



**ΑΛΡΗΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΛΙΩΝΑ  
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ  
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023**

**(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης  
όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)**

**ΑΘΗΝΑ**

**Ιούνιος 2025**

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ****Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της 31.12.2023****Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

|                                                                                           |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2023 .....                                    | 1        |
| Κατάσταση Αποτελεσμάτων .....                                                             | 1        |
| Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος .....                                                   | 2        |
| Ισολογισμός .....                                                                         | 3        |
| Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης .....                                                   | 4        |
| Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....                                                            | 5        |
| Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων .....                                          | 6        |
| 1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία .....                                              | 6        |
| 2. Βασικές λογιστικές αρχές .....                                                         | 8        |
| 2.1 Βάση παρουσίασης .....                                                                | 8        |
| <b>Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern) .....</b>        | <b>8</b> |
| 2.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων .....                  | 11       |
| 2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα .....                                                      | 15       |
| 2.4 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) .....                                           | 15       |
| 2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα .....                                                           | 16       |
| 2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού .....                     | 16       |
| 2.7 Χρηματοοικονομικά Μέσα .....                                                          | 17       |
| 2.8 Φόρος εισοδήματος .....                                                               | 18       |
| 2.9 Ταμείο και διαθέσιμα .....                                                            | 19       |
| 2.10 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις .....                 | 19       |
| 2.11 Μισθώσεις .....                                                                      | 19       |
| 2.12 Τόκοι έσοδα και έξοδα .....                                                          | 21       |
| 2.13 Ορισμός συνδεδεμένων μερών .....                                                     | 21       |
| 2.14 Συγκριτικά στοιχεία .....                                                            | 22       |
| 2.15 Προσδιορισμός εύλογης αξίας .....                                                    | 22       |
| 2.16 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων ..... | 23       |
| 3. Ανάλυση λειτουργικών εξόδων .....                                                      | 24       |
| 4. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) .....                                                | 25       |
| 5. Φόρος Εισοδήματος .....                                                                | 25       |
| 6. Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή .....                                                      | 27       |
| 7. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) .....                                            | 27       |
| 8. Επενδύσεις σε ακίνητα .....                                                            | 28       |
| 9. Λοιπές απαιτήσεις .....                                                                | 30       |
| 10. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα .....                                                   | 30       |
| 11. Καθαρή θέση .....                                                                     | 30       |
| 12. Δανειακές υποχρεώσεις .....                                                           | 31       |
| 13. Υποχρεώσεις από μισθώσεις .....                                                       | 34       |
| 14. Λοιπές υποχρεώσεις .....                                                              | 34       |

---

|     |                                                    |    |
|-----|----------------------------------------------------|----|
| 15. | Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων .....       | 35 |
| 16. | Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών.....                 | 36 |
| 17. | Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις .....       | 37 |
| 18. | Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών ..... | 38 |
| 19. | Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού ..... | 38 |

Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου  
προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρίας

## “ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της δωδέκατης (12<sup>ης</sup>) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023  
(διαχείριση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας έχουμε την τιμή να σας υποβάλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την δωδέκατη (12<sup>η</sup>) εταιρική χρήση της Εταιρίας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας**

Κατά τη χρήση 2023 η Εταιρεία δεν είχε έσοδα. Τα λειτουργικά έξοδα της χρήσης ανήλθαν σε ευρώ 491.786,01 έναντι ευρώ 427.059,29 στην προηγούμενη χρήση και τα χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά) της χρήσης ανήλθαν σε ποσό ευρώ 5.364.504,04 έναντι ευρώ 2.750.884,51 στην προηγούμενη χρήση λόγω της αύξησης των επιτοκίων Euribor βάσει των οποίων έχουν συναφθεί τα δάνεια της εταιρείας. Οι ζημιές στη χρήση 2023 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ποσό ευρώ 5.856.290,05 έναντι ζημιών ποσού ευρώ 3.177.943,80 στη χρήση 2022.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, η εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών της Εταιρίας.

**➤ Βασικά μεγέθη**

| ποσά σε ευρώ                                 | 31.12.2023            | 31.12.2022            |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό                    | 105.595.905,45        | 105.219.968,65        |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό                       | 361.940,29            | 1.896.044,22          |
| <b>Ενεργητικό</b>                            | <b>105.957.778,26</b> | <b>107.116.012,87</b> |
| Καθαρή θέση                                  | (7.000.993,17)        | (3.629.703,12)        |
| Υποχρεώσεις                                  | 112.958.771,43        | 110.745.715,99        |
| <b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b> | <b>105.957.778,26</b> | <b>107.116.012,87</b> |

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

**Αμοιβές τρίτων**

|                               | Από 1η Ιανουαρίου έως |                  |
|-------------------------------|-----------------------|------------------|
|                               | 31.12.2023            | 31.12.2022       |
| Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών      | 23.671,00             | 15.464,80        |
| Αμοιβές δικηγόρων             | --                    | 228,62           |
| Αμοιβές συμβολαιογράφων       | --                    | --               |
| Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων | 74.837,38             | 61.631,82        |
| <b>Σύνολο (α)</b>             | <b>98.508,38</b>      | <b>77.325,24</b> |

**Διοικητικά και λοιπά έξοδα**

|                                            |                   |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ασφάλιστρα                                 | 51.504,83         | 40.206,86         |
| Συντηρήσεις κτιρίων και μηχ/κου εξοπλισμού | 320,00            | 490,00            |
| Δαπάνες ηλεκτρικής ενέργειας               | 1.251,25          | 1.524,91          |
| Φόροι τέλη                                 | 212.117,80        | 207.393,88        |
| Συνδρομές-Εισφορές                         | 640,00            | 108,00            |
| Έξοδα προβολής και διαφήμισης              | 17.000,00         | --                |
| Έξοδα φύλαξης κτιρίου                      | 109.836,00        | 99.600,00         |
| Αποσβέσεις μισθωμένων παγίων               | 589,26            | 310,97            |
| Λοιπά έξοδα                                | 18,49             | 99,43             |
| <b>Σύνολο (β)</b>                          | <b>393.277,63</b> | <b>349.734,05</b> |
| <b>Σύνολο (α) + (β)</b>                    | <b>491.786,01</b> | <b>427.059,29</b> |

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2023 και 2022 έχουν ως εξής:

**(ποσά σε Ευρώ)**

|                           | <b>31.12.20 23</b> |         | <b>31.12.2022</b> |        |
|---------------------------|--------------------|---------|-------------------|--------|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό    | 361.872,81         |         | 1.896.044,22      |        |
| Σύνολο ενεργητικού        | 105.957.778,26     | =0,34%  | 107.116.012,87    | =1,8%  |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 105.595.905,45     |         | 105.219.968,65    |        |
| Σύνολο ενεργητικού        | 105.957.778,26     | =99,66% | 107.116.012,87    | =98,2% |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

|                    |                |          |                |         |
|--------------------|----------------|----------|----------------|---------|
| Καθαρή Θέση        | (7.000.993,17) |          | (3.629.703,12) |         |
| Σύνολο υποχρεώσεων | 112.958.771,43 | =(6,20)% | 110.745.715,99 | =(3,3)% |

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

|                                    |                |           |                |          |
|------------------------------------|----------------|-----------|----------------|----------|
| Σύνολο υποχρεώσεων                 | 112.958.771,43 |           | 110.745.715,99 |          |
| Σύνολο καθαρής θέσης & υποχρεώσεων | 105.957.778,26 | =106,61%  | 107.116.012,87 | =103,4%  |
| Καθαρή Θέση                        | (7.000.993,17) |           | (3.629.703,12) |          |
| Σύνολο καθαρής θέσης & υποχρεώσεων | 105.957.778,26 | = (6,61)% | 107.116.012,87 | = (3,4)% |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

|                           |                |           |                |          |
|---------------------------|----------------|-----------|----------------|----------|
| Καθαρή Θέση               | (7.000.993,17) | = (6,63)% | (3.629.703,12) | = (3,4)% |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 105.595.905,45 |           | 105.219.968,65 |          |

Ο δείκτης αυτός δείχνει τον βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρίας από τα Ίδια Κεφάλαια

|                            |                |         |                |        |
|----------------------------|----------------|---------|----------------|--------|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό     | 361.872,81     | = 0,32% | 1.896.044,22   | = 1,7% |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 112.957.949,66 |         | 110.745.715,99 |        |

### Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

### Υποκαταστήματα Εταιρείας

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023 δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

### Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν ιδιαίτερες δραστηριότητες της Εταιρείας στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

### Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

### Ίδιες μετοχές

Η Εταιρία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

### Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 16 επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που απέκτησε με την απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας "ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ", σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 με ημερομηνία Λογιστικής Κατάστασης (ισολογισμό) απόσχισης την 31.12.2014 και τη με αρ. 17795/18-5-2016 συμβολαιογραφική πράξη απόσχισης εισφοράς και αναδοχής κλάδου του Συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κ. Βασιλάκη και αποτελείται από:

Οικόπεδο που ευρίσκεται Θέση Ελαιώνας του 3ου διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, συνολικής έκτασης 43.213,40 τ.μ.

Κτηριακό συγκρότημα υπό κατασκευή που ευρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου το οποίο αποτελείται από:

Τρία υπόγεια για στάθμευση αυτοκινήτων και βοηθητικούς χώρους επιφανείας 73.002 τ.μ ευρισκόμενα στο στάδιο των επιχειρημάτων,

Ισόγειο (κατάστημα, κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι) επιφανείας 9.180 τ.μ. στο στάδιο των επιχειρημάτων,

Α όροφος (καταστήματα, κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 3.220 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού,

Β όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού,

Γ όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού.

Η εύλογη αξία του ακινήτου ανέρχεται σε ευρώ 113.300.000,00 όπως αποτιμήθηκε την 31.12.2023 από πιστοποιημένους εκτιμητές.

### **Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι**

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, βραχυπρόθεσμες καταθέσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρίας, κατά τη διάρκεια του έτους, ήταν και παραμένει να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας είναι ο κίνδυνος επιτοκίου, ο κίνδυνος ρευστότητας και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (Λεπτομερή περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 15 επί των Οικονομικών Καταστάσεων).

### **Λογιστικές αρχές**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καταρτίσθηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Π.») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της.

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

### **Διανομή μερισμάτων**

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018. Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018.

**Περιβαλλοντικά ζητήματα**

Η Εταιρεία, όπως και ο Ομιλος της «Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών», είναι ευαίσθητη στα περιβαλλοντικά θέματα, παρακολουθεί τη νομοθεσία που σχετίζεται με αυτά και καταβάλλει κάθε προσπάθεια συμμόρφωσης με την εν λόγω νομοθεσία. Μέχρι σήμερα δεν έχει προκύψει κάποιο θέμα σχετικό με μη συμμόρφωση της Εταιρείας σε σχέση με την περιβαλλοντική νομοθεσία.

**Εργασιακά ζητήματα**

Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2023.

**Προοπτικές της Εταιρείας**

Σχετικά με το Πρόγραμμα της Διπλής Ανάπλασης στις περιοχές της Λεωφόρου Αλεξάνδρας και του Βοτανικού του Δήμου Αθηναίων που αφορά στην ανάπτυξη (α) του Ο.Τ. 22 της περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας (το οποίο είναι γνωστό συμβατικά ως «Περιοχή Ανάπλασης Ι») και (β) του ενοποιημένου Ο.Τ. 45-46-50 (το οποίο είναι γνωστό συμβατικά ως «Τομέας Ανάπλασης Α'») και του Ο.Τ. 45α (το οποίο είναι γνωστό συμβατικά ως «Τομέας Ανάπλασης Β'» και επί του οποίου η «ΑΕΠ Ελαιώνας» έχει πλήρη κυριότητα) της Πολεοδομικής Ενότητας Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων (και οι οποίοι Τομείς Α' και Β' είναι γνωστοί συμβατικά ως «Περιοχή Ανάπλασης ΙΙ») σημειώνουμε ότι το σχέδιο της Διπλής Ανάπλασης υποστηρίζεται από την υφιστάμενη διοίκηση του Δήμου Αθηναίων, και συνεπώς η ωρίμανση του έργου βρίσκεται σε εξέλιξη. Έχουν εξασφαλισθεί από το Ελληνικό Δημόσιο οι πόροι που απαιτούνται για τις υποδομές και το γήπεδο του ΠΑΟ. Σε τεχνικό επίπεδο, οι υπηρεσίες του Δήμου και το Υπουργείο Υποδομών σε συνεργασία με τους φορείς του έργου έχουν ολοκληρώσει τις απαιτούμενες μελέτες για την αδειοδότηση των επιμέρους εγκαταστάσεων.

Όσον αφορά το ακίνητο που έχει στην κυριότητά της η Εταιρεία στην Πολεοδομική Ενότητα Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων, η πρόταση της «ΑΕΠ Ελαιώνα Α.Ε.» για την βέλτιστη αξιοποίηση της οικοπεδικής έκτασης που της ανήκει είναι η κατασκευή συμπλέγματος σύγχρονων κτιρίων γραφείων και εμπορικών χρήσεων. Συγκεκριμένα, οι μελετητές της «ΑΕΠ Ελαιώνα Α.Ε.» εξετάζουν την αξιοποίηση του ημιτελή φέροντα οργανισμού και την μετατροπή του σε σύμπλεγμα γραφειακών χώρων με ισόγειες εμπορικές χρήσεις συνολικής επιφάνειας πλέον των 50.000 τμ με σκοπό την μακροχρόνια εκμετάλλευσή τους (μίσθωση). Το έργο αναμένεται να ολοκληρωθεί σε 30-36 μήνες από την αδειοδότησή του.

**Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης**

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας της 26.04.2024 αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά σε ποσό € 10.000.000,00.

Δυνάμει της εν λόγω αύξησης το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των Ευρώ δέκα έξι εκατομμυρίων εξακοσίων πενήντα τριών χιλιάδων εξακοσίων (€ 16.653.600,00), διαιρούμενο σε εκατόν εξήντα έξι χιλιάδες πεντακόσιες τριάντα έξι (166.536) κοινές ονομαστικές μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€ 100,00) η κάθε μία.



Περαιτέρω με την συμφωνία αναδιάρθρωσης του Τραπεζικού δανεισμού της εταιρείας που υπογράφηκε στις 14.06.2024 μεταξύ των πιστωτριών Τραπεζών και των μετόχων της εταιρείας αποφασίσθηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας μέσω της κεφαλαιοποίησης των δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας όπως αυτές είχαν διαμορφωθεί την 5η Ιουνίου 2024 ποσού € 115.683.907,92(αναλυτική αναφορά στη Σημ. 12 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων) και της καταβολής μετρητών ποσού € 380.092,08. Η εν λόγω αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου συνολικού ποσού € 116.064.000,00 εγκρίθηκε από την Γενική Συνέλευση των μετόχων στις 18.06.2024 και πιστοποιήθηκε από το Δ.Σ. της εταιρείας στις 21.06.2024.

Μετά τις ανωτέρω εταιρικές πράξεις το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ εκατόν τριάντα δύο εκατομμυρίων επτακοσίων δεκαεπτά χιλιάδων εξακοσίων (€ 132.717.600,00), διαιρούμενο σε ένα εκατομμύριο τριακόσιες είκοσι επτά χιλιάδες εκατόν εβδομήντα έξι (1.327.176) κοινές ονομαστικές μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€ 100,00) η κάθε μία και η μετοχική σύνθεση της εταιρείας διαμορφώθηκε ως εξής:

| ΜΕΤΟΧΟΙ                                                                 | ΜΕΤΟΧΕΣ ΨΗΦΟΙ    |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>Σταδίου 40 – Αθήνα ΕΛΛΑΔΑ          | 580.320          |
| 2. ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ<br>ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>Αμερικής 4 – Αθήνα ΕΛΛΑΔΑ   | 580.320          |
| 3. ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED<br>Λεμεσού 11 – Λευκωσία ΚΥΠΡΟΣ      | 83.268           |
| 4. TRIERIS TWO REAL ESTATE LIMITED<br>Γρίβα Διγενή 86 – Λευκωσία ΚΥΠΡΟΣ | 83.268           |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>                                                           | <b>1.327.176</b> |

Η Εταιρεία κατέβαλε τον Απρίλιο του 2024 με επιφύλαξη στο Ελληνικό Δημόσιο ΦΠΑ κατασκευαστικής περιόδου των ετών 2007 και 2008, ποσού € 6,439 εκ. Αναλυτική αναφορά σχετικά με το γεγονός αυτό γίνεται στη Σημ. 17(«Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις») των οικονομικών καταστάσεων.

Στις 14.08.2024 επιδόθηκε από την ΕΥΔΑΠ προς την Εταιρεία, ως τωρινή ιδιοκτήτρια του ακινήτου, επιστολή για τακτοποίηση οφειλών Ύδρευσης που είχαν δημιουργηθεί από το 2001 επί προηγούμενης Ιδιοκτησίας του ακινήτου, αξίας € 206χιλ πλέον προσαυξήσεων € 386χιλ, σύνολο € 592χιλ.

Παρά το γεγονός ότι η Εταιρεία ήταν σε διαπραγματεύσεις με την ΕΥΔΑΠ η τελευταία, στις 6-3-2025 επέβαλε κατάσχεση εις χείρας τρίτων για το ανωτέρω ποσό € 592χιλ. κατά της Εταιρείας, εισπράττοντας το ανωτέρω ποσό.

Κατά της ανωτέρω εκτελεστικής διαδικασίας η Εταιρεία άσκησε ανακοπή. Δικάσιμος της ανακοπής ορίσθηκε η 27-3-2035 στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Η Εταιρεία αιτήθηκε επίστευση της συζήτησης της ανακοπής της «ΑΕΠ ΕΛΑΙΩΝΑ Α.Ε.» κατά της «ΕΥΔΑΠ Α.Ε.», η οποία έγινε δεκτή και ορίσθηκε ημερομηνία συζήτησης η 2-12-2025. Σύμφωνα με του νομικούς συμβούλους της Εταιρείας η πιθανότητα ευδοκίμησης της υπόθεσης υπέρ της Εταιρείας εκτιμάται ότι είναι άνω του 50%. Η εν λόγω πιθανότητα θα επανεκτιμηθεί κατά το χρόνο εκδίκασης της υπόθεσης.

**Κύριοι Μέτοχοι,**

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2023 έως την 31η Δεκεμβρίου 2023 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρίας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 13 Ιουνίου 2025

Ο Πρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Ιωάννης Χ. Γκάνος

Το μέλος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Α. Παρπαΐρης

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

### Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, την κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως και την κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές. .

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31<sup>η</sup> 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 (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (Δ.Π.Ε.) 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.

#### Έμφαση Θέματος

Επιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 17 επί των οικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται ότι η Εταιρεία κατέβαλε με επιφύλαξη εντός του έτους 2024 στο Ελληνικό Δημόσιο το ποσό των € 6,439 εκατ., που αφορά επιστροφή του ΦΠΑ κατασκευαστικής περιόδου που είχε εισπράξει η προκάτοχος εταιρεία, ως ιδιοκτήτρια του υπό κατασκευή ακινήτου στον Ελαιώνα, πριν την απόσχιση του κλάδου της, βάσει της οποίας αποκτήθηκε και το εν λόγω ακίνητο. Η Εταιρεία έχει ήδη υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή καθώς, σύμφωνα και με τη γνωμοδότηση τόσο του εξωτερικού όσο και του εσωτερικού νομικού συμβούλου της, οι πιθανότητες ευδοκίμησης των επιχειρημάτων της Εταιρείας είναι σημαντικές και πάντως περισσότερες από τις πιθανότητες απόρριψής τους και, ως εκ τούτου, δεν έχει σχηματιστεί οποιαδήποτε σχετική πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

#### 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”, 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 μορφή συμπεράσμα 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 επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. 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 των 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 προτιμάει να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

## Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των 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 Δ.Π.Ε., 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 Δ.Π.Ε. 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 πολιτικών 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 την 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 στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

## Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:
  - α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023.
  - β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΛΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.
2. Η Εταιρεία δεν τήρησε την προθεσμία που προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018, όπως αυτή παρατάθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα του άρθρου 52 του Ν. 5135/2024, αναφορικά με τη σύγκληση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων για την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023.

Αθήνα, 23 Ιουνίου 2025

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

**Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου**

A.M. ΣΟΕΛ: 24031

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκλησίας 3α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120

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

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see <http://www.deloitte.com> to learn more.

© 2025 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.

## Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2023

## Κατάσταση Αποτελεσμάτων

(ποσά σε Ευρώ)

|                                                                                                      | Σημ. | Από 1η Ιανουαρίου έως |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                      |      | 31.12.2023            | 31.12.2022            |
| Αμοιβές τρίτων                                                                                       | 3    | (98.508,38)           | (77.325,24)           |
| Διοικητικά και λοιπά έξοδα                                                                           | 3    | (393.277,63)          | (349.734,05)          |
| <b>Σύνολο εξόδων</b>                                                                                 |      | <b>(491.786,01)</b>   | <b>(427.059,29)</b>   |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)                                                                      | 4    | (5.364.504,04)        | (2.750.884,51)        |
| <b>Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων</b>                                                                      |      | <b>(5.856.290,05)</b> | <b>(3.177.943,80)</b> |
| Φόρος εισοδήματος                                                                                    | 5    | --                    | --                    |
| <b>Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος</b>                                                |      | <b>(5.856.290,05)</b> | <b>(3.177.943,80)</b> |
| <b>Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)</b> | 6    | <b>(57,17)</b>        | <b>(20,17)</b>        |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 6 – 39) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

(ποσά σε Ευρώ)

|                                                                  | Από 1η Ιανουαρίου έως |                       |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                  | 31.12.2023            | 31.12.2022            |
| <b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος</b>                 | <b>(5.856.290,05)</b> | <b>(3.177.943,80)</b> |
| Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια | --                    | --                    |
| <b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>      | <b>(5.856.290,05)</b> | <b>(3.177.943,80)</b> |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 6 – 39) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## Ισολογισμός

ποσά σε Ευρώ)

|                                             | Σημ. | 31.12.2023            | 31.12.2022            |
|---------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                           |      |                       |                       |
| <b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>            |      |                       |                       |
| Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)       | 7    | 1.534,55              | 77,75                 |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                       | 8    | 104.894.415,70        | 104.894.415,70        |
| Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων               |      | 699.955,20            | 325.475,20            |
|                                             |      | <b>105.595.905,45</b> | <b>105.219.968,65</b> |
| <b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>               |      |                       |                       |
| Λοιπές απαιτήσεις                           | 9    | 16.932,52             | 8.397,63              |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα            | 10   | 344.940,29            | 1.887.646,59          |
|                                             |      | <b>361.872,81</b>     | <b>1.896.044,22</b>   |
| <b>Σύνολο Ενεργητικού</b>                   |      | <b>105.957.778,26</b> | <b>107.116.012,87</b> |
| <b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>                          |      |                       |                       |
| Μετοχικό κεφάλαιο                           | 11   | 6.653.600,00          | 15.753.600,00         |
| Αποτελέσματα εις νέον                       | 11   | (13.654.593,17)       | (19.383.303,12)       |
| <b>Σύνολο Καθαρής Θέσης</b>                 |      | <b>(7.000.993,17)</b> | <b>(3.629.703,12)</b> |
| <b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>                          |      |                       |                       |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>           |      |                       |                       |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις                   | 13   | 821,77                | -                     |
|                                             |      | <b>821,77</b>         | -                     |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>           |      |                       |                       |
| Δανειακές υποχρεώσεις                       | 12   | 112.808.503,94        | 109.235.118,88        |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις                   | 13   | 732,99                | 79,14                 |
| Λοιπές υποχρεώσεις                          | 14   | 148.712,73            | 1.510.517,97          |
|                                             |      | <b>112.957.949,66</b> | <b>110.745.715,99</b> |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                   |      | <b>112.958.771,43</b> | <b>110.745.715,99</b> |
| <b>Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων</b> |      | <b>105.957.778,26</b> | <b>107.116.012,87</b> |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 6 – 39) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



## Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

(ποσά σε Ευρώ)

|                                                                        | Μετοχικό<br>Κεφάλαιο | Αποτελέσματα<br>εις νέον | Σύνολο Καθαρής<br>Θέσης |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|
| Υπόλοιπο την 1.1.2022                                                  | 15.753.600,00        | (16.205.359,32)          | (451.759,32)            |
| Αποτελέσματα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος                          | --                   | (3.177.943,80)           | (3.177.943,80)          |
| <b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο<br/>εισοδήματος</b>       | <b>--</b>            | <b>(3.177.943,80)</b>    | <b>(3.177.943,80)</b>   |
| Υπόλοιπο την 31.12.2022                                                | <u>15.753.600,00</u> | <u>(19.383.303,12)</u>   | <u>(3.629.703,12)</u>   |
| Υπόλοιπο την 1.1.2023                                                  | 15.753.600,00        | (19.383.303,12)          | (3.629.703,12)          |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου                                             | 2.500.000,00         |                          | 2.500.000,00            |
| Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου απευθείας<br>στην Καθαρή Θέση        |                      | (15.000,00)              | (15.000,00)             |
| Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου με συψηφισμό ζημιών<br>προηγούμενων χρήσεων | (11.600.000,00)      | 11.600.000,00            | --                      |
| Αποτελέσματα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος                          | --                   | (5.856.290,05)           | (5.856.290,05)          |
| <b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο<br/>εισοδήματος</b>       | <b>--</b>            | <b>(5.856.290,05)</b>    | <b>(5.856.290,05)</b>   |
| Υπόλοιπο την 31.12.2023                                                | <u>6.653.600,00</u>  | <u>(13.654.593,17)</u>   | <u>(7.000.993,17)</u>   |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 6 – 39) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε Ευρώ)

|                                                                            | Σημ. | Από 1η Ιανουαρίου έως |                       |
|----------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                            |      | 31.12.2023            | 31.12.2022            |
| <b><u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u></b>               |      |                       |                       |
| Ζημίες χρήσεως πριν το φόρο εισοδήματος                                    |      | (5.856.290,05)        | (3.177.943,80)        |
| <i>Πλέον /(μείον) προσαρμογές των κερδών για:</i>                          |      |                       |                       |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα/ Πιστωτικοί Τόκοι και συναφή έσοδα       | 4    | 5.364.504,04          | 2.750.884,51          |
| Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης                                              | 7    | 589,26                | 310,97                |
| <b>Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών κεφαλαίου κινήσεως (Αύξηση)/Μείωση:</b> |      | <b>(491.196,75)</b>   | <b>(426.748,32)</b>   |
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις                                            |      | (8.534,89)            | 486,91                |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην τραπεζών)                         |      | (1.361.805,24)        | (34.783,08)           |
| Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων                                              |      | (374.480,00)          | (159.885,60)          |
| <b>Μείον:</b>                                                              |      |                       |                       |
| Τόκοι και συναφή έξοδα πληρωθέντα                                          | 4    | (2.541.072,12)        | (1.771.742,83)        |
| <b>Καθαρή ταμειακή ροή από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>             |      | <b>(4.777.087,00)</b> | <b>(2.323.106,76)</b> |
| <b><u>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</u></b>                |      |                       |                       |
| Τόκοι εισπραχθέντες                                                        | 4    | --                    | --                    |
| <b>Καθαρή ταμειακή ροή από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>              |      | <b>--</b>             | <b>--</b>             |
| <b><u>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u></b>             |      |                       |                       |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου                                                 |      | 2.500.000,00          | --                    |
| Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου                                          |      | (15.000,00)           | --                    |
| Αποπληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης κεφαλαίου                                 | 13   | (570,43)              | (314,02)              |
| Αποπληρωμές τόκων υποχρεώσεων μίσθωσης                                     | 13   | (48,87)               | (3,26)                |
| Εισπράξεις κεφαλαίων δανείων                                               |      | 1.500.000,00          | --                    |
| Αποπληρωμές κεφαλαίων δανείων                                              |      | (750.000,00)          | --                    |
| <b>Καθαρή ταμειακή ροή από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>           |      | <b>(3.234.380,70)</b> | <b>(317,26)</b>       |
| <b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) χρηματικών διαθεσίμων (α)+(β)+(γ)</b>          |      | <b>(1.542.706,30)</b> | <b>(2.323.424,02)</b> |
| Χρηματικά διαθέσιμα έναρξης χρήσης                                         |      | 1.887.646,59          | 4.211.070,61          |
| <b>Χρηματικά διαθέσιμα λήξης χρήσης</b>                                    |      | <b>344.940,29</b>     | <b>1.887.646,59</b>   |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 6 – 39) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

Η εταιρία ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, (η “Εταιρία”) ιδρύθηκε την 18<sup>η</sup> Μαΐου 2012 με την υπ’ αριθμ. 47.556/17.5.2012 πράξη της συμβολαιογράφου Αττικής κ. Ειρήνης Βασιλάκη, και την 18<sup>η</sup> Μαΐου 2012 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 120929801000. Η Εταιρία φέρει το διακριτικό τίτλο “ΑΕΠ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΕ” και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Αθηνών 77. Η διάρκειά της έχει ορισθεί για 99 έτη, μέχρι την 18<sup>η</sup> Μαΐου 2111, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως.

Την 31.5.2016 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) το από 30.12.2015 Πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας σύμφωνα με το οποίο αποφασίστηκε η απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 με ημερομηνία Λογιστικής Κατάστασης (ισολογισμό) απόσχισης την 31.12.2014 και τη με αρ. 17795/18-5-2016 συμβολαιογραφική πράξη απόσχισης εισφοράς και αναδοχής κλάδου του Συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κ. Βασιλάκη.

Σκοποί της Εταιρείας είναι:

1. Η ανέγερση κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών επί οικοπέδων οπουδήποτε κειμένων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, είτε ανηκόντων ήδη στην Εταιρία, είτε αγοραζομένων από αυτήν, είτε ανηκόντων σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, συμπεριλαμβανομένων και των θυγατρικών της εταιριών, μετά των οποίων θα συμβάλλεται η Εταιρία κατά το σύστημα της αντιπαροχής και κατά τις διατάξεις του Νόμου 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.
2. Η εκμετάλλευση με πώληση, μίσθωση, ανταλλαγή ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, όπως ενδεικτικά η εκμετάλλευση και αξιοποίηση ακινήτων με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης για επαγγελματική χρήση (Leasing) και με τη μέθοδο «Sale and lease back» κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών στο σύνολό τους ή κατά οριζόντιες ιδιοκτησίες.
3. Η αγορά, πώληση, ενοικίαση και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων.
4. Η ανάληψη μελετών, επιβλέψεων και κατασκευής εμπορικών κέντρων καθώς και η ανέγερση, κατασκευή, εκμετάλλευση, με οποιονδήποτε τρόπο, και λειτουργία αυτών.
5. Η μίσθωση οριζοντίων ιδιοκτησιών και η εν συνεχεία υπεκμίσθωσή τους.
6. Η ανάληψη μελετών, επιβλέψεων και κατασκευής οιονδήποτε τεχνικών έργων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, ανατιθεμένων από φυσικά πρόσωπα, το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δήμους, Κοινότητες και Ενώσεις οποιωνδήποτε προσώπων.
7. Η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και επιπλωμένων ή μη τουριστικών διαμερισμάτων και τουριστικών εγκαταστάσεων, σε ιδιόκτητα ή μη οικόπεδα στην ημεδαπή ή αλλοδαπή και η άσκηση όλων των συναφών επιχειρήσεων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση των συναλλασσόμενων με την Εταιρία πελατών.
8. Η εκμετάλλευση δια μισθώσεως ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή.
9. Προς εξυπηρέτηση των αναγκών των ξενοδοχειακών μονάδων της Εταιρίας:
  - α. Η ίδρυση και λειτουργία τουριστικών γραφείων προς διενέργεια όλων των εργασιών πρακτορεύσεως σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους

- β. Η κυκλοφορία και εκμετάλλευση τουριστικών λεωφορείων και αυτοκινήτων και πάσης φύσεως μεταφορικών μέσων, καθώς και η λειτουργία και εκμετάλλευση εγκαταστάσεων αναψυχής.
10. Η διενέργεια οποιασδήποτε συναφούς με τον σκοπό της Εταιρίας πράξεως, ως και κάθε πράξεως που εξυπηρετεί με οποιονδήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού.
  11. Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, εξυπηρετουσών αμέσως ή εμμέσως τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρίας ή επιχειρήσεων συνδεδεμένων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρία.
  12. Η παροχή τεχνικών υπηρεσιών, νομικών και οικονομικών συμβουλών που αποσκοπούν στην εκπόνηση μελετών σχετικών με τους σκοπούς της Εταιρίας.
  13. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό, εταιριών κι επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που θα έχουν τους ίδιους σκοπούς, αμέσως ή εμμέσως, με τους σκοπούς της Εταιρίας.
  14. Η ίδρυση άλλων εταιριών οποιουδήποτε τύπου που θα έχουν σκοπούς όμοιους ή παρεμφερείς ή συμπληρωματικούς, κατά οποιονδήποτε τρόπο, έστω και εμμέσως, για την επίτευξη των σκοπών της Εταιρίας.
  15. Η απόκτηση, συμμετοχή και μεταβίβαση κάθε είδους συμμετοχής με κάθε πρόσφορο τρόπο, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σε εταιρίες ή οποιεσδήποτε επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, καθώς και η συνεργασία με οποιοδήποτε τρόπο με αυτές, η συμμετοχή και ίδρυση εταιριών οποιασδήποτε νομικής μορφής και τύπου, που θα έχουν σκοπούς όμοιους, συναφείς ή και άλλους σκοπούς, που θα εξυπηρετούν άμεσα ή έμμεσα τους σκοπούς και τα συμφέροντα της Εταιρίας.
  16. Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρία μπορεί να υπογράψει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων: (α) Κατά οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνογνωσίας (know-how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων αναλόγων δικαιωμάτων και προϊόντων διανοίας. (β) Παροχή και η λήψη δανείων, τριτεγγυήσεων, εγγυήσεων και ασφάλειας οποιασδήποτε μορφής, εμπράγματος ή προσωπικής υπέρ οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου. (γ) Εισαγωγή από το εξωτερικό του απαραίτητου μηχανολογικού και τεχνικού εξοπλισμού. (δ) Ίδρυση γραφείων, υποκαταστημάτων ή πρακτορείων οπουδήποτε, στην Ελλάδα και το εξωτερικό. (ε) Συμμετοχή σε κάθε είδους δημόσιους ή ιδιωτικούς διαγωνισμούς. (στ) Σύναψη συμβάσεων δικαιόχρησης.

Την 31.12.2023 οι Μέτοχοι της Εταιρείας, ο αριθμός των μετοχών που κατέχουν και τα δικαιώματα ψήφου που τους αναλογούν παρατίθενται στον κατωτέρω πίνακα:

| ΜΕΤΟΧΟΙ                           | ΜΕΤΟΧΕΣ ΨΗΦΟΙ |
|-----------------------------------|---------------|
| ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED   |               |
| Λεμεσού 11 – Λευκωσία ΚΥΠΡΟΣ      | 33.268        |
| TRIERIS TWO REAL ESTATE LIMITED   |               |
| Γρίβα Διγενή 86 – Λευκωσία ΚΥΠΡΟΣ | 33.268        |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>                     | <b>66.536</b> |

Η Εταιρία έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των Ομίλων εταιριών της «Πειραιώς Financial Holdings Société Anonyme» και της «Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

Συνοπτικά, οι βασικές πληροφορίες για την Εταιρία έχουν ως εξής:

#### Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Γκάνος Ιωάννης     | Πρόεδρος     |
| Ραγιάς Δημήτριος   | Αντιπρόεδρος |
| Άγγλος Δημήτριος   | Μέλος        |
| Παρπαίρης Γεώργιος | Μέλος        |

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την  
28.02.2029.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της 12<sup>ης</sup> εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, στην συνεδρίασή του της 13<sup>ας</sup> Ιουνίου 2025.

## 2. Βασικές λογιστικές αρχές

### 2.1 Βάση παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2023 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων ο οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2023 όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σημείωση 2.2.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις. Τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

### Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2023 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Στο πλαίσιο αυτό το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε τις ακόλουθες περιοχές οι οποίες κρίνονται σημαντικές κατά την αξιολόγησή του:

**Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας:**

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό αυτής περίπου κατά ποσό Ευρώ 112,6 εκ. και παράλληλα τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας έχουν καταστεί αρνητικά με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Σε αντιμετώπιση των παρπάνω η Εταιρεία προέβη εντός του 2024 σε διαδοχικές Αυξήσεις του Μετοχικού της Κεφαλαίου, και συγκεκριμένα:

- i. Η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας της 26.04.2024 αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά σε ποσό € 10.000.000,00.
- ii. Την 14.06.2024 υπεγράφη συμφωνία αναδιάρθρωσης του Τραπεζικού δανεισμού της εταιρείας μεταξύ των πιστωτριών Τραπεζών και των μετόχων της εταιρείας η οποία προέβλεπε τα εξής:
  - a. Την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό € 116.064.000,00€ με κεφαλαιοποίηση του υφιστάμενου δανεισμού της ποσού € 115.683.907,92 και την καταβολή καταβολή μετρητών ποσού € 380.092,08.
  - b. Η κεφαλαιοποίηση του υφιστάμενου δανεισμού έγινε με βάση τη διαδικασία της παρ. 4 του αρθρ 20 του Ν 4548/2018 σε συνδυασμό με το αρθρο 17 του ίδιου νομου, δηλαδή καταρτίστηκε Εκθεση από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή για την αποτίμηση της παρούσας αξίας του μη ληξιπρόθεσμου χρεους της Εταιρείας.
  - c. Την συμμετοχή των πιστωτριών Τραπεζών στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας.
  - d. Τη σύγκληση αυτοκλητης Εκτακτης Γενικής Συνέλευσης, η οποία θα αποφάσιζε την εν λόγω αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Η εν λόγω ΓΣ έλαβε χώρα την 18.06.2024 και οι αποφάσεις της δημοσιεύτηκαν στο Γ.Ε.ΜΗ. σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Οι παραπάνω εταιρικές πράξεις εξάλειψαν τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας, περιόρισαν τις συνεχείς ανάγκες αυτής για εξεύρεση ρευστότητας και εξυγίαναν την Καθαρή Θέση της, εξαλειφοντας παράλληλα εντός του 2024 τους λόγους εφαρμογής των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018.

**Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον**

Οι κυριότεροι παράγοντες αβεβαιότητας αναφορικά με τις μακροοικονομικές προοπτικές της Ελλάδας έχουν ως ακολούθως:

- Γεωπολιτικές εξελίξεις και πληθωριστικές πιέσεις: Η συνέχιση και η έκβαση του πολέμου στην Ουκρανία αναμφίβολα μπορούν να επηρεάσουν τις ευρωπαϊκές οικονομίες, αφού η σύγκρουση σε εδάφη της ευρωπαϊκής ηπείρου, καθώς και η ενεργειακή εξάρτηση από την Ρωσία οδήγησαν στην κατακόρυφη αύξηση των τιμών της ενέργειας το 2022. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι οι ανησυχίες για την ενεργειακή επάρκεια της Ευρώπης έχουν μετριαστεί. Σε τούτο έχουν συμβάλει τόσο το υψηλό ποσοστό πλήρωσης των αποταμιευτήρων φυσικού αερίου στην Ευρώπη και οι αναληφθείσες πρωτοβουλίες σε ευρωπαϊκό επίπεδο για μείωση της κατανάλωσης φυσικού αερίου. Η πρόσφατη σύγκρουση στη Μέση Ανατολή αυξάνει περαιτέρω την αβεβαιότητα, ενώ ενδεχόμενη κλιμάκωση της σύγκρουσης με εμπλοκή χωρών με σημαίνοντα ρόλο στην αγορά πετρελαίου (π.χ. Ιράν) θα μπορούσε να πυροδοτήσει νέα ενεργειακή κρίση και κατά συνέπεια πληθωριστικές πιέσεις, επιβαρύνοντας τόσο την ελληνική, όσο και την ευρωπαϊκή οικονομία. Στις δυσμενείς γεωπολιτικές εξελίξεις προστέθηκε η πρόσφατη ένταση στην Ερυθρά Θάλασσα, καθώς από την εν λόγω περιοχή διέρχεται περίπου το 10% του παγκόσμιου εμπορίου. Αυτό θα μπορούσε να οδηγήσει σε εκ νέου αύξηση των τιμών του πετρελαίου αλλά και διατάραξη της εφοδιαστικής αλυσίδας.
- Η επιβράδυνση ή ακόμα και ύφεση της ευρωπαϊκής οικονομίας θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, καθώς το 54% των ελληνικών εξαγωγών κατευθύνονται στην Ευρωπαϊκή Ένωση, ενώ το 60%-70% των τουριστικών αφίξεων προέρχονται από αυτήν. Σημειώνεται, ότι σύμφωνα με τις πρόσφατες προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (European Economic

Forecast, Autumn, Νοέμβριος 2023) το ΑΕΠ στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ-27) αναμένεται να αυξηθεί κατά 0,6% το 2023 και κατά 1,3% το 2024, έναντι προηγούμενων προβλέψεων για αύξηση κατά 1% και 1%, αντίστοιχα (European Economic Forecast, Summer, Σεπτέμβριος 2023).

- Επιπλέον, κίνδυνοι για την ελληνική οικονομία απορρέουν εξαιτίας των ακραίων καιρικών φαινομένων που έπληξαν το καλοκαίρι του 2023 διάφορες περιοχές της χώρας και ιδιαίτερα οι καταστροφικές πλημμύρες στην περιφέρεια Θεσσαλίας. Βραχυπρόθεσμα, είναι πιθανό να ενταθούν οι ανοδικές πιέσεις στις τιμές των τροφίμων, ενώ, μεσοπρόθεσμα, ενδέχεται να επέλθει επιδείνωση του εμπορικού ισοζυγίου τόσο λόγω μείωσης των εξαγωγών αγαθών, όσο και λόγω αναπλήρωσης, μέσω εισαγωγών αγαθών, της απολεσθείσας αγροτικής και κτηνοτροφικής παραγωγής που προοριζόταν για εγχώρια κατανάλωση. Επιπλέον, η μείωση του κεφαλαίου που χρησιμοποιείται στην παραγωγική διαδικασία (κτίρια, μηχανήματα, γη) αποτελεί, μακροπρόθεσμα, τη σημαντικότερη πρόκληση, καθώς επηρεάζει δυσμενώς τις παραγωγικές δυνατότητες της οικονομίας και, κατά συνέπεια, το δυνητικό προϊόν. Οι αρνητικές επιπτώσεις προσδοκείται ότι θα μετριασθούν, σε κάποιο βαθμό, από τα μέτρα που ελήφθησαν σε εγχώριο και ευρωπαϊκό επίπεδο. Συγκεκριμένα, κατατέθηκε συμπληρωματικός προϋπολογισμός ύψους Ευρώ 600 εκατ. για την κάλυψη των πρώτων αποζημιώσεων. Επιπλέον, σύμφωνα με δηλώσεις της προέδρου της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η Ελλάδα μπορεί να κινητοποιήσει έως και Ευρώ 2,25 δισ. αδιάθετους ευρωπαϊκούς πόρους για πραγματοποίηση έργων υποδομών, ενώ θα αξιολογηθεί αίτημα για άντληση έως Ευρώ 400 εκατ. το 2024 από το Ταμείο Αλληλεγγύης.
- Η απότομη αύξηση των επιτοκίων του τελευταίου έτους και κατά συνέπεια του κόστους δανεισμού για νοικοκυριά και επιχειρήσεις, γεγονός που ενδεχομένως να καθυστερούσε την υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων. Επιπρόσθετα, το αυξημένο κόστος δανεισμού, σε συνδυασμό με τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης, έπειτα από τη σταδιακή κατάργηση των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης προς τις επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά, θα μπορούσαν να δυσχεράνουν την περαιτέρω μείωση του δείκτη Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων (ΜΕΔ), όπως αναφέρει η Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής της Τραπεζής Ελλάδος (Δεκέμβριος 2023).
- Τέλος, υπάρχουν κίνδυνοι που προκύπτουν από την ταχύτητα απορρόφησης των κεφαλαίων του ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και την υλοποίηση του προγράμματος, καθώς και από πιθανές καθυστερήσεις στην υλοποίηση των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων.

Συμπερασματικά, παρά το ασταθές οικονομικό περιβάλλον, όπως ορίζεται μεταξύ άλλων από τη γεωπολιτική αβεβαιότητα, τη διατήρηση των πληθωριστικών πιέσεων και την απότομη αύξηση των επιτοκίων από τις κύριες κεντρικές τράπεζες, η ελληνική οικονομία αναμένεται να παραμείνει ανθεκτική, επιτυγχάνοντας τη διετία 2023-24 υψηλότερους ρυθμούς αύξησης του ΑΕΠ από τους ευρωπαϊκούς μέσους όρους, με αρωγούς την ιδιωτική κατανάλωση και τις αυξανόμενες επενδύσεις.

Ειδικότερα όσον αφορά την Εταιρεία, η κύρια δραστηριότητα της οποία είναι η απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων, και αναφορικά με τους παράγοντες κινδύνου πρόκλησης υφεσιακής διαταραχής στην εγχώρια αγορά ακινήτων, η Εταιρεία τους παρακολουθεί ενεργά και σημειώνονται τα εξής:

- Η επιβράδυνση του ρυθμού οικονομικής μεγέθυνσης της ευρωπαϊκής οικονομίας, η οποία επηρεάζει δυσμενώς την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, δεδομένου ότι η ΕΕ είναι ο κύριος εμπορικός εταίρος της Ελλάδας. Παρά το δυσμενές εξωτερικό περιβάλλον, το 2023 η ελληνική οικονομία επέδειξε ιδιαίτερη ανθεκτικότητα, με το πραγματικό Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν να αυξάνεται κατά 2%, επιτυγχάνοντας έναν από τους υψηλότερους ρυθμούς οικονομικής μεγέθυνσης μεταξύ των κρατών-μελών της Ευρωζώνης και σημαντικά υψηλότερο από τον μέσο όρο αυτής (0,4%).
- Οι συνεχιζόμενες πληθωριστικές πιέσεις, οι οποίες διαβρώνουν το πραγματικό εισόδημα και την αγοραστική δύναμη των ελληνικών νοικοκυριών. Παρά το γεγονός ότι ο γενικός πληθωρισμός (ΕνΔΤΚ) αποκλιμακώθηκε το 2023 (4% έναντι 9% το 2022), ο δομικός πληθωρισμός (δηλαδή εξαιρουμένων των μη επεξεργασμένων τροφίμων και ενέργειας) παραμένει σε υψηλά επίπεδα. Καθώς ο έλεγχος του πληθωριστικού φαινομένου αποτελεί προτεραιότητα της νομισματικής



πολιτικής, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα έχει προχωρήσει σε διαδοχικές αυξήσεις των επιτοκίων παρέμβασης επηρεάζοντας το κόστος δανεισμού.

- Η εντεινόμενη αβεβαιότητα στο διεθνές περιβάλλον, ως αποτέλεσμα των γεωπολιτικών εξελίξεων, προκαλώντας διαταραχές στις αλυσίδες εφοδιασμού και ανοδικές πιέσεις στα κόστη μεταφοράς και ως εκ τούτου και στο γενικό επίπεδο τιμών. Παράλληλα, η εισροή Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ) σε ακίνητα ενισχύθηκε σημαντικά το 2023 (Ευρώ 2,1 δις), στηρίζοντας την εγχώρια αγορά ακινήτων αλλά η δυναμική τους παραμένει άρρηκτα συνδεδεμένη και ευάλωτη στη έντονη γεωπολιτική αβεβαιότητα και την μεταβαλλόμενη διεθνή συγκυρία.
- Αξίζει τέλος να σημειωθεί ότι παρά την περαιτέρω ηπιότερη αύξηση των τιμών του κόστους των οικοδομικών υλικών το 2023 (Γενικός Δείκτης Τιμών Υλικών Κατασκευής Νέων Κτηρίων Κατοικιών: 7,6%), η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα κατέγραψε σημαντική αύξηση (+16% σε όρους όγκου), ενώ ο Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές, ενισχύθηκε σημαντικά το 2023 (142,3) σε σχέση με το 2022 (114,5).

Το Διοικητικό Συμβούλιο, με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

- τους αναμενόμενους θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης της Ελληνικής Οικονομίας, παρά την αβεβαιότητα που προκαλούν οι γεωπολιτικές εξελίξεις, η διατήρηση των πληθωριστικών πιέσεων και το περιβάλλον υψηλών επιτοκίων.
- Τις αυξήσεις του Μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, σύμφωνα με τα παραπάνω που είχαν ως αποτέλεσμα την εξάλειψη των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας, τον περιορισμό των συνεχών αναγκών αυτής για εξεύρεση ρευστότητας και την εξυγίανση της Καθαρής Θέσης της με σκοπό την στήριξη του επενδυτικού της σχεδίου που περιλαμβάνει την ανάπτυξη και αξιοποίηση του ακινήτου στην περιοχή του Ελαιώνα.

εκτιμά ότι, τουλάχιστον για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων.

## 2.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω τα νέα πρότυπα και οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 1.1.2023:

► **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» και Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»** (Κανονισμός 2021/2036/19.11.2021).

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»:** Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών (Κανονισμός 2022/357/2.3.2022)

Την 12.2.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 με την οποία διευκρίνισε ότι:

Η οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές. Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιλαμβάνουν οι οικονομικές καταστάσεις δύνανται να επηρεάσουν τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

Οι λογιστικές πολιτικές για μη σημαντικές συναλλαγές θεωρούνται μη σημαντικές και δεν θα πρέπει να γνωστοποιούνται. Οι λογιστικές πολιτικές, ωστόσο, μπορεί να είναι σημαντικές ανάλογα με τη φύση



κάποιων συναλλαγών ακόμα και αν τα σχετικά ποσά είναι μη σημαντικά. Οι λογιστικές πολιτικές που σχετίζονται με σημαντικές συναλλαγές και γεγονότα δεν είναι πάντοτε σημαντικές στο σύνολό τους.

Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων τις χρειάζονται προκειμένου να κατανοήσουν άλλη σημαντική πληροφόρηση των οικονομικών καταστάσεων.

Η πληροφόρηση για το πώς η οικονομική οντότητα έχει εφαρμόσει μία λογιστική πολιτική είναι πιο χρήσιμη στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων σε σχέση με την τυποποιημένη πληροφορία ή τη σύνοψη των διατάξεων των Δ.Π.Χ.Π.

Στην περίπτωση που η οικονομική οντότητα επιλέξει να συμπεριλάβει μη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές, η πληροφόρηση αυτή δεν θα πρέπει να παρεμποδίζει τη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας έχουν λάβει υπόψη την ανωτέρω τροποποίηση.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη»:** Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων (Κανονισμός 2022/357/2.3.2022)

Την 12.2.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 8 με την οποία:

- Όρισε τις λογιστικές εκτιμήσεις ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς τη μέτρησή 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 της. Το γεγονός αυτό από τη φύση του δεν σχετίζεται με τις προηγούμενες χρήσεις ούτε αποτελεί διόρθωση λάθους. Οι μεταβολές στα δεδομένα ή στις τεχνικές αποτίμησης αποτελούν μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις εκτός αν σχετίζονται με διόρθωση λάθους.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι εισοδήματος»:** Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μεμονωμένη συναλλαγή (Κανονισμός 2022/1392/11.8.2022).

Την 7.5.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 12 με την οποία περιόρισε 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 τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι 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 δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόρος εισοδήματος»:** Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II (Κανονισμός 2023/2468/8.11.2023).

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, σύμφωνα με την τροποποίηση, μία εταιρία:

- 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.
- Θα πρέπει να γνωστοποιεί ότι έχει εφαρμόσει την ανωτέρω εξαίρεση.
- Θα πρέπει να γνωστοποιεί διακριτά το έξοδο (έσοδο) τρέχοντα φόρου εισοδήματος που σχετίζεται με τον φόρο εισοδήματος του Πυλώνα II.
- Στις περιόδους που η νομοθεσία για τον Πυλώνα II έχει θεσπισθεί (ή ουσιαστικά θεσπισθεί) αλλά δεν είναι ακόμα εφαρμοστέα, θα πρέπει να γνωστοποιεί γνωστή ή εύλογα εκτιμώμενη

πληροφόρηση που θα βοηθήσει τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την έκθεσή της στο φόρο εισοδήματος του Πυλώνα II.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τις κατωτέρω τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2023 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16:** «Μισθώσεις»: Υποχρέωση από τη μίσθωση σε μία συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης. (Κανονισμός 2023/2579/20.11.2023)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024.

Την 22 Σεπτεμβρίου 2022, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε το Δ.Π.Χ.Π 16 με σκοπό να διευκρινίσει πως, σε μία συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή «τις αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» κατά τρόπο που δεν θα αναγνωρίσει κανένα ποσό του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί ο πωλητής-μισθωτής. Επίσης, σε περίπτωση μερικής ή ολικής διακοπής της μίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής δεν απαγορεύεται να αναγνωρίσει στα αποτελέσματα το κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από τη διακοπή αυτή.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1** «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες (Κανονισμός 2023/2822/19.12.2023)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024

Την 23.1.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες. Ειδικότερα η τροποποίηση:

- Αποσαφήνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.
- Αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.
- Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

Την 15.7.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων παρέτεινε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του προτύπου κατά ένα έτος λαμβάνοντας υπόψη τις επιπτώσεις που επέφερε η πανδημία.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1** «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με όρους συμμόρφωσης (Κανονισμός 2023/2822/19.12.2023)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024

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 μία 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. Επίσης, με την εν λόγω τροποποίηση παρατάθηκε η ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της τροποποίησης του Δ.Λ.Π. 1. «Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες» που είχε εκδοθεί το 2020 κατά ένα έτος.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 10** «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28** «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς εταιρίας ή κοινοπραξίας

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το Δ.Π.Χ.Π. 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία (ο επενδυτής) χάσει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του Δ.Π.Χ.Π. 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημιάς που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώην θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημιά από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώην θυγατρική. Αντίστοιχα, στο Δ.Λ.Π. 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημιάς στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημιά στα αποτελέσματα του επενδυτή.

Την 17.12.2015 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατήργησε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της ανωτέρω τροποποίησης που είχε αρχικά προσδιορίσει. Η νέα ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής θα προσδιοριστεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αφού λάβει υπόψη του τα αποτελέσματα του έργου που εκπονεί για τη λογιστική της μεθόδου της καθαρής θέσης.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

► **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 14:** «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.

Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 14. Το νέο πρότυπο, που έχει προσωρινό χαρακτήρα, πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα. Το πρότυπο έχει εφαρμογή κατά την πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και μόνο για τις οντότητες που διενεργούν δραστηριότητες που ρυθμίζονται από κάποιο φορέα και που σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα αναγνώριζαν τους εν λόγω λογαριασμούς στις οικονομικές τους καταστάσεις. Το Δ.Π.Χ.Π. 14 παρέχει, κατ' εξαίρεση, στις οντότητες αυτές τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιούν αντί να εξοδοποιούν τα σχετικά κονδύλια.

Σημειώνεται πως η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε να μην προχωρήσει στην υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου αναμένοντας την έκδοση του οριστικού προτύπου.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»:** Συμφωνίες παροχής πίστωσης για την αποπληρωμή προμηθευτών

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2024

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. Η τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 7 επέβαλε την παροχή πληροφόρησης αναφορικά με τους όρους των εν λόγω συμφωνιών, το υπόλοιπο της σχετικής υποχρέωσης στον ισολογισμό, τις μη ταμειακές μεταβολές στα υπόλοιπα της υποχρέωσης, τα ποσά με τα οποία οι τρίτοι πιστωτές έχουν ήδη αποπληρώσει τους προμηθευτές και το εύρος των ημερομηνιών λήξης των πληρωμών. Επίσης, το Δ.Π.Χ.Π. 7 τροποποιήθηκε ώστε στις γνωστοποιήσεις για τον κίνδυνο ρευστότητας να συμπεριλάβει και την πρόσβαση σε τέτοιου είδους συμφωνίες με τους τρίτους πιστωτές.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 21 «Οι επιπτώσεις των αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»:** Έλλειψη ανταλλαξιμότητας

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2025

Την 15.8.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Π. 21 αναφορικά με τα νομίσματα στα οποία παρατηρείται έλλειψη ανταλλαξιμότητας. Με την τροποποίηση διευκρινίζεται πως μια οικονομική οντότητα πρέπει να αξιολογεί εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πως 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 Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

## 2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Στη χρήση 2023 όπως και στη χρήση 2022 δεν υπήρχαν συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

## 2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Τα ενσώματα πάγια απεικονίζονται στην αξία κτήσεως, μειωμένη με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο, μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Στην κατηγορία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων περιλαμβάνονται και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως στην περίπτωση που τα στοιχεία αυτά ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία (οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται για τα εν λόγω στοιχεία παρουσιάζονται στη σημείωση 2.12). Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Για την ωφέλιμη διάρκεια ζωής των στοιχείων ενεργητικού με δικαιώματα χρήσεως η Εταιρεία αξιολογεί το συντομότερο διάστημα μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του μισθωμένου παγίου και της διάρκειας μίσθωσης σε περίπτωση που δεν υπάρχει βεβαιότητα στη σύμβαση για μεταβίβαση της ιδιοκτησίας ή εύλογης βεβαιότητας για την εξάσκηση δικαιώματος αγοράς, όπου και η διάρκεια της απόσβεσης ταυτίζεται με την ωφέλιμη ζωή του παγίου.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία και υπολογίζονται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους.

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

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

## 2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρεία εντάσσει τα κτήρια και τα οικόπεδα που κατέχει η Εταιρεία με σκοπό την αξιοποίησή τους.

Τα επενδυτικά ακίνητα καταχωρούνται στην αξία κτήσεώς τους, προσαυξημένης με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους.

Μετά την αρχική καταχώρηση αποτιμώνται στην αξία κτήσεως, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες ζημιές από την απομείωση της αξίας τους.

Μεταγενέστερες δαπάνες επαυξάνουν την αξία του παγίου ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν είναι πολύ πιθανό να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη και μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Έξοδα συντηρήσεων και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα κτίρια της κατηγορίας “Επενδύσεις σε ακίνητα” βρίσκονται στη φάση της κατασκευής, διαδικασία η οποία ωστόσο έχει ανασταλεί. Έχουν ενταχθεί στην συγκεκριμένη κατηγορία καθώς προορίζονται για μελλοντική εκμετάλλευση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με τη διαδικασία που ισχύει για τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, όπως αυτή περιγράφεται στις σημειώσεις 2.6 και 2.17 παρακάτω.

Οι αποσβέσεις των επενδύσεων σε ακίνητα όταν καταστούν λειτουργικά (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία και υπολογίζονται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους η οποία υπολογίζεται στα 35 έτη.

## 2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η ανακτήσιμη αξία ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία της απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της παρούσας

αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίησή του μέχρι την απόσυρση του στοιχείου αυτού στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του (αξία χρήσης).

Η Εταιρία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων τα επενδυτικά ακίνητα και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Κατά την εκτίμηση για το αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των ανωτέρω στοιχείων λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, εκ των οποίων ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής:

- Η σημαντική μείωση της αγοραίας αξίας του στοιχείου, πέραν εκείνης που θα αναμένονταν ως αποτέλεσμα του χρόνου που έχει παρέλθει ή της κανονικής χρήσης του.
- Σημαντικές μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον στο οποίο η εταιρία δραστηριοποιείται ή το στοιχείο του ενεργητικού είναι ενταγμένο και οι οποίες έχουν ή αναμένεται να έχουν αρνητική επίδραση κατά την τρέχουσα χρήση ή στο εγγύς μέλλον.
- Σημαντική δυσμενής μεταβολή των συναλλαγματικών ισοτιμιών.
- Σημαντική αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή των ποσοστών απόδοσης επενδύσεων οι οποίες είναι πιθανό να επηρεάσουν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας του στοιχείου λόγω χρήσης.
- Η ύπαρξη εσωτερικής πληροφόρησης για απαξίωση ή φυσική ζημιά του στοιχείου.
- Η ύπαρξη μισθωμένων ακινήτων που ούτε ιδιοχρησιμοποιούνται ούτε υπεκμισθώνονται από την Εταιρεία (ειδικότερα για τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης).

Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

## 2.7 Χρηματοοικονομικά Μέσα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίσταται αντισυμβαλλόμενο μέρος που αποκτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Μετά την αρχική αναγνώριση, ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία (μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση ή μέσω των αποτελεσμάτων),.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας αφορούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα καθώς και τις υποχρεώσεις, με σημαντικότερες τις υποχρεώσεις από δανειακές συμβάσεις.

### Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι απαιτήσεις κατά πελατών και οι λοιπές απαιτήσεις σύμφωνα με τα παραπάνω είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή (τόκος -έσοδο) για το πέρασμα του χρόνου (time value).

Τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού εξετάζονται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου.

Στον Ισολογισμό τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης. Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών

πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό «Ζημίες απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου».

#### **Υπολογισμός αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου επί απαιτήσεων κατά πελατών**

Οι απαιτήσεις κατά πελατών είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή για το πέρασμα του χρόνου (time value). Ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις αυτές πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το ΔΠΧΠ 9.

#### **Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων**

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπροσβεστο κόστος.

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σύμφωνα με όσα αναφέρουμε παραπάνω είναι άμεσα πληρωτέες και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή (τοκος-έξοδο) για το πέρασμα του χρόνου (time value).

#### **Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων**

Η Εταιρεία προβαίνει στη διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού όταν:

- έχουν λήξει οι ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών στοιχείων,
- μεταβιβάζει το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζει τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,
- δάνεια ή επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτα είσπραξεως, οπότε και τα διαγράφει.
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

Η Εταιρεία διακόπτει την αναγνώριση μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή μέρους αυτής) όταν αυτή συμβατικά εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

## **2.8 Φόρος εισοδήματος**

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.

Ο τρέχων φόρος περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσεως, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται ότι θα ισχύσουν κατά το χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων.

Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογικά διαθέσιμα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση μπορεί να συμψηφιστεί.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις (τρέχουσες και αναβαλλόμενες) συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα και οι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και παράλληλα η Εταιρεία έχει την πρόθεση να προβεί σε ταυτόχρονο διακανονισμό της απαίτησης και της υποχρέωσης ή σε διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από το συμψηφισμό τους. Η Εταιρεία τόσο στη τρέχουσα όσο και στη προηγούμενη χρήση δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί των πορσωρινών εκπεστέων διαφορών δεδομένου ότι η Διοίκηση εκτιμά ότι όταν οι εν λόγω διαφορές αντιστραφούν, δεν είναι πιθανό να υπάρχουν μελλοντικά φορολογικά κέρδη για τον συμψηφισμό των εν λόγω διαφορών.

## 2.9 Ταμείο και διαθέσιμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

- α) τα χρηματικά διαθέσιμα στο Ταμείο της Εταιρείας
- β) οι καταθέσεις όψεως
- γ) οι καταθέσεις προθεσμίας (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου)
- δ) οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως και μηδενικού κινδύνου.

## 2.10 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις καταχωρούνται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες υποχρεώσεις νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανakλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις.

Η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στον Ισολογισμό ενδεχόμενες υποχρεώσεις, οι οποίες συνιστούν:

- πιθανές δεσμεύσεις που προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και των οποίων η ύπαρξη θα επιβεβαιωθεί μόνο από την πραγματοποίηση ή μη ενός ή περισσότερων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων, που δεν εμπίπτουν ολοκληρωτικά στον έλεγχο της Εταιρείας, ή
- παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι:
  - δεν είναι πιθανό ότι μία εκροή πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η υποχρέωση, ή
  - το ποσό της δεσμεύσεως δεν μπορεί να αποτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

## 2.11 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συνάπτει ή είναι πιθανό να συνάψει μελλοντικά συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής.

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου



περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα κάποιο τίμημα, τότε η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση.

Η διάρκεια της μίσθωσης προσδιορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος της μίσθωσης σε συνδυασμό με κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, με την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των συνθηκών που εμπίπτουν στον έλεγχο της, η Εταιρεία ως μισθωτής επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Η Εταιρεία, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

α) Όταν η Εταιρεία είναι μισθωτής

Η Εταιρεία αναγνωρίζει για όλες τις μισθώσεις ένα στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και μια υποχρέωση μίσθωσης κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το στοιχείο ενεργητικού αρχικά αποτιμάται στο κόστος, το οποίο περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τυχόν πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά την έναρξη ή πριν από την έναρξη της μίσθωσης μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί, τυχόν αρχικά άμεσα έξοδα και την εκτίμηση της υποχρέωσης για τυχόν έξοδα αποκατάστασης του περιουσιακού στοιχείου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση.

Το στοιχείο ενεργητικού αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης έως το τέλος της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ενεργητικού ή δικαιώματος χρήσης ή σύμφωνα με την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, αναλόγως με το ποια ημερομηνία προηγείται. Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για ενδείξεις απομείωσης και αν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων (σημείωση 2.6).

Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (η διάρκεια της μίσθωσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ισούται με 12 ή με λιγότερους μήνες) και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία (χαμηλότερη των 5.000 EUR όταν είναι καινούριο) η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και υποχρέωση από τη μίσθωση, ενώ αντίθετα αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την ευθεία μέθοδο για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από τη μίσθωση αρχικά αποτιμάται ως η παρούσα αξία των μισθωμάτων που είναι ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία αυτή, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Τα μισθώματα αποτελούνται από τις καταβολές μισθωμάτων για σταθερά μισθώματα και μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από έναν δείκτη (για παράδειγμα ΔΤΚ) ή ένα επιτόκιο και προεξοφλούνται με το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή.

Η Εταιρεία για να προεξοφλήσει τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποιεί το οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) το οποίο προσδιορίζει χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο αναφοράς το επιτόκιο του εξασφαλισμένου δανεισμού της μητρικής Εταιρείας Alpha Bank κάνοντας προσαρμογή για τα διαφορετικά νομίσματα και λαμβάνοντας υπόψη τις αποδόσεις των κυβερνητικών ομολόγων, όπου υπάρχουν.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η υποχρέωση από τη μίσθωση μειώνεται με τις καταβολές των μισθωμάτων, αυξάνεται με το χρηματοοικονομικό έξοδο και επανεκτιμάται για τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Σύμφωνα με την πολιτική που επέλεξε να εφαρμόσει η Εταιρεία, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζεται στα Ενσώματα Πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) και η υποχρέωση μίσθωσης στις Υποχρεώσεις από μισθώσεις.

β) Όταν η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη που συνοδεύουν την κυριότητα των παγίων που εκμισθώνονται μεταφέρονται στον μισθωτή, τότε οι αντίστοιχες συμβάσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Ανάλογα με τα χαρακτηριστικά που διέπουν τις συμβάσεις μίσθωσης, ο λογιστικός χειρισμός τους έχει ως εξής:

i. Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες η Εταιρία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το συνολικό ποσό των μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση μισθώσεως καταχωρείται στην κατηγορία απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις. Η διαφορά, μεταξύ της παρούσας αξίας (καθαρή επένδυση) των μισθωμάτων και του συνολικού ποσού των μισθωμάτων, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένος τόκος και εμφανίζεται αφαιρετικά των απαιτήσεων. Οι εισπράξεις των μισθωμάτων μειώνουν τη συνολική απαίτηση από μισθώματα, ενώ το χρηματοοικονομικό έσοδο αναγνωρίζεται με τη μέθοδο των δεδουλευμένων. Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους.

ii. Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρία που λειτουργεί ως εκμισθωτής παρακολουθεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο Ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

## 2.12 Τόκοι έσοδα και έξοδα

Έσοδα και έξοδα τόκων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων. Η αναγνώρισή τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και ο προσδιορισμός τους με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Πραγματικό είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια τις μελλοντικές ταμειακές καταβολές ή εισπράξεις για την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων στην προ απομείωσης λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή στο αναπόσβεστο κόστος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου των υποχρεώσεων. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία εκτιμά τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο αλλά δεν λαμβάνει υπόψη τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλα τα έσοδα και τα έξοδα που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου.

## 2.13 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία θεωρούνται:

α) οι εταιρείες Alpha Group Investments Limited και Trieris Two Real Estate Limited οι οποίες είναι θυγατρικές του Ομίλου Εταιρειών της «Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε.» η πρώτη και του Ομίλου Εταιρειών της «Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε.» η δεύτερη, καθώς και τα νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την «Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε.» και την «Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε.»:

- i. θυγατρικές εταιρίες,
- ii. κοινοπραξίες,
- iii. συγγενείς εταιρίες

β) Συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία αποτελούν και το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας καθώς και οι θυγατρικές του εταιρίες διότι στα πλαίσια του Ν.3864/2010 το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας απέκτησε συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο αλλά και σε σημαντικές επιτροπές της Alpha Τράπεζας Α.Ε. και της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (η οποία είναι θυγατρική της «Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε.»), κατά συνέπεια θεωρείται ότι ασκεί σημαντική επιρροή σε αυτές. Εντός του τετάρτου τριμήνου του έτους 2023 το ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας μεταβίβασε τις μετοχές που κατείχε στην Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. και ως εκ τούτου έπαψε να συμμετέχει στο Διοικητικό Συμβούλιο και να αποτελεί συνδεδεμένο μέρος σε σχέση με την Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε.

γ) φυσικά πρόσωπα τα οποία ανήκουν στα βασικά διοικητικά στελέχη και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών. Τα βασικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι και τα πρόσωπα με τα οποία τα συνδεδεμένα μέρη συμβιώνουν καθώς και οι συγγενείς α' βαθμού αυτών και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους και των προσώπων με τα οποία τα συνδεδεμένα μέρη συμβιώνουν. Επιπλέον, η Εταιρεία γνωστοποιεί συναλλαγές και υφιστάμενα υπόλοιπα με εταιρίες, στις οποίες τα ανωτέρω πρόσωπα ασκούν έλεγχο ή από κοινού έλεγχο. Ειδικότερα η εν λόγω γνωστοποίηση αφορά συμμετοχές των ανωτέρω προσώπων σε εταιρίες με ποσοστό ανώτερο του 20%.

## 2.14 Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρεία για τη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2023 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2022. Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως. Η εν λόγω αναπροσαρμογή γνωστοποιείται στις οικονομικές καταστάσεις.

## 2.15 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

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

Η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βάσει των διαθέσιμων τιμών της αγοράς. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης οι οποίες είναι κατάλληλες για τις συγκεκριμένες συνθήκες, για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα και επαρκή δεδομένα για την αποτίμηση και οι οποίες αφενός μεν μεγιστοποιούν τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων τιμών αφετέρου ελαχιστοποιούν τη χρήση μη παρατηρήσιμων τιμών. Σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα στην αγορά δεδομένα, χρησιμοποιούνται στοιχεία που βασίζονται σε εσωτερικές εκτιμήσεις και παραδοχές π.χ. προσδιορισμός αναμενόμενων ταμειακών ροών, επιτοκίων προεξόφλησης, πιθανότητας προπληρωμών ή αθέτησης αντισυμβαλλομένου. Σε κάθε περίπτωση, κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία, η Εταιρεία χρησιμοποιεί υποθέσεις που θα χρησιμοποιούνταν από τους συμμετέχοντες της αγοράς, θεωρώντας ότι ενεργούν με βάση το μέγιστο οικονομικό τους συμφέρον.

Όλα τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων τα οποία είτε αποτιμώνται στην εύλογη αξία είτε για τα οποία γνωστοποιείται η εύλογη αξία τους κατηγοριοποιούνται, ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους, ως εξής:

- χρήση δεδομένων επιπέδου 1: χρήση τιμών (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς,
- χρήση δεδομένων επιπέδου 2: χρήση άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμων (observable) δεδομένων,
- χρήση δεδομένων επιπέδου 3: χρήση δεδομένων που προκύπτουν από εκτιμήσεις της Εταιρείας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα στην αγορά.

### Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Η κυριότερη κατηγορία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού για την οποία προσδιορίζεται η εύλογη αξία από την Εταιρεία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητά, κατά τη διαδικασία ελέγχου για την απομείωση της λογιστικής αξίας τους. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

- Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή
- Μελέτη Υποθέσεων – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων

- Αυτοψία – Επιθεώρηση
- Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί
- Σύνταξη Εκτιμήσεων

Ο εκάστοτε εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, επιλέγει εκ των ακόλουθων τριών βασικών μεθόδων:

- Μέθοδος της αγοράς (ή συγκριτική μέθοδος), η οποία προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου με σύγκρισή του με άλλα όμοια ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών (αγοραπωλησιών).
- Μέθοδος του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματοροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.
- Μέθοδος του κόστους η οποία αντικατοπτρίζει το ποσό το οποίο θα απαιτούνταν κατά την τρέχουσα περίοδο για την υποκατάσταση του ακινήτου με ένα άλλο, ανάλογων προδιαγραφών, αφού ληφθεί υπόψη η κατάλληλη προσαρμογή λόγω απαξιώσεως.
- Υπολειμματική μέθοδος ή Μέθοδος αξιοποίησης, η οποία εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο σε αποτιμήσεις κενών (σχολαζόντων) αστικών γηπέδων, μεγάλου κυρίως μεγέθους και διαμορφώνει την αξία με βάση το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης για το υπό αξιολόγηση ακίνητο, όπως αυτό διαπιστώνεται από τα στοιχεία τα οποία συλλέγονται από τον εκτιμητή κατά την έρευνα αγοράς την οποία πραγματοποιεί.

Παραδείγματα δεδομένων που χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση των ακινήτων και τα οποία αναφέρονται αναλυτικά στις επιμέρους εκτιμήσεις είναι τα ακόλουθα:

Εμπορικά Ακίνητα: Τιμή ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κλπ.

• Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά τ.μ. ανά έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), εκτιμώμενη αξία μισθωμάτων ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), κλπ.

• Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.

Επισημαίνεται πως η αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου βασίζεται στην ικανότητα των συμμετεχόντων της αγοράς να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη από τη μέγιστη και καλύτερη χρήση του ή από την πώλησή του σε άλλους συμμετέχοντες της αγοράς, οι οποίοι θα κάνουν χρήση του στοιχείου αυτού κατά το μέγιστο και καλύτερο τρόπο.

Οι μεθοδολογίες προσδιορισμού της εύλογης αξίας που εφαρμόζει η Εταιρεία για τα Επενδυτικά Ακίνητα αναφέρονται στη σημείωση 8.

## 2.16 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

Η Εταιρεία, στα πλαίσια εφαρμογής των λογιστικών της αρχών και της σύνταξης οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π, διενεργεί εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με τη λογιστική αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων στο τέλος της περιόδου που αφορούν το μέλλον. Τα τελικά ποσά στην επόμενη χρήση ενδέχεται να είναι σημαντικά διαφορετικά από αυτά που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι κρίσεις αυτές σχετίζονται με τα ακόλουθα:

- Εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα

Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα βασίζονται σε εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στο τέλος κάθε χρήσης. Οι εκτιμήσεις αυτές πραγματοποιούνται με δεδομένα από διάφορες πηγές. Η μέθοδος βάσει της οποίας υπολογίζεται η εύλογη αξία του ακινήτου της Εταιρείας είναι η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Approach) μέσω της χρήσης της Επενδυτικής Μεθόδου (Income Method) και συγκεκριμένα με τη χρήση της Τεχνικής της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF). Για περισσότερες πληροφορίες επί της Μεθόδου υπολογισμού της εύλογης αξίας μπορείτε να ανατρέξετε στη σημ 8 («Επενδύσεις σε Ακίνητα») των οικονομικών καταστάσεων.

### 3. Ανάλυση λειτουργικών εξόδων

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας για τις χρήσεις 2023 και 2022 αναλύεται ως εξής:

#### Αμοιβές τρίτων

|                               | Από 1η Ιανουαρίου έως |                  |
|-------------------------------|-----------------------|------------------|
|                               | 31.12.2023            | 31.12.2022       |
| Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών      | 23.671,00             | 15.464,80        |
| Αμοιβές δικηγόρων             | --                    | 228,62           |
| Αμοιβές συμβολαιογράφων       | --                    | --               |
| Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων | 74.837,38             | 61.631,82        |
| <b>Σύνολο (α)</b>             | <b>98.508,38</b>      | <b>77.325,24</b> |

#### Διοικητικά και λοιπά έξοδα

|                                            |                   |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ασφάλιστρα                                 | 51.504,83         | 40.206,86         |
| Συντηρήσεις κτιρίων και μηχ/κου εξοπλισμού | 320,00            | 490,00            |
| Δαπάνες ηλεκτρικής ενέργειας               | 1.251,25          | 1.524,91          |
| Φόροι τέλη                                 | 212.117,80        | 207.393,88        |
| Συνδρομές-Εισφορές                         | 640,00            | 108,00            |
| Έξοδα προβολής και διαφήμισης              | 17.000,00         | --                |
| Έξοδα φύλαξης κτιρίου                      | 109.836,00        | 99.600,00         |
| Αποσβέσεις μισθωμένων παγίων               | 589,26            | 310,97            |
| Λοιπά έξοδα                                | 18,49             | 99,43             |
| <b>Σύνολο (β)</b>                          | <b>393.277,63</b> | <b>349.734,05</b> |
| <b>Σύνολο (α) + (β)</b>                    | <b>491.786,01</b> | <b>427.059,29</b> |

**4. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)**

|                                                | Από 1η Ιανουαρίου έως |                       |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                | 31.12.2023            | 31.12.2022            |
| <u>Χρηματοοικονομικά έσοδα</u>                 |                       |                       |
| Τόκοι καταθέσεως όψεως                         | --                    | --                    |
|                                                | --                    | --                    |
| <u>Μείον</u>                                   |                       |                       |
| <u>Χρηματοοικονομικά έξοδα</u>                 |                       |                       |
| Τόκοι δανείων Alpha Bank                       | 3.400.219,84          | 1.233.859,51          |
| Τόκοι δανείων Τράπεζα Πειραιώς                 | 1.963.508,74          | 1.516.665,93          |
| Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις                | 48,87                 | 3,26                  |
| Λοιποί τόκοι και εξομοιούμενα έξοδα            | 726,59                | 355,81                |
|                                                | 5.364.504,04          | 2.750.884,51          |
| <b>Σύνολο χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων</b> | <b>(5.364.504,04)</b> | <b>(2.750.884,51)</b> |

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της εταιρείας αυξήθηκαν εντός της χρήσεως λόγω της αύξησης των Διατραπεζικών επιτοκίων Euribor με τα οποία είναι συνδεδεμένες οι δανειακές συμβάσεις της εταιρείας.

**5. Φόρος Εισοδήματος**

Με το άρθρο 120 του Ν.4799/2022 «Ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/878 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 20ής Μαΐου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2013/36/ΕΕ, όσον αφορά τις εξαιρούμενες οντότητες, τις χρηματοδοτικές εταιρείες συμμετοχών, τις μικτές χρηματοοικονομικές εταιρείες συμμετοχών, τις αποδοχές, τα μέτρα και τις εξουσίες εποπτείας και τα μέτρα διατήρησης κεφαλαίου (L 150), ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/879 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 20ής Μαΐου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2014/59/ΕΕ σχετικά με την ικανότητα απορρόφησης των ζημιών και ανακεφαλαιοποίησης των πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων και της Οδηγίας 98/26/ΕΚ (L 150), μέσω της τροποποίησης του άρθρου 2 του ν. 4335/2015, και λοιπές επείγουσες διατάξεις», μειώνεται κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες (από 24% σε 22%), ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022 και εφεξής

Επίσης, με το άρθρο 24 του Νομου 4646/12.12.2019 για τα μερίσματα τα οποία καταβάλλονται από 1.1.2020 και εφεξής, ο συντελεστής παρακράτησης μειώνεται σε 5% από 10%.

Στην τρέχουσα και στην προηγούμενη χρήση δεν καταχωρήθηκε τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος στα αποτελέσματα, εξαιτίας των ζημιών.

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

|                                                                                                   | Από 1η Ιανουαρίου έως |       |                   |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|
|                                                                                                   | 31.12.2023            |       | 31.12.2022        |       |
| Ζημίες προ φόρων                                                                                  | (5.856.290,05)        |       | (3.177.943,80)    |       |
| Φορολογικός συντελεστής                                                                           | 22%                   |       | 22%               |       |
| <b>Φόρος εισοδήματος<br/>(έξοδο)/έσοδο βάσει του<br/>ισχύοντος φορολογικού<br/>συντελεστή</b>     | <b>1.288.383,81</b>   |       | <b>699.147,64</b> |       |
| <i>Αύξηση /(μείωση)<br/>προερχόμενη από:</i>                                                      |                       |       |                   |       |
| Έξοδα μη εκπεστέα                                                                                 | (340,64)              | 0,0%  | (597,17)          | 0,0%  |
| Μη λογισμός αναβαλλόμενης<br>φορολογικής απαίτησης επί<br>φορολογικών ζημιών τρεχούσης<br>χρήσεως | (1.287.187,41)        | 21,9% | (696.997,95)      | 21,9% |
| Ποσό που φορολογήθηκε τις<br>προηγούμενες χρήσεις λόγω<br>αναμόρφωσης προβλέψεων                  | --                    | --    | --                | --    |
| Προσωρινές διαφορές για τις<br>οποίες δεν υπολογίστηκε<br>φορολογική απαίτηση                     | (855,76)              | 0,1%  | (1.552,52)        | 0,1%  |
| <b>Φόρος εισοδήματος στην<br/>κατάσταση αποτελεσμάτων</b>                                         | <b>--</b>             |       | <b>--</b>         |       |

Η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών για τις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα υπάρχουν επαρκή φορολογητέα κέρδη για τον συμψηφισμό τους.

Κατά την τρέχουσα χρήση δεν αναγνωρίστηκε φορολογική απαίτηση ποσού € 1.287.187,41 για φορολογικές ζημιές ποσού € 5.850.851,85 ενώ το συνολικό μη αναγνωρισμένο ποσό από αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ανέρχεται σε € 3.435.126,53 για φορολογικές ζημιές ποσού € 15.614.211,51.

Επιπλέον η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε αναγνώριση σωρευτικής αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί προσωρινών διαφορών ποσού € 8.851,87.

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Ωστόσο η εταιρεία έχει αποφασίσει τη συνέχιση της λήψης του φορολογικού πιστοποιητικού. Για τις χρήσεις 2019 έως και 2022 ο φορολογικός έλεγχος, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, έχει ολοκληρωθεί για την Εταιρεία και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.

Για τη τρέχουσα χρήση η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές και η σχετική Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων. Από την ολοκλήρωση του ελέγχου φορολογικής συμμόρφωσης δεν αναμένεται να προκύψει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

## 6. Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή

### Βασικά:

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των καθαρών κερδών/(ζημίες) της χρήσεως με τον σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσεως, εξαιρουμένων των τυχόν ιδίων κοινών μετοχών που αγοράζονται από την επιχείρηση (ίδιες μετοχές).

### Προσαρμοσμένα:

Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρίας κατά τη διάρκεια της χρήσης για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές.

Η Εταιρία δεν έχει τέτοιες κατηγορίες δυνητικών τίτλων με συνέπεια τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή να είναι ίδια.

|                                                              | Από 1η Ιανουαρίου έως |                       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                              | 31.12.2023            | 31.12.2022            |
| Κέρδη/(ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος                      | (5.856.290,05)        | (3.177.943,80)        |
| Φόρος εισοδήματος                                            | --                    | --                    |
| <b>Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος</b>        | <b>(5.856.290,05)</b> | <b>(3.177.943,80)</b> |
| Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία                   | 102.437,37            | 157.536,00            |
| <b>Ζημίες βασικές και προσαρμοσμένες, ανά μετοχή σε ευρώ</b> | <b>(57,17)</b>        | <b>(20,17)</b>        |

## 7. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Η κίνηση των ενσώματων παγίων (ιδιοχρησιμοποιούμενων) στοιχείων αναλύεται ως εξής:



|                                       | Δικαιώματα<br>χρήσης<br>κτιρίων |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Κόστος κτήσεως</b>                 |                                 |
| 1η Ιανουαρίου 2022                    | 1.327,22                        |
| Προσθήκες                             | --                              |
| <b>31η Δεκεμβρίου 2022</b>            | <b>1.327,22</b>                 |
| <b>Κόστος κτήσεως</b>                 |                                 |
| 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023        | 1.327,22                        |
| Προσθήκες                             | 2.046,06                        |
| <b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023</b> | <b>3.373,28</b>                 |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>       |                                 |
| 1η Ιανουαρίου 2022                    | (938,50)                        |
| Αποσβέσεις χρήσεως                    | (310,97)                        |
| <b>31η Δεκεμβρίου 2022</b>            | <b>(1.249,47)</b>               |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>       |                                 |
| 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023        | (1.249,47)                      |
| Αποσβέσεις χρήσεως                    | (589,26)                        |
| <b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023</b> | <b>(1.838,73)</b>               |
| <b>Αναπόσβεστη αξία</b>               |                                 |
| 31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022       | 77,75                           |
| 31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023       | 1.534,55                        |

## 8. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η κίνηση των Επενδύσεων σε ακίνητα κατά τη διάρκεια της χρήσης αναλύεται ως εξής:

|                                | Οικόπεδα             | Κτίρια               | Σύνολο                |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Κόστος κτήσεως</b>          |                      |                      |                       |
| 1η Ιανουαρίου 2022             | 57.631.514,80        | 47.262.900,90        | 104.894.415,70        |
| Προσθήκες                      | --                   | --                   | --                    |
| <b>31η Δεκεμβρίου 2022</b>     | <b>57.631.514,80</b> | <b>47.262.900,90</b> | <b>104.894.415,70</b> |
| <b>Κόστος κτήσεως</b>          |                      |                      |                       |
| 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023 | 57.631.514,80        | 47.262.900,90        | 104.894.415,70        |
| Προσθήκες                      | --                   | --                   | --                    |

|                                                        |                      |                      |                       |
|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023</b>                  | <b>57.631.514,80</b> | <b>47.262.900,90</b> | <b>104.894.415,70</b> |
| <b><u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</u></b> |                      |                      |                       |
| 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022                         | --                   | --                   | --                    |
| 31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022                        | --                   | --                   | --                    |
| <b><u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</u></b> |                      |                      |                       |
| 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023                         | --                   | --                   | --                    |
| 31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023                        | --                   | --                   | --                    |
| <b><u>Αναπόσβεστη αξία</u></b>                         |                      |                      |                       |
| 31 <sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2022                       | 57.631.514,80        | 47.262.900,90        | 104.894.415,70        |
| 31 <sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023                       | 57.631.514,80        | 47.262.900,90        | 104.894.415,70        |

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που απέκτησε με την απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 με ημερομηνία Λογιστικής Κατάστασης (ισολογισμό) απόσχισης την 31.12.2014 και τη με αρ. 17795/18-5-2016 συμβολαιογραφική πράξη απόσχισης εισφοράς και αναδοχής κλάδου του Συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κ. Βασιλάκη και αποτελείται από:

- Οικόπεδο που ευρίσκεται Θέση Ελαιώνας του 3<sup>ου</sup> διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, συνολικής έκτασης 43.213,40 τ.μ.
- Κτηριακό συγκρότημα υπό κατασκευή που ευρίσκεται εντός του ανωτέρω οικόπεδου το οποίο αποτελείται από:
  - Τρία υπόγεια για στάθμευση αυτοκινήτων και βοηθητικούς χώρους επιφανείας 53.953,39 τ.μ. ευρισκόμενα στο στάδιο των επιχρισμάτων,
  - Ισόγειο (κατάστημα, κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι) επιφανείας 9.180 τ.μ. στο στάδιο των επιχρισμάτων,
  - Α όροφος (καταστήματα, κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 3.220 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού,
  - Β όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού,
  - Γ όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού.

Τα εν λόγω κτίρια είναι υπό εκτέλεση, κατά συνέπεια δεν διενεργούνται αποσβέσεις σε αυτά.

Η εύλογη αξία του ακινήτου ανέρχεται σε ευρώ 113.300.000,00 (31.12.2022: 105.000.000,00), όπως αποτιμήθηκε από πιστοποιημένους εκτιμητές. Η μέθοδος βάσει της οποίας υπολογίστηκε η εύλογη αξία του ακινήτου είναι η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Approach) μέσω της χρήσης της Επενδυτικής Μεθόδου (Income Method) και συγκεκριμένα με τη χρήση της Τεχνικής της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF). Η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας ή Μέθοδος της Αξιοποίησης είναι μία μέθοδος που χρησιμοποιείται κυρίως για την εκτίμηση της αξίας αδόμητης γης ή κτιρίου υπό κατασκευή με βάση ένα θεωρητικό σενάριο κατασκευής ή ανακατασκευής ενός κτιρίου που θα έχει τη χρήση και τις προδιαγραφές που προσδιορίζονται από την περιοχή στην οποία βρίσκεται το υπό εκτίμηση ακίνητο. Η εν λόγω μέθοδος μεταξύ άλλων λαμβάνει υπόψη στοιχεία τρέχοντος κόστους κατασκευής και εσόδων από τη χρήση του κτιρίου όταν αυτό θα έχει αποπερατωθεί πλήρως και θα είναι έτοιμο να λειτουργήσει. Το αγοραίο / εύλογο μίσθωμα για τον υπολογισμό των εσόδων προκύπτει από τη Συγκριτική Μέθοδο (Comparable Method). Η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3, αφού κάνει χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Επί των ακινήτων της Εταιρίας και για εξασφάλιση υποχρεώσεων έχουν εγγραφεί προσημειώσεις συνολικού ποσού ευρώ 150.000.000,00 (βλέπε σχετικά σημ. 17).

## 9. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

|                        | <u>31.12.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Έξοδα επομένων χρήσεων | 5.939,42          | 7.404,53          |
| Λοιπές Απαιτήσεις      | <u>10.993,10</u>  | <u>993,10</u>     |
| <b>Σύνολο</b>          | <b>16.932,52</b>  | <b>8.397,63</b>   |

Οι απαιτήσεις της Εταιρίας εκκαθαρίζονται άμεσα και ως εκ τούτου δεν προέκυψε αναμενόμενη ζημία πιστωτικού κινδύνου (ECL).

## 10. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρίας αναλύονται ως ακολούθως:

|                   | 31.12.2023        | 31.12.2022          |
|-------------------|-------------------|---------------------|
| Λογαριασμοί όψεως | 344.940,29        | 1.887.646,59        |
| <b>Σύνολο</b>     | <b>344.940,29</b> | <b>1.887.646,59</b> |

Όλα τα διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας είναι σε ευρώ. Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η ALPHA BANK κατατάσσεται ως Β βραχυπρόθεσμα και ως ΒΒ+ μακροπρόθεσμα και η Τράπεζα Πειραιώς ως Β βραχυπρόθεσμα και ως ΒΒ μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

## 11. Καθαρή θέση

➤ **Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31.12.2023 ανέρχεται σε Ευρώ 6.653.600,00, ολοσχερώς καταβεβλημένο, διαιρούμενο σε 66.536 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 100,00 εκάστη.

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας διαμορφώθηκε σε Ευρώ 6.653.600,00 βάσει της απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας της 25.05.2023 η οποία και αποφάσισε:

- ι. την ονομαστική μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά το ποσό των Ευρώ έντεκα εκατομμυρίων εξακοσίων χιλιάδων (€11.600.000) με την ακύρωση εκατόν δέκα έξι χιλιάδων (116.000) κοινών, ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών, προκειμένου το ανωτέρω ποσό της μείωσης (€11.600.000) να χρησιμοποιηθεί στο σύνολό του προς συμψηφισμό του Λογαριασμού Αποτελέσματα εις νέον ο οποίος την 31.12.2019 ανερχόταν σε ποσό των Ζημιών 11.747.932,78.

- ii. την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των Ευρώ δύο εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων( € 2.500.000) με καταβολή μετρητών με την έκδοση 25.000 νέων, κοινών, ονομαστικών με δικαίωμα ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 100 εκάστη και τιμή διάθεσης ίσης με την ονομαστική αξία.

➤ **Τακτικό αποθεματικό**

Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρίας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία δεν μπορεί να σχηματίσει τακτικό αποθεματικό λόγω του ζημιογόνου αποτελέσματος της χρήσεως αυτής.

➤ **Αποτελέσματα εις νέον**

Στην χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρές ζημίες μετά το φόρο εισοδήματος € 5.856.290,05, και τα αποτελέσματα εις νέο της 31ης Δεκεμβρίου 2023, διαμορφώθηκαν σε ζημίες € 13.654.593,17.

➤ **Διανομή μερισμάτων**

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (άρθρ.160 & άρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018.

## 12. Δανειακές υποχρεώσεις

Τα βραχυπρόθεσμα δάνεια τα οποία λήγουν εντός του επόμενου έτους από τη λήξη της χρήσεως 2023 αναλύονται ως ακολούθως:

|                                           | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Κοινοπρακτικό Δάνειο Συμμετοχή Alpha Bank | 4.178.319,08  | 4.113.967,91  |
| Τράπεζα Πειραιώς Κοινοπρακτικό δάνειο     | 6.457.816,67  | 6.357.774,22  |
| Τοκοχρεολυτικό δάνειο Alpha Bank          | 50.794.131,87 | 49.821.297,34 |
| Τοκοχρεολυτικό δάνειο Τράπεζα Πειραιώς    | 49.347.040,42 | 47.680.651,15 |
| Κεφαλαίο κίνησης Alpha Bank               | 1.525.424,72  | 757.378,42    |

|                                    |                       |                       |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Κεφαλαίου κίνησης Τράπεζα Πειραιώς | 505.771,18            | 504.049,84            |
| <b>Σύνολο δανεισμού</b>            | <b>112.808.503,94</b> | <b>109.235.118,88</b> |

Σχετικά με την χρηματοδότηση της εταιρείας σημειώνονται τα εξής :

Όλα τα δάνεια της Εταιρίας είναι σε ευρώ.

Το κοινοπρακτικό δάνειο στο οποίο συμμετέχουν η Alpha Bank και η Τράπεζα Πειραιώς έχει επιτόκιο Euribor 12 μηνών πλέον περιθωρίου 1% και εισφορά του Ν. 128/75 0,6%,

Το τοκοχρεολυτικό δάνειο της Alpha Bank έχει επιτόκιο Euribor 12 μηνών πλέον περιθωρίου 2,05% και εισφορά του Ν. 128/75 0,6%

Το τοκοχρεολυτικό δάνειο της Τράπεζας Πειραιώς έχει επιτόκιο Euribor 1 έτους πλέον περιθωρίου 1% και εισφορά του Ν. 128/75 0,6%

Το κεφάλαιο κίνησης της Alpha Bank έχει επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,05% και εισφορά του Ν. 128/75 0,6%.

Το κεφάλαιο κίνησης της Τράπεζας Πειραιώς έχει επιτόκιο Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 2% και εισφορά του Ν. 128/75 0,6%.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι μεταβολές στις δανειακές υποχρεώσεις συμπεριλαμβανομένων τόσο των μεταβολών που προκύπτουν από ταμειακές ροές όσο και από μη ταμειακές.

| Χρηματοδοτικές<br>Ταμειακές Ροές                      | 01.01.2023            | Εισπράξεις<br>Κεφαλαίων<br>Δανείων | Αποληρωμές<br>Κεφαλαίων<br>Δανείων | Αποληρωμές<br>Τόκων<br>Δανείων | Κεφαλαιοποίη-<br>ση Τόκων<br>Δανείων | Τόκοι Δανείων       | 31.12.2023            |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Κοινοπρακτικό Δάνειο<br>Συμμετοχή Alpha Bank          | 4.113.967,91          |                                    |                                    | (108.390,27)                   |                                      | 172.741,44          | 4.178.319,08          |
| Κοινοπρακτικό Δάνειο<br>Συμμετοχή Τράπεζα<br>Πειραιώς | 6.357.774,22          |                                    |                                    | (167.522,83)                   |                                      | 267.565,28          | 6.457.816,67          |
| Τοκοχρεολυτικό Δάνειο<br>Alpha Bank                   | 49.821.297,34         |                                    |                                    | (2.202.426,45)                 |                                      | 3.175.260,98        | 50.794.131,87         |
| Τοκοχρεολυτικό Δάνειο<br>Τράπεζα Πειραιώς             | 47.680.651,15         |                                    |                                    |                                | 1.241.394,87                         | 424.994,40          | 49.347.040,42         |
| Κεφάλαιο κινήσεως<br>Alpha Bank                       | 757.378,42            | 1.500.000,00                       | (750.000,00)                       | (34.171,13)                    |                                      | 52.217,43           | 1.525.424,72          |
| Κεφάλαιο κινήσεως<br>Τράπεζα Πειραιώς                 | 504.049,84            |                                    |                                    | (27.832,85)                    |                                      | 29.554,19           | 505.771,18            |
| <b>Σύνολο</b>                                         | <b>109.235.118,88</b> | <b>1.500.000,00</b>                | <b>(750.000,00)</b>                | <b>(2.540.343,53)</b>          | <b>1.241.394,87</b>                  | <b>4.122.333,72</b> | <b>112.808.503,94</b> |

| Χρηματοδοτικές<br>Ταμειακές Ροές                      | 01.01.2022            | Εισπράξεις<br>Κεφαλαίων<br>Δανείων | Αποληρωμές<br>Κεφαλαίων<br>Δανείων | Αποληρωμές<br>Τόκων<br>Δανείων | Κεφαλαιοποί<br>ηση Τόκων<br>Δανείων | Τόκοι Δανείων       | 31.12.2022            |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Κοινοπρακτικό Δάνειο<br>Συμμετοχή Alpha Bank          | 4.092.990,28          |                                    |                                    | (66.340,94)                    |                                     | 87.318,57           | 4.113.967,91          |
| Κοινοπρακτικό Δάνειο<br>Συμμετοχή Τράπεζα<br>Πειραιώς | 6.326.203,46          |                                    |                                    | (102.533,47)                   |                                     | 134.104,23          | 6.357.774,22          |
| Τοκοχρεολυτικό Δάνειο<br>Alpha Bank                   | 49.493.899,18         |                                    |                                    | (796.294,48)                   |                                     | 1.123.692,64        | 49.821.297,34         |
| Τοκοχρεολυτικό Δάνειο<br>Τράπεζα Πειραιώς             | 47.078.651,87         |                                    |                                    | (765.462,66)                   |                                     | 1.367.461,94        | 47.680.651,15         |
| Κεφάλαιο κινήσεως<br>Alpha Bank                       | 762.032,89            |                                    |                                    | (27.502,77)                    |                                     | 22.848,30           | 757.378,42            |
| Κεφάλαιο κινήσεως<br>Τράπεζα Πειραιώς                 | 502.202,77            |                                    |                                    | (13.252,80)                    |                                     | 15.099,87           | 504.049,84            |
| <b>Σύνολο</b>                                         | <b>108.255.980,44</b> |                                    |                                    | <b>(1.771.387,12)</b>          |                                     | <b>2.750.525,55</b> | <b>109.235.118,88</b> |

Το σύνολο των εν λόγω δανείων της εταιρείας όπως αυτό είχε διαμορφωθεί την 05.06.2024 κεφαλαιοποιήθηκε, σε συνέχεια της από 14.06.2024 συμφωνίας αναδιάρθρωσης του Τραπεζικού δανεισμού της εταιρείας που υπογράφηκε μεταξύ των πιστωτριών Τραπεζών και των μετόχων της αυτής.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας όπως αυτές είχαν διαμορφωθεί την 05.06.2024 και οι οποίες εν συνεχεία κεφαλαιοποιήθηκαν σύμφωνα με τα παραπάνω.

| Δανειακές Υποχρεώσεις                           | Υπόλοιπο<br>Κεφαλαίου | Δεδουλευμένοι<br>Τόκοι έως<br>05/06/2024 | Υπόλοιπα<br>05/06/2024 |
|-------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|------------------------|
| Κοινοπρακτικό Δάνειο Συμμετοχή Alpha Bank       | 4.059.486,03          | 219.909,37                               | 4.279.395,40           |
| Κοινοπρακτικό Δάνειο Συμμετοχή Τράπεζα Πειραιώς | 6.274.147,85          | 340.163,25                               | 6.614.311,10           |
| Τοκοχρεολυτικό Δάνειο Alpha Bank                | 49.086.646,08         | 3.147.311,66                             | 52.233.957,74          |
| Τοκοχρεολυτικό Δάνειο Τράπεζα Πειραιώς          | 47.938.170,90         | 2.596.889,28                             | 50.535.060,18          |
| Κεφάλαιο κινήσεως Alpha Bank                    | 1.500.000,00          | 17.966,00                                | 1.517.966,00           |
| Κεφάλαιο κινήσεως Τράπεζα Πειραιώς              | (13.252,80)           | 15.099,87                                | 504.049,84             |
| <b>Σύνολο</b>                                   | <b>109.358.450,86</b> | <b>6.325.457,06</b>                      | <b>115.683.907,92</b>  |

Η εν λόγω αναδιάρθρωση εξάλειψε τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας, περιόρισε τις συνεχείς ανάγκες αυτής για εξεύρεση ρευστότητας και εξυγίανε την Καθαρή Θέση της.

**13. Υποχρεώσεις από μισθώσεις**

Η Εταιρεία έχει συνάψει ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την Alpha Bank για το ακίνητο στο οποίο στεγάζεται η έδρα της. Η εν λόγω μίσθωση ανανεώθηκε εντός της χρήσης 2023 για τρία ακόμη έτη. Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2023 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 619,30 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 570,43 και τόκων ποσού Ευρώ 48,87. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Έξοδα από Τόκους».

Το σύνολο των υποχρεώσεων από τις μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρεία κατά την διάρκεια της χρήσεως έχουν ως εξής:

|                                                     | <b>01.01 - 31.12.2022</b> |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|
|                                                     | <b>Κτίρια</b>             |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου         | 393,16                    |
| Νέες μισθώσεις στη χρήση (μη ταμειακές ροές)        | --                        |
| Χρεωστικοί τόκοι (μη ταμειακές ροές)                | 3,26                      |
| Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές)                | (317,28)                  |
| <b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31η Δεκεμβρίου</b> | <b>79,14</b>              |
|                                                     | <b>01.01 - 31.12.2023</b> |
|                                                     | <b>Κτίρια</b>             |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου         | 79,14                     |
| Νέες μισθώσεις στη χρήση (μη ταμειακές ροές)        | 2.046,05                  |
| Χρεωστικοί τόκοι (μη ταμειακές ροές)                | 48,87                     |
| Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές)                | (619,30)                  |
| <b>Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31η Δεκεμβρίου</b> | <b>1.554,76</b>           |
| Εκ των οποίων                                       |                           |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                   | <b>732,99</b>             |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                   | <b>821,77</b>             |

**14. Λοιπές υποχρεώσεις**

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

|                                                 | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ποσά προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | --                | 1.370.000,00      |
| Προμηθευτές                                     | 147.403,83        | 110.349,99        |

|                    |                   |                     |
|--------------------|-------------------|---------------------|
| Πιστωτές διάφοροι  | 862,50            | 357,98              |
| Δεδουλευμένα έξοδα | 446,40            | 29.810,00           |
| <b>Σύνολο</b>      | <b>148.712,73</b> | <b>1.510.517,97</b> |

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε στη συνεδρίαση του της 17ης Δεκεμβρίου 2019 να προτείνει στους δύο μοναδικούς μετόχους της Εταιρείας να προκαταβάλουν ο καθένας ποσό € 1.250.000 έναντι μελλοντικής αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, για την ενίσχυσης της ρευστότητας της Εταιρείας. Μέχρι την 31.12.2020 είχε καταβληθεί από τους Μετόχους ποσό € 1.250.000. Την 31.12.2021 το ποσό αυτό είχε διαμορφωθεί σε € 1.370.000. Εντός της χρήσεως 2023 καταβλήθηκε και το υπόλοιπο ποσό € 1.130.000.

### 15. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

#### Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από βραχυπρόθεσμες καταθέσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια του έτους, ήταν και παραμένει να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας είναι κίνδυνος ρευστότητας, πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος επιτοκίου. Το διοικητικό συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, οι οποίες συνοψίζονται πιο κάτω.

#### ❖ Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τον λογαριασμό «Ταμείο και Ταμειακά Ισοδύναμα» ύψους ευρώ 344,940,29 το μεγαλύτερο μέρος των οποίων τηρούνται στην ALPHA BANK η οποία για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου κατατάσσεται ως Β βραχυπρόθεσμα και ως Β+ μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's. Οι λοιπές απαιτήσεις είναι μη σημαντικού ποσού.

#### ❖ Κίνδυνος ρευστότητας:

Η Εταιρεία αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας λόγω μη πραγματοποίησης εσόδων από λειτουργική δραστηριότητα, γεγονός που την οδηγεί στον τραπεζικό δανεισμό για κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη τρεχουσών συναλλαγών.

#### ❖ Κίνδυνος επιτοκίου:

Οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται από τις μεταβολές των επιτοκίων καθώς τα δάνειά της έχουν συναφθεί με κυμαινόμενο επιτόκιο.

#### ❖ Κίνδυνος συναλλαγματικός:

Το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών και αναφοράς της Εταιρείας είναι το ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές.



**16. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών**

Συμμετοχή στο Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας έχουν σε ποσοστό 50% εκάστη οι εταιρίες "Alpha Group Investments Limited" και "Trieris Two Real Estate Limited" θυγατρικές της Alpha Bank και της Τραπέζης Πειραιώς αντίστοιχα, οι οποίες έχουν ιδρυθεί στην Κύπρο. Συνεπώς ο Όμιλος Εταιριών της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. και ο Όμιλος Εταιριών της Πειραιώς Financial Holdings συνιστούν συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία.

Οι συναλλαγές της Εταιρίας, κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2023, και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων την 31η Δεκεμβρίου 2022 με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως ακολούθως:

|                                           | <b>31.12.2023</b>        | <b>31.12.2022</b>       |
|-------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Καταθέσεις όψεως Alpha Bank               | 341.468,40               | 1.876.317,55            |
| Καταθέσεις όψεως Τράπεζας Πειραιώς        | 3.471,89                 | 11.328,74               |
| <b>Σύνολο</b>                             | <b>344.940,29</b>        | <b>1.887.646,59</b>     |
| <b>Υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη :</b> |                          |                         |
|                                           | <b>31.12.2023</b>        | <b>31.12.2022</b>       |
| Δάνεια Alpha Bank                         | 56.497.875,67            | 54.692.643,67           |
| Δάνεια Τραπέζης Πειραιώς                  | 56.310.628,27            | 54.542.475,21           |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις                 | 1.154,76                 | 79,14                   |
| Λοιπές υποχρεώσεις                        | 51.785,37                | 19.070,03               |
| <b>Σύνολο</b>                             | <b>112.861.444,07</b>    | <b>109.254.268,05</b>   |
| <b>Διεταιρικές συναλλαγές :</b>           |                          |                         |
|                                           | <b>01.01 -31.12.2023</b> | <b>01.01-31.12.2022</b> |
| <b>Έσοδα</b>                              |                          |                         |
| Τόκοι καταθέσεων                          | --                       | --                      |
| <b>Σύνολο</b>                             | <b>--</b>                | <b>--</b>               |
| <b>Έξοδα</b>                              |                          |                         |
| Τόκοι και συναφή έξοδα (εκτός μισθώσεων)  | 5.363.728,58             | 2.750.881,25            |
| Τόκοι μισθώσεων                           | 48,87                    | 3,26                    |
| Αποβέσεις μισθωμένων παγίων               | 589,26                   | 310,97                  |
| Παροχή υπηρεσιών                          | 47.491,82                | 60.791,82               |
| <b>Σύνολο</b>                             | <b>5.411.858,53</b>      | <b>2.811.987,30</b>     |

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν με βάση εμπορικούς όρους της αγοράς.

Δεν καταβάλλονται αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Δεν έχουν πραγματοποιηθεί συναλλαγές με μέλη της γενικής διεύθυνσης. Επίσης, δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών, καθώς και σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη.

## 17. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

### α) Φορολογικά:

Η Εταιρία κατέβαλε με επιφύλαξη την 30.04.2024 στο Ελληνικό Δημόσιο το ποσό των € 6,439 εκατ., που αφορά επιστροφή του ΦΠΑ κατασκευαστικής περιόδου που είχε εισπράξει από το Ελληνικό Δημόσιο τον Φεβρουάριο του 2009 η «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική ΑΕ» ως ιδιοκτήτρια τότε του υπό κατασκευή ακινήτου στον Ελαιώνα.

Η εν λόγω εισπράξη έλαβε χώρα πριν την απόσχιση του κλάδου των εμπορικών κέντρων και τη Συμφωνία Εξυγίανσης με τους πιστωτές της «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική ΑΕ», που οδήγησαν στη μεταβίβαση του ακινήτου στην Εταιρία «Α.Ε.Π. Ελαιώνα Α.Ε.» εντός της χρήσεως 2016. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία υπάρχει υποχρέωση επιστροφής του ΦΠΑ που εισπράχθηκε κατά την κατασκευαστική περίοδο εντός δεκαετίας από την πραγματοποίηση της κάθε δαπάνης, κατά την κρατούσα άποψη, εφόσον ο φορολογούμενος δεν κάνει χρήση του παγίου εντός της προαναφερθείσας, χρονικής περιόδου. Στην περίπτωση του ακινήτου στον Ελαιώνα οι δαπάνες πραγματοποιήθηκαν στις χρήσεις 2007 και 2008.

Ωστόσο με τις υπ' αριθμόν 3132/2020 και 3133/2020 αποφάσεις του Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου Αθηνών ως έναρξη της δεκαετούς χρονικής περιόδου ορίστηκε η 29.04.2013.

Μετά τη σιωπηρή απόρριψη της από 30.04.2024 επιφύλαξης από τη Φορολογική Διοίκηση, η Εταιρία υπέβαλε στις 26.09.2024 ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα την επιστροφή του καταβληθέντος ΦΠΑ.

Τον Ιανουάριο του 2025 η Διευθυνση Επίλυσης Διαφορών της Α.Α.Δ.Ε. απάντησε αρνητικά στο παραπάνω αίτημα της ενδικοφανούς προσφυγής. Ως αποτέλεσμα αυτού τον Φεβρουάριο του 2025 η ΑΕΠ Ελαιώνα Α.Ε. προσέφυγε στο Διοικητικό Εφετείο Αθηνών κατά του Ελληνικού Δημοσίου με βασικό επιχείρημα ότι αυτή (Η ΑΕΠ Ελαιώνα Α.Ε.) δεν είχε καμία ευθύνη για την επιστροφή (διακανονισμό) του ΦΠΑ τόσο υπό το πρίσμα των διατάξεων του Ν. 3588/2007 όσο και του Ν. 2859/2000, ζητώντας την επιστροφή του ποσού των € 6,439 εκ.

Σύμφωνα με γνωμάτευση εξωτερικού νομικού συμβούλου αλλά και των νομικών συμβούλων του Ομίλου της Alpha Bank, οι πιθανότητες ευδοκίμησης των επιχειρημάτων της εταιρείας είναι σημαντικές και πάντως περισσότερες από τις πιθανότητές απόρριψής τους. Κατά την εν λόγω γνωμάτευση, υπάρχουν βάσιμα επιχειρήματα για να υποστηριχτεί ότι η Εταιρία, η οποία απέκτησε το ακίνητο μέσω της Συμφωνίας Εξυγίανσης, δεν είναι εκείνη η υπόχρεη για την επιστροφή του ποσού, αλλά η «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική ΑΕ», η οποία (α) εισέπραξε τον ποσό του ΦΠΑ από το Ελληνικό Δημόσιο και (β) δεν ανήγγειλε την εν λόγω υποχρέωση στα πλαίσια της διαδικασίας της Συμφωνίας Εξυγίανσης με τους πιστωτές της και της σχετικής δικαστικής απόφασης που εκδόθηκε.

### β) Υποθήκες - Προσημειώσεις -Λοιπά Νομικά Θέματα

Ανάλυση των υποθηκών και προσημειώσεων επί των ακινήτων της Εταιρίας παρατίθεται στη συνέχεια:

| <u>Δικαιούχος Προσημείωσης - Υποθήκης</u> | <u>Ποσό</u>           |
|-------------------------------------------|-----------------------|
| ALPHA BANK                                | 75.000.000,00         |
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ                          | 75.000.000,00         |
| <b>Σύνολο</b>                             | <b>150.000.000,00</b> |

Πέραν των όσων αναφέρονται στην ενότητα 17<sup>α</sup> («Φορολογικά») παραπάνω δεν υπάρχουν άλλες εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας.

#### 18. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές των νόμιμων ελεγκτών σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014 αναλύονται ως εξής:

|                                                   | Από 1η Ιανουαρίου έως |                  |
|---------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
|                                                   | 31.12.2023            | 31.12.2022       |
| Έλεγχος των οικονομικών καταστάσεων               | 7.300,00              | 7.300,00         |
| Έλεγχος για την έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού | 8.000,00              | 8.000,00         |
| <b>Σύνολο</b>                                     | <b>15.300,00</b>      | <b>15.300,00</b> |

#### 19. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας της 26.04.2024 αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά σε ποσό € 10.000.000,00.

Δυνάμει της εν λόγω αύξησης το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε στο ποσό των Ευρώ δέκα έξι εκατομμυρίων εξακοσίων πενήντα τριών χιλιάδων εξακοσίων (€ 16.653.600,00), διαιρούμενο σε εκατόν εξήντα έξι χιλιάδες πεντακόσιες τριάντα έξι (166.536) κοινές ονομαστικές μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€ 100,00) η κάθε μία.

Περαιτέρω με την συμφωνία αναδιάρθρωσης του Τραπεζικού δανεισμού της εταιρείας που υπογράφηκε στις 14.06.2024 μεταξύ των πιστωτριών Τραπεζών και των μετόχων της εταιρείας αποφασίσθηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας μέσω της κεφαλαιοποίησης των δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας όπως αυτές είχαν διαμορφωθεί την 5η Ιουνίου 2024 ποσού € 115.683.907,92 (αναλυτική αναφορά στη Σημ. 12 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων) και της καταβολής μετρητών ποσού € 380.092,08. Η εν λόγω αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου συνολικού ποσού € 116.064.000,00 εγκρίθηκε από την Γενική Συνέλευση των μετόχων στις 18.06.2024 και πιστοποιήθηκε από το Δ.Σ. της εταιρείας στις 21.06.2024.

Μετά τις ανωτέρω εταιρικές πράξεις το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ εκατόν τριάντα δύο εκατομμυρίων επτακοσίων δεκαεπτά χιλιάδων εξακοσίων (€ 132.717.600,00), διαιρούμενο σε ένα εκατομμύριο τριακόσιες είκοσι επτά χιλιάδες εκατόν εβδομήντα έξι (1.327.176) κοινές ονομαστικές μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€ 100,00) η κάθε μία και η μετοχική σύνθεση της εταιρείας διαμορφώθηκε ως εξής:

| ΜΕΤΟΧΟΙ                                                                 | ΜΕΤΟΧΕΣ ΨΗΦΟΙ    |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 5. ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>Σταδίου 40 – Αθήνα ΕΛΛΑΔΑ          | 580.320          |
| 6. ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ<br>ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>Αμερικής 4 – Αθήνα ΕΛΛΑΔΑ   | 580.320          |
| 7. ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED<br>Λεμεσού 11 – Λευκωσία ΚΥΠΡΟΣ      | 83.268           |
| 8. TRIERIS TWO REAL ESTATE LIMITED<br>Γρίβα Διγενή 86 – Λευκωσία ΚΥΠΡΟΣ | 83.268           |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>                                                           | <b>1.327.176</b> |

Η Εταιρεία κατέβαλε τον Απρίλιο του 2024 με επιφύλαξη στο Ελληνικό Δημόσιο ΦΠΑ κατασκευαστικής περιόδου των ετών 2007 και 2008, ποσού € 6,439 εκ. Αναλυτική αναφορά σχετικά με το γεγονός αυτό γίνεται στη Σημ. 17(«Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις») των οικονομικών καταστάσεων.

Στις 14.08.2024 επιδόθηκε από την ΕΥΔΑΠ προς την Εταιρεία, ως τωρινή ιδιοκτήτρια του ακινήτου, επιστολή για τακτοποίηση οφειλών Ύδρευσης που είχαν δημιουργηθεί από το 2001 επί προηγούμενης Ιδιοκτησίας του ακινήτου, αξίας € 206χιλ πλέον προσαυξήσεων € 386χιλ, σύνολο € 592χιλ.

Παρά το γεγονός ότι η Εταιρεία ήταν σε διαπραγματεύσεις με την ΕΥΔΑΠ η τελευταία, στις 6-3-2025 επέβαλε κατάσχεση εις χείρας τρίτων για το ανωτέρω ποσό € 592χιλ. κατά της Εταιρείας, εισπράττοντας το ανωτέρω ποσό.

Κατά της ανωτέρω εκτελεστικής διαδικασίας η Εταιρεία άσκησε ανακοπή. Δικάσιμος της ανακοπής ορίσθηκε η 27-3-2035 στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Η Εταιρεία αιτήθηκε επίσπευση της συζήτησης της ανακοπής της «ΑΕΠ ΕΛΑΙΩΝΑ Α.Ε.» κατά της «ΕΥΔΑΠ Α.Ε.», η οποία έγινε δεκτή και ορίσθηκε ημερομηνία συζήτησης η 2-12-2025. Σύμφωνα με του νομικούς συμβούλους της Εταιρείας η πιθανότητα ευδοκίμησης της υπόθεσης υπέρ της Εταιρείας εκτιμάται ότι είναι άνω του 50%. Η εν λόγω πιθανότητα θα επανεκτιμηθεί κατά το χρόνο εκδίκασης της υπόθεσης.

Αθήνα, 13 Ιουνίου 2025

Ο Πρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθυντής  
Οικονομικών Υπηρεσιών

Ιωάννης Χ. Γκάνος  
Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252

Γεώργιος Α. Παρπαίρης  
Α.Δ.Τ. Α00368099

Αντώνιος Γ. Γαβρίλης  
Α.Δ.Τ. ΑΒ 629796  
Αρ. Αδ. Ο.Ε.Ε. Α' Τάξεως 19942/01