



**ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ**

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα, 26/09/2023

Αριθ. Πρωτ.: 3054366

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **007083301000**.

Την **26/09/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης**, τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3778356 οι εγκεκριμένες από την 10/09/2023 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3778357 η από 10/09/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2023 έως 31/12/2023:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**», Α.Φ.Μ. 094394788-Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ, Αρ. ΓΕΜΗ 1223601000, και (Δ/ση : ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 3Α ΤΚ , ΜΑΡΟΥΣΙ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΑ 120.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το <https://www.businessregistry.gr/publicity>

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

&

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022

σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ)

του Ν. 4308/2014

ΕΔΡΑ : ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΩΝ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 7083301000

Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....	4
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	12
Προσάρτημα επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων	13
1. Γενικές πληροφορίες.....	13
2. Συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας.....	14
3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι.....	16
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης	16
3.2. Συναλλαγματικές μετατροπές	16
3.3. Επενδύσεις σε ακίνητα	16
3.4. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	17
3.5. Εμπορικές απαιτήσεις.....	18
3.6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	18
3.7. Μετοχικό κεφάλαιο	18
3.8. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	18
3.9. Δάνεια	19
3.10. Έσοδα.....	19
3.11. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία.....	19
3.12. Μισθώσεις.....	19
3.13. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	20
4. Επενδύσεις σε ακίνητα	20
5. Λοιπές απαιτήσεις.....	21
6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	21
7. Κεφάλαιο.....	21
8. Αποθεματικά νόμων.....	22
9. Δανεισμός	22
10. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	25
11. Έσοδα από μισθώματα.....	26
12. Λοιπά έσοδα	26
13. Γενικά λειτουργικά έξοδα	26
14. Λοιπά έξοδα, καθαρά.....	27
15. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα.....	27
16. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού	27
17. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών αρχών	27
18. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού	27
19. Συνδεδεμένα μέρη	27
19.1. Μητρική και τελικός βασικός μέτοχος	27
19.2. Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	28

20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	29
21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς	30
Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή	31

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έχουμε την τιμή να υποβάλλουμε τα υπό του Ν.4548/2018 «περί ανώνυμων εταιρειών», όπως αυτός ισχύει σήμερα, προβλεπόμενα οικονομικά στοιχεία και ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που περιλαμβάνουν τον Ισολογισμό της 31/12/2022, την Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία και το Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31/12/2022, σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εμφανίζουν με απόλυτη σαφήνεια, την πραγματική εικόνα της περιουσιακής διάρθρωσης, της χρηματοοικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων χρήσεως της «ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία).

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΤΕΛΟΥ

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 2007 με την έδρα της να βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηνών.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7083301000 και η διάρκειά της έχει ορισθεί για 50 έτη.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά, μεταπώληση και εκμετάλλευση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή.

2. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 2 εκτελεστικά και 1 μη εκτελεστικό μέλος. Η διάρκεια της θητείας του είναι πενταετής και λήγει την 25/10/2026, παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συνέλθει μετά την λήξη της θητείας.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Χρηματοοικονομική επίδοση και θέση της Εταιρείας

Κύκλος Εργασιών: Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, το σύνολο του κύκλου εργασιών ύψους € 1.425 χιλ., που προκύπτει κυρίως από την εκμίσθωση ακινήτων, παρουσίασε αύξηση 23,97%, σε σχέση με την προηγούμενη χρήση όπου ο αντίστοιχος κύκλος εργασιών ανήλθε σε €1.149 χιλ.. Ο κύκλος εργασιών της συγκρίσιμης περιόδου είχε επηρεαστεί κυρίως λόγω των μέτρων της πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19.

Επενδυτικό ακίνητο: Το επενδυτικό ακίνητο που έχει στην κατοχή της η Εταιρεία εκτιμήθηκε σε εύλογη αξία ποσού €25.475 χιλ. (2021: €24.010 χιλ.). Λόγω αυτής της αναπροσαρμογής η Εταιρεία αναγνώρισε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ποσού €1.268 χιλ. (2021: €2.450 χιλ.).

Γενικά λειτουργικά έξοδα: Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31/12/2022 ανήλθαν σε € 187 χιλ. (2021: €187 χιλ.) παρουσιάζοντας μείωση 0,12%, χωρίς να επέλθουν σημαντικές μεταβολές σε σχέση με την συγκρίσιμη περίοδο.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 1.087 χιλ. (2021: €862 χιλ.) παρουσιάζοντας αύξηση 26,03%.

Κέρδη προ φόρων: Τα κέρδη προ φόρων, για τη χρήση που έληξε ανήλθαν σε € 1.418 χιλ. (2021: €2.679 χιλ.) παρουσιάζοντας μείωση 47,07%. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στο κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου, κέρδος μειωμένο κατά €1.182 χιλ. σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο.

Τα κυριότερα μεγέθη της Εταιρείας, όπως αυτά αποτυπώνονται στον Ισολογισμό της, είναι τα εξής (σε χιλ. €):

	31/12/2022	31/12/2021
Επενδύσεις σε ακίνητα	25.475	24.010
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	536	425
Λοιπές απαιτήσεις	4	11
Ίδια κεφάλαια	3.063	1.645
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	22.504	22.453
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	360	117

Οικονομικοί δείκτες

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε:

Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας

		31/12/2022		31/12/2021	
Αποδοτικότητα επενδυμένων κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	1.418.071	5,45%	2.679.395	10,96%
	Συνολικό ενεργητικού	26.014.850		24.446.703	
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	1.418.071	46,29%	2.679.395	162,86%
	Ίδια κεφάλαια	3.063.297		1.645.226	

Αριθμοδείκτες ρευστότητας

Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας	Κυκλοφορούν ενεργητικό	539.850	57,76%	436.703	59,79%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	934.634		730.443	
Ταμειακής ρευστότητας	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	535.848	57,33%	425.375	58,24%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	934.634		730.443	

Αριθμοδείκτης διαθρωτικής ισορροπίας

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	934.634	30,51%	730.443	44,40%
	Ίδια κεφάλαια	3.063.297		1.645.226	
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων	Ίδια κεφάλαια	3.063.297	13,35%	1.645.226	7,22%
	Σύνολο υποχρεώσεων	22.951.553		22.801.477	
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς συνολικό ενεργητικό	Κυκλοφορούν ενεργητικό	539.850	2,08%	436.703	1,79%
	Σύνολο ενεργητικού	26.014.850		24.446.703	

Αριθμοδείκτες δραστηριότητας

Κυκλοφοριακή ταχύτητα ενεργητικού	Έσοδα από μισθώματα	1.424.623	5,48%	1.149.161	4,70%
	Σύνολο ενεργητικού	26.014.850		24.446.703	
Δείκτης καθαρού κέρδους / (ζημίας)	Καθαρά αποτελέσματα μετά φόρων	1.418.071	99,54%	2.679.395	233,16%
	Έσοδα από μισθώματα	1.424.623		1.149.161	

Αριθμοδείκτης οικονομικής μόχλευσης

		<u>31/12/2022</u>		<u>31/12/2021</u>	
Σύνολο ενεργητικού προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων	$\frac{\text{Σύνολο ενεργητικού}}{\text{Ίδια κεφάλαια}}$	$\frac{26.014.850}{3.063.297}$	849,24%	$\frac{24.446.703}{1.645.226}$	1485,92%
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	$\frac{\text{Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων}}{\text{Σύνολο παθητικού}}$	$\frac{22.504.288}{26.014.850}$	86,51%	$\frac{22.452.560}{24.446.703}$	91,84%

Αριθμοδείκτης χρηματοδότησης παγίων

		<u>31/12/2022</u>		<u>31/12/2021</u>	
Δείκτης χρηματοδότησης παγίων	$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Επενδυτικά ακίνητα}}$	$\frac{3.063.297}{25.475.000}$	12,02%	$\frac{1.645.226}{24.010.000}$	6,85%
Δείκτης παγίων προς μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	$\frac{\text{Επενδυτικά ακίνητα}}{\text{Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις}}$	$\frac{25.475.000}{22.016.919}$	115,71%	$\frac{24.010.000}{22.071.034}$	108,79%

4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2023

Η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή της δυναμική παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και τις επιπτώσεις της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία. Η αναβληθείσα ζήτηση των νοικοκυριών και οι συσσωρευμένες αποταμιεύσεις του ιδιωτικού τομέα λόγω της πανδημίας, σε συνδυασμό με τις υψηλές επιδόσεις του τουριστικού τομέα και τη συνεχιζόμενη δημοσιονομική στήριξη, συνέβαλαν στην άνοδο της οικονομικής δραστηριότητας. Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης ήταν η ιδιωτική κατανάλωση, οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών και οι επενδύσεις, οι οποίες υποστηρίχθηκαν και από την ενίσχυση των επιχειρηματικών κερδών. Αντίθετα, η αύξηση των εισαγωγών, σε μεγάλο βαθμό λόγω της σημαντικής ανόδου των τιμών των εισαγόμενων ενεργειακών προϊόντων, της ανόδου της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων, καθώς και της θετικής πορείας της βιομηχανικής παραγωγής, συνέβαλε αρνητικά στη μεταβολή του ΑΕΠ.

Ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε σε ιδιαίτερα υψηλό επίπεδο το 2022, στο 7,2%¹, κυρίως λόγω της ανοδικής πορείας των τιμών των ενεργειακών αγαθών, αλλά και των ανατιμήσεων στα είδη διατροφής. Εκτιμάται ότι σταδιακά θα αποκλιμακωθεί το 2023 και περαιτέρω το 2024, σε 5,8%¹ και 3,6%¹ αντιστοίχως, κυρίως λόγω της αναμενόμενης κάμψης των τιμών της ενέργειας και της αρνητικής επίδρασης της βάσης σύγκρισης.

Οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους παρουσίασαν διακυμάνσεις και κατέγραψαν, όπως και ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών, σταδιακή επιδείνωση λόγω των έντονων πληθωριστικών πιέσεων και της γενικευμένης ανησυχίας σχετικά με τον ενεργειακό εφοδιασμό σε διεθνές επίπεδο.

Η σημαντική αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας το πρώτο εξάμηνο του 2022 συνοδεύθηκε από αξιοσημείωτη βελτίωση της αγοράς εργασίας. Συγκεκριμένα, η απασχόληση αυξήθηκε κατά 8,9%¹ σε σύγκριση με το πρώτο εξάμηνο του 2021, ενώ το ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 13,1%¹. Η αγορά εργασίας έχει ανακάμψει μετά την πανδημία και αναμένεται να συνεχίσει να βελτιώνεται μεσοπρόθεσμα, παρά την αύξηση της αβεβαιότητας που έχει προκαλέσει ο πόλεμος στην Ουκρανία και τον υψηλό πληθωρισμό.

Το 2022 η ελληνική αγορά ακινήτων προσέκλυσε έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και υψηλή ζήτηση για κατοικίες και υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικές χρήσεις. Ωστόσο, παρά τη δυναμική η οποία διατηρείται, οι επιπτώσεις από τη σταδιακή αύξηση του κόστους των υλικών και της ενέργειας, την άνοδο των επιτοκίων και τις πληθωριστικές πιέσεις αποτυπώνονται ήδη στη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας. Ωστόσο, το ενδιαφέρον για την ελληνική αγορά, ιδιαίτερα για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, παραμένει υψηλό και αναμένεται να συνεχιστεί και να υποστηριχθεί από αναπλάσεις μεγάλης εμβέλειας στο Λεκανοπέδιο Αττικής καθώς και από τη βελτίωση των υποδομών σε εθνικό επίπεδο.

Το 2023 ο ρυθμός ανάπτυξης αναμένεται να επιβραδυνθεί στο 1,5%¹, εξαιτίας της αναμενόμενης κάμψης της οικονομικής δραστηριότητας στην ευρωζώνη και της σημαντικής υποχώρησης του ρυθμού αύξησης της ιδιωτικής κατανάλωσης. Επιπλέον, τόσο η δημοσιονομική πολιτική όσο και η νομισματική πολιτική αναμένεται να επιδράσουν συσταλτικά στην οικονομική δραστηριότητα το 2023. Για το 2024 και το 2025 αναμένεται ανάπτυξη 3,0% και 2,9% αντίστοιχα υπό την προϋπόθεση ότι αφενός η γεωπολιτική κρίση θα έχει αποκλιμακωθεί και θα έχουν μειωθεί οι τιμές της ενέργειας και αφετέρου ότι η ελληνική οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό.

Οι επενδύσεις αναμένεται να αυξηθούν με πολύ υψηλούς ρυθμούς καθ' όλη την περίοδο πρόβλεψης 2022-2025, 10% κατά μέσο όρο ετησίως, υποστηριζόμενες από την ενίσχυση της ρευστότητας στον τραπεζικό τομέα και από την αξιοποίηση των διαθέσιμων ευρωπαϊκών πόρων. Ειδικότερα, τα επόμενα χρόνια η Ελλάδα θα λάβει στήριξη ύψους 40 δισεκ. ευρώ περίπου από το μακροπρόθεσμο προϋπολογισμό της ΕΕ 2021-2027 και 30 δισεκ. ευρώ από το Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας έως το 2026. Αυτοί οι πόροι αναμένεται να προσελκύσουν επι πρόσθετα ιδιωτικά κεφάλαια. Ταυτόχρονα, αναμένεται η προσέλκυση αυξημένων ξένων άμεσων και έμμεσων επενδύσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

5. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων και κίνδυνο μεταβολής τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δανειακές υποχρεώσεις, λοιπές απαιτήσεις καθώς και εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν τις καταθέσεις όψεως. Αντιστοίχως, η Εταιρεία έχει στο παθητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν το τραπεζικό ομολογιακό δάνειο και δάνεια από συνδεδεμένα μέρη. Η Εταιρεία εκτίθεται στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια των προαναφερθέντων εντόκων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.

Η Εταιρεία 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.

Η Εταιρεία 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. Τα δάνεια της Εταιρείας έχουν το ίδιο επιτόκιο (Euribor) ως σημείο αναφοράς. Κατά τη διάρκεια της χρήσης, ο δανεισμός της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο ήταν εκφρασμένος σε Ευρώ.

Ανάλυση εναισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2022 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €225 χιλ. (2021: €227 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- i) από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία
- ii) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- iii) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας
- iv) από εξωγενείς παράγοντες όπως φυσικές καταστροφές (σεισμοί, πλημμύρες, πυρκαγιές), γεωπολιτικές κρίσεις και πολέμους, πανδημίες όπως οι επιπτώσεις του covid-19, από τοπικές και παγκόσμιες οικονομικές διακυμάνσεις, τον πληθωρισμό και την ανεργία.

Η μίσθωση της Εταιρείας έληξε στις 31/12/2022, επομένως η έκθεση της Εταιρείας σε αυτόν τον κίνδυνο είναι περιορισμένος.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις λοιπές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών..

Για τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, η Εταιρεία έχει θεσπίσει πολιτικές βάσει των οποίων η πλειοψηφία των τραπεζικών υπολοίπων τηρούνται σε ανεξάρτητα αξιολογούμενα μέρη.

Οι εμπορικές της απαιτήσεις είχαν εξοφληθεί κατά την 31/12/2022

Σημειώνεται, ωστόσο, ότι για το σύνολο των λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας ύψους €142 χιλ. (2021: €149 χιλ.) έχει σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης ύψους €138 χιλ. (2021: €138 χιλ.).

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Μόνο τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα με καλή φήμη και υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γίνονται δεκτά.

Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 31η Δεκεμβρίου 2022 και την 31η Δεκεμβρίου 2021 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως και διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης	31/12/2022	31/12/2021
Ba2	534.723	-
B2	-	424.252
Ba3	1.125	-
B3	-	1.123
Σύνολο	535.848	425.375

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις οικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία προϋπολογίζει σε τριμηνιαία βάση και παρακολουθεί τακτικά τις χρηματοροές της για να εξασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών της. Ο προϋπολογισμός των ταμειακών ροών της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη τα σχέδια της Εταιρείας για τη χρηματοδότηση του χρέους, την τήρηση των συμβατικών όρων των συμβάσεων δανεισμού και εφόσον συντρέχει περίπτωση, τις εφαρμόσιμες εξωτερικές ρυθμιστικές ή νομικές απαιτήσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 αντίστοιχα:

	31/12/2022				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	268.429	-	-	-	268.429
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	1.302.872	1.321.264	10.729.986	-	13.354.122
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	-	-	-	19.576.639	19.576.639
Σύνολο	1.571.301	1.321.264	10.729.986	19.576.639	33.199.190

	31/12/2021				
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	26.759	-	-	222.841	249.600
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	917.547	935.140	11.875.941	-	13.728.628
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	19.384	19.599	71.242	13.636.630	13.746.855
Σύνολο	963.690	954.739	11.947.183	13.859.471	27.725.083

Τα παραπάνω ποσά απεικονίζονται στις συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές και ως εκ τούτου δεν συμφωνούν με τα αντίστοιχα ποσά που απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν μέσω του Reuters το Euribor (forward rates), όπως ήταν διαμορφωμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, αυξημένα κατά το αντίστοιχο περιθώριο επιτοκίου των δανείων.

Στην ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από λοιπούς φόρους / τέλη.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Λ. Κηφισίας 268 στο Χαλάνδρι. Το επενδυτικό ακίνητο της Εταιρείας, κατά την 31/12/2022, έχει εύλογη αξία €25.475.000(2021: € 24.010.000).

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο επαγγελματία - εγκεκριμένο εκτιμητή ακινήτων. Οι σημαντικές παραδοχές αναπτύχθηκαν σε στενή συνεργασία με τη Διοίκηση. Οι διαδικασίες αποτίμησης και οι μεταβολές στην εύλογη αξία, αξιολογούνται από το διοικητικό συμβούλιο σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

8. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

9. ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ

Δεν υπάρχει διαθέσιμο συνάλλαγμα.

10. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν διατηρεί κανένα υποκατάστημα.

11. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον. Ωστόσο, η διοίκηση της εταιρείας δίνει ιδιαίτερη σημασία στη βελτίωση των πρακτικών της Εταιρείας ως προς τις ενέργειές της προς το Περιβάλλον, τη στάση της προς την Κοινωνία, και την Εταιρική Διακυβέρνηση που εφαρμόζει (ESG) για τη βιώσιμη ανάπτυξη της εταιρείας και της κοινωνίας.

12. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά μέσα ουσιώδους σημασίας για την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών της, του Ισολογισμού της και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία της χρήσης.

13. ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αφορά κυρίως συναλλαγές με τη μητρική εταιρεία «Mavani Holdings Limited», την τελική μέτοχο «Redwing S.A. SICAV-SIF» και με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες του ομίλου και εντάσσονται στη συνήθη επιχειρηματική της δραστηριότητα, που έχουν συνομολογηθεί με όρους αγοράς. Πληροφορίες για την ανάλυση των υπολοίπων και συναλλαγών της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 19 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

14. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η Εταιρεία και βάση της σύμβασης δανείου που υπέγραψε με την Eurobank A.E. στις 28 Δεκεμβρίου 2022, έλαβε στις 1 Απριλίου 2023 το ποσό του € 1.000.000 (σημείωση 9).

Στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση στις 4 Ιανουαρίου 2023 αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €946.620, όπως προβλέπεται και στις συμβάσεις των ομολογιακών δανείων.

Μετά την ανωτέρω επισκόπηση των λειτουργικών και χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων και τις επεξηγήσεις ως εντεταλμένη Διοίκηση, σας καλούμε να εγκρίνετε τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022 και την έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που τις συνοδεύουν.

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2023

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλο

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	Σημ.	31/12/2022	31/12/2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	4	25.475.000	24.010.000
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		25.475.000	24.010.000
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	5	4.002	11.328
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6	535.848	425.375
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		539.850	436.703
Σύνολο ενεργητικού		26.014.850	24.446.703
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Κεφάλαιο	7	1.523.930	1.523.930
Αποθεματικά νόμων	8	319.233	319.233
Αποτελέσματα εις νέον		1.220.134	(197.937)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		3.063.297	1.645.226
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός, μακροπρόθεσμο μέρος	9	21.939.590	21.838.685
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, μακροπρόθεσμο μέρος	10	77.329	232.349
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		22.016.919	22.071.034
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός, βραχυπρόθεσμο μέρος	9	564.698	613.874
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος	10	360.344	116.568
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		9.592	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		934.634	730.443
Σύνολο υποχρεώσεων		22.951.553	22.801.477
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		26.014.850	24.446.703

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

		1/1/2022 έως 31/12/2022	1/1/2021 έως 31/12/2021
Έσοδα από μισθώματα	Σημ. 11	1.424.623	1.149.161
Λοιπά έσοδα	12	-	1.711
Κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικού ακινήτου	4	1.268.423	2.450.000
Σύνολο εσόδων		2.693.046	3.600.872
Γενικά λειτουργικά έξοδα	13	(186.885)	(186.662)
Λοιπά έξοδα, καθαρά	14	(1.409)	(724)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		2.504.752	3.413.487
Χρηματοοικονομικά έσοδα	15	-	128.124
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	(1.086.681)	(862.216)
Κέρδη προ φόρων		1.418.071	2.679.395
Φόρος εισοδήματος		-	-
Κέρδη χρήσης		1.418.071	2.679.395
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά φόρων		1.418.071	2.679.395

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Προσάρτημα επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

α) Επωνυμία: ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία)

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία

γ) Περίοδος αναφοράς: 1/1/2022 – 31/12/2022

δ) Διεύθυνση της έδρας: Καραγιώργη Σερβίας 2, 105 63 Αθήνα

ε) Α.Μ.Α.Ε.: 61384/01/Β/06/397
ΓΕΜΗ: 7083301000

στ) Η Διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία «μικρή οντότητα».

η) Η Διοίκηση δηλώνει ότι οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.

θ) Τα ποσά των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

ι) Τα ποσά έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

κ) Η Εταιρεία δεν βρίσκεται υπό εκκαθάριση.

Η εταιρεία «ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «ΙΠΠΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» ιδρύθηκε το 2007 με την έδρα της να βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Γαλασίου.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 7083301000 και η διάρκειά της έχει ορισθεί για 50 έτη.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά, μεταπώληση και εκμετάλλευση με κέρδος κάθε είδους ακινήτων (οικοπέδων, οικιών, αγροτεμαχίων, διαμερισμάτων, καταστημάτων) στην Ελλάδα και στην Αλλοδαπή.

Το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας ανήκει στην «Mavani Holdings Ltd», 100% θυγατρική της εταιρείας «Redwing S.A. SICAV-SIF-Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A. SICAV-SIF».

Δυνάμει του πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου στις 13 Μαΐου 2021, αποφασίσθηκε η σύσταση ενέχυρου πρώτης (1^{ης}) τάξης επί του συνόλου (100%) των μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας, κατόπιν και της σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της μητρικής εταιρείας ως εξασφάλιση για την σύναψη σύμβασης πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό (σημείωση 19.1).

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2022 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 31/03/2023 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

FRANCIS AZIZ	Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου & Διευθ. Σύμβουλος
PEIRS PHILIPPE	Αντιπρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου
ΚΟΥΚΟΥΛΑΚΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ-ΙΩΑΝΝΗΣ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Η θητεία του διοικητικού συμβουλίου λήγει στις 25/10/2026.

2. Συνέχιση δραστηριότητας της Εταιρείας

Οι παρούσες, ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis). Για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας η Διοίκηση της Εταιρείας έλαβε υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και έχει αξιολογήσει όλα τα δεδομένα λαμβάνοντας υπόψη και την εκφρασμένη δέσμευση των μετόχων, ενώ προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται. Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον. Η Διοίκηση της Εταιρείας ετοιμάζει και αναλύει σε τριμηνιαία βάση τον προϋπολογισμό της Εταιρείας για να αξιολογήσει τις ανάγκες της και την ενδεχόμενη στήριξη που χρειάζεται από τον μέτοχο για να εξασφαλίσει τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Συγκεκριμένα, για την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία παρουσιάζει αρνητικό κεφάλαιο κίνησης κατά € 395χιλ. (κυκλοφορόντα στοιχεία του Ενεργητικού- βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις). Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την κλειόμενη χρήση.

Η Διοίκηση της Εταιρείας προκειμένου να καλύψει τις ταμειακές της ανάγκες για την χρήση 2023 έχει εξασφαλίσει ανοικτή γραμμή χρηματοδότησης από τον μέτοχο της ύψους € 1.327 χιλ., για τους επόμενους 12 μήνες. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία στο πλαίσιο της επενδυτικής της στρατηγικής, που περιλαμβάνει την ανακαίνιση του ακινήτου της, προχώρησε στη σύναψη συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με την τράπεζα «Eurobank A.E.» προκειμένου να εξασφαλίσει επαρκή χρηματοδότηση για την υλοποίηση των στόχων της (Σημείωση 9). Τέλος, η Εταιρεία προκειμένου να συνεχίσει απρόσκοπτα την λειτουργία της έχει εξασφαλίσει την οικονομική υποστήριξη του τελικού μετόχου της για τους επόμενους 12 μήνες.

Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού Covid-19 συνεχίζει και επηρεάζει την κοινωνία και την οικονομία της χώρας, ωστόσο, ο βαθμός επίδρασης της έχει μειωθεί σημαντικά σε σχέση με τα 2 προηγούμενα έτη. Τα μέτρα περιορισμού έχουν σχεδόν αρθεί και όσα έχουν παραμείνει αφορούν κυρίως μέτρα προφύλαξης σε ατομικό επίπεδο. Οι επιχειρήσεις πλέον λειτουργούν επί το πλείστον κανονικά και φαίνεται η καθημερινότητα προ πανδημίας να επανέρχεται σταδιακά.

Παρ' όλα αυτά, οι συνεχείς μεταλλάξεις απαιτούν μια στενή παρακολούθηση της πορείας του ιού τόσο από την κυβέρνηση όσο και τις υγειονομικές αρχές, ώστε να αποφευχθεί τυχόν επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων.

Η Εταιρεία εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας έχουν περιοριστεί και δεν αναμένεται να επηρεάσουν σε μεγάλο βαθμό τις δραστηριότητες της. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία έχει την στήριξη της μητρικής της εταιρείας ώστε να μπορέσει να ανταπεξέλθει σε τυχόν μη ευνοϊκές συνθήκες και να μπορέσει να συνεχίσει με υπευθυνότητα το επενδυτικό της πρόγραμμα.

Επιπτώσεις στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές στις 31 Δεκεμβρίου 2022 οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Οι στρατιωτικές ενέργειες και τα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία επηρέασαν την διεθνή αγορά. Οι αγορές ενέργειας επηρεάστηκαν σε μεγάλο βαθμό και η ασταθής κατάσταση της οικονομίας οδήγησε σε αύξηση του πληθωρισμού, ειδικότερα στην Ευρώπη. Ο αντίκτυπος στις αγορές ακινήτων σε χώρες γύρω από την άμεση περιοχή της σύγκρουσης δεν είναι ακόμη σαφής και κατά την ημερομηνία αποτίμησης υπάρχουν ελάχιστα στοιχεία ότι η δραστηριότητα των συναλλαγών έχει σταματήσει ή το γενικότερο κλίμα της αγοράς έχει αλλάξει ως αποτέλεσμα της σύγκρουσης, παρ' όλα αυτά ο κίνδυνος οι αγορές να επηρεαστούν υφίσταται, αναλόγως, της πορείας της σύγκρουσης.

Ωστόσο, κατά την ημερομηνία αποτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον, με όγκους συναλλαγών και επαρκή δεδομένα στην αντίστοιχη αγορά, βάσει των οποίων μπορούν να πραγματοποιηθούν με αξιοπιστία οι ανάλογες εκτιμήσεις. Συνεπώς, δεν δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

Η Εταιρεία επίσης έχει λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου της την 31/12/2022 και αναγνωρίζει το γεγονός ότι υφίσταται η πιθανότητα οι συνθήκες τις αγοράς να μεταβληθούν στο μέλλον αναλόγως την πορεία της πολεμικής σύρραξης.

Το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία εμφανίζεται στη Σημείωση 4.

Προοπτικές και αναμενόμενη εξέλιξη για το 2023

Η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή της δυναμική παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και τις επιπτώσεις της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία. Η αναβληθείσα ζήτηση των νοικοκυριών και οι συσσωρευμένες αποταμιεύσεις του ιδιωτικού τομέα λόγω της πανδημίας, σε συνδυασμό με τις υψηλές επιδόσεις του τουριστικού τομέα και τη συνεχιζόμενη δημοσιονομική στήριξη, συνέβαλαν στην άνοδο της οικονομικής δραστηριότητας. Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης ήταν η ιδιωτική κατανάλωση, οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών και οι επενδύσεις, οι οποίες υποστηρίχθηκαν και από την ενίσχυση των επιχειρηματικών κερδών. Αντίθετα, η αύξηση των εισαγωγών, σε μεγάλο βαθμό λόγω της σημαντικής ανόδου των τιμών των εισαγόμενων ενεργειακών προϊόντων, της ανόδου της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων, καθώς και της θετικής πορείας της βιομηχανικής παραγωγής, συνέβαλε αρνητικά στη μεταβολή του ΑΕΠ.

Ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε σε ιδιαίτερα υψηλό επίπεδο το 2022, στο 7,2%¹, κυρίως λόγω της ανοδικής πορείας των τιμών των ενεργειακών αγαθών, αλλά και των ανατιμήσεων στα είδη διατροφής. Εκτιμάται ότι σταδιακά θα αποκλιμακωθεί το 2023 και περαιτέρω το 2024, σε 5,8%¹ και 3,6%¹ αντιστοίχως, κυρίως λόγω της αναμενόμενης κάμψης των τιμών της ενέργειας και της αρνητικής επίδρασης της βάσης σύγκρισης.

Οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους παρουσίασαν διακυμάνσεις και κατέγραψαν, όπως και ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών, σταδιακή επιδείνωση λόγω των έντονων πληθωριστικών πιέσεων και της γενικευμένης ανησυχίας σχετικά με τον ενεργειακό εφοδιασμό σε διεθνές επίπεδο.

Η σημαντική αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας το πρώτο εξάμηνο του 2022 συνοδεύθηκε από αξιοσημείωτη βελτίωση της αγοράς εργασίας. Συγκεκριμένα, η απασχόληση αυξήθηκε κατά 8,9%¹ σε σύγκριση με το πρώτο εξάμηνο του 2021, ενώ το ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 13,1%¹. Η αγορά εργασίας έχει ανακάμψει μετά την πανδημία και αναμένεται να συνεχίσει να βελτιώνεται μεσοπρόθεσμα, παρά την αύξηση της αβεβαιότητας που έχει προκαλέσει ο πόλεμος στην Ουκρανία και τον υψηλό πληθωρισμό.

Το 2022 η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και υψηλή ζήτηση για κατοικίες και υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικές χρήσεις. Ωστόσο, παρά τη δυναμική η οποία διατηρείται, οι επιπτώσεις από τη σταδιακή αύξηση του κόστους των υλικών και της ενέργειας, την άνοδο των επιτοκίων και τις πληθωριστικές πιέσεις αποτυπώνονται ήδη στη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας. Ωστόσο, το ενδιαφέρον για την ελληνική αγορά, ιδιαίτερα για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, παραμένει υψηλό και αναμένεται να συνεχιστεί και να υποστηριχθεί από αναπλάσεις μεγάλης εμβέλειας στο Λεκανοπέδιο Αττικής καθώς και από τη βελτίωση των υποδομών σε εθνικό επίπεδο.

Το 2023 ο ρυθμός ανάπτυξης αναμένεται να επιβραδυνθεί στο 1,5%¹, εξαιτίας της αναμενόμενης κάμψης της οικονομικής δραστηριότητας στην ευρωζώνη και της σημαντικής υποχώρησης του ρυθμού αύξησης της ιδιωτικής κατανάλωσης. Επιπλέον, τόσο η δημοσιονομική πολιτική όσο και η νομισματική πολιτική αναμένεται να επιδράσουν συστατικά στην οικονομική δραστηριότητα το 2023. Για το 2024 και το 2025 αναμένεται ανάπτυξη 3,0%¹ και 2,9%¹ αντίστοιχα υπό την προϋπόθεση ότι αφενός η γεωπολιτική κρίση θα έχει αποκλιμακωθεί και θα έχουν μειωθεί οι τιμές της ενέργειας και αφετέρου ότι η ελληνική οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό.

Οι επενδύσεις αναμένεται να αυξηθούν με πολύ υψηλούς ρυθμούς καθ' όλη την περίοδο πρόβλεψης 2022-2025, 10% κατά μέσο όρο ετησίως, υποστηριζόμενες από την ενίσχυση της ρευστότητας στον τραπεζικό τομέα και από την αξιοποίηση των διαθέσιμων ευρωπαϊκών πόρων. Ειδικότερα, τα επόμενα χρόνια η Ελλάδα θα λάβει στήριξη ύψους 40 δισεκ. ευρώ περίπου από το μακροπρόθεσμο προϋπολογισμό της ΕΕ 2021-2027 και 30 δισεκ. ευρώ από το Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας έως το 2026. Αυτοί οι πόροι αναμένεται να προσελκύσουν επι πρόσθετα ιδιωτικά κεφάλαια. Ταυτόχρονα, αναμένεται η προσέλκυση αυξημένων ξένων άμεσων και έμμεσων επενδύσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

3.1. Πλαίσιο κατάρτισης

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 έχουν προετοιμαστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά έχουν εισαχθεί με τον Ν.4308/2014 (στο εξής «ΕΛΠ»). Τα συγκριτικά στοιχεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 παρουσιάζονται επίσης σύμφωνα με τα ΕΛΠ.

Τα ποσά εμφανίζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Οι προβλέψεις του Ν.4308/2014 εφαρμόζονται ανάλογα με την κατηγοριοποίηση της εταιρείας ως προς το μέγεθος της. Σύμφωνα με τον Ν.4308/2014, η Εταιρεία κατατάσσεται στις «Μικρές» επιχειρήσεις.

Η σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και τη διενέργεια εκτιμήσεων από τη Διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμώνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για την εκτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου, τον υπολογισμό των αποσβέσεων των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων και την απομείωση των απαιτήσεων. Η Εταιρεία, για τα επιμέρους στοιχεία των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δεδουλευμένου.

3.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και το νόμισμα παρουσίασης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της.

β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τη χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της χρήσης και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων από το ξένο νόμισμα σε Ευρώ με τις ισοτιμίες που ισχύουν την ημερομηνία του ισολογισμού, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία.

3.3. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα (γη ή κτήριο ή τμήμα ενός κτηρίου, ή και τα δύο) που είναι ιδιόκτητα ή κατέχονται με χρηματοδοτική μίσθωση και προορίζονται είτε για εκμίσθωση, είτε για αποκόμιση οφέλους από αύξηση της αξίας τους, είτε και για τα δύο, αλλά όχι για ιδιοχρησιμοποίηση ή πώληση αυτών στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας.

α) Αρχική αναγνώριση

Τα επενδυτικά ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρεία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μια υποχρέωση, σε μια συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

Εφόσον υπάρχει ενεργή αγορά, η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές αυτές αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου.

Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, όπως για παράδειγμα η μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, χρησιμοποιούνται οι τεχνικές αυτές και διεξάγονται κάθε έτος από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Συγκεκριμένα, η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιείται είναι η ακόλουθη:

Μέθοδος Προεξοφλημένων ταμειακών ροών: Κατά τη συγκεκριμένη μέθοδο, ο εκτιμητής κάνει μια μελλοντική πρόβλεψη του εισοδήματος το οποίο θα παράγει το προς εκτίμηση ακίνητο για κάποια δεδομένη χρονική στιγμή

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

γ) Διαγραφή

Τα επενδυτικά ακίνητα διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.4. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εάν υπάρχουν ενδείξεις ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί.

Ενδείξεις απομείωσης θεωρείται ότι υφίσταται όταν:

- α) υπάρχουν προφανείς, σοβαρές χρηματοοικονομικές δυσκολίες του εκδότη ή του υπόχρεου των χρηματοοικονομικών στοιχείων ή

- β) η λογιστική αξία είναι σημαντικά υψηλότερη από την εύλογη αξία αυτών των στοιχείων (όταν η εύλογη αξία υπάρχει) ή
- γ) οι τοπικές, εθνικές ή διεθνείς συνθήκες είναι δυσμενείς και αυξάνουν την πιθανότητα αθέτησης βασικών δεσμεύσεων που απορρέουν από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Ζημιά απομείωσης προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο μεταξύ:

- α) της παρούσας αξίας του ποσού που εκτιμάται ότι θα ληφθεί από το περιουσιακό στοιχείο, υπολογιζόμενη με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου και
- β) της εύλογης αξίας του στοιχείου μειωμένη με το απαιτούμενο κόστος πώλησης.

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτήν όταν οι συνθήκες που τις δημιούργησαν παύουν να ισχύουν. Η αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε αναγνωριστεί ζημιά απομείωσης. Ειδικότερα, για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

3.5. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, διαφορετικά, καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης.

Στην λήξη της κλειόμενης περιόδου δεν υπήρχαν εμπορικές απαιτήσεις.

3.6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία θεωρεί ως χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου μέχρι 3 μήνες μετά την λήξη του ημερολογιακού έτους.

Κατά την κλειόμενη περίοδο, η Εταιρεία διατηρεί μόνο καταθέσεις όψεως.

3.7. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

3.8. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις για πληρωμή προϊόντων και υπηρεσιών που αποκτήθηκαν κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν η πληρωμή τους πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα στο επόμενο έτος. Αν η πληρωμή τους αναμένεται να γίνει πέραν του έτους, τότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

Οι λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν δεδουλευμένα έξοδα, δεδουλευμένους τόκους τραπεζικού δανείου, φόρο τόκων και λοιπούς φόρους. Οι λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν η πληρωμή τους πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα στο επόμενο έτος. Αν η πληρωμή τους μπορεί να γίνει και πέραν του έτους, τότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

3.9. Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο καθαρό ποσό που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρού από σχετικά έξοδα συναλλαγών) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία κατά τη διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία έχει το ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά από την ημερομηνία αναφοράς.

3.10. Έσοδα

Έσοδα από ενοίκια

Τα έσοδα από ενοίκια αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

3.11. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Το έξοδο φόρου αποτελείται από τον τρέχοντα φόρο και αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με βάση την φορολογική νομοθεσία που ισχύει ή ουσιαστικά ισχύει στην Ελλάδα την ημερομηνία σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Διοίκηση περιοδικά αξιολογεί την θέση της Εταιρείας στις Φορολογικές Δηλώσεις Εισοδήματος και σε λοιπές δηλώσεις σχετικές με την φορολογία σε σχέση με γεγονότα όπου οι σχετικές ρυθμίσεις χρήζουν ερμηνείας.

Απαιτήσεις και υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος αναγνωρίζονται όταν αναμένεται να εισπραχθούν / πληρωθούν, σε συνέπεια με την καθοδήγηση που παρέχεται από το ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος.

Η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος η εφαρμογή της οποίας είναι προαιρετική σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014.

3.12. Μισθώσεις

α) Η Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι συνολικές πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με βάση τη σταθερή μέθοδο.

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης με το κόστος που θα είχε προκύψει εάν το στοιχείο αυτό είχε αγοραστεί, με ταυτόχρονη αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης προς την εκμισθώτρια οντότητα. Μεταγενέστερα τα εν λόγω πάγια στοιχεία αντιμετωπίζονται όπως τα ιδιόκτητα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στην μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους.

Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός από το μέρος που πρέπει να πληρωθεί μέσα στους επόμενους 12 μήνες, το οποίο απεικονίζεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η Εταιρεία δεν είναι μέρος κάποιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

β) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Όταν τα περιουσιακά στοιχεία μισθώνονται στα πλαίσια χρηματοδοτικών μισθώσεων, η καθαρή επένδυση στη μίσθωση αναγνωρίζεται ως απαίτηση. Μεταγενέστερα, η απαίτηση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως χορηγηθέν δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έσοδο. Όταν τα περιουσιακά στοιχεία μισθώνονται στα πλαίσια λειτουργικών μισθώσεων, παρουσιάζονται στον ισολογισμό σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Το έσοδο της μίσθωσης από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η Εταιρεία δεν είναι μέρος κάποιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3.13. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

4. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Επενδυτικά ακίνητα
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	21.560.000
Κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων	2.450.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	24.010.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	24.010.000
Προσθήκες	196.577
Κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων	1.268.423
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	25.475.000

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικό ακίνητο επί της οδού Λ. Κηφισίας 268 στο Χαλάνδρι. Οι προσθήκες της κλειόμενης χρήσης ύψους € 196.577 αφορούν κόστη ανακαίνισης και αναβάθμισης του ακινήτου.

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου την 31/12/2022 προσδιορίστηκε σε €25.475.000 (31/12/2021: €24.010.000). Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η εισοδηματική μέθοδος (income method) με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flows).

Η εκτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2022. Παρακάτω παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου για την 31/12/2022 και την 31/12/2021:

<u>31/12/2022</u>			
Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης
Λεωφόρος Κηφισίας 268, Χαλάνδρι	Γραφεία - Θέσεις στάθμευσης	25.475.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)
<u>31/12/2021</u>			
Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης
Λεωφόρος Κηφισίας 268, Χαλάνδρι	Γραφεία - Θέσεις στάθμευσης	24.010.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)

5. Λοιπές απαιτήσεις

	31/12/2022	31/12/2021
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	138.157	140.512
Έξοδα επομένων χρήσεων	3.992	8.963
Αναμενόμενη πιστωτική ζημιά χρεωστικών υπολοίπων και λοιπών απαιτήσεων	(138.147)	(138.147)
Σύνολο	4.002	11.328

Η μεταβολή της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Αναμενόμενη πιστωτική ζημιά
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	138.754
Αναστροφή αναμενόμενης πιστωτικής ζημιά	(607)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	138.147
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	138.147
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	138.147

6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31/12/2022	31/12/2021
Καταθέσεις όψεως	231.205	11.841
Ταμειακά διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης	304.643	413.534
Σύνολο	535.848	425.375

Τα ταμειακά διαθέσιμα με περιορισμό χρήσης αφορούν τραπεζικούς λογαριασμούς της Εταιρείας, οι οποίοι έχουν χαρακτηριστεί ως «ενέχυρα λογαριασμού μισθωμάτων» και «ενέχυρα λογαριασμού μετρητών» και αφορούν εμπράγματα ασφάλεια επί των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας (Σημείωση 9).

Οι εν λόγω τραπεζικοί λογαριασμοί είναι οι λογαριασμοί της Εταιρείας, μέσω των οποίων η Εταιρεία πραγματοποιεί τις σύνηθες επιχειρηματικές δραστηριότητές της. Τα υπόλοιπα των καταθέσεων όψεως της Εταιρείας κατά το τέλος της κλειόμενης χρήσεως είναι κατατεθειμένα σε ελληνικές τράπεζες κατά ποσοστό 100%.

Οι καταθέσεις της Εταιρείας είναι σε ευρώ και κατατίθενται σε εγχώρια τραπεζικά ιδρύματα με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα.

7. Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	152.393	10	1.523.930	1.523.930
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	152.393		1.523.930	1.523.930
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	152.393	10	1.523.930	1.523.930
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	152.393		1.523.930	1.523.930

Επί των μετοχών της Εταιρείας υφίσταται ενέχυρο πρώτης (1^{ης}) τάξης σε εξασφάλιση της σύμβασης πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό που σύναψε η μητρική εταιρεία με την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank A.E.» (σημειώσεις 1 και 19.1).

8. Αποθεματικά νόμων

	Τακτικό αποθεματικό	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	319.233	319.233
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	319.233	319.233
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	319.233	319.233
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	319.233	319.233

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-163 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.

Η Εταιρεία σχηματίζει τακτικό αποθεματικό κατά την χρήση που προκύπτει το λογιστικό κέρδος.

Μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, η Εταιρεία προχωρά σε λογιστικοποίηση των εγκεκριμένων μερισμάτων προς διανομή. Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις στη χρήση που τα μερίσματα εγκρίνονται από τους μετόχους. Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν εγκρίθηκε η διανομή μερισμάτων.

9. Δανεισμός

	31/12/2022	31/12/2021
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	11.165.555	11.935.420
Ομολογιακά δάνεια από μητρική εταιρεία	10.773.065	9.929.056
Αναβαλλόμενο έσοδο/(κόστος) δανεισμού	970	(25.791)
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	21.939.590	21.838.685
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	563.920	532.000
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακών δανείων από μητρική εταιρεία - μη πληρωθέντες	-	93.676
Αναβαλλόμενο έσοδο/(κόστος) δανεισμού	778	(11.802)
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	564.698	613.874
Σύνολο δανεισμού	22.504.288	22.452.559

Στον τραπεζικό δανεισμό περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έσοδα δανεισμού ποσού €1.748 (2021: αναβαλλόμενα κόστη δανεισμού € 37.593) τα οποία αποσβένονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	37.593	89.865
Αναγνώριση	-	-
Απόσβεση κόστους χρηματοδότησης	(5.772)	(14.384)
Αναπροσαρμογή δανείου	(33.569)	(37.888)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	(1.748)	37.593

Ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους € 13,3 εκ. με την «Mavani Holdings Limited»**

Στις 27 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της Εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», συνολικού ποσού € 13.300.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού που είχε η Εταιρεία.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 27^η Δεκεμβρίου 2019 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο μέχρι τις 27 Δεκεμβρίου 2027. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής στο τέλος κάθε τοκοφόρου περιόδου.

Στις 30 Νοεμβρίου 2022, η Εταιρεία προχώρησε στη αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανείου, ύψους € 356.345. Επομένως κατά την 31/12/2022 το δάνειο έχει αποαναγνωριστεί.

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους CHF 9,105 εκ. / € 8,535 εκ. με την «Mavani Holdings Limited»**

Στις 18 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», συνολικού ποσού CHF 9.105.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού που είχε η Εταιρεία.

Την 29/06/2021 η εταιρεία προχώρησε σε μετατροπή του κοινού ομολογιακού δανείου με την μητρική εταιρεία από Ελβετικό Φράγκο σε Ευρώ, συνολικού ποσού €8.535.240. Η αλλαγή αυτή συνιστά αλλαγή των αρχικών όρων του δανείου (αλλαγή νομίσματος αναφοράς, περιθωρίου και επιτόκιο). Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9, όπως αυτές δύναται να αναζητηθούν βάσει του αρ. 17 §7.1 του ν.4308/2014, η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών των νέων όρων του δανείου (νέο νόμισμα αναφοράς, περιθωρίου και επιτόκιο) εν συγκρίσει με το προηγούμενο και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι νέοι όροι συνιστούν κατάργηση/από- αναγνώριση της προηγούμενης δανειακής συμβάσης με ταυτόχρονη αναγνώριση νέας. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρηματοοικονομικού εξόδου συνολικού ύψους € 7.818 κατά την προηγούμενη χρήση (Σημ. 15).

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 18^η Δεκεμβρίου 2019 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο την 18^η Δεκεμβρίου 2023. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής στο τέλος κάθε τοκοφόρου περιόδου.

Στις 30 Νοεμβρίου 2022, η Εταιρεία προχώρησε στη αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανείου, ύψους € 9.140.776. Επομένως κατά την 31/12/2022 το δάνειο έχει αποαναγνωριστεί.

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους έως € 2 εκ. με την «Mavani Holdings Limited»**

Στις 3 Φεβρουαρίου 2020 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Ltd», συνολικού ποσού έως € 2.000.000, με σκοπό την εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης της Εταιρείας.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 3^η Φεβρουαρίου 2020 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο μέχρι τις 3 Φεβρουαρίου 2027. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής στο τέλος κάθε τοκοφόρου περιόδου.

Στις 30 Νοεμβρίου 2022, η Εταιρεία προχώρησε στη αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανείου, ύψους €854.181. Επομένως κατά την 31/12/2022 το δάνειο έχει αποαναγνωρισθεί.

❖ **Ομολογιακό δάνειο ύψους € 13,3 εκ. με την «EFG Eurobank Ergasias»**

Στις 27 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη ομολογιακού δανείου με την «EFG Eurobank Ergasias», συνολικού ποσού έως €13.300.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση του τραπεζικού δανεισμού που είχε η Εταιρεία.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το τριμηνιαίο Euribor, πλέον περιθωρίου.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 30 Μαρτίου 2020 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Κατά τη διάρκεια του 2021, η Εταιρεία δεν κατέβαλε μία δόση ύψους € 133.000, η οποία σε συμφωνία με την Τράπεζα ορίστηκε να καταβληθεί στο λήξη του δανείου. Η αλλαγή αυτή συνιστά τροποποίηση των αρχικών όρων του δανείου (τροποποίηση ταμειακών ροών). Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9, όπως αυτές δύναται να αναζητηθούν βάσει του αρ. 17 §7.1 του ν.4308/2014, η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών των νέων όρων του δανείου (νέες ταμειακές ροές) εν συγκρίσει με το προηγούμενο και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι νέοι όροι συνιστούν τροποποίηση της προηγούμενης δανειακής συμβάσης. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρηματοοικονομικού εξόδου συνολικού ύψους € 37.888 το οποίο αφορά το αναπόσβεστο υπόλοιπο των εξόδων έκδοσης της προηγούμενης δανειακής σύμβασης (Σημ. 15).

Κατά την διάρκεια της τρέχουσας χρήσης, η Εταιρεία προχώρησε σε μια επιπλέον καταβολή ύψους € 205.945, βάσει των συμφωνηθέντων όρων με την τράπεζα. Η επιπλέον καταβολή οδηγεί σε τροποποίηση των εκτιμώμενων ταμειακών ροών και σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9, όπως αυτές δύναται να αναζητηθούν βάσει του αρ. 17 §7.1 του ν.4308/2014, η Εταιρεία προχώρησε σε αναπροσαρμογή του δανείου, ώστε να αντικατοπτριστούν οι νέες ταμειακές ροές. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρηματοοικονομικού εξόδου συνολικού ύψους €33.569 (Σημ. 15).

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, το συνολικό ύψος του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου ανέρχεται σε €11.729.475 ενώ το σύνολο του αναπόσβεστου εσόδου δανεισμού ανέρχεται σε €1.748.

Επί του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπάρχει προσημείωση υποθήκης πρώτης (α') κατά τάξη προτεραιότητας συνολικού ύψους € 17.290.000 πλέον τόκων και εξόδων.

Εμπράγματη ασφάλεια τραπεζικών ομολογιακών δανείων

- ο Ενέχυρο απαιτήσεων από μισθώματα
- ο Εκχώρηση λόγω ενεχύρου μελλοντικών απαιτήσεων από συναφθισόμενες συμβάσεις μισθώσεως του επενδυτικού ακινήτου
- ο Ενέχυρο λογαριασμού μισθωμάτων και λογαριασμού μετρητών (Σημ. 6)

Τα ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, οικονομικές δεσμεύσεις τις οποίες θα πρέπει να τηρεί η Εταιρεία. Οι οικονομικές δεσμεύσεις συνδέονται με συγκεκριμένους δείκτες τους οποίους η Εταιρεία τηρεί κατά την ημερομηνία αναφοράς.

❖ **Ομολογιακό δάνειο από την μητρική εταιρεία «Mavani Holdings Limited»**

Στις 30 Νοεμβρίου 2022, η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με τη μητρική της εταιρεία «Mavani Holdings Limited», συνολικού ποσού μέχρι € 12.100.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση των υφιστάμενων ομολογιακών δανείων, αλλά και την εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι το δωδεκάμηνο Euribor, πλέον περιθωρίου.

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος της δανειακής σύμβασης είναι η 30 Νοεμβρίου 2022 (η «Ημερομηνία Ανάληψης»).

Η αναχρηματοδότηση των υφιστάμενων ομολογιακών δανείων με την Mavani Holdings Limited, συνολικού ύψους € 10.351.303 πλέον δεδουλευμένων τόκων κατά την 30/11/2022. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9, όπως αυτές δύνανται να αναζητηθούν βάσει του αρ. 17 §7.1 του ν.4308/2014, η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών των νέων όρων του δανείου εν συγκρίσει με τους όρους των προηγούμενων συμβάσεων και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι νέοι όροι συνιστούν διαγραφή των υφιστάμενων δανείων.

Κατά την ημερομηνία σύναψης, το ποσό της αναχρηματοδότησης ανέρχεται σε €10.573.065.

Το ομολογιακό δάνειο είναι πληρωτέο εις ολόκληρο μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2029. Ωστόσο η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα ολικής ή μερικής προπληρωμής οποιαδήποτε στιγμή με ενημέρωση της μητρικής 1 μέρα πριν την καταβολή, εφόσον πληρούνται οι όροι και προϋποθέσεις που έχουν οριστεί στην σύμβαση.

❖ Ομολογιακό δάνειο από την «Eurobank S.A.»

Στις 29 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία σύναψε συμφωνία έκδοσης ομολογιακού δανείου με την «Eurobank S.A.», συνολικού ποσού μέχρι € 15.729.475, με σκοπό την αποπληρωμή των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων, την κάλυψη των κεφαλαιουχικών της αναγκών και την εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης.

Η βάση υπολογισμού του επιτοκίου για τον εκτοκισμό του ομολογιακού δανείου είναι Euribor, πλέον περιθωρίου, βάσει των όσων ορίζονται στην σύμβαση δανείου.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει σε έκδοση ομολογίας.

Η Εταιρεία με την έκδοση της 1^{ης} ομολογίας θα έχει σε ενέχυρο τραπεζικούς λογαριασμούς της Εταιρείας που τηρούνται στην τράπεζα Eurobank, καθώς και προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου.

Επιπρόσθετα, οι εταιρείες Amadeus Investment Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε., Bracer Investment Properties Π Μονοπρόσωπη Α.Ε., Amadeus Holdings Μονοπρόσωπη Α.Ε. και Σώσορος Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Κτηματική Εταιρεία Διαχείρισης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων έχουν οριστεί ως εγγυητές του δανείου για την εξασφάλιση εκπλήρωσης όλων των υποχρεώσεων που απορρέουν από την έκδοση του ομολογιακού δανείου, οι οποίες συμπεριλαμβάνουν εμπράγματα εξασφαλίσεις και προσημείωση υποθήκης επί των επενδυτικών τους ακινήτων, με την έκδοση της 1ης ομολογίας.

10. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Εμπορικές υποχρεώσεις	31/12/2022	31/12/2021
Προμηθευτές εσωτερικού	125.185	15.534
Σύνολο	125.185	15.534
Λοιπές υποχρεώσεις	31/12/2022	31/12/2021
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 19)	1.563	10
Δεδουλευμένα έξοδα (α)	20.200	11.000
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων (Σημ. 9, 19)	-	215
Δεδουλευμένοι τόκοι τραπεζικών δανείων	1.468	-
Ληθφείσεις εγγυήσεις (β)	121.480	-
Λοιπές υποχρεώσεις	1	-
Σύνολο	144.712	11.225
Λοιποί φόροι και τέλη	31/12/2022	31/12/2021
Χαρτόσημο μισθωμάτων	52.288	41.370
Τέλος επιτηδεύματος	1.000	-
Φόροι ακίνητης περιουσίας	16.990	33.462
Λοιποί φόροι	20.169	14.978
Σύνολο	90.447	89.810
Σύνολο εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων	360.344	116.569

<u>Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ληθφείσες εγγυήσεις (β)	-	222.841
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων (Σημ. 9, 19)	77.329	9.508
Σύνολο	77.329	232.349
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	77.329	232.349
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	360.344	116.569
Σύνολο υποχρεώσεων	437.673	348.918

(α) Το ποσό €20.500 των δεδουλευμένων εξόδων της 31 Δεκεμβρίου 2022 αφορά τα δεδουλευμένα έξοδα ελεγκτών ορκωτών-λογιστών και αμοιβών για διαχείριση ακινήτων για την τρέχουσα χρήση.

(β) Οι Ληθφείσες εγγυήσεις αφορούν εγγύηση μισθωμάτων.

11. Έσοδα από μισθώματα

	<u>1/1/2022</u> <u>έως 31/12/2022</u>	<u>1/1/2021</u> <u>έως 31/12/2021</u>
Ενοίκιαση κτιρίου	1.424.623	1.149.161
Σύνολο	1.424.623	1.149.161

12. Λοιπά έσοδα

	<u>1/1/2022</u> <u>έως 31/12/2022</u>	<u>1/1/2021</u> <u>έως 31/12/2021</u>
Έσοδα από αναστροφή απομείωσης	-	607
Λοιπά	-	1.104
Σύνολο	-	1.711

13. Γενικά λειτουργικά έξοδα

	<u>1/1/2022</u> <u>έως 31/12/2022</u>	<u>1/1/2021</u> <u>έως 31/12/2021</u>
Ενοίκιο γραφείου	5.212	-
Ασφάλιστρα	9.268	8.971
Συντήρηση	9.943	9.600
Αμοιβές και έξοδα δικηγόρων	12.147	5.084
Αμοιβές και έξοδα λογιστών	14.351	11.970
Αμοιβές και έξοδα λοιπών	33.970	32.660
Φόροι - τέλη	101.578	117.962
Λοιπά έξοδα	416	416
Σύνολο	186.885	186.662

Στους «Λοιπούς φόρους-τέλη» συμπεριλαμβάνεται ο φόρος ακίνητης περιουσίας («ΕΝΦΙΑ»), ποσού €84.951 (2021: € 100.386).

14. Λοιπά έξοδα, καθαρά

	1/1/2022 έως 31/12/2022	1/1/2021 έως 31/12/2021
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	1.409	723
Σύνολο λοιπών εξόδων - καθαρών	1.409	723

15. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

	1/1/2022 έως 31/12/2022	1/1/2021 έως 31/12/2021
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Συναλλαγματικές διαφορές	-	128.124
Σύνολο	-	128.124
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Έξοδα και τόκοι τραπεζικών ομολογιακών δανείων (Σημ. 9)	(418.905)	(401.238)
Απόσβεση αναβαλλόμενου κόστους ομολογιακού τραπεζικού δανεισμού (Σημ. 9)	(5.772)	(14.384)
Τόκοι ομολογιακών δανείων από τη μητρική εταιρεία (Σημ. 19)	(614.492)	(388.931)
Έξοδα από αναπροσαρμογή δανείου	(33.569)	(45.706)
Λοιπά	(13.943)	(11.957)
Σύνολο	(1.086.681)	(862.216)

16. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

17. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών αρχών

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.

18. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζεται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού.

19. Συνδεδεμένα μέρη

19.1. Μητρική και τελικός βασικός μέτοχος

Το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας ανήκει στην «Mavani Holdings Ltd», 100% θυγατρική της εταιρείας «Redwing S.A. SICAV-SIF-Brook Lane Special Situations Fund» με τελικό μέτοχο την «Redwing S.A. SICAV-SIF».

Η μητρική εταιρεία, «Mavani Holdings Ltd», της Εταιρείας διαθέτει ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό, έπειτα από σύναψη της σχετικής σύμβασης με την τράπεζα «Τράπεζα Eurobank A.E.» κατά την διάρκεια της τρέχουσας χρήσης. Στο πλαίσιο των συμφωνιών, αποφασίσθηκε η σύσταση ενέχυρου πρώτης (1ης) τάξης επί του συνόλου (100%) των μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας (σημείωση 1)

19.2. Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη αφορούν την ανάληψη δανείων από τη μητρική εταιρεία «Mavani Holdings Ltd» (Σημείωση 9). Παρακάτω παρατίθεται η ανάλυση των δανείων:

Ενδοομιλικό δάνειο με Mavani Holdings	2022	2021
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	356.345	356.345
Αναχρηματοδότηση δανείου	(356.345)	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	-	356.345
	31/12/2022	31/12/2021
Δεδουλευμένοι τόκοι	-	89.554
Τόκοι υπερημερίας	-	5.625
Σύνολο	-	95.179
	1/1/2022	1/1/202
	έως 31/12/2022	έως 31/12/2021
Χρεωστικοί τόκοι	19.575	19.599
Τόκοι υπερημερίας	6.442	5.625
Σύνολο	26.017	25.224
Ενδοομιλικό δάνειο με Mavani Holdings	2022	2021
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	799.182	1.147.063
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	5.000	-
Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι χρήσης	49.999	52.119
Αναχρηματοδότηση δανείου	(854.181)	(400.000)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	-	799.182
	31/12/2022	31/12/2021
Δεδουλευμένοι τόκοι	-	6.864
Σύνολο	-	6.864
	1/1/2022	1/1/2021
	έως 31/12/2022	έως 31/12/2021
Χρεωστικοί τόκοι	43.135	49.131
Σύνολο	43.135	49.131
Ενδοομιλικό δάνειο με Mavani Holdings	2022	2021
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	8.773.530	8.429.410
Τόκοι κεφαλαιοποιηθέντες	367.247	462.017
Αναπροσαρμογή δανείου	-	7.818
Συναλλαγματικές διαφορές	-	(125.715)
Αναχρηματοδότηση δανείου	(9.140.776)	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	-	8.773.530
	31/12/2022	31/12/2021
Δεδουλευμένοι τόκοι	-	2.644
Σύνολο	-	2.644
	1/1/2022	1/1/2021
	έως 31/12/2022	έως 31/12/2021
Χρεωστικοί τόκοι	468.011	311.875
Τόκοι υπερημερίας	-	2.700
Σύνολο	468.011	314.575
Ενδοομιλικό δάνειο με Mavani Holdings	2022	2021
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	-	-
Αναχρηματοδότηση δανείου	10.573.065	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	10.573.065	-

	31/12/2022	31/12/2021
Δεδουλευμένοι τόκοι	77.329	-
Σύνολο	77.329	-
	1/1/2022	1/1/2021
	έως 31/12/2022	έως 31/12/2021
Χρεωστικοί τόκοι	77.329	-
Σύνολο	77.329	-
Απαιτήσεις		
	31/12/2022	31/12/2021
ΣΩΣΟΡΟΣ ΑΚΕ	100.047	100.047
Μείον: Πρόβλεψη επισφάλειας	(100.047)	(100.047)
Σύνολο	-	-
Υποχρεώσεις		
	31/12/2022	31/12/2021
Mavani Holdings	1.563	10
Σύνολο	1.563	10

20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

β) Σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013, από τη χρήση 2011, οι νόμιμοι ελεγκτές και τα ελεγκτικά γραφεία που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση ετήσιας Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016, η έκδοση της Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης καθίσταται προαιρετική.

Η Εταιρεία δε έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2017 – 2018 ούτε έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από το άρθρο 82 παράγραφος 5 Ν. 2238/1994 και από το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016, για τις χρήσεις από 1/1/2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Οι φόροι που ενδεχομένως προκύπτουν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο για τις ανωτέρω χρήσεις δεν είναι εφικτό να προβλεφθούν και για τον λόγο αυτό δεν έχει διενεργηθεί πρόβλεψη στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019, 2020 και 2021 η Εταιρεία ελέγχθηκε σύμφωνα με το Ν.4174/2013 και έλαβε Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών χωρίς επιφύλαξη, ενώ για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας ήδη διενεργείται από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Ο έλεγχος ευρίσκεται σε εξέλιξη και αναμένεται να ολοκληρωθεί μετά την υπογραφή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εντούτοις από την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1006/5.1.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν το δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας.

γ) Στις 28 Δεκεμβρίου 2022 με απόφαση του Δ.Σ. και σύμφωνα με το άρθρο 100 του Ν. 4548/2018, η Εταιρεία εγγυήθηκε να εξασφαλίσει την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων που απορρέουν από την έκδοση των

ομολογιακών δανείων, οι οποίες συμπεριλαμβάνουν εμπράγματα εξασφαλίσεις και προσημείωση υποθήκης επί των επενδυτικών ακινήτων, με την έκδοση της 1ης ομολογίας για τις κάτωθι εταιρείες:

1. Amadeus Investment Properties Μονοπρόσωπη Α.Ε.,
2. Bracer Investment Properties ΙΙ Μονοπρόσωπη Α.Ε.
3. Amadeus Holdings Μονοπρόσωπη Α.Ε.
4. Σώσορος Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Κτηματική Εταιρεία Διαχείρισης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων

21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Η Εταιρεία και βάση της σύμβασης δανείου που υπέγραψε με την Eurobank Α.Ε. στις 28 Δεκεμβρίου 2022, έλαβε στις 1 Απριλίου 2023 το ποσό του € 1.000.000 (σημείωση 9).

Στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση στις 4 Ιανουαρίου 2023 αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €946.620, όπως προβλέπεται και στις συμβάσεις των ομολογιακών δανείων.

Μετά και των ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2023

Ο Πρόεδρος. & Διευθύνων
Σύμβουλος

Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Francis Aziz
Αρ. Διαβ.

Κουκουλάκης Βασίλειος -
Ιωάννης
Α.Δ.Τ.

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου
Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0085923



PwC ACCOUNTING Α.Ε.
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 1494

Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή

Προς τον Μέτοχο της εταιρείας «ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 και την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας “Βάση για γνώμη με επιφύλαξη”, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΙΠΠΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2017 έως 2018. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την πιθανή υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται να σχηματιστεί.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση 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, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

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, όπως αυτά 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 όπως αυτά 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 τη 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 τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.

Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση 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 στη διοίκηση, 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

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία ΙΠΠΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελένη Χριστίνα Κρασιώτη

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 54871

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.