

**Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη
Περιουσία Χανίων**

«Α.Ε.Ε.Α.Π Χανίων»

ΓΕΜΗ: 174106158000

Αριθμός απόφασης αδειοδότησης Ε.Κ.: 3/968/31.10.2022

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

χρήσεως από 27 Δεκεμβρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως
έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2024

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Δήλωση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/2007	3
	Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	4
I.	Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	4
II.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2023	4
III.	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΓΕΩΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ	4
IV.	Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	7
V.	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	7
VI.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ	7
VII.	ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ.....	9
	Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας.....	9
	Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	12
	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	23
	της χρήσης από 27 Δεκεμβρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023	23
	ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές πληροφορίες	23
	ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	23
	ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	36
	ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών...39	
	ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδυτική περιουσία	40
	ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	40
	ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Αποθέματα.....	40
	ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά.....	40
	ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Υποχρεώσεις	41
	ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Φόροι	41
	ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Αμοιβές Ελεγκτών	41
	ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	41
	ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	41
	ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Γεγονότα μετά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	42

Δήλωση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/2007

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας «Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία Χανίων» και εξ' όσων γνωρίζουμε, δηλώνουμε ότι:

- (1) Οι Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της «**Α.Ε.Ε.Α.Π Χανίων**» και στις σχετικές γνωστοποιήσεις
- (2) Η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της «**Α.Ε.Ε.Α.Π Χανίων**», συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Γεώργιος Ανδρουλάκης
ΑΔΤ ΑΕ 974538

Περιβολάκης Αλέξανδρος
ΑΔΤ ΑΟ 441003

Μπαουράκης Γεώργιος
ΑΔΤ ΑΕ 474365

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
της εταιρείας «Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία Χανίων»
επί των Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2023

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία Χανίων» με διακριτικό τίτλο «Α.Ε.Α.Π. ΧΑΝΙΩΝ» (εφεξής «Εταιρεία») αναφέρεται στην 1η χρήση από 27.12.2023 έως 31.12.2023. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018, της παραγράφου 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 (ΦΕΚ 91Α/30.04.2007) και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 8/754/14.04.2016.

I. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας συνοψίζεται στις επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν από την εισφορά σε είδος και το αρχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

II. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2023

1. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η Εταιρεία ιδρύθηκε στις 27 Δεκεμβρίου 2023 και πέραν των εργασιών έναρξης δεν εκτέλεσε άλλη δραστηριότητα κατά τη διάρκεια της σύντομης χρήσης των 5 ημερών.

2. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Δεν διενεργήθηκαν επενδύσεις κατά τη διάρκεια της χρήσης από 27 Δεκεμβρίου έως και 31 Δεκεμβρίου 2023.

III. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΓΕΩΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

Εξελίσξεις στον Διεθνή και Ευρωπαϊκό Χώρο

Το 2023 αποδείχτηκε ακόμη ένα έτος μεγάλων προκλήσεων και κινδύνων τόσο για τις οικονομίες όσο και για τις τράπεζες και τους καταναλωτές, συνεχίζοντας την εικόνα που καταγράφηκε το 2022. Παρά τις δυσκολίες, η παγκόσμια οικονομία αποδείχθηκε ανθεκτική στο τέλος, μεταθέτοντας όμως τα δομικά της προβλήματα στο 2024. Προς το τέλος του έτους υπήρξαν θετικές ενδείξεις για επαναφορά στην ομαλότητα, με σταδιακή μείωση του πληθωρισμού και αποφυγή της ύφεσης, διατηρώντας ανθεκτική την αγορά εργασίας.

Κατά την προηγούμενη χρονιά συνεχίστηκε η πολιτική αύξησης των επιτοκίων από τις Κεντρικές Τράπεζες. Παρά την υποχώρηση από τα ιστορικά υψηλά επίπεδα του 2022, ο πληθωρισμός παρέμεινε επίμονα υψηλός. Οι ανατιμήσεις στις τιμές βασικών προϊόντων και οι υψηλές τιμές ενέργειας, παρά την αποκλιμάκωσή τους σε σχέση με το προηγούμενο έτος, συνέχισαν να πλήττουν νοικοκυριά και επιχειρήσεις. Αυτά συνέβησαν εν μέσω της συνέχισης του πολέμου της Ρωσίας στην Ουκρανία και της σύγκρουσης τον Οκτώβριο του 2023 μεταξύ Ισραήλ και Χαμάς, η οποία δημιούργησε νέες προκλήσεις και ανησυχίες για εξάπλωση της σύγκρουσης σε όλη τη Μέση Ανατολή.

Οι αποδόσεις των κρατικών ομολόγων ενισχύθηκαν σημαντικά, αυξάνοντας το κόστος δανεισμού των κρατών, καθώς ο πληθωρισμός αποδείχθηκε δύσκολο να μειωθεί. Αυτό τροφοδότησε τις προσδοκίες για περισσότερες αυξήσεις επιτοκίων από τις Κεντρικές Τράπεζες.

Το 2023 ξεκίνησε με μεγάλους κινδύνους για το χρηματοπιστωτικό σύστημα, εξαιτίας της κατάρρευσης της αμερικανικής τράπεζας Silicon Valley Bank, της μεγαλύτερης τραπεζικής κατάρρευσης στις ΗΠΑ από την οικονομική κρίση του 2008, και της Signature Bank. Οι πολιτικές υψηλών επιτοκίων της Ομοσπονδιακής Κεντρικής Τράπεζας των ΗΠΑ (Fed) οδήγησαν σε μειώσεις των τιμών των ομολόγων που κατείχαν οι τράπεζες αυτές, πλήττοντας την κεφαλαιακή τους επάρκεια και πυροδοτώντας κρίση εμπιστοσύνης για το τραπεζικό σύστημα. Αυτό οδήγησε σε εκροές καταθέσεων από μικρομεσαίες τράπεζες στις ΗΠΑ και ανησυχία για μετάδοση της κρίσης σε τραπεζικούς φορείς παγκοσμίως, επηρεάζοντας την πραγματική οικονομία.

Η κατάρρευση των αμερικανικών τραπεζών μεταφέρθηκε γρήγορα στην Ευρώπη, με την κατάρρευση της ελβετικής τράπεζας Credit Suisse, η οποία τελικά εξαγοράστηκε από την UBS με τη συνδρομή των ελβετικών αρχών.

Στην Ευρωζώνη, ο πληθωρισμός παρέμεινε υψηλότερος από τον στόχο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) που

αναγόταν στο 2%. Εν γένει, παρά τη σταδιακή υποχώρηση από τα ιστορικά υψηλά επίπεδα του 2022, ο πληθωρισμός στην Ευρωζώνη συνέχισε να παραμένει υψηλός και το 2023, εντείνοντας τις ανησυχίες για περαιτέρω αυξήσεις επιτοκίων από την ΕΚΤ και για διατήρησή τους σε υψηλά επίπεδα για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.

Ειδικότερα, η ΕΚΤ προχώρησε σε αυξήσεις επιτοκίων για 10 συνεχόμενους μήνες, φθάνοντας το επιτόκιο διευκόλυνσης αποδοχής καταθέσεων στο 4%, το υψηλότερο επίπεδο από την εισαγωγή του ενιαίου νομίσματος. Το επιτόκιο πράξεων κύριας αναχρηματοδότησης αυξήθηκε στο 4,5% και το επιτόκιο διευκόλυνσης οριακής χρηματοδότησης στο 4,75%.

Η σημαντική αποκλιμάκωση του πληθωρισμού λίγο πριν τη λήξη του 2023 αναθέρμανε τις ελπίδες για μείωση των επιτοκίων νωρίτερα από ό,τι αναμενόταν, εντός του 2024. Η στρατηγική της ΕΚΤ πλέον περιλαμβάνει τη διατήρηση των επιτοκίων αμετάβλητων, θεωρώντας ότι οι προηγούμενες αυξήσεις συμβάλλουν ήδη στην αποκλιμάκωση του πληθωρισμού. Η μείωση των τιμών ενέργειας συνέβαλε επίσης στην αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, με την τιμή του αργού πετρελαίου μπρεντ να υποχωρεί κάτω από τα 80 δολάρια το βαρέλι και την τιμή του φυσικού αερίου στα 35 ευρώ τη μεγαβατώρα.

Σε ένα ευρύτερο πεδίο, η παγκόσμια οικονομία εισήλθε στο 2023 με προκλήσεις, αλλά το πρώτο εξάμηνο αποδείχθηκε ανθεκτική. Η παγκόσμια οικονομική ανάπτυξη υποχώρησε, αλλά δεν σταμάτησε, υποβοηθούμενη από τις χαμηλότερες από τις αναμενόμενες τιμές ενέργειας και το άνοιγμα της οικονομίας της Κίνας μετά τους περιορισμούς της πανδημίας. Στην πορεία του έτους, όμως, οι επιπτώσεις της αυστηρής νομισματικής πολιτικής των υψηλών επιτοκίων έγιναν ορατές, επηρεάζοντας την επιχειρηματική και καταναλωτική εμπιστοσύνη, με την ανάπτυξη στην Κίνα να είναι χαμηλότερη από την αναμενόμενη.

Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο σημειώνει την επιβράδυνση της παγκόσμιας ανάπτυξης στο 3% στο τέλος του 2023 από 3,5% το 2022, με την επιβράδυνση να συνεχίζεται και το 2024 και την ανάπτυξη να προβλέπεται στο 2,9%. Στην Ευρωζώνη, η ανάπτυξη προβλέπεται να μειωθεί από 3,3% σε 0,7% το 2023, πριν αυξηθεί στο 1,2% το 2024. Μάλιστα, η Γερμανία βρέθηκε σε ύφεση το δεύτερο εξάμηνο του 2023 με πρόβλεψη για ανάπτυξη -0,5%, ενώ η Γαλλία σημείωσε ανάπτυξη 0,1% το 2023.

Οι αναθεωρημένες προβλέψεις της ΕΚΤ του Δεκεμβρίου δείχνουν ότι η Ζώνη του Ευρώ απέφυγε την ύφεση και αναμένεται να επιτύχει ρυθμό μεγέθυνσης 0,6% το 2023 και 0,8% το 2024. Η πρωτοφανής αύξηση των επιτοκίων από την ΕΚΤ συνέβαλε στην αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, που εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί στο 5,4% το 2023 και θα προσεγγίσει τον στόχο του 2% στα τέλη του 2025. Ωστόσο, οι γεωπολιτικές εντάσεις, οι μισθολογικές αυξήσεις και το δημοσιονομικό κόστος των ακραίων καιρικών φαινομένων παραμένουν κίνδυνοι για τον πληθωρισμό σε επίπεδο ευρωζώνης.

Στο Ηνωμένο Βασίλειο, η ανάπτυξη αναμένεται να μειωθεί στο 0,5% το 2023 από 4,1% το 2022, ως αποτέλεσμα της αυστηρής νομισματικής πολιτικής για τον περιορισμό του πληθωρισμού. Οι αναδυόμενες αγορές και οι αναπτυσσόμενες οικονομίες προβλέπεται να σημειώσουν ανάπτυξη 4,0% το 2023 και το 2024, παρά τις περιφερειακές αποκλίσεις. Χώρες όπως η Ινδία και η Ρωσία, καθώς και η Ουκρανία, φαίνεται να προσαρμόζονται στην πραγματικότητα του πολέμου.

Συνολικά, το 2023 ήταν ένα έτος μεγάλων προκλήσεων για την παγκόσμια οικονομία, η οποία παρουσίασε σημάδια ανθεκτικότητας σε ορισμένους τομείς, αλλά ταυτόχρονα μεγάλα προβλήματα φαίνεται ότι μεταφέρονται για το 2024.

Εξελίξεις στον Ελληνικό Χώρο

Το 2023 χαρακτηρίστηκε από υψηλή αβεβαιότητα και δυσμενείς γεωπολιτικές εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον. Οι συγκρούσεις στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, εντός και πλησίον της ευρωπαϊκής επικράτειας, αύξησαν κατακόρυφα τους κινδύνους για την ευρωπαϊκή οικονομία, η οποία ήδη έδειχνε σημάδια επιβράδυνσης εν μέσω αποκλιμακούμενου αλλά υψηλού πληθωρισμού και αυστηροποίησης της νομισματικής πολιτικής.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, η ελληνική οικονομία επέδειξε ιδιαίτερη ανθεκτικότητα, καταγράφοντας το πρώτο εννιάμηνο του 2023 έναν από τους υψηλότερους ρυθμούς οικονομικής μεγέθυνσης (2,2%) μεταξύ των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η ανοδική πορεία της ελληνικής οικονομίας το 2023 πιστοποιείται από την πρώτη θέση που κατέλαβε, για δεύτερη συνεχή χρονιά, μεταξύ 35 κρατών για τη βελτίωση των επιδόσεων σε πέντε οικονομικούς και χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Συγκεκριμένα, η αύξηση του ΑΕΠ της Ελλάδας διαμορφώθηκε στο 2% το 2023, έναντι μόλις 0,6% στην Ευρωζώνη, ενώ για το 2024, διεθνείς και εγχώριοι οργανισμοί προβλέπουν αύξηση του ΑΕΠ στο εύρος 2,0 - 2,9%, σε σύγκριση με 1,2% στην Ευρωζώνη.

Αυτοί οι ρυθμοί ανάπτυξης αντανακλούν διάφορους παράγοντες που επηρεάζουν την ελληνική και ευρωπαϊκή οικονομία. Στην περίπτωση της Ελλάδας, οι μεταρρυθμίσεις, οι επενδύσεις και η βελτίωση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος παίζουν καταλυτικό ρόλο στην επιτάχυνση της οικονομικής μεγέθυνσης. Από την άλλη, η Ευρωζώνη αντιμετωπίζει προκλήσεις όπως η ενεργειακή κρίση, οι γεωπολιτικές εντάσεις και οι πληθωριστικές πιέσεις, που περιορίζουν τον ρυθμό ανάπτυξης.

Αυτές οι προβλέψεις υποδεικνύουν μια συνέχιση της θετικής δυναμικής της ελληνικής οικονομίας σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρωζώνη, παρά τις προκλήσεις που αντιμετωπίζει το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον.

Παράλληλα, ο τουρισμός αποτέλεσε καθοριστικό παράγοντα για την ελληνική οικονομία το 2023, ξεπερνώντας τις ιστορικά υψηλές επιδόσεις του 2019 σε όρους αφίξεων και εισπράξεων, παρά τις αρχικές ανησυχίες λόγω της αποδυνάμωσης των ευρωπαϊκών εισοδημάτων, εξαιτίας των πληθωριστικών πιέσεων. Συγκεκριμένα, το πρώτο δεκάμηνο του έτους, οι διεθνείς ταξιδιωτικές αφίξεις και εισπράξεις διαμορφώθηκαν σε 30,9εκ. και 19,6 δισ. ευρώ αντίστοιχα, υπερβαίνοντας τις αντίστοιχες επιδόσεις του 2019, κατά 4,1% και 11,6%, αντίστοιχα.

Σε κάθε περίπτωση, ο πληθωρισμός αποτέλεσε μία από τις μεγαλύτερες προκλήσεις για τις επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά το 2023. Μετρούμενος από τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), κατέγραψε ηπιότερη άνοδο σε σύγκριση με το 2022, παραμένοντας όμως σε υψηλά επίπεδα. Συγκεκριμένα ο μέσος ετήσιος ρυθμός του ΕνΔΤΚ διαμορφώθηκε σε 4,2%, το 2023 έναντι 9,3% το 2022. Ο δομικός πληθωρισμός, που εξαιρεί τις τιμές των μη επεξεργασμένων τροφίμων και της ενέργειας, διαμορφώθηκε σε υψηλότερα επίπεδα 6,2%.

Ασφαλώς, ο υψηλός πληθωρισμός αποτελεί πανευρωπαϊκό φαινόμενο. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), προσπαθώντας να τον περιορίσει, διατήρησε την περιοριστική νομισματική πολιτική που ξεκίνησε το 2022, προβαίνοντας σε διαδοχικές αυξήσεις επιτοκίων. Το επιτόκιο πράξεων κύριας αναχρηματοδότησης διαμορφώθηκε στο 4,5%, αυξημένο κατά 200 μονάδες βάσης εντός του έτους και κατά 450 μονάδες βάσης από τον Ιούλιο του 2022. Στις τελευταίες συνεδριάσεις του 2023 η ΕΚΤ διατήρησε αμετάβλητα τα επιτόκια, εκτιμώντας ότι τα επίπεδα αυτά μπορούν να οδηγήσουν σε αποκλιμάκωση του πληθωρισμού. Αυτό δημιούργησε τις συνθήκες για μια σταδιακή μείωση των επιτοκίων εντός του 2024, υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα προκύψουν νέες διαταραχές στον ενεργειακό τομέα, διασφαλίζοντας έτσι την υποχώρηση των πληθωριστικών προσδοκίων. Πράγματι, τον Ιούνιο του 2024 το Διοικητικό Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) αποφάσισε να μειώσει τα τρία βασικά επιτόκια πολιτικής κατά 25 μονάδες βάσης.

Από το 2024, η δημοσιονομική πειθαρχία θα είναι αναγκαία λόγω της απενεργοποίησης της γενικής ρήτρας διαφυγής του Συμφώνου Σταθερότητας και Ανάπτυξης. Η διατήρηση των πρωτογενών πλεονασμάτων και οι θετικοί ρυθμοί οικονομικής μεγέθυνσης θα εξασφαλίσουν την περαιτέρω μείωση του λόγου χρέους προς ΑΕΠ. Αυτά, σε συνδυασμό με τα ευνοϊκά χαρακτηριστικά του δημόσιου χρέους, συνέβαλαν στην ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας για το αξιόχρεο της Ελληνικής Δημοκρατίας από τους οίκους πιστοληπτικής αξιολόγησης S&P και Fitch μετά από 13 χρόνια.

Κρητική Οικονομία

Ο τουρισμός αποτελεί την αιχμή του δόρατος στην ελληνική οικονομία, καθώς το 2023 κατέγραψε ιστορικά υψηλά για τον τομέα, ο οποίος ανήλθε στο επίπεδο των 28,5 δισ. ευρώ που αντιστοιχεί στο 13% του ΑΕΠ, ξεπερνώντας τα μεγέθη του 2022, τα οποία ήταν αντίστοιχα 23,9 δισ. ευρώ και 11,6% του ΑΕΠ, με την Κρητική οικονομία να σημειώνει πολύ θετικές επιδόσεις και κατά το 2023.

Το 2023 έκλεισε με νέο ρεκόρ για τις εξαγωγές της Κρήτης. Οι Κρητικές εξαγωγές, μη συμπεριλαμβανομένων των πετρελαιοειδών, έφτασαν το ποσό των 885,60 εκ. ευρώ και τους 471.143 τόνους, έναντι των 688,30 εκ. ευρώ και τους 422.220 τόνους το αντίστοιχο περυσινό διάστημα, παρουσιάζοντας αύξηση ίση με 28,7% σε αξία και 11,6% σε ποσότητα και καταρρίπτοντας το περυσινό ρεκόρ.

Ο κλάδος των Τροφίμων και Ποτών, ο οποίος αποτελεί το 69,3% του συνόλου των Κρητικών εξαγωγών με 613,6 εκ. ευρώ, παρουσιάζει αύξηση ίση με 50,8%. Ο κλάδος των Χημικών & Πλαστικών έρχεται δεύτερος, με μερίδιο 19,2% επί του συνόλου των εξαγωγών της Κρήτης και μείωση της τάξεως του 5,6%. Ακολουθούν οι κλάδοι της Κλωστοϋφαντουργίας & Ένδυσης (μερίδιο 3,1% και μείωση 4,9%), του Αγροτικού Εξοπλισμού (μερίδιο 2,8% και μείωση 11,9%) και με μικρότερα μερίδια οι Μηχανές & Συσκευές, τα Δομικά Υλικά και τα λοιπά βιομηχανικά προϊόντα.

Στον αγροδιατροφικό τομέα, οι εξαγωγές ελαιόλαδου έφτασαν στα 466,3 εκ. ευρώ, καταλαμβάνοντας το 52,7% του συνόλου των Κρητικών εξαγόμενων προϊόντων και το 76% στην κατηγορία των Τροφίμων & Ποτών, με αύξηση 69,5% σε σχέση με το περυσινό αντίστοιχο διάστημα. Τα Κηπευτικά έφτασαν τα 89,6 εκ. ευρώ με αύξηση 18,5%, τα Φρούτα τα 13,9 εκ. ευρώ και αύξηση 3% και με μικρότερα ποσοστά ακολουθούν τα Ψάρια & Θαλασσινά, η κατηγορία των Νερών - Αναψυκτικών - Χυμών, τα Γαλακτοκομικά, το Κρασί, το Μέλι και το Κρέας & Παρασκευάσματά του.

Σχετικά με τις αγορές που απορροφούν τα Κρητικά προϊόντα, οι κυριότεροι αγοραστές των Κρητικών προϊόντων είναι: η Ιταλία (με μερίδιο 37,5%), δεύτερη η Γερμανία (με μερίδιο 12,3%), και ακολουθούν η Ισπανία (με μερίδιο 5,7%), οι Η.Π.Α. (με μερίδιο 4,6%) και η Γαλλία (με μερίδιο 4,4%). Τη δεκάδα των κυριότερων αγοραστών των Κρητικών προϊόντων συμπληρώνουν η Ολλανδία, η Πολωνία, η Ρουμανία, το Ηνωμένο Βασίλειο και η Τουρκία.

Ισχυρό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα της Κρητικής οικονομίας είναι το εύρος των κλάδων που την συνθέτουν, όπως ο τουρισμός, η ενέργεια, η **ανάπτυξη ακινήτων**, η μεταποίηση, η αγροτική παραγωγή και η παραθεριστική κατοικία, κλάδοι οι οποίοι παρουσιάζουν μοναδικά ποιοτικά χαρακτηριστικά, που ενισχύουν τις θετικές της προοπτικές και κατ' επέκταση τον ρόλο της Κρήτης ως μια ισχυρή οικονομική περιφέρεια σε εγχώριο και διεθνές επίπεδο.

IV. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν διενήργησε συναλλαγές στο διάστημα από 27 Δεκεμβρίου 2023 έως και 31 Δεκεμβρίου 2023

V. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Κατά τη διάρκεια του 2024, το 100% των μετοχών της Εταιρείας περιήλθε στην κατοχή της «Συνεταιριστικής Τράπεζας Χανίων ΣΥΝ.Π.Ε».

VI. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής αξίας ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας του και
- γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας.

Η Εταιρεία διαχειρίζεται την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων της Εταιρείας αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Επίσης, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Η Εταιρεία, όπως προβλέπεται από τον Ν. 2778/1999:

- α) αποτιμά κάθε εξάμηνο τα ακίνητά της, χρησιμοποιώντας ανεξάρτητους εκτιμητές,
- β) αποτιμά την αξία των ακινήτων πριν από την απόκτηση ή πριν από την πώληση, χρησιμοποιώντας ανεξάρτητο εκτιμητή,
- γ) εφαρμόζει τα επενδυτικό όρια που προβλέπονται από τον Ν. 2778/1999.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης της υποχρέωσης των αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. περιουσίας.

Η Εταιρεία εφαρμόζει το «ΔΠΧΑ 9 - Χρηματοοικονομικά Μέσα» αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων από μισθώματα.

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023 ήταν μηδενική.

Πληθωρισμός

Αφορά στην αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού.

Παραδοσιακά οι τιμές των ακινήτων ενσωματώνουν την επίδραση του πληθωρισμού. Αναφορά με τις ροές από τα μισθώματα η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο του πληθωρισμού καθώς στη συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων εφαρμόζονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων οι οποίες συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.)

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία. Η Εταιρεία δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία έχει μηδενικό δανεισμό.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όταν είναι πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους πελάτες, της διατήρησης αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Κατά την 31 Δεκέμβριου 2023 η Εταιρεία, λόγω του πρόσφατου της ίδρυσής της, δεν είχε ακόμη ανοίξει Τραπεζικό λογαριασμό καταθέσεων (τον απέκτησε τον Ιανουάριο '24) και δεν διέθετε καταθέσεις/μετρητά, αλλά δεν είχε και άμεσες υποχρεώσεις προς κάλυψη.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης της Εταιρείας παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τα συνολικά δάνεια προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής Α.Ε.Ε.Α.Π.) στην Ελλάδα επιτρέπει στις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Στόχος της Διοίκησης της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της Εταιρείας μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών του.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία είχε μηδενικό δανεισμό.

VII. ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ

Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας «Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία Χανίων»

Η παρούσα Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου (εφεξής «Επιτροπή») της Εταιρείας «Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία Χανίων» με το διακριτικό τίτλο «ΑΕΕΑΠ Χανίων» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στην οικονομική χρήση 2023 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 όπως αυτό τροποποιήθηκε από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020. Σκοπός της παρούσας είναι να παρουσιάσει μία συνοπτική αλλά συνολική εικόνα του έργου της Επιτροπής, κατά τη διάρκεια της οικονομικής χρήσης 2023 καθώς και κατά τη μετέπειτα περίοδο μέχρι την έγκριση της παρούσας Έκθεσης από την Επιτροπή.

1. Σκοπός και Αρμοδιότητες

Βασικός σκοπός της Επιτροπής είναι η υποβοήθηση του Διοικητικού Συμβουλίου στην εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά: α) στη διαφύλαξη της ακεραιότητας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης μέσω της έγκαιρης κατάρτισης αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, β) στην διασφάλιση της ανεξάρτητης, αντικειμενικής και αποτελεσματικής διεξαγωγής των εσωτερικών και εξωτερικών ελέγχων της Εταιρείας, γ) στη διασφάλιση και στην επίβλεψη της συμμόρφωσης με το θεσμικό, το κανονιστικό και το νομικό πλαίσιο που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας και της Εταιρείας της και δ) στη διασφάλιση και επίβλεψη της ανάπτυξης και εφαρμογής ενός κατάλληλου και αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και Εταιρικής Διακυβέρνησης για την Εταιρεία και τον Όμιλό της.

Οι αρμοδιότητες και η λειτουργία της Επιτροπής για την εκπλήρωση του σκοπού της περιγράφονται λεπτομερώς στον αρχικό Κανονισμό Λειτουργίας της όπως έχει συμπεριληφθεί στην αίτηση αδειοδότησής της από την Ε.Κ.

2. Σύσταση

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι ανεξάρτητη επιτροπή της περιπτώσεως αβ) της παρ. 1α) του άρθρου 44 παρ. 1 του Νόμου 4449/2017, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 74 του Νόμου 4706/2020. Αποτελείται από Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου,

Τα μέλη της Επιτροπής ορίστηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή της 17/01/2024 και η Επιτροπή συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της 1/17.1.2024 ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Γεώργιος Μπαουράκης	Πρόεδρος
Αλέξανδρος Περιβολάκης	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Ποθουλάκης	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

1. Συνεδριάσεις

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τον Κανονισμό Λειτουργίας της, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει σε τακτική βάση και πραγματοποιεί έκτακτες συνεδριάσεις όταν απαιτείται.

Η Επιτροπή κατά την περίοδο από 27 Δεκεμβρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023 δεν συνεδρίασε καμία φορά.

Δραστηριότητες της Επιτροπής για την οικονομική χρήση 2023 μέχρι την έγκριση της παρούσας Έκθεσης από την Επιτροπή

Η Επιτροπή κατά τις ανωτέρω συνεδριάσεις, ασχολήθηκε με θέματα αρμοδιότητας της και συγκεκριμένα:

A. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

- Παρακολούθησε εξέτασε και αξιολόγησε τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά.
- Συνεργάστηκε με τα αρμόδια στελέχη της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών της Εταιρείας και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, προκειμένου να ενημερωθεί και να επιβεβαιώσει την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα των διαδικασιών κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, της κατάστασης επενδύσεων καθώς και οποιωνδήποτε άλλων χρηματοοικονομικών γνωστοποιήσεων που δημοσιοποιούνται.
- Έλαβε, επισκόπησε και αξιολόγησε την αρχική κατάσταση επενδύσεων της Εταιρείας.
- Έλαβε από τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών την Ετήσια Έκθεση Δραστηριοτήτων 2023 προκειμένου να ενημερωθεί για τις εργασίες της, την οργάνωση, την επάρκεια γνώσης, εμπειρίας και εκπαίδευσης των στελεχών της καθώς και την επάρκεια πόρων που διαθέτει για την έγκαιρη και ορθή κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

B. Εξωτερικός Έλεγχος

- Ενημερώθηκε μέσω συναντήσεων από τα αρμόδια όργανα της Διοίκησης και τους εξωτερικούς ελεγκτές για τα σημαντικά θέματα ελέγχου, τις σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.
- Στο πλαίσιο παρακολούθησης της διαδικασίας και της διενέργειας του υποχρεωτικού ελέγχου των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, έλαβε από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της Εταιρείας "APEX Certified Auditors AE" και αξιολόγησε τη Συμπληρωματική Έκθεση με τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργήθηκε, επιβεβαιώνοντας ότι πληρούσε τις συγκεκριμένες απαιτήσεις του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014. Επί των θεμάτων αυτών, οι ορκωτοί ελεγκτές διαβεβαίωσαν την Επιτροπή ότι, από τον έλεγχο που πραγματοποίησαν, δεν εντόπισαν κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος ούτε υπήρξε κάποιο εύρημα που να έχει ουσιαστική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και κατά επέκταση στην ομαλή λειτουργία της Εταιρείας. Η Επιτροπή Ελέγχου, ενημέρωσε σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο για τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της Εταιρείας APEX
- Πραγματοποίησε συναντήσεις με τους ορκωτούς ελεγκτές της Εταιρείας πριν τη δημοσίευση της πρώτης εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης και των εξαμηνιαίων καταστάσεων επενδύσεων, επί των οποίων δόθηκαν σχετικές διευκρινίσεις σε απάντηση ερωτημάτων των μελών της Επιτροπής.
- Πραγματοποίησε συναντήσεις με τους ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές της Εταιρείας πριν τη δημοσίευση των εξαμηνιαίων καταστάσεων επενδύσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της προκειμένου να ενημερωθεί για την πορεία της αγοράς ακινήτων και τις σημαντικότερες παραδοχές των εκτιμήσεων.

Έκθεση Πεπραγμένων Επιτροπής Ελέγχου Εταιρική Χρήση 2023

- Αξιολόγησε και επιβεβαίωσε καθ' όλη τη διάρκεια της θητείας των ορκωτών ελεγκτών λογιστών ότι είναι αντικειμενικοί και έχουν παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, λαμβάνοντας στο πλαίσιο αυτό και σχετική έγγραφη δήλωση ανεξαρτησίας από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή.
- Αξιολόγησε το έργο της "APEX Certified Auditors ΑΕ", ορκωτού ελεγκτή λογιστή της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων και τη γνώμη της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών, εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο, υποβάλλοντας σχετική πρόταση, τον επαναδιορισμό της ελεγκτικής εταιρείας «APEX Certified Auditors ΑΕ» ως τακτικό ορκωτό ελεγκτή για την εταιρική χρήση 2024.
- Περαιτέρω, η Επιτροπή υπέβαλε σχετική πρόταση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για τον καθορισμό της συνολικής αμοιβής της ελεγκτικής εταιρείας APEX για τη χρήση 2024.

Γ. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου και Εσωτερικός Έλεγχος

Δεν διενεργήθηκε κάποια ενέργεια αναφορικά με το σύστημα ελέγχου για τη χρήση από 27 Δεκεμβρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023.

Δ. Λοιπά θέματα

Δεν υπάρχουν

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Χανιά, 30 Σεπτεμβρίου 2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Γεώργιος Ανδρουλάκης
ΑΔΤ ΑΕ 974538

Τα μέλη

Γ. Μπαουράκης
Γ. Παναγιώτου
Αλ. Περιβολάκης
Νικ. Ποθουλάκης

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της
«Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου ΧΑΝΙΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **“Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου ΧΑΝΙΩΝ ”** (εφεξής η “Εταιρεία”), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας “Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου ΧΑΝΙΩΝ” κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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 οικονομικών 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 οικονομικών 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 τη γνώμη μας.

Σημαντικότερα Θέματα Ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση,

ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου της Εταιρείας	Πώς αντιμετωπίστηκαν από τον έλεγχό μας
Αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα	
Όπως αναφέρεται στις Σημειώσεις 2.5, 4.1 και 5 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας που εισφέρθηκε σε είδος κατά τη σύστασή της την 27.12.2023, περιλαμβάνει ιδιόκτητη γη σε οικόπεδα εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως, κτίρια γραφείων και καταστήματα καθώς και οικιστικά και τουριστικά ακίνητα. Η συνολική εύλογη αξία του εν λόγω χαρτοφυλακίου ανερχόταν σε €33,4 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, αντιπροσωπεύοντας το 92,7% του συνόλου της λογιστικής αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας. Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες, η Διοίκηση χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις με την αρωγή ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών οι οποίοι εφαρμόζουν κατά περίπτωση ή/και συνδυαστικά τις παρακάτω μεθόδους: • τη μέθοδο της προεξόφλησης εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών • τη συγκριτική μέθοδο • τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας, και • τη μέθοδο της άμεσης κεφαλαιοποίησης, σύμφωνα πάντα με τα όσα ορίζουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 40 καθώς επίσης τα οριζόμενα από το Νόμο 2778/1999 και η Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ) 26294/Β.1425/19.07.2000. Επιπρόσθετα για να προσδιοριστεί ένα εύρος	Η προσέγγιση του ελέγχου μας σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 βασίστηκε στις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες: • Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας με τα αντίστοιχα λογιστικά της βιβλία. • Λάβαμε και επισκοπήσαμε τις εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν, καθώς επίσης και τις συμβάσεις που υπογράφηκαν μεταξύ των εκτιμητών και της Εταιρείας και δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία τους. • Αξιολογήσαμε επίσης το κατάλληλο και εύλογο των παραδοχών που υιοθετήθηκαν (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια της αγοράς), συγκρίνοντάς τις με τα δεδομένα της αγοράς, προκειμένου να καθορίσουμε ένα εύλογο εύρος διακύμανσης των σχετικών τιμών. Σε περιπτώσεις όπου τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια αγοράς δεν βρίσκονταν εντός των αναμενόμενων τιμών, ζητήσαμε από τη διοίκηση να μας τεκμηριώσει τους λόγους για τους οποίους υιοθετήθηκαν αυτές οι παραδοχές στην εκάστοτε αποτίμηση. • Σύμφωνα με τις ελεγκτικές μας διαδικασίες, οι αποτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν από την Εταιρεία και οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εντός των αναμενόμενων ορίων και σύμφωνες με τις

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου της Εταιρείας	Πώς αντιμετωπίστηκαν από τον έλεγχό μας
Αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα	
εκτιμητικών αποτελεσμάτων, από το οποίο να εξάγεται μια αντιπροσωπευτική εκτίμηση για το κάθε ακίνητο, λαμβάνονται υπόψη συγκεκριμένα στοιχεία όπως τα συμβατικά μισθώματα, αλλά και σημαντικός αριθμός παραδοχών που απαιτούν υψηλό επίπεδο κρίσης όπως κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, τρέχουσες και μελλοντικές συνθήκες της αγοράς ακινήτων, τα οποία βασίζονται σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς. Συνεπώς αξιολογήσαμε ότι η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα αποτελεί σημαντικό θέμα ελέγχου για εμάς εξαιτίας: • της σημαντικότητας του κονδυλίου αυτού για τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας, • της υποκειμενικότητας των κρίσεων και παραδοχών που διέπουν τις εκτιμήσεις ακινήτων, • της σημαντικής ευαισθησίας των εκτιμήσεων σε τυχόν αλλαγές των χρησιμοποιούμενων παραδοχών (όπως μισθώματα, προεξοφλητικά επιτόκια, πληθωρισμός και απόδοση στη λήξη).	τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Επιπλέον, τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τους, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις που ίσχυαν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023. • Αξιολογήσαμε την ορθότητα και επάρκεια των γνωστοποιήσεων των Σημειώσεων 2.5, 4.1 και 5 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, δεδομένου ότι η χρήση του 2023 ήταν η πρώτη χρήση (μόλις 5 ημερών διάρκειας) για την εταιρία και ότι τα επενδυτικά ακίνητα αποτέλεσαν εισφορά σε είδος που είχε αποτιμηθεί στα πλαίσια της σύστασης της εταιρίας την 27.12.2023.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιαδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών 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 οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών 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.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθ. 44 Ν. 4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές 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 οικονομικές 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 οικονομικές 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 οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές 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.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του

Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του Ν. 4336/2015 (μέρος Β), σημειώνουμε ότι:

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.

β) 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 οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2023.

γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «Α.Ε.Ε.Α.Π ΧΑΝΙΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 11/01/2024 απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης των μετόχων για την χρήση 2023 που αποτελεί και την 1^η εταιρική χρήση.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020

Αθήνα, 20.10.2024

**Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ
ΣΤΑΥΡΟΣ ΝΙΚΗΦΟΡΑΚΗΣ**

A.M. Σ.Ο.Ε.Λ. 11501
ΑΡΕΧ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 202, Α.Μ. ΕΛΤΕ 73
Λεωφόρος Συγγρού 203, ΤΚ 17121, Αθήνα



**Εταιρικές
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως
από 27 Δεκεμβρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023**

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής
Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	Σημ.	31/12/2023
Ενεργητικό		
Επενδυτική περιουσία	5	33.432.500,00
Βιομηχανοστάσια και εξοπλισμός		-

<i>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</i>		33.432.500,00
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6	800.000,00
Αποθέματα	7	1.777.250,00
Ταμειακά διαθέσιμα		-

<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>		2.577.250,00
Σύνολο ενεργητικού		36.009.750,00
		=====
Ίδια κεφάλαιο		
Μετοχικό κεφάλαιο -καταβληθέν	8	35.209.750,00
Μετοχικό κεφάλαιο -οφειλόμενο	8	800.000,00
Αποθεματικά	8	(253.053,00)
Αποτελέσματα εις νέον	8	(2.148,67)

Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		35.754.548,33
Παθητικό		
Δάνεια		-
Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		-

<i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>		-
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	9	253.079,67
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	10	2.122,00
Υποχρεώσεις σε ασφαλιστικούς οργανισμούς		-

<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>		255.201,67
Σύνολο παθητικού		255.201,67
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		36.009.750,00
		=====

Κατάσταση συνολικών εσόδων		27/12/2023
		31/12/2023
Καθαρά αποτέλεσμα από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία		-
Ενοίκια έσοδα		-
Άμεσα έξοδα ακινήτων		-

Μικτό κέρδος		-
Έξοδα προσωπικού		-
Αποσβέσεις		-
Λοιπά έξοδα		(26,67)

Αποτέλεσμα πριν από τόκους και φόρους		(26,67)
Τόκοι έξοδα		-

Αποτέλεσμα πριν από φόρους		(26,67)
Φόρος εισοδήματος	10	(2.122,00)

Κέρδη (Ζημιές) Χρήσης		(2.148,67)
		=====
Άλλα συνολικά εισοδήματα		-
Συνολικό εισόδημα χρήσης		(2.148,67)
		=====

Κατάσταση ταμειακών ροών	27/12/2023
	31/12/2023
Αποτέλεσμα πριν από φόρους	(26,67)
Φορολογία ΑΕΕΑΠ	(2.122,00)
Μεταβολή υποχρεώσεων	2.148,67
Καθαρή ταμειακή ροή από λειτουργικές δραστηριότητες	-
Επενδυτική δραστηριότητα	-
Χρηματοδοτική δραστηριότητα	-

Καθαρή ταμειακή ροή	-
	=====
Ταμειακά διαθέσιμα στην αρχή της περιόδου	-
Ταμειακά διαθέσιμα στο τέλος της περιόδου	-

Σημείωση: Οι επενδύσεις σε ακίνητα προέρχονται από εισφορά σε είδος.

Αντίστοιχα το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο σχηματίστηκε από την εισφορά σε είδος

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Κατάσταση μεταβολής καθαρής θέσης

	Μετοχικό κεφάλαιο Καταβληθέν	Μετοχικό κεφάλαιο Οφειλόμενο	Αποθεματικό	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
26 Δεκεμβρίου 2023	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	=====	=====	=====	=====	=====
Ιδρυση Εταιρείας με εισφορά σε είδος	35.209.750,00	-	-	-	35.209.750,00
Άμεσα κόστη ίδρυσης της Εταιρείας	-	-	(253.053,00)	-	(253.053,00)
Οφειλόμενο κεφάλαιο	-	800.000,00	-	-	800.000,00
Αποτέλεσμα χρήσης	-	-	-	(2.148,67)	(2.148,67)
Σύνολο μεταβολών περιόδου	35.209.750,00	800.000,00	(253.053,00)	(2.148,67)	35.754.548,33
31 Δεκεμβρίου 2023	35.209.750,00	800.000,00	(253.053,00)	(2.148,67)	35.754.548,33
	=====	=====	=====	=====	=====

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

της χρήσης από 27 Δεκεμβρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία «ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΧΑΝΙΩΝ» και με διακριτικό τίτλο «Α.Ε.Ε.Α.Π. ΧΑΝΙΩΝ» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία («ΑΕΕΑΠ»), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 27 Δεκεμβρίου 2023 στην Ελλάδα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο.

Η έδρα της Εταιρείας καθώς και η κύρια δραστηριότητά της είναι στην Ελλάδα και η διεύθυνσή της είναι Ελευθέριου Βενιζέλου 34, Τ.Κ. 73100. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 174106158000 και η διάρκειά της, σύμφωνα με το καταστατικό της είναι αόριστη.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 (εφεξής οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «ΕΕ»).

Τα ποσά απεικονίζονται σε Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά).

Δεν υφίστανται συγκριτικά στοιχεία γιατί παρουσιάζεται η πρώτη χρήση στην οποία δραστηριοποιήθηκε η Εταιρεία.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια κρίσεων, εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς.

Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, επενδύσεων σε χρηματοοικονομικά μέσα και σε παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι συναλλαγές / θέσεις που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιπτώσεις όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Η εταιρία για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023 (ως πρώτη εταιρική χρήση) βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

Νέα Πρότυπα, τροποποιήσεις Προτύπων και Διερμηνείες που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, καθώς και τροποποιήσεις τον Ιούνιο του 2020, το οποίο αντικαθιστά το ενδιάμεσο Πρότυπο ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Το νέο ενιαίο Πρότυπο θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με συνεπή τρόπο. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει. Το πρότυπο έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023. Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν έχει ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποίηση του ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών (Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023).

Οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση της γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Περιλαμβάνονται παραδείγματα και επεξηγήσεις πότε μια λογιστική πολιτική είναι πιθανό να είναι «ουσιώδης». Το Συμβούλιο ανέπτυξε οδηγίες για να υποστηρίξει την εφαρμογή της μεθόδου ουσιαστικότητας σε τέσσερα βήματα. Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν έχει ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποίηση του ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη»: Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων (Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2023)

Η τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 8 όρισε τις λογιστικές εκτιμήσεις ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς τη επιμέτρησή τους. Διευκρίνισε πως μία λογιστική πολιτική μπορεί να απαιτεί τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων να αποτιμώνται κατά τέτοιο τρόπο που να δημιουργείται αβεβαιότητα. Στην περίπτωση αυτή η οικονομική οντότητα αναπτύσσει μία λογιστική εκτίμηση. Η ανάπτυξη λογιστικών εκτιμήσεων περιλαμβάνει τη χρήση κρίσεων και υποθέσεων. Κατά την ανάπτυξη των λογιστικών εκτιμήσεων η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης και δεδομένα. Η οικονομική οντότητα μπορεί να απαιτηθεί να μεταβάλει τις λογιστικές εκτιμήσεις. Το γεγονός αυτό από τη φύση του δεν σχετίζεται με τις προηγούμενες χρήσεις ούτε αποτελεί διόρθωση λάθους. Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν έχει ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποίηση του ΔΛΠ 12 Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2023 και μετά)

Η τροποποίηση περιορίζει το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αναγνώρισης σύμφωνα με την οποία οι εταιρίες σε συγκεκριμένες περιπτώσεις εξαιρούνταν από την υποχρέωση αναγνώρισης αναβαλλόμενου φόρου κατά την αρχική αναγνώριση στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η εν λόγω εξαίρεση δεν εφαρμόζεται πλέον σε συναλλαγές που κατά την αρχική αναγνώριση έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ισόποσων φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

δεν έχει ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποίηση του ΔΛΠ 12 «Φόρος εισοδήματος»: Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση -

Κανόνες του Πυλώνα 11 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2023 και μετά) Την 23.5.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 12 με σκοπό να παρέχει καθοδήγηση αναφορικά με τον χειρισμό των διατάξεων που επιβάλλονται μέσω των πρότυπων κανόνων του Πυλώνα II της Διεθνούς Φορολογικής Μεταρρύθμισης. Ειδικότερα η τροποποίηση προβλέπει ότι μία εταιρία: α) δεν θα πρέπει να αναγνωρίζει και να γνωστοποιεί πληροφόρηση αναφορικά με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που απορρέουν από τον φόρο εισοδήματος του Πυλώνα II β) θα πρέπει να γνωστοποιεί ότι έχει εφαρμόσει την ανωτέρω εξαίρεση γ) θα πρέπει να γνωστοποιεί διακριτά το έξοδο (έσοδο) τρέχοντα φόρου εισοδήματος που σχετίζεται με τον φόρο εισοδήματος του Πυλώνα 11. Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν έχει ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 17 Αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 ΚΑΙ ΔΠΧΑ 9- Συγκριτική πληροφόρηση (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2023 και μετά)

Η τροποποίηση είναι μια μεταβατική επιλογή, που σχετίζεται με συγκριτικές πληροφορίες σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οικονομικές 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 υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν έχει ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Τράπεζας και του Ομίλου.

Νέα Πρότυπα, τροποποιήσεις Προτύπων και Διερμηνείες που θα τεθούν σε ισχύ σε μεταγενέστερες περιόδους

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 - Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες (Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024 και μετά)

Τον Ιανουάριο του 2020 το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων του ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονήσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων. Επιπλέον, τον Ιούλιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης για την αναβολή κατά ένα έτος της ημερομηνίας έναρξης ισχύος της αρχικώς εκδοθείσας τροποποίησης στο ΔΛΠ 1. Ωστόσο, τον Οκτώβριο του 2022, το IASB εξέδωσε μία επιπλέον τροποποίηση που στοχεύει στην βελτίωση της πληροφόρησης που παρέχουν οι εταιρείες σχετικά με τις μακροπρόθεσμες δανειακές δεσμεύσεις. Το ΔΛΠ 1 απαιτεί από μία εταιρεία να ταξινομεί το δάνειο ως μακροπρόθεσμο μόνο εάν η εταιρεία μπορεί να αποφύγει τον διακανονισμό του δανείου εντός 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς. Ωστόσο, η ικανότητα μίας εταιρείας να το πράξει εξαρτάται συχνά από τη συμμόρφωση με τις δεσμεύσεις του. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 προσδιορίζουν ότι οι δεσμεύσεις που πρέπει να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του δανείου ως βραχυπρόθεσμου ή μακροπρόθεσμου κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντίθετα, οι τροποποιήσεις του προτύπου απαιτούν από μία εταιρεία να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με αυτές τις δεσμεύσεις στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία εξετάζει την επίδραση που θα έχει η ανωτέρω τροποποίηση στις οικονομικές της καταστάσεις.

Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16 Υποχρέωση Μίσθωσης σε μία Πώληση και Επαναμίσθωση (Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2024 και μετά)

Τον Σεπτέμβριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις». Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι απαιτήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16. Η Εταιρεία εξετάζει την επίδραση που θα έχει η ανωτέρω τροποποίηση στις οικονομικές της καταστάσεις.

Τροποποίηση του ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με όρους συμμόρφωσης (Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2024 και μετά)

Την 31.10.2022, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 με την οποία παρείχε διευκρινίσεις αναφορικά με την ταξινόμηση σε βραχυχρόνια ή μακροχρόνια μιας υποχρέωσης την οποία μια εταιρία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει για τουλάχιστον 12 μήνες και η οποία ωστόσο υπόκειται σε συμμόρφωση με συγκεκριμένους όρους. Ειδικότερα, διευκρινίστηκε ότι μόνο οι όροι με τους οποίους μια οικονομική οντότητα υποχρεούται να συμμορφωθεί κατά ή πριν από την ημερομηνία ισολογισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης. Η Εταιρεία εξετάζει την επίδραση που θα έχει η ανωτέρω τροποποίηση στις οικονομικές της καταστάσεις.

Τροποποίηση του ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Συμφωνίες παροχής πίστωσης για την αποπληρωμή προμηθευτών (Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2024 και μετά)

Την 25.5.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε τα πρότυπα Δ.Λ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 7 αποσκοπώντας στην παροχή γνωστοποιήσεων αναφορικά με τις συμφωνίες παροχής πιστώσεων για την αποπληρωμή προμηθευτών. Πρόκειται για συμφωνίες που οι εταιρίες συνάπτουν με τρίτους πιστωτές, οι οποίοι αναλαμβάνουν να αποπληρώσουν τις οφειλές των εταιριών στους προμηθευτές τους. Στη συνέχεια η εταιρία θα πρέπει να αποπληρώσει τους τρίτους πιστωτές με βάση τους όρους της μεταξύ τους συμφωνίας. Οι γνωστοποιήσεις έχουν ως σκοπό να βοηθήσουν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων α) να αξιολογήσουν τον τρόπο που οι ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή επηρεάζουν τις υποχρεώσεις και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας, και β) να κατανοήσουν την επίδραση των ρυθμίσεων χρηματοδότησης προμηθευτή στους κινδύνους ρευστότητας και πώς θα μπορούσε να επηρεαστεί η οικονομική οντότητα εάν τα εν λόγω χρηματοοικονομικά εργαλεία δεν είναι πλέον διαθέσιμα. Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμα υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που θα έχουν οι ανωτέρω τροποποιήσεις στις οικονομικές της καταστάσεις αν και δεν αναμένεται να είναι σημαντική.

Τροποποίηση του ΔΛΠ 21 «Οι επιπτώσεις των αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2025 και μετά)

Την 15.8.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 21 αναφορικά με τα νομίσματα στα οποία παρατηρείται έλλειψη ανταλλαξιμότητας. Με την τροποποίηση διευκρινίζεται πώς μια οικονομική οντότητα πρέπει να αξιολογεί εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς πρέπει να προσδιορίζει μια άμεση συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υφίσταται η δυνατότητα ανταλλαγής. Επίσης, με την τροποποίηση προστέθηκαν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίπτωση ενός νομίσματος που δεν είναι ανταλλάξιμο. Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει ακόμα υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που θα έχουν οι ανωτέρω τροποποιήσεις στις οικονομικές της καταστάσεις αν και δεν αναμένεται να είναι σημαντική.

Η Εταιρεία δεν έχει σκοπό να εφαρμόσει κανένα από τα Πρότυπα ή Διερμηνείες νωρίτερα, ενώ και η επίδρασή τους από την εφαρμογή τους μελλοντικά (όταν καταστούν υποχρεωτικά) δεν αναμένεται να έχει σημαντικές επιδράσεις στις ατομικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας

2.4. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα

Το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα της παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας είναι το Ευρώ.

Συναλλαγές σε νομίσματα εκτός από το Ευρώ ενσωματώνονται με βάση την ισοτιμία της ημέρας που

πραγματοποιήθηκαν και της ημέρας που εισπράχθηκαν ή αποπληρώθηκαν. Θέσεις σε νομισματικά στοιχεία σε νομίσματα εκτός από το Ευρώ απομεινούνται με την ισοτιμία της ημερομηνίας σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στο λογαριασμό «συναλλαγματικές διαφορές».

2.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή /και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδα και κτήρια που βρίσκονται στην ιδιοκτησία της Εταιρείας και είναι είτε μισθωμένα είτε αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, τα μελλοντικά έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων, καθώς και παραδοχές σχετικά με έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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 επισκευών 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 πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο αλλάξει χρήση σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16.

Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

2.6. Ενσώματα Πάγια Στοιχεία Ενεργητικού

Στα ενσώματα πάγια στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνονται οικόπεδα, κτήρια και εξοπλισμό και κατέχονται από την Εταιρεία με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους και τη χρήση τους για διοικητικούς σκοπούς.

Τα ενσώματα αυτά πάγια στοιχεία ενεργητικού καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισής τους, τα ενσώματα πάγια στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό ενσώματα πάγια στοιχεία, κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος παγίου στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του εν λόγω στοιχείου. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει στις 31 Δεκεμβρίου 2023 ενσώματα πάγια στοιχεία ενεργητικού.

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο πάγιο στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει ένδειξη απομείωσης αξίας, η Εταιρεία υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου και όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία, η Εταιρεία απομειώνει το ενσώματο πάγιο προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του.

Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.7. Άυλα Στοιχεία Ενεργητικού.

Λογισμικό

Η αξία κτήσης λογισμικού περιλαμβάνει δαπάνες οι οποίες συνδέονται άμεσα με συγκεκριμένα και διακριτά προϊόντα λογισμικού που κατέχει η Εταιρεία και από τα οποία αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οφέλη για διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους και τα οποία θα υπερβαίνουν τα σχετικά με αυτά έξοδα κτήσης. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν τη λειτουργία των λογισμικών προγραμμάτων πέρα από τις αρχικές προδιαγραφές τους, κεφαλαιοποιούνται και προστίθενται στην αρχική αξία κτήσης τους.

Τα εν λόγω άυλα στοιχεία ενεργητικού αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 12 έτη.

Δαπάνες όπως οι δαπάνες ίδρυσης και πρώτης εγκατάστασης, δαπάνες εκπαίδευσης προσωπικού, δαπάνες διαφήμισης και προβολής και δαπάνες μετεγκατάστασης και αναδιοργάνωσης τμήματος ή όλης της Εταιρείας, αναγνωρίζονται ως έξοδα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Απομείωση

Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει την αξία των άυλων στοιχείων ενεργητικού προκειμένου να διαπιστώσει εάν υφίσταται περίπτωση απομείωσης της αξίας τους. Εφόσον συντρέχει τέτοια περίπτωση, η Διοίκηση της Εταιρείας διενεργεί ανάλυση προκειμένου να διαπιστώσει εάν η λογιστική αξία των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων

μπορεί πλήρως να ανακτηθεί. Όταν η λογιστική αξία ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, τότε διενεργείται πρόβλεψη για απομείωση.

2.8. Αποθέματα Ακινήτων

Ακίνητα τα οποία αποκτώνται ή κατασκευάζονται ή κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της Εταιρείας αντί να διακρατούνται για μίσθωση ή για επένδυση, ταξινομούνται σαν αποθέματα ακινήτων και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας (NRV).

Τα αποθέματα ακινήτων που κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης αφορούν κυρίως οικιστικά ακίνητα που η Εταιρεία αναπτύσσει και προτίθεται να πουλήσει πριν ή μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής.

Το κόστος των αποθεμάτων περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες αγοράς και μεταποίησης και τις λοιπές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για να φθάσουν τα αποθέματα σε ακίνητα στην παρούσα θέση και κατάσταση.

Τα αποθέματα ακινήτων καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση. Διαγραφές και ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Όταν πωλούνται αποθέματα ακινήτων, η λογιστική αξία τους αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίστηκε το σχετικό έσοδο. Η λογιστική αξία των αποθεμάτων σε ακίνητα που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα προσδιορίζεται με αναφορά στο άμεσα καταλογισμένο κόστος που προκύπτει για το ακίνητο που πωλήθηκε και με τον επιμερισμό τυχόν άλλων σχετικών δαπανών με βάση το σχετικό μέγεθος του ακινήτου που πωλήθηκε.

2.9. Μισθώσεις

(α) Συμβάσεις όπου η Εταιρεία είναι μισθωτής

Η Εταιρεία εφαρμόζει ενιαίο λογιστικό χειρισμό για την αναγνώριση και επιμέτρηση όλων των συμβάσεων μίσθωσης, με εξαίρεση τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις χαμηλής αξίας, των οποίων οι πληρωμές μισθωμάτων αναγνωρίζονται ως λειτουργικά έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μίσθωση οι οποίες αντιπροσωπεύουν την υποχρέωση του να καταβάλει μισθώματα, καθώς και περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης, τα οποία αντιπροσωπεύουν το δικαίωμα χρήσης των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων.

Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης: Η Εταιρεία αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλαδή την ημέρα που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο καθίσταται διαθέσιμο προς χρήση). Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης επιμετρώνται στο κόστος, μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης, προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεπιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση, τις αρχικές άμεσες δαπάνες, το κόστος αποκατάστασης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου σε συγκεκριμένη κατάσταση και από τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ή προγενέστερα, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα μίσθωσης περιλαμβάνονται στα «Ενσώματα πάγια στοιχεία ενεργητικού».

Υποχρεώσεις μίσθωσης: Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μίσθωση οι οποίες επιμετρώνται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων που θα καταβληθούν κατά τη χρονική διάρκεια της μισθωτικής περιόδου.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσία» σταθερών πληρωμών) μειωμένα κατά τα τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης,
- τα κυμαινόμενα μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και
- τα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή εάν το επιτόκιο δε μπορεί να προσδιοριστεί από τη μίσθωση με το μέσο πραγματικό επιτόκιο δανεισμού, το οποίο είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν η Εταιρεία για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο ώστε να αποκτήσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, για παρόμοια χρονική περίοδο, σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον και με παρόμοιους όρους και εξασφαλίσεις.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού: Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, Η Εταιρεία επιμετρά το δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού με το μοντέλο του κόστους:

- (α) μείον τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένες ζημιές απομείωσης, και
- (β) προσαρμοσμένο για τυχόν μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης.

Η Εταιρεία εφαρμόζει τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 16 αναφορικά με την απόσβεση του δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού, το οποίο και εξετάζει για τυχόν απομείωση.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης: Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, Η Εταιρεία επιμετρά την υποχρέωση μίσθωσης, ως ακολούθως:

- (α) αυξάνοντας τη λογιστική αξία, προκειμένου να αντιστοιχεί στο χρηματοοικονομικό κόστος της υποχρέωσης μίσθωσης,
- (β) μειώνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντιστοιχεί στα μισθώματα που έχουν καταβληθεί, και
- (γ) επιμετρώντας εκ νέου την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά τυχόν επανεκτίμηση ή τροποποίηση της μίσθωσης.

Το χρηματοοικονομικό κόστος μίας υποχρέωσης μίσθωσης κατανέμεται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου με τέτοιον τρόπο, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, Η Εταιρεία αναγνωρίζει στα κέρδη ή στις ζημιές (με εξαίρεση την περίπτωση που οι δαπάνες περιλαμβάνονται στην λογιστική αξία ενός άλλου στοιχείου του ενεργητικού για το οποίο εφαρμόζονται άλλα σχετικά Πρότυπα και τα παρακάτω στοιχεία:

- (α) το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης,
- (β) τις μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης κατά την περίοδο που λαμβάνει χώρα το γεγονός που ενεργοποιεί τις εν λόγω καταβολές, και
- (γ) τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, δηλαδή μισθώσεις με διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών, καθώς και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία.

Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις χαμηλής αξίας: Η Εταιρεία έχει επιλέξει να μην αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και υποχρεώσεις μίσθωσης για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις με διάρκεια ίση ή μικρότερη των 12 μηνών καθώς και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις πληρωμές μισθωμάτων που σχετίζονται με τις εν λόγω μισθώσεις ως έξοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τη σταθερή μέθοδο.

(β) Συμβάσεις όπου η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση

χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.10. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένει να λάβει.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανakλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ροών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης - Στάδιο 1.
- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής αναγνωρίζονται σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου που εντοπίζεται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού μέσου, αντανakλώντας υστερήσεις ταμειακών ροών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης - Στάδιο 2.
- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής αναγνωρίζονται για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναφέρονται ως μέσα στο Στάδιο 3. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται απομειωμένης πιστωτικής αξίας όταν έχουν προκύψει ένα ή περισσότερα γεγονότα που συνεπάγονται την είσπραξη μικρότερων ταμειακών ροών από (σε παρούσα αξία) από το ποσό της τρέχουσας απαιτήσεις (carrying amount).

2.11. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας των οποίων η αρχική διάρκεια δεν είναι μεγαλύτερη των 90 ημερών. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

2.12. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έσοδα που πραγματοποιούνται για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός από τις περιπτώσεις εταιρικών μετασχηματισμών, απεικονίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων. Δεδομένου του ιδιαίτερου τρόπου φορολόγησης των ΑΕΕΑΠ δεν μειώνονται με το φόρο εισοδήματος.

2.13. Διανομή Μερισμάτων

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται απ' ευθείας αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

2.14. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.15. Δανειακές Υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά τη λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.16. Δαπάνες Δανεισμού

Οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, προσauξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση των χρηματικών ποσών που δανείστηκαν μέχρι τη χρησιμοποίησή τους για τη χρηματοδότηση των αντίστοιχων παγίων, αφαιρούνται από το κόστος δανεισμού που πληροί τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης. Όλες οι άλλες δαπάνες δανεισμού καταχωρούνται στα χρηματοοικονομικά έξοδα της περιόδου πραγματοποίησής τους.

2.17. Τρέχουσες και αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογούνται με βάση την εύλογη αξία των επενδύσεών τους πλέον των διαθεσίμων τους.

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσauξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

2.18. Παροχές προς εργαζομένους - Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν την καταβολή, από τον εργοδότη, συγκεκριμένων εισφορών σε ασφαλιστικά Ταμεία χωρίς καμία άλλη νομική ή συμβατική υποχρέωση για περαιτέρω εισφορές, σε περίπτωση που το Ταμείο αδυνατεί να καταβάλει σύνταξη στον ασφαλιζόμενο. Δηλαδή, η υποχρέωση του εργοδότη περιορίζεται στην καταβολή των εργοδοτικών εισφορών στα Ταμεία. Οι εισφορές που καταβάλλονται σε ετήσια βάση καταχωρούνται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της περιόδου που αφορούν και περιλαμβάνονται στις «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού».

Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα παροχών στους εργαζομένους στα οποία οι παροχές καθορίζονται με βάση οικονομικές και δημογραφικές παραδοχές. Οι πιο σημαντικές παραδοχές, μεταξύ άλλων, είναι η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ο μισθός, οι δείκτες προσδόκιμης ζωής, το επιτόκιο προεξόφλησης, ο ρυθμός αύξησης αποδοχών και συντάξεων. Η διαφορά με τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών είναι ότι ο εργοδότης φέρει την ευθύνη για την καταβολή των συμφωνημένων παροχών στον εργαζόμενο.

Το μόνο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών που αφορά την Εταιρεία είναι η καταβολή της νόμιμης αποζημίωσης του Ν. 2112/1920 κατά την αφυπηρέτηση των εργαζομένων. Το πρόγραμμα αυτό δεν περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού (επενδύσεις) για τη χρηματοδότηση του.

Στα προγράμματα καθορισμένων παροχών, η αξία της υποχρέωσης είναι ίση με την παρούσα αξία των καθορισμένων πληρωτέων παροχών κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων μειωμένης κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος.

Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών και το σχετικό έξοδο εκτιμάται ετησίως από ανεξάρτητους τρίτους με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης προσδιορίζεται από τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, προεξοφλημένες με το επιτόκιο υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων ή κρατικών ομολόγων στο ίδιο νόμισμα με εκείνο της υποχρέωσης και με διάρκεια ανάλογη της υποχρέωσης. Το κόστος υπηρεσίας (τρέχουσας και προϋπηρεσίας (συμπεριλαμβανομένων των περικοπών) και τα κέρδη ή οι ζημίες που προκύπτουν από διακανονισμούς) και το καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος της καθαρής υποχρέωσης/(απαίτησης) των καθορισμένων παροχών αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνονται στις «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού».

Η καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών (μετά την αφαίρεση των περιουσιακών στοιχείων) αναγνωρίζεται στην κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, με τις μεταβολές που προκύπτουν από την επαναμέτρηση (περιλαμβανομένων των αναλογιστικών κερδών και ζημιών, της επίδρασης της μεταβολής της οροφής των περιουσιακών στοιχείων (αν υφίσταται) και της αναμενόμενης απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων, να αναγνωρίζονται άμεσα στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, χωρίς να επιτρέπεται μεταγενέστερα η μεταφορά τους στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 δεν είχε εργαζόμενους.

2.19. Προβλέψεις

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση, ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων με μεγάλη πιθανότητα επέλευσης (περισσότερο πιθανό να επέλθει από το να μην επέλθει) εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της υποχρέωσης.

2.20. Αναγνώριση Εσόδων

Το έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

Η αναγνώριση των εσόδων από πώληση αποθεμάτων ακινήτων γίνεται ως εξής: η Εταιρεία συνάπτουν συμβάσεις με πελάτες για την πώληση ακινήτων που είτε έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους είτε είναι υπό κατασκευή.

Αποθέματα σε ακίνητα για τα οποία έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή:

Η πώληση ακινήτου, η κατασκευή του οποίου έχει ολοκληρωθεί, αναγνωρίζεται κατά τη στιγμή που μεταβιβάζεται ο έλεγχος επί του περιουσιακού στοιχείου. Για συμβάσεις χωρίς όρους εκτέλεσης, αιρέσεις κλπ. αυτό συμβαίνει όταν ο νόμιμος τίτλος μεταβιβάζεται στον πελάτη και ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου, ενώ για συναλλαγές υπό όρους, αυτό συμβαίνει όταν πληρούνται όλες οι σημαντικές προϋποθέσεις.

Αποθέματα σε ακίνητα υπό κατασκευή:

Η Εταιρεία εξετάζει τις ρήτρες εκτέλεσης σε κάθε συμβόλαιο και κατανέμει μέρος του τιμήματος της συναλλαγής. Για συμβάσεις που σχετίζονται με την πώληση ακινήτων υπό κατασκευή, η Εταιρεία είναι υπεύθυνη για τη συνολική διαχείριση του έργου και προσδιορίζει διάφορα αγαθά και υπηρεσίες που θα παρασχεθούν, συμπεριλαμβανομένων των εργασιών που σχετίζονται με την αποπεράτωση ενός ακινήτου. Η Εταιρεία επιμετρά τα αποθέματα και τα αποτελέσματα με βάση την μέθοδο του ποσοστού ολοκλήρωσης του έργου (ΔΠΧΑ 16).

2.21. Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

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

Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

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 τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν λαμβάνει υπόψιν 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.

2.22. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται οι μέτοχοι της Εταιρείας (Σημείωση 13) καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

2.23. Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

2.24. Κέρδη ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

Ο δείκτης των «προσαρμοσμένων» κερδών ανά μετοχή υπολογίζεται με την ίδια μέθοδο όπως και του

δείκτη των βασικών κερδών ανά μετοχή, ωστόσο τα κέρδη και ο αριθμός των μετοχών προσαρμόζονται ανάλογα, προκειμένου να απεικονίσουν την ενδεχόμενη μείωση των κερδών ανά μετοχή που θα μπορούσε να επιφέρει η μετατροπή τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών ή η άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ή άλλων συναφών συμβολαίων, σε κοινές μετοχές.

2.25. Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις και διακοπείσες δραστηριότητες Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις (ή ομάδες στοιχείων) των οποίων η λογιστική αξία πρόκειται να ανακτηθεί κατά το μεγαλύτερο μέρος της μέσω πώλησης παρά μέσω συνεχόμενης χρήσης τους, καταχωρούνται ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση.

Για να ταξινομηθούν ως τέτοια, τα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδες στοιχείων) θα πρέπει να είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση στην τρέχουσα κατάσταση τους και η πώληση τους πρέπει να είναι πολύ πιθανή.

Η Διοίκηση πρέπει να έχει δεσμευτεί για την πώληση, η οποία θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί εντός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης των περιουσιακών στοιχείων (ή ομάδων στοιχείων) ως στοιχείων διακρατούμενων προς πώληση, υπό τις εξαιρέσεις του ΔΠΧΑ 5, και οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης θα πρέπει να υποδεικνύουν ότι δεν είναι πιθανό να γίνουν σημαντικές μεταβολές στο πρόγραμμα ή το πρόγραμμα να ανακληθεί.

Κατά την αρχική καταχώρηση τους ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση, η αξία τους προσδιορίζεται ως η χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής και εύλογης αξίας αφαιρούμενων των εξόδων της πώλησης και απεικονίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ξεχωριστά από τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

Κατά την αρχική καταχώρηση των διακρατούμενων προς πώληση περιουσιακών στοιχείων, οποιαδήποτε απομείωση της αξίας τους περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ακόμα και στην περίπτωση της αναπροσαρμογής. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση κερδών ή ζημιών που προκύπτουν από μεταγενέστερες επανεκτιμήσεις.

Αν η Εταιρεία έχει κατατάξει περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ως διακρατούμενα προς πώληση, αλλά δεν πληρούνται πλέον τα κριτήρια για την ταξινόμηση ως τέτοιο, Η Εταιρεία σταματά να ταξινομεί το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ως διακρατούμενο προς πώληση.

Η Εταιρεία επιμετρά το μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο που παύει να ταξινομείται ως διακρατούμενο προς πώληση (ή που παύει να συμπεριλαμβάνεται σε ομάδα στοιχείων διακρατούμενων προς πώληση) στην χαμηλότερη αξία μεταξύ:

- α) της λογιστικής αξία πριν το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση, προσαρμοσμένη με τυχόν αποσβέσεις ή αναπροσαρμογές που θα είχαν αναγνωριστεί αν το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) δεν είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση και
- β) του ανακτήσιμου ποσού του κατά την ημερομηνία της μεταγενέστερης απόφασης να μην πωληθεί.

Μια διακοπείσα δραστηριότητα αποτελεί μέρος της δραστηριότητας της Εταιρείας και αντιπροσωπεύει μία κύρια ξεχωριστή δραστηριότητα ή γεωγραφική περιοχή λειτουργίας, η οποία είτε έχει πωληθεί είτε έχει καταχωρηθεί ως στοιχείο διακρατούμενο προς πώληση, είτε αποτελεί θυγατρική η οποία αποκτήθηκε με σκοπό την μεταπώλησή της. Ο χαρακτηρισμός μιας δραστηριότητας ως διακοπείσας γίνεται κατά την πώληση ή όταν η εν λόγω δραστηριότητα πληροί τα κριτήρια των διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων.

Τα αποτελέσματα από τις διακοπείσες δραστηριότητες απεικονίζονται ως ένα ποσό στην κατάσταση αποτελεσμάτων, το οποίο αποτελείται από τα κέρδη ή ζημίες μετά από φόρους από τη λειτουργία των διακοπεισών δραστηριοτήτων και από τα κέρδη ή ζημίες μετά από φόρους τα οποία αναγνωρίζονται είτε λόγω επιμέτρησης αυτών στην εύλογη αξία αφαιρούμενων των εξόδων της πώλησης ή λόγω πώλησης των διακοπεισών δραστηριοτήτων.

2.26. Δεσμευμένες Καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε ποσά τα οποία δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον και δεν είναι ταμειακά ισοδύναμα. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

2.27. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, τα οποία περιλαμβάνουν συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου, αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων και καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά και μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους. Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν είναι προς όφελος της Εταιρείας ή ως υποχρεώσεις όταν είναι προς όφελος των αντισυμβαλλομένων. Το κόστος των συναλλαγών αναγνωρίζεται τμηματικά στα χρηματοοικονομικά έξοδα κατά τη διάρκεια της συμβάσης των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων. Η διενέργεια συγκεκριμένων πράξεων σε παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης της Εταιρείας και δεν εμπίπτουν στην λογιστική αντιστάθμισης συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του ΔΠΧΑ 9.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, δεσμευμένες καταθέσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων που ακολουθεί η Εταιρεία επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς.

A) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν έχει διεθνή δραστηριότητα και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Η έκθεση της Εταιρείας σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 είναι μηδενική.

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κινδύνους τιμών χρηματοοικονομικών μέσων.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα, όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας του και
- γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας.

Η Εταιρεία διαχειρίζεται την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων της Εταιρείας αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Επίσης, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Η Εταιρεία, όπως προβλέπεται από τον Ν. 2778/1999:

- α) αποτιμά κάθε εξάμηνο τα ακίνητά της, χρησιμοποιώντας ανεξάρτητους εκτιμητές,
- β) αποτιμά την αξία των ακινήτων πριν από την απόκτηση ή πριν από την πώληση, χρησιμοποιώντας ανεξάρτητο εκτιμητή,
- γ) εφαρμόζει τα επενδυτικό όρια που προβλέπονται από τον Ν. 2778/1999.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό του έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και δεσμευμένες καταθέσεις. Επίσης, Η Εταιρεία δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις.

Β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία δεν έχει απαιτήσεις από ενοίκια.

Γ) Πληθωρισμός

Αφορά στην αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού.

Παραδοσιακά οι τιμές των ακινήτων ενσωματώνουν την επίδραση του πληθωρισμού. Αναφορά με τις ροές από τα μισθώματα η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο του πληθωρισμού καθώς στη συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων εφαρμόζονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων οι οποίες συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ)

Δ) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία. Η Εταιρεία δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία έχει μηδενικό δανεισμό.

Ε) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όταν είναι πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους πελάτες, της διατήρησης αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία, λόγω του πρόσφατου της ίδρυσής της, δεν είχε τυπικά ανοίξει Τραπεζικό λογαριασμό καταθέσεων (τον απέκτησε τον Ιανουάριο '24) και δεν διέθετε καταθέσεις/μετρητά, αλλά δεν είχε ακόμη και άμεσες υποχρεώσεις προς κάλυψη.

ΣΤ) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης της Εταιρείας παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τα συνολικά δάνεια προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής Α.Ε.Ε.Α.Π.) στην Ελλάδα επιτρέπει στις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Στόχος της Διοίκησης της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της Εταιρείας μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών του.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία είχε μηδενικό δανεισμό.

3.2. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία υπολογίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά μέσα σε ιεραρχία τριών επιπέδων σύμφωνα με την ιεράρχηση των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

Επίπεδο 1: Επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα. Ειδικότερα, η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς όπου διατίθενται και βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε συγκεκριμένες παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

Επίπεδο 3: Εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση οι οποίες δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς. Ειδικότερα, εάν μία ή περισσότερες από τις σημαντικές μεταβλητές δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3.

Την 31.12.2023, η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημείωση 5) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των καθώς και των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσέγγιζε την εύλογη αξία.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου.

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

4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα (συμπεριλαμβανομένων των αποθεμάτων, του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου και των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία)

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Αναφορικά με το σημείο (iii) παραπάνω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα. Τέλος, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή περισσότερων της μίας μεθόδου εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν το ειδικό βάρος της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπόψη το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς 30 Σεπτεμβρίου 2023 και αποτέλεσε την αποτίμηση για την ίδρυση της Εταιρείας με την εισφορά ακινήτων σε είδος από τους μετόχους.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για την πρώτη περίοδο λειτουργία η πρώτη αποτίμηση μπορεί να υπερβεί τους έξι μήνες αλλά δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από 12 μήνες. Η πρώτη αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας μετά την ίδρυση της διενεργήθηκε με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2024.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδυτική περιουσία

Οι επενδύσεις σε ακίνητα κατά την 31/12/2023 αναλύονται ως εξής:

Κατάταξη ακινήτου	Ποσό
Χρήση ως επαγγελματική στέγη, εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό	21.405.500
Οικιστικά ακίνητα (κατοικίες)	3.670.000
Ακίνητα σε τρίτες χώρες	-
Οικόπεδα εντός ή εκτός σχεδίου στα οποία δύνανται να ανεργεθούν κτίσματα	8.357.000
Σύνολο	33.432.500

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Εμπορικές και λουπές απαιτήσεις

Το κονδύλι αφορά στην καταστατική απαίτηση από την Συνεταιριστική Τράπεζα Χανίων να εισφέρει ταμειακά διαθέσιμα ύψους €800.000 κατά την ίδρυση της Εταιρείας.

Το σχετικό ποσό καταβλήθηκε στις αρχές του Ιανουαρίου 2024 ταυτόχρονα με το άνοιγμα του τραπεζικού λογαριασμού της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Αποθέματα

Η Εταιρεία αποτιμά τα αποθέματα ακινήτων της αρχικά στο κόστος και μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία ανάμεσα στο κόστος κτίσης και την καθαρή ρευστοποιήσιμη τους αξία.

Το σχετικό κονδύλι των € 1.722.250 αφορά τρία ακίνητα τα οποία είναι ημιτελή και βρίσκονται σε φάση κατασκευής με σκοπό την πώλησή τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε ποσό €35.209.750 το οποίο αναλύεται ως εξής:

1.Εισφορά ακινήτων από τον Πιστωτικό Συνεταιρισμό με την επωνυμία «Συνεταιριστική Τράπεζα Χανίων Συν.Π.Ε», αξίας €21.028.250.

2. Εισφορά ακινήτων από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΚΡΗΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», αξίας €14.181.500.

Το οφειλόμενο κεφάλαιο αντιστοιχεί στην απαίτηση από τη Συνεταιριστική Τράπεζα Χανίων να καταβάλει το ποσό των €800.000 σε μετρητά. Η υποχρέωση της Τράπεζας να καταβάλει το σχετικό ποσό προκύπτει από την πράξη αδειοδότησης της Εταιρείας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Το ποσό καταβλήθηκε στις αρχές Ιανουαρίου 2024.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

Το σχηματισθέν αρνητικό αποθεματικό των €253.053 αφορά στο δεδουλευμένο ποσό των δαπανών ίδρυσης της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Υποχρεώσεις

Το κονδύλι της Χρηματοοικονομικής θέσης «Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις» αναλύεται ως εξής:

	31/12/2023
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα - μη συνδεδεμένες οντότητες	70.000,00
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα - συνδεδεμένες οντότητες (ΣΤΧ)	145.053,00
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα - συνδεδεμένες οντότητες (Κρ. Ακίνητα)	38.000,00
Σύνολο	253.053,00

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Φόροι

Ως Α.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία, φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της.

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον παραπάνω φόρο.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Αμοιβές Ελεγκτών

Η εταιρία «Apex Certified Auditors ΑΕ» με έδρα την Ελλάδα διετέλεσε ως ο Νόμιμος Ανεξάρτητος Ορκωτός Ελεγκτής για την χρήση που έληξε την 31/12/2023 και η αμοιβή της για τη χρήση αυτήν ήταν στα €1.000 συν ΦΠΑ (δεν υπήρξαν αμοιβές για λοιπές ελεγκτικές ή μη υπηρεσίες).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Φορολογικές Υποχρεώσεις

Η εταιρία για την 1^η της εταιρική χρήση (που αφορά μόλις 5 ημέρες) δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά και η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν αναμένεται να προκύψουν φορολογικές υποχρεώσεις σε ένα πιθανό μελλοντικό έλεγχο.

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Δεν υφίστανται

Εκκρεμείς Δικαστικές Υποθέσεις

Δεν υφίστανται

Εγγυήσεις

Δεν υφίστανται

Άλλες Δεσμεύσεις

Δεν υφίστανται

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023:

	% Συμμετοχής
• Συνεταιριστική Τράπεζα Χανίων ΣΥΝ.ΠΕ.	60,6176%
• Κρητικά Ακίνητα Α.Ε.	39,3824%

Κανένα φυσικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 10% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Το μεγαλύτερο μέρος (183χιλ) των δαπανών ίδρυσης, το οποίο ανήλθε σε € 253.053, τιμολογήθηκε από τους μετόχους στις αρχές του 2024. Η τιμολόγηση έγινε στο πραγματικό κόστος χωρίς την εφαρμογή περιθωρίου κέρδους. Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 οι σχετικές δεδουλευμένες δαπάνες ήχθησαν σε αρνητικό αποθεματικό της καθαρής θέσης ως δαπάνες ίδρυσης. Το ποσό δεν μειώθηκε με τον αναλογούντα αναβαλλόμενο φόρο, λόγω του ιδιαίτερου τρόπου φορολόγησης της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Γεγονότα μετά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2024 η Συνεταιριστική Τράπεζα Χανίων Συν.ΠΕ. απέκτησε το 100% των μετοχών της Εταιρείας

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν την Εταιρεία.

Χανιά, 30 Σεπτεμβρίου 2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

Η Επικεφαλής
Οικονομικών Υπηρεσιών

Γεώργιος Ανδρουλάκης
ΑΔΤ ΑΕ 974538

Περιβολάκης Αλέξανδρος
ΑΔΤ ΑΟ 441003

Αγγελική Κολαΐτη
Αρ. Αδείας Α' Τάξης 13509