τομέας των ακινήτων έχει επιδείξει σταθερότητα και αποτελεί διαχρονικά ασφαλή επενδυτική επιλογή που μπορεί να στηρίξει την ανάπτυξη της οικονομίας, γεγονός το οποίο απεικονίζεται και στα αποτελέσματα χρήσεως 2022 της Εταιρίας.

Στα πλαίσια της ομαλοποίησης των οικονομιών, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή σχεδιάζει νέα πακέτα μέτρων για την προστασία των επιχειρήσεων από τις αυξημένες τιμές ενέργειας. Κλειδί στην εξέλιξη και τη δυναμική του τομέα ακινήτων θα αποτελέσουν, τα αναπτυξιακά μέτρα σε συνδυασμό με τις τραπεζικές χρηματοδοτήσεις που θα στοχεύουν στην οικονομική ενδυνάμωση των πολιτών και επιχειρήσεων, η ελάφρυνση του φορολογικού καθεστώτος, τα μέτρα στήριξης των υφιστάμενων επενδυτών και η προσέλκυση νέων επενδύσεων. Το 2023 με την οριστικοποίηση πλέον του ελέγχου της πανδημίας, της πλήρους απελευθέρωσης των δραστηριοτήτων αναμένεται σταθερή βελτίωση στην εγχωρια αγορά ακινήτων.

Ο τομέας των ακινήτων βρίσκεται σε μία περίοδο σταθεροποίησης και ανάπτυξης, μετά από τις διαδοχικές κρίσεις (οικονομική, πανδημική και ενεργειακή), οδηγώντας την ανάκαμψη της οικονομίας και την ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος.

## **Σημαντικά γεγονότα & επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων 2022**

Η Εταιρία το 2022 έχει μισθώσει το 99% της προς εκμετάλλευση επιφανείας του Εμπορικού Κέντρου «Smart Park» στο ακίνητο της Γυαλού, Σπάτα Αττικής, συνολικής επιφανείας 53.000 τ.μ. περίπου.

Την 26.01.2023 προχώρησε στη σύναψη κοινού εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. συνολικού ποσού € 71,4 εκατ. για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων δανείων με ευνοϊκότερους όρους.

### **Δυνητικές επιδράσεις του Covid-19**

Πρωταρχικό μέλημα της Εταιρίας είναι η προστασία της υγείας των εργαζομένων και ο περιορισμός της εξάπλωσης του ιού.

Η υγειονομική απειλή του COVID-19 δεν επηρέασε σημαντικά την Εταιρία κατά τη χρήση 2022, καθώς δεν υπήρξε σχετική αναστολή της λειτουργίας των καταστημάτων ούτε εφαρμογή μείωσης των ενοικίων όπως είχε πραγματοποιηθεί την χρονιά του 2021, συνεπώς η λειτουργική κερδοφορία και η επισκεψιμότητα των καταστημάτων στο SMART PARK παρουσίασαν επιταχυνόμενους ρυθμούς ανάπτυξης.

### **Επίδραση του πολέμου στη Ουκρανία και της ενεργειακής κρίσης**

Η τρέχουσα σύρραξη Ρωσίας-Ουκρανίας δεν είχε κάποια επίδραση στη δραστηριότητα της Εταιρίας, καθώς η Εταιρία δεν έχει επενδύσεις σε ακίνητα στις χώρες αυτές. Ωστόσο, η σύρραξη έχει προκαλέσει μια ενεργειακή κρίση, η οποία συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας, επιβράδυνσης στην οικονομική ανάπτυξη και τις επενδύσεις και σημαντική επίδραση στις έντονες πληθωριστικές τάσεις που έχουν εμφανιστεί.

Σχετικά με τις επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων που παρατηρούνται στην Ελλάδα αλλά και διεθνώς, τα έσοδα της Εταιρίας από το εμπορικό πάρκο SMART PARK αφορούν μισθώματα τα οποία είναι συνδεδεμένα με ετήσια ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του ΔΤΚ. Συνεπώς η διοίκηση θεωρεί ότι είναι επαρκώς θωρακισμένη σε επίπεδο εσόδων.



Σημειώνεται ότι οι πληθωριστικές πιέσεις, οδήγησαν τις κεντρικές τράπεζες σε αύξηση των επιτοκίων βάσης. Η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση, με την Εθνική Τράπεζα, αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου και με αυτό τον τρόπο διασφαλίζει την θέση της απέναντι στις αυξήσεις των επιτοκίων.

Σχετικά, με το σημαντικά αυξημένο κόστος ενέργειας, κόστος το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι μισθωτές, η Εταιρία έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα και έχει προχωρήσει σε βέλτιστες πρακτικές και συνεργασίες με τους παρόχους ενέργειας, έτσι ώστε να στηρίξει την απρόσκοπτη λειτουργία του εμπορικού πάρκου.

Η αποτύπωση όλων των ακινήτων της Εταιρίας γίνεται στο κόστος κτήσης, έχοντας συμπεριλάβει περιθώρια για αστάθμητους κινδύνους, γεγονός που δημιουργεί ασφάλεια ότι τυχόν πιθανή μεταβολή στις εμπορικές αξίες, δεν θα επηρεάσει την εικόνα και τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας.

### **Επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων 2022**

Η Εταιρία παρουσίασε έσοδα από μισθώσεις για την κλειόμενη χρήση €9,8 εκ. έναντι €7,5 εκ. στη χρήση του 2021. Σημειώθηκε σημαντική αύξηση στην επισκεψιμότητα του Πάρκου κατά 13% για το 2022 έναντι του 2019, χρονιά κατά την οποία το εμπορικό πάρκο ήταν σε πλήρη λειτουργία για ολόκληρη την χρονιά και 43% έναντι του 2021.

Το EBITDA διαμορφώθηκε σε €8,4 εκ. έναντι €6,4 εκ. της χρήσης 2021, τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) για τη χρήση αυξήθηκαν σε €6,8 εκ., έναντι €4,8 εκ. της χρήσης 2021 ενώ τα κέρδη προ φόρων αυξήθηκαν σε €5,6 εκ. έναντι €3,3 εκ. το 2021.

Δεν θα διανεμηθεί μέρισμα προς τη μητρική εταιρία .



### Εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης («ΕΔΜΑ»)

Η Εταιρία χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης στα πλαίσια λήψης αποφάσεων σχετικά με την αξιολόγηση των επιδόσεών της, οι οποίοι δεν αποτελούν μέτρο της λειτουργικής κερδοφορίας ή ρευστότητας βάσει ΔΠΧΠ, αλλά χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα που δραστηριοποιείται. Για τα βασικά οικονομικά μεγέθη οι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης και οι ορισμοί τους παρατίθενται παρακάτω για τις χρήσεις 2022 και 2021:

**EBITDA (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization):** Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων.

**Δείκτης EBITDA** Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων προς κύκλο εργασιών.

**EBIT (Earnings before Interest and Tax):** Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων.

	ΕΤΑΙΡΙΑ		
	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	9.806.443	7.449.010	32%
EBITDA	8.457.334	6.442.153	31%
Δείκτης EBITDA %	86%	86%	0%
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT	6.835.303	4.805.913	42%
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	5.660.494	3.315.680	71%
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους	4.396.548	3.039.913	45%



**Καθαρός δανεισμός:** Σύνολο βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

**Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης:** Το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των απασχολούμενων κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

	ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	3.873.716	2.524.090
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	22.947.598	27.983.700
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>26.821.314</b>	<b>30.507.790</b>
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.042.260	6.929.344
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>20.779.054</b>	<b>23.578.446</b>
<b>Σύνολο Καθαρής Θέσης</b>	<b>50.730.436</b>	<b>46.168.017</b>
<b>Σύνολο Κεφαλαίων</b>	<b>71.509.489</b>	<b>69.746.463</b>
<b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>	<b>29,1%</b>	<b>33,8%</b>

**Δείκτης απόδοσης Ενεργητικού (ROA):** Κέρδη μετά από Φόρους προς σύνολο Ενεργητικού της Εταιρίας.

	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας Ενεργητικού Εταιρίας	5,18%	3,68%	Κέρδη μετά από φόρους /Σύνολο Ενεργητικού



**Δείκτης απόδοσης Κεφαλαίων (ROE):** Κέρδη μετά από Φόρους προς Ιδια Κεφάλαια της Εταιρίας.

	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων Εταιρίας	8,67%	6,58%	Κέρδη μετά από φόρους /Ιδια κεφάλαια

### Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Στη συνέχεια παρατίθενται οι κίνδυνοι που εκτίθεται η Εταιρία και οι πιθανές επιπτώσεις τους σ' αυτήν, όπως ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές αγοράς ακινήτων), ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος ρευστότητας και ο κίνδυνος από μεταβολές επιτοκίων.

Ο **κίνδυνος ρευστότητας** αναφέρεται σε πιθανή αδυναμία της Εταιρίας να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές, γι' αυτό και η παρακολούθηση της ρευστότητας είναι συνεχής και γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρίας.

Η Εταιρία εκτίθεται σε **πιστωτικό κίνδυνο** σε σχέση με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά ενδεχόμενη αδυναμία του πελάτη και αθέτηση των συμβατικών του υποχρεώσεων με αποτέλεσμα τη μη εξόφληση ή την καθυστερημένη αποπληρωμή της υποχρέωσης, η οποία μπορεί να επηρεάσει άμεσα και σημαντικά τα οικονομικά μεγέθη, τη ρευστότητα και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας.

Τα επενδυτικά ακίνητα εξετάζονται για τυχόν **απομείωση** όταν τα γεγονότα ή οι μεταβολές των συνθηκών υποδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όπου η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη της λογιστικής αξίας τους, τα επενδυτικά ακίνητα απομειώνονται στο ανακτήσιμο ποσό. Η Εταιρία αξιολογεί κατά πόσο υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι ένα επενδυτικό ακίνητο έχει υποστεί απομείωση. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, κτηματαγοράς και υπολειμματικής αξίας. Οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται, κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του Ισολογισμού.

Η μεταβολή στις αποδόσεις που μπορεί να υποστεί κάθε είδους επένδυση εξαιτίας της αλλαγής των **επιτοκίων** της αγοράς, χαρακτηρίζεται πηγή σημαντικού κινδύνου γιατί επηρεάζουν την αγορά στο σύνολό της. Στις 26.01.2023, υπεγράφη νέο κοινό ομολογιακό δάνειο (ΚΟΔ) ύψους €71,4 εκατ. ευρώ με την Εθνική Τράπεζα, μέσω του οποίου αναχρηματοδοτήθηκε ο παλιότερος δανεισμός. Για τη μείωση της έκθεσης στις διακυμάνσεις των επιτοκίων η Εταιρία προχώρησε σε εκ νέου αντιστάθμιση κινδύνου επιτοκίου του νέου δανείου για το 70% του δανεισμού, επιτυγχάνοντας ικανοποιητικά spreads.

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη την έκθεση στους παραπάνω κινδύνους δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στη διαχείριση, αναγνώριση και αξιολόγησή τους για τη διασφάλιση της οικονομικής σταθερότητας, κρίνοντας ξεχωριστά, αξιολογώντας και καθορίζοντας ενέργειες αντιμετώπισης των κινδύνων. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη λήψης αποφάσεων για την εφαρμογή των επενδυτικών πλάνων, την άσκηση του ελέγχου, την παρακολούθηση των δραστηριοτήτων και τη διασφάλιση της ομαλότητας της λειτουργίας της Εταιρίας.

### Προοπτικές

Η Εταιρία θα συνεχίσει τις προσπάθειές της για την μίσθωση του 100% προς εκμετάλλευση επιφανείας του εμπορικού κέντρου, συνολικής επιφανείας 53.000 τ.μ. περίπου. Ήδη η συνολική εκμετάλλευση βρίσκεται στο 99%. Επίσης η μητρική εταιρία REDS ΑΕ, ολοκλήρωσε την αγορά οικοπέδων που βρίσκονται περιμετρικά του πάρκου και σε συνδυασμό με τις ιδιοκτησίες του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ σχεδιάζει συμπληρωματικές δράσεις που θα αυξήσουν και την επισκεψιμότητα του Εμπορικού Πάρκου

### Εργασιακά ζητήματα

Πολιτική ίσων ευκαιριών

Καλλιεργούμε ένα εταιρικό περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από την αρχή της ισότητας και τον σεβασμό των ατομικών δικαιωμάτων καθώς επίσης και το σεβασμό στην διαφορετικότητα είτε ορατή, βάσει της ηλικίας, του φύλου, του γένους, της εθνικότητας και των σωματικών ικανοτήτων, είτε μη ορατή, βάσει της κουλτούρας, της θρησκείας, της οικογενειακή κατάστασης, της εμπειρίας και των απόψεων, των παραπάνω ενδεικτικώς αναφερομένων.

Αξιολόγηση

Παρέχουμε ευκαιρίες ανάπτυξης ανάλογα με την απόδοση, τις ικανότητες και τις δεξιότητες του εκάστοτε εργαζομένου. Αξιολογούμε την απόδοση των εργαζομένων μας με σκοπό να τους παρέχουμε την κατάλληλη καθοδήγηση και να καλλιεργήσουμε τις επαγγελματικές τους δεξιότητες.



## Υγιεινή και Ασφάλεια

Οι κανόνες Υγιεινής και Ασφάλειας των Εργαζομένων στους χώρους εργασίας είναι απαίτηση για την προστασία της ανθρώπινης ζωής. Η μέριμνα για την υγεία και ασφάλεια του συνόλου του ανθρωπίνου δυναμικού αποτελεί βασικό μέρος της ευρύτερης επιχειρηματικής πολιτικής και φιλοσοφίας μας. Παρακολουθούμε και ελέγχουμε τους σχετικούς κινδύνους και λαμβάνουμε όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα κατά των ατυχημάτων και επαγγελματικών ασθενειών στους χώρους εργασίας και στα εργοτάξια. Στην εταιρία εφαρμόζουμε Πιστοποιημένα Συστήματα Διαχείρισης της Υγείας και Ασφάλειας με σκοπό την ενιαία και ολοκληρωμένη αντιμετώπιση των θεμάτων που σχετίζονται με την υγεία και ασφάλεια στους χώρους εργασίας. Διαθέτουμε τεχνικούς ασφαλείας και ιατρούς εργασίας σε όλους τους εργασιακούς χώρους, αυτοκίνητα πρώτων βοηθειών και μεταφοράς ασθενών ή τραυματιών και συνεργασία με νοσοκομεία στις περιφέρειες όπου υπάρχουν δραστηριότητες και κυρίως εργοτάξια.

## Περιβαλλοντικά ζητήματα

- Εφαρμόζουμε στις δραστηριότητες και στα έργα μας, τα υψηλότερα περιβαλλοντικά πρότυπα σε σχέση με τη διατήρηση και προστασία των φυσικών πόρων και της βιοποικιλότητας, την κατανάλωση ενέργειας, τη διαχείριση απορριμμάτων κ.λπ.
- Επιδίωξή μας είναι η ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον από τις δραστηριότητές μας. Στο πλαίσιο αυτό, ακολουθούμε την αρχή της πρόληψης στις περιβαλλοντικές προκλήσεις και δίνουμε προτεραιότητα στην ανάπτυξη Συστημάτων Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, εφαρμόζοντας διεθνώς αναγνωρισμένα περιβαλλοντικά πρότυπα.
- Δεσμευόμαστε για την πλήρη συμμόρφωση με το σύνολο της περιβαλλοντικής νομοθεσίας συμπεριλαμβανομένης και της λήψης και διατήρησης όλων των αδειών και εγκρίσεων που απαιτούνται για την επιχειρηματική μας δραστηριότητα.
- Η στοχευμένη βελτίωση των περιβαλλοντικών δεικτών και ο επιδιωκόμενος περιορισμός των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα (CO<sub>2</sub>) από δραστηριότητες και έργα, υπογραμμίζουν την μακροπρόθεσμη δέσμευσή μας έναντι της κλιματικής αλλαγής, της βιώσιμης ανάπτυξης και της εταιρικής ευθύνης ευρύτερα.
- Δεσμευόμαστε να λειτουργούμε με απόλυτη υπευθυνότητα και σεβασμό προς το περιβάλλον και την κοινωνία. Η ορθή περιβαλλοντική διαχείριση των έργων μας αποτελεί έναν από τους πιο σημαντικούς στόχους και κρίνεται απολύτως απαραίτητη για τη βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρίας μας.



### Λοιπά θέματα

- Η Εταιρία δεν κατέχει αποθέματα σε συνάλλαγμα ούτε διατηρεί υποκαταστήματα.
- Η Εταιρία δεν έχει δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.
- Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.
- Τα βάρη επί των ακινήτων της Εταιρίας αναφέρονται στη σημείωση 5 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.
- Δεν υπήρξαν αμοιβές των μελών της Διοίκησης της Εταιρίας για την κλειόμενη χρήση ενώ αντίστοιχα στην χρήση 2021 ανήλθαν σε ποσό €14.706.

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, σύμφωνα με το Δ.Λ.Π.24 και κατά την έννοια του ν. 4308/2014, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €						
Ετος	Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Έσοδα συμμετοχών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
2022	Μητρική REDS AE	198.126	-	540.013	4.646.192	-
	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	5.256	-	589.967	33.569	599.543
	<b>Σύνολο διεταιρικών συναλλαγών 2022</b>	<b>203.383</b>	<b>-</b>	<b>1.129.980</b>	<b>4.679.760</b>	<b>599.543</b>
2021	Μητρική REDS AE	120.525	-	299.562	1.549.248	-
	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	213.813	-	366.805	47.232	610.433
	<b>Σύνολο διεταιρικών συναλλαγών 2021</b>	<b>334.338</b>	<b>-</b>	<b>666.367</b>	<b>1.596.480</b>	<b>610.433</b>

Οι αγορές αγαθών και υπηρεσιών από την μητρική αφορούν τιμολογήσεις δαπανών και κόστους μισθοδοσίας προσωπικού λόγω ενασχόλησής τους με τις μισθώσεις και την ανάπτυξη του κέντρου, αντίστοιχα οι αγορές από λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως συμβάσεις κατασκευής για την



ανάπτυξη και επέκταση του Εμπορικού Πάρκου και τιμολογήσεις δαπανών και υπηρεσιών προς την Εταιρία.

Οι απαιτήσεις από τη μητρική αφορούν κυρίως προκαταβολές και ενδοεταιρικούς τόκους ποσού €0,6εκ περίπου.

### **Σημαντικά γεγονότα μετά τις 31.12.2022**

Δεδομένου ότι η πανδημία σήμανε την λήξη της, η προσοχή πλέον στρέφεται προς την ενεργειακή κρίση αλλά και την Ρωσο – Ουκρανική διαμάχη που αποτελούν τις νέες πλέον προκλήσεις για το 2023. Οι συνέπειες στη διάθεση και ψυχολογία των καταναλωτών για δαπάνες μη ανελαστικές ενδέχεται να μειωθεί και εάν συμβεί αυτό θα έχει αντίκτυπο στα έσοδα της Εταρίας που αναμένεται να επηρεάσουν τα αποτελέσματα της.

Παρά τη δύσκολη συγκυρία, η Εταιρία βρίσκεται κοντά στη μίσθωση του συνόλου της προς εκμετάλλευση επιφάνειας του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park» και με την ολοκλήρωση της αγοράς γειτονικών εκτάσεων από την μητρική εταιρία, εξετάζονται μελλοντικές επενδύσεις που θα βελτιώσουν και θα αυξήσουν την επισκεψιμότητα και κατ' επέκταση την κατανάλωση, άρα και τα έσοδα του Εμπορικού Πάρκου.

Την 26.01.2023 η Εταιρία προχώρησε στη σύναψη κοινού εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. συνολικού ποσού € 71,4 εκατ. για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων δανείων με ευνοϊκότερους όρους.

Μετά τα όσα σας εκθέσαμε, σας καλούμε Κύριοι Μέτοχοι, να εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις Χρήσεως 2022 και τις εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή που τις συνοδεύουν και να απαλλάξετε τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά και το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο, καθώς και τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 2022.

Κηφισιά, 20 Ιουνίου 2023

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ

## **ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

### **Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

#### **Βάση γνώμης**

Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

#### **Ανεξαρτησία του Ελεγκτή**

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

#### **Άλλες Πληροφορίες**

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

#### **Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

## **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων



όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

#### **Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

##### **Γνώμη**

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

#### **Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων**

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».

## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

<u>Ποσά σε €</u>	<u>Σημ.</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	67.734.602	69.261.208
Ενσώματα πάγια	6	139.562	201.203
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	16.165	26.808
Δικαιώματα χρήσης παγίων	8	8.108	22.948
Παράγωγα	16	1.074.848	
Δεσμευμένες καταθέσεις	11	4.548.053	3.870.750
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	3.600	3.600
<b>Σύνολο</b>		<b>73.524.938</b>	<b>73.386.519</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	3.171.815	3.007.069
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (μητρική εταιρεία)	9	4.646.192	1.060.118
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	27	1.990.000	1.990.000
Δεσμευμένες καταθέσεις	11	1.139.672	2.224.205
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	354.535	834.388
<b>Σύνολο</b>		<b>11.302.214</b>	<b>9.115.780</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>84.827.151</b>	<b>82.502.298</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	37.786.000	37.786.000
Λοιπά αποθεματικά	13	2.897.609	157.350
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		10.046.827	8.224.667
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>50.730.436</b>	<b>46.168.017</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια μακροπρόθεσμα	15	22.947.598	27.983.700
Υποχρέωση μισθώσεων	8	19.824	19.824
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	17	2.398.006	1.883.977
Προβλέψεις Αποζημίωσης Προσωπικού	18	8.462	4.032
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	1.400.778	1.251.486
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	16	-	459.329
<b>Σύνολο</b>		<b>26.774.668</b>	<b>31.602.348</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	2.422.815	2.176.173
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	15	3.873.716	2.524.090
Υποχρέωση μισθώσεων	8	10.633	31.670
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (φόρος εισοδήματος)		1.014.884	-
<b>Σύνολο</b>		<b>7.322.047</b>	<b>4.731.933</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>34.096.716</b>	<b>36.334.281</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>84.827.151</b>	<b>82.502.298</b>



## Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Ποσά σε (€)	Σημ.	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	19	9.806.443	7.449.010
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	21	(2.159.425)	(2.335.051)
<b>Μικτό αποτέλεσμα από επενδυτική δραστηριότητα</b>		<b>7.647.018</b>	<b>5.113.959</b>
Λειτουργικά έξοδα	21	(1.084.088)	(1.359.570)
Αναστροφή Απομειώσεων	24	-	794.040
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	24	272.373	257.484
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>6.835.303</b>	<b>4.805.913</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	207.606	121.517
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(1.382.415)	(1.611.750)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>5.660.494</b>	<b>3.315.680</b>
Φόρος εισοδήματος	23	(1.263.946)	(275.768)
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>		<b>4.396.548</b>	<b>3.039.913</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



## Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>	<b>4.396.548</b>	<b>3.039.913</b>
<b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>		
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	1.165.272	360.587
<b>Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</b>		
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημίες)	599	534
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα /(έξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)</b>	<b>1.165.871</b>	<b>361.121</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(έξοδα)μετά από φόρους</b>	<b>5.562.418</b>	<b>3.401.034</b>
<b>Κατανέμονται σε :</b>		
-Μετόχους της μητρικής	5.562.418	3.401.034
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 01.01.2021</b>	<b>37.786.000</b>	<b>(269.335)</b>	<b>6.215.317</b>	<b>43.731.983</b>
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	3.039.913	3.039.913
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης</b>	-	-	<b>3.039.913</b>	<b>3.039.913</b>
Μεταβολή αξίας αντιστάθμισης ταμειακών ροών	-	360.587	-	360.587
Λοιπά	-	-	-	-
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημίες)	-	534	-	534
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)</b>	-	<b>361.121</b>	-	<b>361.121</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης</b>	-	<b>361.121</b>	<b>3.039.913</b>	<b>3.401.034</b>
Έκδοση /(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	-	65.564	(65.564)	-
Διανομή Μερίσματος	-	-	(965.000)	(965.000)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>37.786.000</b>	<b>157.350</b>	<b>8.224.666</b>	<b>46.168.017</b>
<b>Υπόλοιπο 01.01.2022</b>	<b>37.786.000</b>	<b>157.350</b>	<b>8.224.666</b>	<b>46.168.017</b>
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	4.396.548	4.396.548
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης</b>	-	-	<b>4.396.548</b>	<b>4.396.548</b>
Μεταβολή αξίας αντιστάθμισης ταμειακών ροών	-	1.165.272	-	1.165.272
Λοιπά	-	-	-	-
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημίες)	-	599	-	599
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)</b>	-	<b>1.165.871</b>	-	<b>1.165.871</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης</b>	-	<b>1.165.871</b>	<b>4.396.548</b>	<b>5.562.418</b>
Έκδοση /(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	-	151.996	(151.996)	-
Σχηματισμός Αφορολόγητου Αποθεματικού	-	1.422.392	(1.422.392)	-
Διανομή Μερίσματος	-	-	(1.000.000)	(1.000.000)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>37.786.000</b>	<b>2.897.608</b>	<b>10.046.827</b>	<b>50.730.435</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

	Σημ.	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021
<b><u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u></b>			
Κέρδη προ φόρων		<b>5.660.494</b>	<b>3.315.680</b>
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις	5,6,7,8	1.622.031	1.636.240
Απομειώσεις		-	(794.040)
Αποτελέσματα (έσοδα,έξοδα, κέρδη & ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		-	(121.517)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		1.174.809	1.611.750
<i>Πλέον/(μείον) μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης</i>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	9	(3.980.656)	(940.120)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	14	375.593	392.352
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(1.170.424)	(1.378.698)
Καταβεβλημένοι φόροι		165.967	(263.860)
		<b>3.847.814</b>	<b>3.457.787</b>
<b><u>Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</u></b>			
<b><u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u></b>			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5,6,7	(8.300)	-
Τόκοι εισπραχθέντες		-	4.417
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη		-	-
		<b>(8.300)</b>	<b>4.417</b>
<b><u>Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</u></b>			
<b><u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u></b>			
Αναλήψεις/(καταθέσεις) δεσμευμένων καταθέσεων	11	407.231	445.034
Αποπληρωμή δανεισμού	15	(3.702.951)	(3.222.637)
Μερίσματα πληρωθέντα		(1.000.000)	(965.000)
Πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων μίσθωσης		(23.647)	(28.947)
		<b>(4.319.367)</b>	<b>(3.771.549)</b>
<b><u>Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</u></b>			
<b>Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα &amp; ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)</b>			
		<b>(479.853)</b>	<b>(309.345)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	10	834.388	1.143.733
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	10	<b>354.535</b>	<b>834.388</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## **Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

### **1. Γενικές πληροφορίες**

Η κύρια δραστηριότητα της Γυαλού Εμπορική Μονοπρόσωπη Α.Ε. (η «Εταιρία») αφορά την διαχείριση - ανάπτυξη και πώληση ακίνητης περιουσίας.

Η Εταιρία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά της γραφεία είναι στην Ερμού 25, Ν. Κηφισιά .

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της “REDS A.E.”, οι οποίες είναι διαθέσιμες στον δικτυακό τόπο. <https://www.reds.gr>

Η Εταιρία ενοποιείται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας “REDS A.E.”, η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου και εδρεύει στην Ελλάδα. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 20 Ιουνίου 2023.

### **2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών**

#### **2.1.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι παρούσες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον κανόνα του ιστορικού κόστους εκτός από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία, τα οποία έχουν κατηγοριοποιηθεί σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συμπεριλαμβανομένων των παραγώγων) ή μέσω λοιπών συν. εσόδων.

Η σύνταξη χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου

υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

### 2.1.2. Συνέχιση Δραστηριότητας

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2022 προετοιμάζονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρουσιάζουν εύλογα την χρηματοοικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της εταιρίας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες της Εταιρίας ως ακολούθως :

- Μείωση της κατανάλωσης η οποία ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά το ύψος των πωλήσεων των καταστημάτων και γενικότερα την απόδοση του εμπορικού κέντρου.
- Ενδεχόμενη αδυναμία των πελατών να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις, είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας.
- Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων ως αποτέλεσμα της μείωσης στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων κινδύνων οι δραστηριότητες της εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων, αλλά και για την αξιοποίηση των θετικών εξελίξεων. Μετά από προσεκτική εξέταση, θεωρείται ότι: (α) η βάση της συνεχούς δραστηριότητας προετοιμασίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν επηρεάζεται, (β) τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της εταιρίας παρουσιάζονται ορθά σε σχέση με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει και ο Όμιλος στον οποίο ανήκει και (γ) έχουν σχεδιαστεί προγράμματα λειτουργίας και δράσεις για την αντιμετώπιση προβλημάτων που ενδέχεται να προκύψουν αναφορικά με τις δραστηριότητες της εταιρίας.





## Επίδραση Covid-19

Για το 2022 η πανδημία δεν επηρέασε την εμπορική δραστηριότητα και κατ' επέκταση την λειτουργία των καταστημάτων. Λόγω της φύσης του εμπορικού πάρκου (ανοιχτοί χώροι) υπάρχει αύξηση επισκεψιμότητας, κατανάλωσης που συνεπάγεται αυξημένα έσοδα για την εταιρία.

Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις και δεν αποτελούν εμπορικές απαιτήσεις. Επιπρόσθετα ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής της εταιρίας να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές και χρηματικές εγγυήσεις από τους μισθωτές. Βλέπε Σημείωση 3.1. Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια σε επίπεδο Εταιρίας.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεων της. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων της Εταιρίας θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται, παρά την ενεργειακή κρίση, τη Ρώσο-Ουκρανική διαμάχη και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων τους στις αγορές ακινήτων.

Αναφορικά όμως με τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας, ο κίνδυνος απομείωσης αξίας, ως αποτέλεσμα της επίδρασης των παραπάνω, είναι περιορισμένος λόγω του γεγονότος ότι τα επενδυτικά ακίνητα σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές που ακολουθεί η Εταιρία αποτυπώνονται στα βιβλία της Εταιρίας στο κόστος κτήσης. Βλέπε Σημείωση 6.

## Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Ανάπτυξη της τάξης του 5,9% πέτυχε η ελληνική οικονομία κατά τη διάρκεια του 2022, σημειώνοντας την τέταρτη υψηλότερη επίδοση ανάμεσα στα κράτη-μέλη της ΕΕ, υπερβαίνοντας μάλιστα σε όρους πραγματικού ΑΕΠ τα προ πανδημίας επίπεδα κατά 4,5%. Από την άλλη πλευρά ωστόσο, το έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών έφθασε σε τρέχουσες τιμές στο 9,4% του ΑΕΠ δεικνύοντας εν μέρει τα διαρθρωτικά προβλήματα της οικονομίας.

Συνολικά το 2022 το ΑΕΠ σε όρους όγκου ανήλθε σε 192,1 δισ. ευρώ έναντι 181,7 δισ. ευρώ το 2021 παρουσιάζοντας αύξηση κατά 5,7%. Το ΑΕΠ σε τρέχουσες τιμές το 2022 ανήλθε σε 208 δισ. ευρώ έναντι 181,7 δισ. ευρώ το 2021 παρουσιάζοντας αύξηση κατά 14,5%.

Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις στην Εταιρία, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων αλλά και για την αξιοποίηση των θετικών εξελίξεων.

## **2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες**

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση**

#### **ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής**

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η τροποποίηση αυτή δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

#### **ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»**

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας. Η τροποποίηση αυτή δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

#### **ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση αυτή δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.



### **ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»**

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η τροποποίηση αυτή δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

### **Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020**

#### **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

#### **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

#### **ΔΛΠ 41 «Γεωργία»**

Η τροποποίηση έχει καταργήσει την απαίτηση για τις οντότητες να εξαιρούν τις φορολογικές ταμειακές ροές κατά τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 41.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

**ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος.

Η τροποποίηση αυτή δεν έχει εφαρμογή στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

**ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

**ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

**ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων

και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης.

Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

**ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση»**  
**(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

Η τροποποίηση αυτή δεν έχει εφαρμογή στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

**ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων»** **(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)**

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ.

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον

διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

**ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

### 2.3 Συγκριτικές πληροφορίες

Όπου χρειάζεται, τα συγκριτικά ποσά έχουν προσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση κατά την παρούσα χρήση.

### 2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο, και δεν χρησιμοποιούνται, κατηγοριοποιούνται ως επένδυση σε ακίνητα. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά κατηγοροποιούνται εξ' αρχής στις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης, καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο, του κόστους δανεισμού (σημείωση 2.23). Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται σε κόστος μείον αποσβέσεις



και τυχόν απομείωση. Τυχόν απομείωση των επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Οι αποσβέσεις των επενδύσεων σε ακίνητα υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο, βάσει της ωφέλιμης ζωής τους που εκτιμάται σε 40 έτη, πλην των διατηρητέων μη ανακαινισθέντων κτιρίων τα οποία αποσβένονται σε 20 έτη. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, εμφανίζονται στο κόστος και δεν αποσβένονται έως ότου η κατασκευή ή ανάπτυξη ολοκληρωθούν.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στην λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην εταιρία και ότι το κόστος αυτού μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα κόστη από επιδιορθώσεις και συντήρηση βαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης την οποία αφορούν.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε κατηγοριοποιείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις.

## 2.5 Μισθώσεις

### (α) Εταιρία ως μισθωτής

Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις μίσθωσης αρχικά επιμετρούνται με βάση την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις περιέχουν την παρούσα αξία των παρακάτω πληρωμών:

- Πληρωμές σταθερού ποσού αφαιρώντας τυχόν απαιτήσεις σχετιζόμενες με μισθωτικά κίνητρα
- Πληρωμές μεταβλητού ποσού που βασίζονται σε κάποιο δείκτη ή ποσοστό
- Πληρωμές που αναμένεται να γίνουν από τον μισθωτή ως εγγυημένες υπολειμματικές αξίες
- Πληρωμές σχετιζόμενες με την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, όταν είναι σχεδόν βέβαιη η εξάσκηση του δικαιώματος από το μισθωτή
- Πληρωμές για ποινές πρόωρης λήξης της μίσθωσης, αν θεωρείται εύλογο ότι ο μισθωτής θα προχωρήσει στη λήξη της σύμβασης

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με τη χρήση του τεκμαρτού επιτοκίου μίσθωσης. Αν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού, που είναι το επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα δανείζονταν τα κεφάλαια για να αγοράσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας σε ένα αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον και με τους ίδιους εμπορικούς όρους και συνθήκες.



Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου επιμετράται στο κόστος και περιλαμβάνει τα ακόλουθα κονδύλια:

- Το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από μισθώσεις
- Πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν πριν ή κατά την έναρξη της μίσθωσης αφαιρώντας τυχόν κίνητρα μίσθωσης που εισπράχθηκαν
- Τυχόν αρχικά κόστη σχετιζόμενα άμεσα με τη μίσθωση
- Κόστη σχετικά με την αποκατάσταση του μίσθιου

Κάθε πληρωμή μισθώματος επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού εξόδου. Το χρηματοοικονομικό έξοδο χρεώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια της μίσθωσης και υπολογίζεται με βάση ένα σταθερό επιτόκιο επί του υπολοίπου της υποχρέωσης της κάθε περιόδου. Η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες επιβαρύνσεις είτε στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης είτε στην διάρκεια της σύμβασης ανάλογα με το ποια διάρκεια είναι πιο σύντομη. Στην περίπτωση που το δικαίωμα χρήσης αφορά σε επενδυτικό ακίνητο, τότε η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ως μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

Πληρωμές σχετιζόμενες με μισθώσεις βραχυχρόνιας διάρκειας καθώς και συμβάσεων όπου η αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρής αξίας αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ως βραχυχρόνιας διάρκειας συμβάσεις ορίζονται οι μισθώσεις με διάρκεια έως 12 μήνες. Τα μικρής αξίας περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν κυρίως εξοπλισμό γραφείου και μηχανήματα πληροφορικής.

#### *(β) Εταιρία ως εκμισθωτής*

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε κόστος (Σημ. 2.5). Η Σημ. 2.20 περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

## **2.6 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις**

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να





εισερεύσουν στην Εταιρία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής :

- |                              |           |
|------------------------------|-----------|
| - Επιπλα & Λοιπός εξοπλισμός | 5 -10 έτη |
| - Μεταφορικά μέσα            | 6 – 9 έτη |

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση τουλάχιστον κάθε τέλος χρήσης.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αναπόσβεστης αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα.

Χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν στην κατασκευή στοιχείων ενεργητικού κεφαλαιοποιούνται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής. Τα κόστη δανεισμού που προκύπτουν για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τις προϋποθέσεις ενσωματώνονται στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου. Ένα περιουσιακό στοιχείο πληρεί τις προϋποθέσεις όταν είναι αναγκαίο μια σημαντική χρονική περίοδος προετοιμασίας για τη χρήση στην οποία προορίζεται. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται εφόσον η κατασκευή είναι ενεργός (υπό εξέλιξη) και παύει όταν το περιουσιακό στοιχείο έχει ουσιαστικά ολοκληρωθεί, ή αναστέλλεται εάν η κατασκευή έχει διακοπεί. Όλα τα άλλα έξοδα δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως (σημείωση 2.23).

## 2.7 Ασώματες Ακίνητοποιήσεις

Οι ασώματες ακίνητοποιήσεις περιλαμβάνουν κυρίως άδειες λογισμικού, οι οποίες αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Τυχόν απομείωση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται από 1 έως 10 χρόνια.

## 2.8 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

### Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

Η Εταιρία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα (Σημ. 2.11)
- Απαιτήσεις από πελάτες (Σημ. 2.10)
- Λοιπές απαιτήσεις

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

Αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατώνται με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση τους και δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.



Οι μεταβολές στην τρέχουσα αξία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα εκτός από την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης, τα έσοδα από τόκους και τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές τα οποία αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν το περιουσιακό στοιχείο από-αναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος/ζημιά που είχε αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)». Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές αναγνωρίζονται στη γραμμή «Συναλλαγματικές διαφορές» και οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης στις κατηγορίες «Αναπόσβεστο κόστος» και «Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων» επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Το κέρδος/ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)» στην περίοδο στη οποία προκύπτει.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

#### **Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές**

Η Εταιρία έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), καθώς και λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος και υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Ενώ τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, η πιθανή ζημιά απομείωσης είναι επουσιώδης.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από την Εταιρία να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων.

### **2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή, δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και επίσης όταν κάποια γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που



αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημία απομείωσης ανγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειούμενη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος, και αξίας χρήσεως ( Παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμούνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

## 2.10 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εταιρία διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις επιμετρά μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης.

Οι εμπορικές απαιτήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές (που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), η Εταιρία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόστηκαν για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

### Λοιπές απαιτήσεις

Στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνονται τα ακόλουθα:

### **Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος**

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη απομείωσης περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες των επόμενων 12 μηνών.

#### **2.11 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

#### **2.12 Δεσμευμένες καταθέσεις**

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομική θέσης, ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Οι δεσμευμένες καταθέσεις γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αλλά συνεκτιμώνται με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και τις Προθεσμιακές Καταθέσεις άνω των 3 μηνών στον υπολογισμό του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης. Οι δεσμευμένες καταθέσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

#### **2.13 Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρίας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

#### **2.14 Δανεισμός**

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος

βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια αποαναγνωρίζονται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνον όταν, εξοφλούνται – δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε άλλο μέρος και του ανταλλάγματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων τυχόν μεταβιβασθέντων μη ταμειακών περιουσιακών στοιχείων ή τυχόν αναληφθεισών υποχρεώσεων, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στα λοιπά έσοδα ή στα χρηματοοικονομικά έξοδα.

Όταν οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός δανείου αποτελούν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης ή τροποποιούνται με άλλο τρόπο και η επαναδιαπραγμάτευση ή η τροποποίηση δεν έχει ως αποτέλεσμα την παύση αναγνώρισης του εν λόγω δανείου, η Εταιρία υπολογίζει εκ νέου τη λογιστική αξία του και αναγνωρίζει στα αποτελέσματα κέρδος ή ζημία τροποποίησης. Η λογιστική αξία του δανείου υπολογίζεται εκ νέου ως η παρούσα αξία των συμβατικών ταμειακών ροών κατόπιν της επαναδιαπραγμάτευσης ή της τροποποίησης οι οποίες έχουν προεξοφληθεί με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Κάθε κόστος ή αμοιβή που πραγματοποιείται αποτελεί αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας του τροποποιημένου δανείου και αποσβένεται κατά την εναπομένουσα διάρκεια ζωής αυτού.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

### **2.15 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία**

Η σύναψη σύμβασεως παραγώγων χρηματοοικονομικών στοιχείων γίνεται με στόχο την αντιστάθμιση στην έκθεση σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων που συνδέεται με μακροχρόνιες δανειακές συμβάσεις.

Ο Εταιρία τεκμηριώνει, κατά την έναρξη μιας συναλλαγής, τη σχέση μεταξύ των αντισταθμιστικών μέσων και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων, καθώς επίσης και τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου για την ανάληψη διαφόρων αντισταθμιστικών ενεργειών. Αυτή η διαδικασία περιλαμβάνει τη σύνδεση όλων των παραγώγων που ορίζονται ως αντισταθμιστικά μέσα με συγκεκριμένα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού ή με συγκεκριμένες δεσμεύσεις ή προβλεπόμενες συναλλαγές. Επιπλέον, γίνεται εκτίμηση, κατά την έναρξη της αντιστάθμισης και σε συνεχή βάση, του βαθμού στον οποίο τα παράγωγα που χρησιμοποιούνται σε αντισταθμιστικές συναλλαγές είναι ιδιαίτερα

αποτελεσματικά στην εξουδετέρωση των μεταβολών των αντισταθμιζόμενων στοιχείων στις τρέχουσες αξίες ή στις ταμειακές ροές.

Η συνολική εύλογη αξία των παραγώγων αντιστάθμισης κατατάσσεται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν το εναπομένον αντισταθμιζόμενο στοιχείο έχει διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών, ή στο κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον η εναπομένουσα διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μικρότερη των 12 μηνών.

## 2.16 Αντιστάθμιση Ταμειακών Ροών

Το ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει ως επιλογή λογιστικής πολιτικής, την συνέχιση εφαρμογής των απαιτήσεων του ΔΛΠ 39 αναφορικά με την λογιστική αντιστάθμισης, την οποία η εταιρία έχει επιλέξει να εξασκήσει.

Τα παράγωγα στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία σύναψης της σχετικής συμφωνίας.

Το τμήμα της μεταβολής στην εύλογη αξία του παραγώγου που θεωρείται αποτελεσματικό και πληρεί τα κριτήρια αντιστάθμισης ταμειακών ροών, αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων. Τα κέρδη ή ζημιές που σχετίζονται με το μη αποτελεσματικό τμήμα της μεταβολής αναγνωρίζονται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) – καθαρά».

Το σωρευτικό ποσό που καταχωρείται στα Ίδια Κεφάλαια μεταφέρεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στις περιόδους που το αντισταθμιζόμενο στοιχείο επηρεάζει το κέρδος ή τη ζημιά της περιόδου. Το κέρδος ή η ζημιά που συνδέεται με το αποτελεσματικό τμήμα της αντιστάθμισης των συμβάσεων ανταλλαγής κυμαινόμενων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, την ίδια στιγμή με την αναγνώριση του τόκου του αντισταθμιζόμενου δανείου, στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) – καθαρά».

Όταν ένα χρηματοοικονομικό προϊόν λήξει ή πωληθεί ή όταν μια σχέση αντιστάθμισης παύει να πληροί τα κριτήρια της αντισταθμιστικής λογιστικής, τα σωρευτικά κέρδη ή ζημιές που έχουν μέχρι εκείνη τη στιγμή καταχωρηθεί στα Ίδια Κεφάλαια παραμένουν στα Ίδια Κεφάλαια και αναγνωρίζονται όταν τελικά η αναμενόμενη συναλλαγή περάσει από την Κατάσταση

Αποτελεσμάτων. Όταν μια αναμενόμενη συναλλαγή δεν εκτιμάται πλέον ότι θα συμβεί, τα σωρευτικά κέρδη ή ζημιές που έχουν καταχωρηθεί στα Ίδια Κεφάλαια μεταφέρονται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)».

## 2.17 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Φόρος εισοδήματος της περιόδου είναι ο φόρος που υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της τρέχουσας περιόδου με βάση τον φορολογικό συντελεστή που ισχύει σε κάθε χώρα, προσαρμοσμένος με τυχόν αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που οφείλονται σε προσωρινές διαφορές και αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές.

Η υποχρέωση που προκύπτει από την τρέχουσα φορολογία εισοδήματος υπολογίζεται βάσει της νομοθεσίας που ισχύει ή που ουσιαστικά ισχύει κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης. Η Διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία. Επίσης, σχηματίζει προβλέψεις, όπου είναι απαραίτητο, σε σχέση με τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση ή να γίνει απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και διακανονισμός της υποχρέωσης ταυτόχρονα.

Η τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση. Σε



αυτή την περίπτωση, ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση, αντίστοιχα.

## 2.18 Παροχές στο προσωπικό

### *(α) Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις*

Οι υποχρεώσεις για μισθούς και ημερομίσθια που αναμένεται να διακανονιστούν πλήρως εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου κατά την οποία οι εργαζόμενοι παρέχουν την σχετική υπηρεσία αναγνωρίζονται για τις υπηρεσίες των εργαζομένων μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς και επιμετρώνται στα ποσά που αναμένεται να πληρωθούν κατά τον διακανονισμό των υποχρεώσεων. Οι υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στις λοιπές υποχρεώσεις.

### *(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία*

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η Εταιρία συμμετέχει σε διάφορα συνταξιοδοτικά προγράμματα. Οι πληρωμές καθορίζονται από την εκάστοτε τοπική νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα το οποίο καθορίζει ένα συγκεκριμένο ποσό παροχής συντάξεως το οποίο θα εισπράξει ο εργαζόμενος όταν συνταξιοδοτηθεί το οποίο συνήθως εξαρτάται από ένα ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και το ύψος των αποδοχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου η Εταιρία πραγματοποιεί καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο. Ο Εταιρία δεν έχει καμία νομική υποχρέωση να πληρώσει επί πλέον εισφορές εάν το ταμείο δεν έχει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους εργαζομένους τις παροχές που σχετίζονται με την υπηρεσία τους στην παρούσα και τις προηγούμενες χρονικές περιόδους.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρία πληρώνει εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία του δημοσίου σε υποχρεωτική βάση. Η Εταιρία δεν έχει άλλη υποχρέωση εφόσον έχει πληρώσει τις εισφορές του. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε προκύπτει οφειλή. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού σε περίπτωση που υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμός με μελλοντικές οφειλές.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία



ισολογισμού, μειωμένη κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματικών εκροών με συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο των μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και αλλαγές σε αναλογιστικές παραδοχές χρεώνονται ή πιστώνονται στα λοιπά συνολικά έσοδα κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν.

Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

#### *(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης*

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως. Η Εταιρία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η Εταιρία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των παροχών αυτών και β) όταν η Εταιρία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει την καταβολή των παροχών λήξης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελουσία αποχώρηση, οι παροχές εξόδου υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να δεχτούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

### **2.19 Προβλέψεις**

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

### **2.20 Αναγνώριση εσόδων**

Τα έσοδα προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και παροχή υπηρεσιών.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το



κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ'όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου από την μίσθωση.

Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται στα έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρία.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και την διαχείριση ακινήτων λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

### **2.21 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές**

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με το αποσβεσμένο κόστος και χρησιμοποιείται η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις ταξινομούνται σε βραχυπρόθεσμες αν η πληρωμή επίκειται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Εάν όχι περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

### **2.22 Διανομή μερισμάτων**

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζεται ως υποχρέωση όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

### **2.23 Κόστη δανεισμού**

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση.

Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν.

Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

## 2.24 Εσοδα και έξοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όπου ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα παρόμοιων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού απομειώνεται, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το ποσοστό επιτοκίου που προεξοφλεί τις μελλοντικές ταμειακές ροές, για σκοπούς υπολογισμού της ζημίας απομείωσης.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Εξαιρούνται οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, οι οποίες προσauξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η εταιρία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα δικαιώματα προπληρωμών) αλλά δε λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

## 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

### 3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση κινδύνων παρακολουθείται από την οικονομική διεύθυνση και διαμορφώνεται στα πλαίσια κανόνων εγκεκριμένων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η οικονομική διεύθυνση προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις

για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και επένδυσης των διαθεσίμων.

*i. Κίνδυνος αγοράς*

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και των μισθωμάτων. Η Εταιρία παρακολουθεί στενά τις τάσεις στις επιμέρους αγορές όπου αναπτύσσεται επιχειρηματική δραστηριότητα και σχεδιάζει ενέργειες για την άμεση και αποτελεσματική προσαρμογή στα νέα δεδομένα των επιμέρους αγορών.

*ii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων*

Η Εταιρία έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Η έκθεση της εταιρίας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενα επιτόκια. Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Αναφορικά με τις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις, η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Για τη μείωση της έκθεσης σε διακυμάνσεις επιτοκίου η Εταιρία έχει συνάψει συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίου.

Το σύνολο των δανείων είναι σε κυμαινόμενα επιτόκια και το σύνολο του δανεισμού είναι σε Ευρώ. Ως εκ τούτου, ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από μεταβολές των επιτοκίων του Ευρώ.

**Ανάλυση Ευαισθησίας Δανείων της Εταιρίας σε Μεταβολές Επιτοκίων**

Μια ευλόγως πιθανή μεταβολή των επιτοκίων κατά είκοσι πέντε μονάδες βάσης θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση / μείωση των κερδών προ φόρων της χρήσης του 2022, κρατώντας όλες τις άλλες μεταβλητές σταθερές, κατά €45 χιλιάδες. (2021: αύξηση / μείωση των ζημιών κατά €40 χιλιάδες).

*iii. Πιστωτικός κίνδυνος*

Η Εταιρία έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Η Εταιρία έχει αναπτύξει πολιτικές, έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

Αναφορικά με τα έσοδα της Εταιρίας, αυτά προέρχονται κυρίως από πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια, ενώ εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων.

Τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση, που οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.

Ωστόσο, η Εταιρεία κατά την 31.12.2022 είχε ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και αξιόπιστες εταιρίες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής της Εταιρίας να λαμβάνει εγγυήσεις από τους μισθωτές.

Δυνητικός πιστωτικός κίνδυνος υπάρχει και στα διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα και τις επενδύσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, ο κίνδυνος μπορεί να προκύψει από αδυναμία του αντισυμβαλλόμενου να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του προς την Εταιρία. Για την ελαχιστοποίηση αυτού του πιστωτικού κινδύνου, η Εταιρία, στο πλαίσιο εγκεκριμένων πολιτικών από το Διοικητικό Συμβούλιο, θέτει όρια στο βαθμό έκθεσης σε κάθε μεμονωμένο χρηματοοικονομικό ίδρυμα.

Η έκθεση της Εταιρίας σε πιστωτικό κίνδυνο ανα κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει ως εξής :

**Πιστωτικός κίνδυνος**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Απαιτήσεις από ενοίκια	2.016.956	1.108.627
Λοιπές απαιτήσεις	5.804.651	2.962.160
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	6.042.260	6.929.344

*iv. Κίνδυνος ρευστότητας*

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας, η εταιρία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τις χρηματοροές του και ενεργεί κατάλληλα ώστε να υπάρχουν ρευστά διαθέσιμα και τραπεζικά πιστωτικά όρια. Η εταιρία, μέσω της Εταιρίας του οποίου ανήκει, διαθέτει επαρκείς πιστωτικές γραμμές για να καλύψει ταμειακές ανάγκες που ενδέχεται να προκύψουν. Η ρευστότητα της παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρίας την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 αντίστοιχα :

<b>31.12.2022</b>					
<b>ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>					
	<b>Εντός 1 Έτους</b>	<b>Μεταξύ 1 και 2 Ετών</b>	<b>Μεταξύ 2 και 5 Ετών</b>	<b>Άνω των 5 Ετών</b>	<b>Σύνολο</b>
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	2.127.266	22.173	555.984	667.043	<b>3.372.466</b>
Δανεισμός (κεφάλαιο)	3.983.336	3.659.000	14.539.193	5.118.807	<b>27.300.336</b>
Δανεισμός (τόκοι)	976.684	848.203	1.543.885	241.787	<b>3.610.559</b>
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	-	-	(1.074.848)	<b>(1.074.848)</b>
Υποχρεώσεις μισθώσεων	10.633	19.824	-	-	<b>30.457</b>

<b>31.12.2021</b>					
<b>ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>					
	<b>Εντός 1 Έτους</b>	<b>Μεταξύ 1 και 2 Ετών</b>	<b>Μεταξύ 2 και 5 Ετών</b>	<b>Άνω των 5 Ετών</b>	<b>Σύνολο</b>
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	1.700.410	19.810	496.728	595.951	<b>2.812.899</b>
Δανεισμός (κεφάλαιο)	2.585.600	3.317.800	13.947.939	10.034.597	<b>29.885.935</b>
Δανεισμός (τόκοι)	1.037.409	939.107	1.950.127	536.431	<b>4.463.074</b>
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	-	-	459.329	<b>459.329</b>
Υποχρεώσεις μισθώσεων	31.670	19.824	-	-	<b>51.494</b>

### 3.2 Προσδιορισμός εύλογων αξιών

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων κατατάσσονται στα παρακάτω επίπεδα, ανάλογα με τον τρόπο προσδιορισμού της εύλογης αξίας τους:

-Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.

-Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

-Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία δεν προσδιορίζεται με παρατηρήσεις από την αγορά, παρά βασίζεται κυρίως σε εσωτερικές εκτιμήσεις.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που έχει η Εταιρία και επιμετρώνται σε εύλογη αξία είναι τα εξής:

	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	(1.074.848)	-	<b>(1.074.848)</b>

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας.

### 3.3 Διαχείριση κεφαλαίων

Η διαχείριση των κεφαλαίων γίνεται από την οικονομική διεύθυνση και στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρίας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του Εταιρίας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός της (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) .



Ο Καθαρός Δανεισμός 31.12.2022 σε σχέση με την 31.12.2021 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	3.873.716	2.524.090
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	22.947.598	27.983.700
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>26.821.314</b>	<b>30.507.790</b>
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.042.260	6.929.344
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>20.779.054</b>	<b>23.578.446</b>
<b>Σύνολο Καθαρής Θέσης</b>	<b>50.730.436</b>	<b>46.168.017</b>
<b>Σύνολο Κεφαλαίων</b>	<b>71.509.489</b>	<b>69.746.463</b>
<b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>	<b>29,1%</b>	<b>33,8%</b>

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2022 υπολογίζεται σε 29,1%. (31.12.2021 : 33,8%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού εταιρικού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας της στο μέλλον με σκοπό να παρέχει ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς εμπλεκόμενους και να διατηρήσει ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

#### **4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως**

##### **4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές**

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

(α) *Εκτιμήσεις για τυχόν απομειώσεις στις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρίας*

Η Εταιρία επιμετρά τις επενδύσεις σε ακίνητα στο κόστος κτήσης μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις ενδεχόμενες σωρευμένες ζημιές λόγω απομείωσης της αξίας. Η διοίκηση αναθέτει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία σε πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές



, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους, καθώς και για τους σκοπούς γνωστοποίησης των εύλογων αξιών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, κτηματαγοράς και υπολειμματικής αξίας. Η Εταιρία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του Ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, τις κενές περιόδους, τις υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, καθώς και την κεφαλαιακή απόδοση. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Σε ορισμένες περιπτώσεις, κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας οικοπέδων, η αποτίμηση βασίζεται στη μέθοδο κτηματαγοράς. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση συγκριτικά στοιχεία που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και με τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και τη γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς / ζήτησης, τάσεις κλπ).

Για τον καλύτερο προσδιορισμό της αξίας των οικοπέδων, πέρα από την μέθοδο της κτηματαγοράς, χρησιμοποιείται και η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας. Η αποτίμηση βάσει της υπολειμματικής αξίας εφαρμόζεται κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας γηπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση ή ακινήτων που χρήζουν ανακαίνισης, προκειμένου να προχωρήσει η περαιτέρω αξιοποίησή τους. Η λογική της μεθόδου αυτής έχει ως βάση το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα ακίνητο στην υπάρχουσα κατάστασή του, προκειμένου να το αξιοποιήσει πλήρως και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί.. Προκειμένου να προσδιορισθεί η αναμενόμενη τρέχουσα αξία του ακινήτου προβλέπεται η ανάπτυξή του μέσω εφαρμογής του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησής του. Περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τις παραδοχές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων περιλαμβάνονται στη σημείωση 5.

*(β) Φόρος εισοδήματος*

Απαιτείται κρίση για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της χρήσης.

*(γ) Προβλέψεις αναφορικά με διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις*

Για τις περιπτώσεις εκείνες που η Εταιρία μπορεί να εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις η Διοίκηση εξετάζει την κατάσταση κάθε υπόθεσης σε περιοδική βάση για να αξιολογεί την πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων, βασιζόμενη και στην άποψη των νομικών συμβούλων. Εάν η ενδεχόμενη χρηματοοικονομική εκροή από οποιοσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα καταχωρείται πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Διοίκηση επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση και πιθανόν να αναθεωρήσει τις εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και τη σχετική εκτίμηση της πιθανής εκροής. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρίας.

## 5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
<b>Κόστος</b>		
<b>1- Ιαν.</b>	<b>82.225.152</b>	<b>81.431.112</b>
Προσθήκες	-	-
Απομείωση (αναστροφή)	-	794.040
<b>31-Δεκ.</b>	<b>82.225.152</b>	<b>82.225.152</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1- Ιαν.</b>	<b>(12.963.943)</b>	<b>(11.449.205)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(1.526.607)	(1.514.738)
<b>31-Δεκ.</b>	<b>(14.490.550)</b>	<b>(12.963.943)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31-Δεκ.</b>	<b>67.734.602</b>	<b>69.261.209</b>

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που έχει στην ιδιοκτησία της η Εταιρία κατά την τρέχουσα και συγκριτική περίοδο είναι το εμπορικό κέντρο «Smart Park» στα Σπάτα Αττικής.

- Επί των ακινήτων της Εταιρίας υφίστανται εμπράγματα βάρη και συγκεκριμένα επί των οικοδομικών τετραγώνων ΟΤΕ71 και ΟΤΕ72 στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής, στα οποία έχει εγγραφεί η υπ' αριθμ. 8947/17.06.2020 υποθήκη ποσού €49,8εκ. σε ασφάλεια της από 14/05/2020 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται πληροφορίες αναφορικά με την εύλογη αξία του Εμπορικού Πάρκου και τις μεθόδους αποτίμησής του.

A/A	Χώρα	Τομέας	Κατηγορία ακινήτου	Ανάλυση ευαισθησίας - Min	Εύλογη αξία	Ανάλυση ευαισθησίας - Max	Μέθοδος εκτίμησης	Στοιχεία προσδιορισμού αξίας και εύρος τιμών (σε €)
1	Ελλάδα	Ανάπτυξη ακινήτων	Εμπορικό κέντρο	114.399	129.461	149.357	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος-Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών	Καταστήματα: 10-70€/τμ/μήνα Επιτόκιο προεξόφλησης 9% Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης 7,25%

#### **Ανάλυση Ευαισθησίας επί των εσόδων μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας**

Επί των ακινήτων της Εταιρίας υφίστανται εμπράγματα βάρη και συγκεκριμένα επί των οικοδομικών τετραγώνων ΟΤΕ71 και ΟΤΕ72 στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής, στα οποία έχει εγγραφεί η υπ' αριθμ. 8947/17.06.2020 υποθήκη ποσού €49,8εκ. σε ασφάλεια της από 14/05/2020 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου.



## 6. Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις

	Μεταφορικά μέσα	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>1-Ιαν-2021</b>	<b>10.871</b>	<b>65.618</b>	<b>346.314</b>	<b>422.803</b>
Προσθήκες	-	-	-	-
Πωλήσεις /διαγραφές	-	-	-	-
<b>31-Δεκ-2021</b>	<b>10.871</b>	<b>65.618</b>	<b>346.314</b>	<b>422.803</b>
<b>1-Ιαν-2022</b>	<b>10.871</b>	<b>65.618</b>	<b>346.314</b>	<b>422.803</b>
Προσθήκες	-	-	-	-
Πωλήσεις /διαγραφές	-	-	-	-
<b>31-Δεκ-2022</b>	<b>10.871</b>	<b>65.618</b>	<b>346.314</b>	<b>422.803</b>
<b>1-Ιαν-2021</b>	<b>(6.468)</b>	<b>(57.388)</b>	<b>(87.520)</b>	<b>(151.376)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(1.571)	(6.562)	(62.091)	(70.223)
<b>31-Δεκ-2021</b>	<b>(8.039)</b>	<b>(63.950)</b>	<b>(149.611)</b>	<b>(221.599)</b>
<b>1-Ιαν-2022</b>	<b>(8.039)</b>	<b>(63.950)</b>	<b>(149.611)</b>	<b>(221.599)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(1.811)	(1.668)	(58.162)	(61.641)
<b>31-Δεκ-2022</b>	<b>(9.850)</b>	<b>(65.618)</b>	<b>(207.773)</b>	<b>(283.240)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>2.832</b>	<b>1.668</b>	<b>196.703</b>	<b>201.203</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>1.021</b>	<b>-</b>	<b>138.541</b>	<b>139.562</b>

Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.



## 7. Ασώματες ακινητοποιήσεις

	Λογισμικό
<b>Κόστος</b>	
<b>1-Ιαν-2021</b>	<b>60.039</b>
Προσθήκες	-
<b>31-Δεκ-2021</b>	<b>60.039</b>
<b>1-Ιαν-2022</b>	<b>60.039</b>
Προσθήκες	-
<b>31-Δεκ-2022</b>	<b>60.039</b>
<b>1-Ιαν-2021</b>	<b>(16.717)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(16.513)
<b>31-Δεκ-2021</b>	<b>(33.231)</b>
<b>1-Ιαν-2022</b>	<b>(33.231)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(10.644)
<b>31-Δεκ-2022</b>	<b>(43.875)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>26.808</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>16.165</b>

## 8. Δικαιώματα χρήσης παγίων –ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις

Η Εταιρία μισθώνει μέσω λειτουργικών μισθώσεων κυρίως αυτοκίνητα, από εταιρίες leasing, η μίσθωση των οποίων δεν ξεπερνά τα 4 έτη. Οι όροι των μισθώσεων διαπραγματεύονται κάθε φορά εκ νέου και περιλαμβάνουν διαφορετικούς όρους και προϋποθέσεις. Οι συμβάσεις μίσθωσης δεν ενσωματώνουν συγκεκριμένες ρήτρες, ενώ τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εξασφαλίσεις έναντι δανεισμού.



	<b><u>Μεταφορικά μέσα</u></b>
<b>Δικαιώματα χρήσης παγίων Κόστος</b>	
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>130.613</b>
Προσθήκες περιόδου	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>130.613</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>130.613</b>
Προσθήκες περιόδου	8.300
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>138.913</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>	
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>(72.900)</b>
Αποσβέσεις περιόδου	(34.765)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>(107.665)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>(107.665)</b>
Αποσβέσεις περιόδου	(23.140)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>(130.805)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>22.948</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>8.108</b>

## 9. Απαιτήσεις

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Πελάτες	2.016.956	1.108.627
Πελάτες - Συνδεδεμένα μέρη	-	-
<b>Καθαρές απαιτήσεις πελατών</b>	<b>2.016.956</b>	<b>1.108.627</b>
Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία (περιλαμβ. Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα συμβάσεων με πελάτες)	-	-
Λοιπές Απαιτήσεις	5.804.651	2.962.160
<b>Σύνολο</b>	<b>7.821.607</b>	<b>4.070.787</b>
Σύνολο μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	3.600	3.600
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	7.818.007	4.067.187
<b>Σύνολο</b>	<b>7.821.607</b>	<b>4.070.787</b>

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες καθώς αυτές προέρχονται από μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον σε σημαντικά υπόλοιπα, έχουν ληφθεί εγγυήσεις ως εξασφάλιση για τη μείωση του πιστωτικού κινδύνου. Για τις απαιτήσεις που είναι σε καθυστέρηση μικρότερη του έτους έναντι των συμβατικών ημερομηνιών λήξης τους δεν σχηματίστηκε σχετική πρόβλεψη απομείωσης καθόσον εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν στο σύνολο τους.

Ο λογαριασμός «Λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής :

<b>Λοιπές απαιτήσεις</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	157.432	898.201
Λογ/σμός διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	-	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	-	21.137
Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών	-	12.290
Δοσμένες εγγυήσεις	3.600	3.600
Απαίτηση τόκων από συνδεδεμένα μέρη (μητρική εταιρεία)	27	489.130
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (μητρική εταιρεία)	27	4.646.192
Έσοδα χρήσης εισπρακτέα	688.398	430.453
Λοιποί χρεώστες	309.031	47.234
<b>Σύνολο</b>	<b>5.804.651</b>	<b>2.962.160</b>





Η ανάλυση ενηλικίωσης των υπολοίπων πελατών την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 έχει ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
0 - 3 μήνες	1.925.800	1.048.246
3 - 6 μήνες	52.154	23.202
6 μήνες - 1έτος	94	11.137
1 - 2 έτη	14.682	4.355
2 - 3 έτη	4.935	979
Πάνω από 3 έτη	19.292	20.707
	2.016.956	1.108.626
Μείον: Προβλέψης απομείωσης	-	-
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	<b>2.016.956</b>	<b>1.108.626</b>

#### 10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31.12.2022	31.12.2021
Διαθέσιμα στο ταμείο	793	442
Καταθέσεις όψεως	353.742	833.946
Σύνολο	<b>354.535</b>	<b>834.388</b>

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσοστά καταθέσεων ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρία Standard & Poor (S&P) την 31.12.2022 και το 2021 αντίστοιχα.

Rating Χρηματοπιστωτικού Ιδρύματος (S&P)	Ποσοστό καταθέσεων όψεως και προθεσμίας την 31.12.2022	Ποσοστό καταθέσεων όψεως και προθεσμίας την 31.12.2021
B	0,2%	1,5%
B-	0,0%	0,0%
B+	99,8%	98,5%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### 11. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις της Εταιρίας ανέρχονται στις 31.12.2022 σε €5.687.725 και στις 31.12.2021 σε €6.094.956.

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αυτοχρηματοδοτούμενων ή συγχρηματοδοτούμενων έργων (όπως το ακίνητο «Smart Park», της εταιρίας) αφορούν είτε λογαριασμούς εσόδων όπου καταθέτονται τα έσοδα του έργου πριν την κάλυψη των εγκεκριμένων δαπανών ή λογαριασμούς εξυπηρέτησης βραχυπρόθεσμων τοκοχρεολυσίων για την αποπληρωμή των επόμενων χρονικά τοκοχρεωλυτικών δόσεων των δανείων.

### 12. Μετοχικό κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>37.786.000</b>	<b>1,00</b>	<b>37.786.000</b>	<b>37.786.000</b>
Έκδοση /(μείωση) μετοχών	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>37.786.000</b>	<b>1,00</b>	<b>37.786.000</b>	<b>37.786.000</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>37.786.000</b>	<b>1,00</b>	<b>37.786.000</b>	<b>37.786.000</b>
Έκδοση /(μείωση) μετοχών	-	-	-	-
Έκδοση νέων μετοχών / (μείωση)	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>37.786.000</b>	<b>1,00</b>	<b>37.786.000</b>	<b>37.786.000</b>



### 13. Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Αφορολόγητο Αποθεματικό	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>382.644</b>	<b>(648.396)</b>	<b>(3.583)</b>	-	<b>(269.335)</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	65.565	377.650	628		443.843
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή	-	(17.063)	(94)		(17.157)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>448.209</b>	<b>(287.809)</b>	<b>(3.049)</b>	-	<b>157.351</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	151.996	1.165.272	599	1.422.392	2.740.258
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>600.204</b>	<b>877.463</b>	<b>(2.450)</b>	<b>1.422.392</b>	<b>2.897.609</b>

#### (α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 του Ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

#### (β) Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)

Το αποθεματικό αυτό περιλαμβάνει τα αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) (και τη σχετική αναβαλλόμενη φορολογία) που προκύπτουν από τον επαναυπολογισμό της παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών, τα οποία σύμφωνα με το αναθ. Πρότυπο IAS 19 αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

**(γ) Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών**

Το ανωτέρω αποθεματικό περιλαμβάνει την πραγματική επίδραση της αποτίμησης του παραγώγου αντιστάθμισης ταμειακών ροών.

**(δ) Αφορολόγητα αποθεματικά**

Τα αφορολόγητα αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν (αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά) με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σε περίπτωση απόφασης διανομής η εταιρία θα κληθεί να καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο.

Κατά τη χρήση 2022 το έσοδο της κρατικής αποζημίωσης του 60% του συνολικού μηνιαίου μισθώματος συνολικού ποσού €1.4εκ. με βάση την εκδοθείσα σχετική νομολογία λογίζεται αφορολόγητο αρχικώς και υπάγεται σε σχηματισμό ειδικού αποθεματικού με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 47 του Ν.4172/2013.

**14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Προμηθευτές	1.166.991	743.324
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	451.127	507.810
Δεδουλευμένοι τόκοι	9.703	3.014
Δεδουλευμένα έξοδα	127.261	283.164
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	1.400.778	1.251.486
Λοιπές υποχρεώσεις	68.189	28.427
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	599.543	610.433
<b>Σύνολο</b>	<b>3.823.593</b>	<b>3.427.658</b>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.400.778	1.251.486
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.422.815	2.176.173
<b>Σύνολο</b>	<b>3.823.593</b>	<b>3.427.658</b>

Ο λογαριασμός «λοιπές υποχρεώσεις» αναλύεται ως εξής :

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Λοιπές Υποχρεώσεις</b>		
Προκαταβολές πελατών	68.129	28.427
	<b>68.129</b>	<b>28.427</b>



Οι υποχρεώσεις της Εταιρίας από την εμπορική της δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

### 15. Δανεισμός

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Ομολογιακό Δάνειο	22.947.598	27.983.700
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>22.947.598</b>	<b>27.983.700</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Ομολογιακό Δάνειο	3.873.716	2.524.090
Τραπεζικός δανεισμός	-	-
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>3.873.716</b>	<b>2.524.090</b>
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>26.821.314</b>	<b>30.507.790</b>

Την 14.05.2020, η Εταιρία, προχώρησε σε σύναψη μακροπρόθεσμου κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου με διάρκεια έως την 31.12.2029, για ποσό έως €41,5 εκ. (€36,5εκ. + €5εκ. δάνειο ΦΠΑ), το οποίο περιελάμβανε και την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού της εταιρίας ποσού €15,3εκ. περίπου. Με την εκταμίευση του δανείου η εταιρία προχώρησε στην αποπληρωμή παροχής πιστώσεων με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό (bridge finance), η οποία είχε χρησιμοποιηθεί στην χρηματοδότηση της υλοποιηθείσας νέας επέκτασης της δομήσιμης επιφάνειας του Εμπορικού Πάρκου Smart Park. Την 31.12.2022 το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται στο ποσό των €26,8εκ. Την 26.01.2023 υπεγράφη νέο κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους €71,4 εκατ. ευρώ με την Εθνική Τράπεζα, μέσω του οποίου αναχρηματοδοτήθηκε ο παλιότερος δανεισμός.

Στον πίνακα που ακολουθεί περιγράφεται η ληκτικότητα του μακροπρόθεσμου δανεισμού :

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Μεταξύ 1 και 2 ετών	3.597.321	3.249.163
Μεταξύ 2 και 5 ετών	14.354.661	14.992.496
Πάνω από 5 έτη	4.995.616	9.742.041
<b>Σύνολο</b>	<b>22.947.598</b>	<b>27.983.700</b>

Η εύλογη αξία των δανείων υπολογίζεται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές χρησιμοποιώντας επιτόκια προεξόφλησης που αντανακλούν τις τρέχουσες συνθήκες της τραπεζικής αγοράς.

Η λογιστική αξία των βραχυπρόθεσμων δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης είναι μη σημαντική.

Η Εταιρία δεν έχει υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το σύνολο των δανείων της Εταιρίας είναι σε ευρώ.

Οι μεταβολές στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχουν ως εξής :

	<b>Δανεισμός</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>33.668.914</b>
Ταμειακές ροές	(3.222.635)
Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι	-
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	61.511
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>30.507.790</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>30.507.790</b>
Ταμειακές ροές	(3.702.951)
Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι	-
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	16.475
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>26.821.314</b>

## **16. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα**

Η εύλογη αξία των παραγώγων αντιστάθμισης κατατάσσεται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν το εναπομένον αντισταθμιζόμενο στοιχείο έχει διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών, ή στο κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον η εναπομένουσα διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μικρότερη των 12 μηνών.

Η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου με την Εθνική Τράπεζα με ημερομηνία 28.2.2013 και λήξη 28.2.2025. Στα πλαίσια της έκδοσης του νέου κοινού ομολογιακού δανείου η εταιρία προχώρησε σε συμπληρωματική σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου με την Εθνική Τράπεζα με ημερομηνία 19.10.2020 και λήξη 31.12.2029.

Βάσει της αρχικής σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου, η Εταιρία καταβάλει τόκους επί ονομαστικής αξίας, η οποία προσδιορίζεται σε εξαμηνιαία βάση στη σύμβαση, με σταθερό επιτόκιο 1,73% και λαμβάνει τόκους με μεταβλητό επιτόκιο (6μηνο Euribor), αντίστοιχα βάση της συμπληρωματικής σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου η Εταιρία καταβάλλει τόκους επί ονομαστικής αξίας η οποία προσδιορίζεται σε εξαμηνιαία βάση στη σύμβαση με σταθερό επιτόκιο 0,407%. Οι καταβολές γίνονται σε καθαρή βάση.

Η ονομαστική αξία ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται 31.12.2022 σε ποσό € 8.382.822 και ποσό € 5.793.680 με σταθερό επιτόκιο αντίστοιχα 1,73% και 0,407%.

Το ανωτέρω παράγωγο στην κλειόμενη χρήση παρουσιάζεται στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, για τη χρήση 2022 ποσό € 1.074.848 έναντι ποσού υποχρέωσης € 459.329 της χρήσης 2021.

Στις 26.01.2023 η Εταιρία προχώρησε στη σύναψη κοινού εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου συνολικού ποσού € 71,4 εκατ. για τη χρηματοδότηση των έργων της Εταιρίας καθώς και για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων δανείων, με μικρότερο κόστος και βελτιωμένους όρους με στόχο την ενίσχυση των χρηματοροών της. Η Εταιρία προχώρησε σε εκ νέου αντιστάθμιση κινδύνου επιτοκίου του νέου δανείου για το 70% του δανεισμού, επιτυγχάνοντας ικανοποιητικά spreads. Η εταιρία καταβάλει τόκους επί ονομαστικής αξίας, η οποία προσδιορίζεται σε εξαμηνιαία βάση στη σύμβαση, με σταθερό επιτόκιο 3,0% και λαμβάνει τόκους με μεταβλητό επιτόκιο (6μηνο Euribor). Η ονομαστική αξία ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται στις 28.02.2023 σε ποσό €48.280.960,00 με σταθερό επιτόκιο 3,0%.

Κέρδη ή ζημιές από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων που αναγνωρίζονται στο Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών στα Ίδια Κεφάλαια της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2021, θα αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά την αποπληρωμή των δανείων.

Ποσά σε €	31.12.2022		31.12.2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Παράγωγα Αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών (IRS)	1.074.848	-	-	459.329
<b>Σύνολο</b>	<b>1.074.848</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>459.329</b>
Μη κυκλοφορούν	1.074.848	-	-	459.329
<b>Σύνολο</b>	<b>1.074.848</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>459.329</b>

Ποσά σε €	31.12.2022	31.12.2021
Παράγωγα Αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών (IRS) Αποτίμηση	459.329	959.448
(Κέρδη)/ζημιές αποτίμησης που χρεώνονται στην Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	(1.493.939)	(484.167)
Σύνολο (πίστωσης)/χρέωσης στα αποτελέσματα	(40.238)	(15.952)
	<b>(1.074.848)</b>	<b>459.329</b>

## 17. Αναβαλλόμενη φορολογία

	31.12.2022	31.12.2021
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις :	(2.200.681)	(2.036.800)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	(197.325)	152.823
Σύνολο	<b>(2.398.006)</b>	<b>(1.883.977)</b>

Τα υπόλοιπα των αναβαλλόμενων φορολογικών Υποχρεώσεων/Απαιτήσεων που απεικονίζονται στον παραπάνω πίνακα συμψηφίζονται στον ισολογισμό.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Υπόλοιπο αρχής χρήσης</b>	<b>1.883.978</b>	<b>1.548.228</b>
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	-	(151.329)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων	185.194	363.227
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	-	19.283
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	328.835	104.568
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>2.398.007</b>	<b>1.883.978</b>



Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:

	Διαφορετικές φορολογικές αποσβεσεις	Λοιπά	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	1.847.285	-	1.847.285
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	(153.940)	-	(153.940)
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	343.455		343.455
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>2.036.800</b>	<b>-</b>	<b>2.036.800</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>2.036.800</b>	<b>-</b>	<b>2.036.800</b>
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	163.881		163.881
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>2.200.681</b>	<b>-</b>	<b>2.200.681</b>

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

	Διαφορετικές φορολογικές αποσβεσεις	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Λοιπά	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2021</b>	62.564	230.267	1.132	5.095	299.058
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	(5.232)	-			(5.232)
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(6.451)	(5.635)		(5.067)	(17.153)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή		(19.189)			(19.189)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια		(104.391)	(272)		(104.663)
<b>31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>50.882</b>	<b>101.052</b>	<b>860</b>	<b>27</b>	<b>152.822</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>50.882</b>	<b>101.052</b>	<b>860</b>	<b>27</b>	<b>152.822</b>
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	(2.580)	(19.875)	-	1.143	(21.312)
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	-	-	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια Αλλαγή Φορολογικού Συντελεστή	-	-	-	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	(328.666)	(169)	-	(328.835)
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>48.302</b>	<b>(247.490)</b>	<b>691</b>	<b>1.171</b>	<b>(197.326)</b>



Σημειώνονται τα εξής :

- Η Εταιρία δεν έχει σχηματίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για σωρευμένες φορολογικές ζημιές.
- Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες διότι αφορά κατά κύριο λόγο προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με διαφορές αποσβέσεων, μεταβολές εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και των αποθεμάτων και προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού.

### 18. Συνταξιοδοτικές Υποχρεώσεις

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι τα ακόλουθα:

	31.12.2022	31.12.2021
Συνταξιοδοτικές παροχές	8.461	4.032
<b>Σύνολο</b>	<b>8.461</b>	<b>4.032</b>

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως έχουν ως ακολούθως :

	31.12.2022	31.12.2021
Συνταξιοδοτικές παροχές	6.663	5.885
<b>Σύνολο</b>	<b>6.663</b>	<b>5.885</b>



Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων είναι τα παρακάτω :

	31.12.2022	31.12.2021
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	815	4.142
Χρηματοοικονομικό κόστος	40	78
Απορρόφηση/(Μετακίνηση) Προσωπικού	(1.466)	(26.989)
Κόστος προϋπηρεσίας	-	1.666
Ζημιές από περικοπές	-	-
Τερματικές Παροχές	5.807	-
<b>Σύνολο</b>	<b>5.197</b>	<b>(21.103)</b>

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στον Ισολογισμό έχει ως ακολούθως :

	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης την 1.1.2022	4.032	25.941
Καταβαλόμενες αποζημιώσεις	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές (remeasurements) που χρεώνονται στη Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	(768)	(806)
Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα	5.197	(21.103)
<b>Υπόλοιπο τέλους</b>	<b>8.461</b>	<b>4.032</b>

Η ανάλυση ευαισθησίας των συνταξιοδοτικών παροχών από μεταβολές στις κυριότερες παραδοχές είναι :

	Επίδραση στις συνταξιοδοτικές παροχές		
	Μεταβολή στην παραδοχή κατά	Αύξηση στην παραδοχή	Μείωση στην παραδοχή
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,50%	-4,70%	4,70%
Ρυθμός μεταβολής μισθολογίου	0,50%	4,90%	-4,90%



Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής :

	31.12.2022	31.12.2021
Προεξοφλητικό επιτόκιο	4,20%	1,00%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,20%	1,70%
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,20%	1,70%

Αναλυτικά (κέρδη)/ζημιές (remeasurements) που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων είναι :

	<u>Η ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021
(Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις οικονομικές παραδοχές	(265)	(229)
Εμπειρία (κέρδη) / ζημιές	(503)	(576)
Λοιπά	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>(768)</b>	<b>(805)</b>

### 19. Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Η Εταιρία παρουσίασε έσοδα από μισθώσεις για την κλειόμενη χρήση €9,8εκ. έναντι €7,5εκ. στη χρήση του 2021.

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδυτικών ακινήτων (τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα), είναι στις περισσότερες περιπτώσεις 12 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένα έως 1%.

Τα έσοδα από μισθώματα της εταιρίας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.



Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων ετησίως, έχουν ως εξής:

	ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021
Έως 1 έτος	8.733.974	7.985.380
2ο έτος	8.452.174	7.214.124
3ο έτος	7.946.670	5.586.046
4ο έτος	7.725.436	4.603.308
5ο έτος	6.615.457	3.948.199
Πάνω από 5 έτη	31.352.337	10.565.946
<b>Σύνολο</b>	<b>70.826.048</b>	<b>39.903.003</b>

## 20. Χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα - καθαρά

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Έξοδα τόκων</b>		
-Τραπεζικά δάνεια & λοιπές υποχρεώσεις	1.379.806	1.493.851
- Έξοδα τόκων που αφορούν Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	2.610	8.921
	<u>1.382.415</u>	<u>1.502.772</u>
<b>(Εσοδα) τόκων / χρεογράφων</b>		
Καθαρά έξοδα / (έσοδα) τόκων	(207.606)	(121.517)
	<u>1.174.809</u>	<u>1.381.255</u>
<b>Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα</b>		
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	-	108.978
	<u>-</u>	<u>108.978</u>
<b>Σύνολο</b>	<b>1.174.809</b>	<b>1.490.233</b>



## 21. Έξοδα ανά κατηγορία

	Σημ.	31.12.2022			31.12.2021		
		Δαπάνες εκμετάλλεσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλεσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	22	-	162.126	162.126	-	152.077	152.077
Αποσβέσεις άυλων παγίων	7	10.644	-	10.644	16.513	-	16.513
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	6	38.501	23.140	61.641	35.458	34.765	70.223
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	5	1.526.607	-	1.526.607	1.514.738	-	1.514.738
Αποσβέσεις Δικαιωμάτων Χρήσης	8	23.140	-	23.140	34.765	-	34.765
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων		60	-	60	32	-	32
Παροχές τρίτων (φωτισμός, ύδρευση, τηλεπικοινωνίες)		-	895	895	244	8.214	8.458
Λοιπές παροχές τρίτων		58.564	2.276	60.840	60.254	1.359	61.612
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων		-	781.591	781.591	61.049	1.048.497	1.109.546
Φόροι-Τέλη		386.775	19.032	405.807	389.172	76.399	465.571
Έξοδα μεταφορών και ταξιδίων		-	3.871	3.871	-	13.623	13.623
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		115.135	30.838	145.973	220.747	804	221.550
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		-	345	345	-	3.756	3.756
Έντυπα και γραφική ύλη		-	1.491	1.491	-	3.418	3.418
Έξοδα Δημοσιεύσεων οικονομικών καταστάσεων κ.λπ		-	52.120	52.120	-	-	-
Διάφορα έξοδα		-	6.363	6.363	2.080	16.659	18.739
<b>Σύνολο</b>		<b>2.159.425</b>	<b>1.084.088</b>	<b>3.243.513</b>	<b>2.335.051</b>	<b>1.359.571</b>	<b>3.694.622</b>

Η συνολική αμοιβή των νομίμων ελεγκτών της Εταιρίας για το οικονομικό έτος 2022 ανέρχεται σε ποσό €15.000 για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και σε ποσό € 10.750 για λοιπές υπηρεσίες

## 22. Παροχές σε εργαζόμενους

		31.12.2022	31.12.2021
Μισθοί και ημερομίσθια		129.950	143.945
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης		26.979	29.235
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	18	5.197	(21.103)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους		-	-
<b>Σύνολο</b>		<b>162.126</b>	<b>152.077</b>

### 23. Φόρος εισοδήματος

	31.12.2022	31.12.2021
Φόρος χρήσης	1.078.753	63.869
Αναβαλλόμενος φόρος	185.194	211.899
<b>Σύνολο</b>	<b>1.263.946</b>	<b>275.767</b>

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρίες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης. Οι φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες των οποίων οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις και λάμβαναν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση. Η Εταιρία επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους νόμιμους ελεγκτές της.

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2013 έως και 2021. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2016 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για την Εταιρία η διαδικασία έκδοσης φορολογικού πιστοποιητικού και ο φορολογικός έλεγχος για την οικονομική χρήση 2022, είναι σε εξέλιξη και θα διενεργείται από την Ελεγκτική Εταιρία PriceWaterhouseCoopers ΑΕ.

Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, οι χρήσεις έως και το 2016 θεωρούνται παραγεγραμμένες.

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρίας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή της εταιρίας ως εξής:



	31.12.2022	31.12.2021
Λογιστικά κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	5.660.494	3.315.680
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη	1.245.309	729.450
<b>Αναμορφώσεις</b>		
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	-	(350.645)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(28.216)	93.906
Πρόβλεψη Φόρου	46.853	
Επίδραση μεταβολής Φ.Σ. σε 22%	-	(196.943)
<b>Σύνολο Φόρων</b>	<b>1.263.946</b>	<b>275.768</b>

#### 24. Λοιπά έσοδα / (έξοδα)

	31.12.2022	31.12.2021
Απομειώσεις επενδυτικών ακινήτων	-	-
Αναστροφή Απομειώσεων	-	794.040
<b>Απομειώσεις επενδυτικών ακινήτων</b>	<b>-</b>	<b>794.040</b>
Έσοδα από παροχή Υπηρεσιών	328.122	231.835
Κοινόχρηστες δαπάνες επενδυτικών ακινήτων	(25.561)	(102.276)
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	-	-
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	1.461	151.093
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(31.649)	(23.167)
Λοιπά Κέρδη / (Ζημιές)	-	-
<b>Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης</b>	<b>272.373</b>	<b>257.484</b>

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που έχει στην ιδιοκτησία της η Εταιρία κατά την τρέχουσα και συγκριτική περίοδο είναι το εμπορικό κέντρο «Smart Park» στα Σπάτα Αττικής.

#### 25. Μερίσματα ανά μετοχή

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει την έγκριση από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρίας διανομής μερίσματος μέχρι €1 εκ. προς τη μητρική εταιρία.



## 26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της και δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Η Εταιρία ελέγχθηκε φορολογικά βάσει του Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 και βάσει του Ν.4174/2013 για τις χρήσεις 2014 έως 2021 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη. Ο έλεγχος για τη χρήση 2022 είναι σε εξέλιξη και διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers ΑΕ. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές και κατά συνέπεια υπάρχει το ενδεχόμενο να προκύψουν επιπρόσθετες επιβαρύνσεις όταν διενεργηθούν οι σχετικοί έλεγχοι από τις φορολογικές αρχές. Η Εταιρία δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις.

## 27. Συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα μέρη

Οι σημαντικότερες συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα με αυτή πρόσωπα κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 αφορούν συναλλαγές της Εταιρίας με τις θυγατρικές της Εταιρίας Ελλάκτωρ (συνδεδεμένες με αυτήν επιχειρήσεις κατά την έννοια του Ν.4308/2014).

Τα υπόλοιπα των συναλλαγών, παρατίθενται στον ακόλουθο πίνακα:

<b>Υπόλοιπα Συνδεδεμένων Μερών</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Απαιτήσεις από την μητρική	4.646.192	1.549.248
Δάνεια στην μητρική	1.990.000	1.990.000
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	33.569	47.232
Υποχρεώσεις προς την μητρική	-	-
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	599.543	610.433
	<b>01.01 -</b>	<b>01.01 -</b>
<b>Εσοδα / Εξοδα συνδεδεμένων μερών</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	198.126	120.525
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	5.256	213.813
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	540.013	299.562
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	589.967	366.805
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών &amp; μελών διοίκησης</b>		
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	-	14.706
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-
Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-



Αναφορικά με τις ανωτέρω συναλλαγές διευκρινίζονται τα εξής:

- Οι αγορές αγαθών και υπηρεσιών αφορούν κυρίως τιμολόγηση δαπανών της μητρικής εταιρίας REDS AE. Οι πωλήσεις της Εταιρίας προς την μητρική εταιρία REDS AE αφορούν έσοδα τόκων ενδοεταιρικού δανείου, ενώ οι αγορές αγαθών και υπηρεσιών της μητρικής προς λοιπές συνδεδεμένες αφορούν συμβάσεις παροχής υπηρεσιών για το Εμπορικό Κέντρο «Smart Park». Οι πωλήσεις της Εταιρίας προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν συναλλαγές για παροχή νομικών, λογιστικών και διοικητικών υπηρεσιών.
- Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από την μητρική αφορούν κυρίως προκαταβολές ποσού €4,00 εκ. και ενδοεταιρικούς τόκους ποσού €0,6 εκ. . Την 22.04.2015 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου με τη μητρική REDS AE., ανωτάτου ύψους €2εκ. . Την 31.12.2021 το ποσό του δανεισμού προς την REDS A.E. ανήλθε σε € 1.990.000. Οι υποχρεώσεις της Εταιρίας προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν παλαιά υπόλοιπα από παροχή υπηρεσιών.

## **28. Λοιπές σημειώσεις**

- Το απασχολούμενο προσωπικό την 31.12.2022 ανήλθε σε 15 άτομα διοικητικό / υπαλληλικό προσωπικό και την 31.12.2021 αντίστοιχα, αριθμούνταν 8 άτομα.
- Έχουν τηρηθεί οι βασικές λογιστικές αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2022



## **29. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού**

Στις 26.01.2023 η Εταιρία προχώρησε στη σύναψη κοινού εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου συνολικού ποσού € 71,4 εκατ. για τη χρηματοδότηση των έργων της Εταιρίας καθώς και για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων δανείων, με μικρότερο κόστος και βελτιωμένους όρους.

Η Εταιρία προχώρησε σε εκ νέου αντιστάθμιση κινδύνου επιτοκίου του νέου δανείου για το 70% του δανεισμού, επιτυγχάνοντας ικανοποιητικά spreads.

Κηφισιά, 20 Ιουνίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΟΥΛΟΥΤΑΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΑΤΘΑΙΟΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΣΚΥΡΛΑΣ

ΑΔΤ ΑΚ 638231

ΑΔΤ ΑΝ 049391

Αρ.Αδ.ΟΕΕ 119758