

ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2020

Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

| Σημείωση | Σελίδα |
|---|--------|
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ | 2 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ | 3 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ | 4 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ | 5 |
| Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: | |
| 1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ | 6 |
| 2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ | 6 |
| 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων | 6 |
| 2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα | 6 |
| 2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης ('Δ.Π.Χ.Α.') | 7 |
| 2.4 Ανώματες Ακίνητοποιήσεις | 8 |
| 2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό | 8 |
| 2.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 9 |
| 2.7 Μετοχικό Κεφάλαιο | 9 |
| 2.8 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων | 9 |
| 2.9 Αναγνώριση εσόδων/ εξόδων | 9 |
| 2.10 Συμφωνία Παραχώρησης | 9 |
| 2.11 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος- Φόρος Εισοδήματος | 9 |
| 2.12 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη | 10 |
| 3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ | 10 |
| 4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ | 10 |
| 5 ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ | 10 |
| 6 ΑΪΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ- ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ | 10 |
| 7 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ | 10 |
| 8 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ | 10 |
| 9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ | 10 |
| 10 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | 11 |
| 11 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΤΡΙΤΩΝ | 11 |
| 12 ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ | 11 |
| 13 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ | 11 |
| 14 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ | 12 |
| 15 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ | 12 |
| 16 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ | 12 |
| ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ | |
| ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ | |

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

| | <u>Σημείωση</u> | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u> |
|---|-----------------|-------------------|-------------------|
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | |
| Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία | | | |
| Ασώματες ακινητοποιήσεις | 5 | 3.124.578 | 2.461.824 |
| | | 3.124.578 | 2.461.824 |
| Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία | | | |
| Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο | 7 | 58.526 | 303.090 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 8 | 1.155.699 | 316.112 |
| | | 1.214.225 | 619.201 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | | 4.338.803 | 3.081.025 |
| ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | |
| ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 9 | 4.500.000 | 1.000.000 |
| Ζημιές εις νέο | | (386.902) | (267.952) |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων | | 4.113.098 | 732.048 |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 10 | 225.705 | 2.348.977 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | 225.705 | 2.348.977 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ | | 4.338.803 | 3.081.025 |

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

| | Σημείωση | Χρήση που έληξε την | |
|---|----------|---------------------|-----------------|
| | | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων | 11 | (95.779) | (11.937) |
| Παροχές τρίτων | 12 | (13.080) | (14.640) |
| Φόροι-Τέλη | | (2.073) | (1.552) |
| Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα | | (8.049) | (44.040) |
| Λοιπά Έσοδα/ (Έξοδα) Εκμετάλλευσης | | 31 | (1.892) |
| Αποτελέσματα εκμετάλλευσης | | (118.950) | (74.061) |
| (Ζημίες) προ φόρων | | (118.950) | (74.061) |
| Φόρος Εισοδήματος | 13 | - | (2.800) |
| (Ζημίες) μετά από φόρους (Α) | | (118.950) | (76.861) |
| Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους | | | |
| Λοιπά Συνολικά (Έξοδα)/ Έσοδα | | - | - |
| Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Β) | | - | - |
| Συγκεντρωτικά Συνολικές Ζημίες μετά από φόρους (Α)+(Β) | | (118.950) | (76.861) |

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

| <u>Σημείωση</u> | <u>Μετοχικό Κεφάλαιο</u> | <u>Ζημιά εις νέο</u> | <u>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</u> |
|---|------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019 | 1.000.000 | (17.841) | 982.159 |
| Οφειλόμενο Μετοχικό Κεφάλαιο | (15.750.000) | - | (15.750.000) |
| Έξοδα αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου | - | (173.250) | (173.250) |
| Ζημιά μετά από φόρους | - | (76.861) | (76.861) |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019 | 1.000.000 | (267.952) | 732.048 |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020 | 1.000.000 | (267.952) | 732.048 |
| Εγκεκριμένη αύξηση Μ.Κ. (απόφαση Γ.Σ. 28.02.20) | 9 15.750.000 | - | 15.750.000 |
| Οφειλόμενο Μετοχικό Κεφάλαιο | 9 (12.250.000) | - | (12.250.000) |
| Έξοδα αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου | - | - | - |
| Ζημιά μετά από φόρους | - | (118.950) | (118.950) |
| Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020 | 4.500.000 | (386.902) | 4.113.098 |

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

| | <u>Χρήση που έληξε την</u> | |
|--|----------------------------|-------------------|
| | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u> |
| <u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u> | | |
| (Ζημίες) προ φόρων | (118.950) | (74.061) |
| <u>Προσαρμογή κερδών / (ζημιών) προ φόρων</u> | | |
| Προστίθενται: αποσβέσεις | - | 961 |
| <u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u> | | |
| Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων | (418.191) | (860.754) |
| (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών) | (2.123.272) | 424.295 |
| Μείον : | | |
| Καταβλημένοι φόροι | - | - |
| Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | (2.660.413) | (509.558) |
| <u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u> | | |
| Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | - | (961) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες | - | (961) |
| <u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες</u> | | |
| Καταβολή Μετοχικού Κεφαλαίου (Καθαρά από έξοδα) | 3.500.000 | (173.250) |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) καθαρά | - | - |
| Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες | 3.500.000 | (173.250) |
| Καθαρή αύξηση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων | 839.587 | (683.770) |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης | 316.112 | 999.881 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης | 1.155.699 | 316.112 |

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Στις 23.07.2018 συστάθηκε η εταιρεία Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Α.Ε. («ΘΕΚ ΑΕ») από τους αρχικούς της μετόχους την ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. και τη GOLDAIR Cargo Α.Ε. με ποσοστά συμμετοχής 80% και 20% αντίστοιχα. Ο κύριος του έργου είναι η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία ΓΑΙΟΣΕ Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Σιδηροδρομικής Περιουσίας. Στις 30.07.2018 η εταιρεία ΘΕΚ ΑΕ υπέγραψε Σύμβαση Παραχώρησης με τη ΓΑΙΑΟΣΕ, η οποία κυρώθηκε με το νόμο Ν.4574/2018 από τη Βουλή των Ελλήνων.

Σύμφωνα με τη Σύμβαση Παραχώρησης, η ΘΕΚ Α.Ε. ως Παραχωρησιούχος έχει το δικαίωμα της ίδρυσης, μελέτης, αδειοδότησης, κατασκευής, λειτουργίας και εκμετάλλευσης του Εμπορευματικού και διαμετακομιστικού Κέντρου συνδυασμένων μεταφορών στο Θριάσιο Πεδίο, σε Ακίνητο έκτασης 588 στρεμμάτων για 60 έτη. Η έναρξη της παραχώρησης είναι η ημερομηνία κατά την οποία η παραχώρηση τίθεται σε ισχύ σύμφωνα με τη Σύμβαση Παραχώρησης.

Η επένδυση για το έργο ανέρχεται σε 158 εκατομμύρια ευρώ, η χρηματοδότηση της οποίας θα προέρχεται από ίδια κεφάλαια και από δανεισμό. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο ορίστηκε σε €1.000.000,00. Σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης παραχώρησης προβλέπεται να αυξηθεί σε ποσοστό 30% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου προ της Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης. Μετά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης, οι αυξήσεις του Μετοχικού Κεφαλαίου, έως του ποσού των €36.114.000, θα γίνεται με καταβολές σύμφωνα με το Χρονοδιάγραμμα Καταβολής της Δεσμευτικής Επένδυσης.

Μέχρι σήμερα δεν έχει συντελεστεί η Έναρξη Ισχύος της Παραχώρησης. Αιτία είναι η καθυστέρηση στην έκδοση της απόφασης έγκρισης από τη Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ε.Ε. (DG Comp). Η DG Comp, με την από 6.1.2021 επιστολή της προς τις Ελληνικές Αρχές, γνωστοποίησε την προκαταρκτική της εκτίμηση υποδεικνύοντας τις τροποποιήσεις που απαιτούνται στη Σύμβαση Παραχώρησης, προκειμένου να χορηγηθεί τη θετική της γνώμη και να καλυφθεί η προϋπόθεση του άρθρου 3.1.2(viii) της Σύμβασης Παραχώρησης για την Έναρξη Ισχύος της Παραχώρησης. Κατά τα λοιπά και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που επιβάλλονται από τη Σύμβαση Παραχώρησης, η ΘΕΚ ΑΕ είναι σε θέση να εκπληρώσει το σύνολο των υποχρεώσεων της ώστε με την θετική έγκριση της DG Comp, να επέλθει η Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης («ΗΕΙΠ»). Το Έργο θα υλοποιηθεί σε δύο φάσεις, Περίοδο Τ1 και Περίοδο Τ2. Η έναρξη των εργασιών για την Περίοδο Τ1 βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με την παραπάνω απόφαση ενώ η ολοκλήρωσή της θα υλοποιηθεί σε διάστημα είκοσι-τεσσάρων (24) μηνών από αυτή.

Η ΘΕΚ Α.Ε. επιθυμώντας να εκμεταλλευτεί τον χρόνο που υπολείπεται της ως άνω έγκρισης προς όφελος του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης του Έργου και κάνοντας χρήση σχετικού δικαιώματος που της δίνεται από τη Σύμβαση Παραχώρησης, ενέκρινε και ανέθεσε στον Κατασκευαστή του Έργου την εκπόνηση Πρόδρομων Εργασιών ήτοι Μελέτες και Αδειοδοτήσεις του Έργου εντός του διαστήματος που μεσολαβεί έως την ΗΕΙΠ.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται επί της Βασιλίσσης Σοφίας 75, Αθήνα. Η εταιρεία καταχωρήθηκε την 11/09/2018 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1468604. Έχει αριθμό ΓΕΜΗ 147046201000. Η διάρκεια της Εταιρείας έχει οριστεί σε 70 έτη.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας θα συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και οι βασικές λογιστικές αρχές έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 13.09.2021 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Η τρέχουσα χρήση αφορά την περίοδο από 01.01.2020 έως 31.12.2020 ενώ τα συγκριτικά στοιχεία αφορούν στην περίοδο 01.01.2019 έως 31.12.2019 .

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι βασικές λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά την σύνταξη των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., παρατίθενται παρακάτω.

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από την διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα Δ.Π.Χ.Α. που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Σ.Δ.Λ.Π.).

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους.

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

Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η εφαρμογή υποκειμενικής κρίσης, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων αναφορικά με την απομείωση αξίας απαιτήσεων. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις, και οι αποκλίσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση επί των οικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία δεν προέβη στην πρόωρη εφαρμογή κάποιου Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου, νέων προτύπων, τροποποιήσεων αυτών και διερμηνειών.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

2.2. Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Η διοίκηση εκτιμά ότι θα υπάρχει θετική έκβαση σχετικά με την ενσωμάτωση των υποδείξεων της Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (DG Comp) αναφορικά τις απαραίτητες τροποποιήσεις στη Σύμβαση Παραχώρησης και ότι η διαδικασία θα προχωρήσει απρόσκοπτα. Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους.

2.3. Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης ('Δ.Π.Χ.Α.')

α) Δημοσιευμένα πρότυπα και διερμηνείες με ισχύ εντός του 2020

Εννοιολογικό Πλαίσιο (Τροποποίηση) «Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των Δ.Π.Χ.Α.»

Το νέο εννοιολογικό πλαίσιο δεν αποτελεί ουσιαστική αναθεώρηση του εγγράφου. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων επικεντρώθηκε σε θέματα που δεν καλύπτονταν ακόμη ή που έδειχναν προφανείς ελλείψεις που έπρεπε να αντιμετωπιστούν.

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Ορισμός Επιχειρηματικής Οντότητας»

Η τροποποίηση αποσκοπεί στην επίλυση των δυσκολιών που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα προσδιορίζει εάν έχει αποκτήσει μια επιχείρηση ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Καθορίζονται οι ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της Επιχειρηματικής Οντότητας, αφαιρείται η απαίτηση της αξιολόγησης για το εάν οι αντισυμβαλλόμενοι στην αγορά είναι ικανοί να αντικαταστήσουν κάποια ελλιπή στοιχεία ή διαδικασίες και να συνεχίζει να παράγει αγαθά και υπηρεσίες, εισάγει κριτήρια να βοηθήσει τις εταιρείες να αξιολογήσουν εάν οι αποκτώμενες δραστηριότητες είναι ουσιαστικές, περιορίζει τον ορισμό της επιχειρηματικής οντότητας και των παραγόμενων αγαθών ή υπηρεσιών και εισάγει ένα προαιρετικό τεστ συγκέντρωσης εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε συναλλαγές που έχουν γίνει κατά την ή μεταγενέστερα της αρχής της πρώτης περιόδου αναφοράς 1 Ιανουαρίου 2020. Συνεπώς, οι εταιρείες δεν πρέπει να επαναξιολογήσουν τις αντίστοιχες συναλλαγές που έχουν πραγματοποιήσει σε προηγούμενες περιόδους αναφοράς. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί στην απόκτηση μιας επιχείρησης ή μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και ως εκ τούτου η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν έχει καμία επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τον ορισμό του «ουσιώδους» και ευθυγραμμίζει τον ορισμό που χρησιμοποιείται σε εννοιολογικό πλαίσιο και στα πρότυπα καθαυτά. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι «η πληροφορία είναι ουσιώδης, εάν παραλείποντας την, παραποιώντας την ή παρεμποδίζοντάς την, θα μπορούσαν να επηρεαστούν οι αποφάσεις των γενικών χρηστών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις οι οποίες περιέχουν οικονομικές πληροφορίες για μία οντότητα». Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι το ουσιώδες εξαρτάται από τη φύση ή τη σημαντικότητα της πληροφορίας ή και τα δύο. Μία οντότητα θα πρέπει να αξιολογήσει εάν μία πληροφορία μεμονωμένα ή σε συνδυασμό με άλλες πληροφορίες είναι ουσιώδης στο πλαίσιο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η εταιρεία έχει υιοθετήσει την ανωτέρω τροποποίηση, η οποία δεν έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμιση κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες. Η εταιρεία έχει υιοθετήσει την ανωτέρω τροποποίηση, η οποία δεν έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

(β) Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2020 που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε., ωστόσο η εφαρμογή τους δεν είναι υποχρεωτική κατά το 2020 ούτε έχουν υιοθετηθεί πρόωρα από την Εταιρεία:

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η τροποποίηση είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη από την 1η Ιουνίου 2020 και μετά και ως εκ τούτου για αυτές τις οικονομικές καταστάσεις από την 1η Ιανουαρίου 2021.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις ενοικίασης που σχετίζονται με τον Covid-19 μετά τις 30 Ιουνίου 2021»

Η τροποποίηση παρατείνει, κατά ένα έτος, την τροποποίηση του Μαΐου 2020 που παρέχει στους μισθωτές απαλλαγή από την εκτίμηση εάν η παραχώρηση ενοικίου που σχετίζεται με τον COVID-19 αποτελεί τροποποίηση μίσθωσης.

Αναμόρφωση κριτηρίου επιτοκίου - Φάση 2 (Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16)

Οι τροποποιήσεις στην αναμόρφωση συγκριτικού επιτοκίου - Φάση 2 (Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16) εισάγουν ένα πρακτικό μέσο για αλλαγές που απαιτούνται από τη αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς, διευκρινίζουν ότι η λογιστική αντιστάθμιση δεν διακόπτεται αποκλειστικά λόγω της αναμόρφωσης του επιτοκίου αναφοράς, και εισάγουν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες να κατανοήσουν τη φύση και την έκταση των κινδύνων που προκύπτουν από τη αναμόρφωση του επιτοκίου αναφοράς στους οποίους εκτίθεται η οντότητα και πώς η οντότητα διαχειρίζεται αυτούς τους κινδύνους, καθώς και την πρόοδο της οντότητας στη μετάβαση στα εναλλακτικά επιτόκια αναφοράς και πώς η οντότητα διαχειρίζεται αυτήν τη μετάβαση.

Ετήσιες Βελτιώσεις 2018-2020

ΔΠΧΑ 1 (Τροποποίηση) «Πρώτη υιοθέτηση διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς»

Η τροποποίηση απλοποιεί την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 1 για μία θυγατρική υιοθετώντας τα πρότυπα ΔΠΧΑ αφού η μητρική της εταιρεία τα έχει ήδη υιοθετήσει. Η προτεινόμενη τροποποίηση σχετίζεται με τη μέτρηση των σωρευτικών συναλλαγματικών διαφορών.

Δ.Π.Χ.Α. 9 (Ετήσια Βελτίωση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα».

Η τροποποίηση διευκρινίζει ποιά έξοδα περιλαμβάνει μια οικονομική οντότητα όταν εφαρμόζει το τεστ «10 τοις εκατό» της παραγράφου Β3.3.6 του Δ.Π.Χ.Α. 9 κατά την αξιολόγηση της αποαναγνώρισης μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης.

Δ.Π.Χ.Α. 16 (Ετήσια Βελτίωση) «Μισθώσεις».

Η τροποποίηση στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 που συνοδεύει το Δ.Π.Χ.Α. 16 αφαιρεί από το παράδειγμα την απεικόνιση της αποζημίωσης των βελτιώσεων εκμισθωμένων ακινήτων από τον εκμισθωτή.

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων».

Η τροποποίηση επικαιροποιεί μια παραπομπή του Δ.Π.Χ.Α. 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς να αλλάξει τις λογιστικές απαιτήσεις για συνενώσεις επιχειρήσεων.

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

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17

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

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»

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

Δ.Λ.Π. 8 (Τροποποίηση) «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων».

Η τροποποίηση εισάγει τον ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων και περιλαμβάνει άλλες τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 8 για να βοηθήσει τις οντότητες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές.

Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» και Πρακτικό Υπόδειγμα Δ.Π.Χ.Α 2: Γνωστοποίηση Λογιστικών Πολιτικών.

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές της, αντί των σημαντικών λογιστικών πολιτικών της.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η απαλλαγή αρχικής αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές στις οποίες προκύπτουν ίσα ποσά εκπιπτόντων και φορολογητέων προσωρινών διαφορών κατά την αρχική αναγνώριση.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Επέκταση της προσωρινής απαλλαγής από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9»

Η τροποποίηση αλλάζει την καθορισμένη ημερομηνία λήξης για την προσωρινή εξαίρεση στα ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα, έτσι ώστε οι οντότητες να υποχρεούνται να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 9 για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες -Αναβολή της Ημερομηνίας Ισχύος»

Η τροποποίηση αναβάλλει την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων Ιανουαρίου 2020 κατά ένα έτος, έτσι ώστε οι οντότητες να υποχρεούνται να εφαρμόζουν την τροποποίηση για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023».

Δ.Λ.Π. 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις»

Η τροποποίηση απαγορεύει την αφαίρεση από το κόστος των ενσώματων ακίνητοποιήσεων ποσών που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Δεν υπάρχουν άλλα Δ.Π.Χ.Α. ή Διερμηνείες που δεν είναι σε ισχύ και αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

2.4. Ασώματες Ακίνητοποιήσεις

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται μεμονωμένα, αναγνωρίζονται στο κόστος κατά την αρχική τους αναγνώριση. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, τα άυλα περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στο κόστος μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης. Δεν αναγνωρίζονται εσωτερικώς δημιουργούμενα άυλα στοιχεία.

Στα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας, αναγνωρίζεται το "δικαίωμα" που αποκτάται βάσει της Σύμβασης Παραχώρησης.

Η Εταιρεία, κάνοντας χρήση της Διερμηνείας 12 των ΔΠΧΑ, αναγνωρίζει το άυλο περιουσιακό στοιχείο από τη σύμβαση παραχώρησης, στο βαθμό που αποκτά δικαίωμα να χρεώνει τους χρήστες των υποδομών. Η αναγνώριση του άυλου "δικαιώματος", γίνεται βάσει της μεθόδου του ποσοστού ολοκλήρωσης. Περαιτέρω, το περιουσιακό στοιχείο υπόκειται σε α) απόσβεση που διενεργείται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της παραχώρησης (60 έτη) και θα ξεκινήσει με την ολοκλήρωση του έργου, και β) σε έλεγχο απομείωσης.

2.5. Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό

Η δαπάνη για αγορά λογισμικού, το οποίο θα επιφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία για διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους, καταχωρείται ως άυλο στοιχείο του ενεργητικού.

Η συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζεται ως έξοδο όταν πραγματοποιείται η δαπάνη. Αντίθετα, οι δαπάνες που βελτιώνουν ή επιμηκύνουν την απόδοση των προγραμμάτων λογισμικού, πέρα των αρχικών τεχνικών προδιαγραφών, ή αντίστοιχα τα έξοδα μετατροπής λογισμικού ενσωματώνονται στο κόστος κτήσεως του άυλου παγίου με απαραίτητη προϋπόθεση να μπορούν να μετρηθούν με αξιοπιστία.

Η εταιρεία εκτιμά αν η ωφέλιμη ζωή ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου είναι ορισμένης διάρκειας ή απροσδιόριστη και αν είναι ορισμένης διάρκειας, τη διάρκεια των ετών ή τον αριθμό των παραγωγικών μονάδων ή όμοιων μονάδων που αποτελούν εκείνη την ωφέλιμη ζωή. Ο λογιστικός χειρισμός για ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο βασίζεται στην ωφέλιμη ζωή του.

Ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο με ωφέλιμη ζωή ορισμένης διάρκειας αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης και ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένεται αλλά ελέγχεται για απομείωση ετησίως ή συχνότερα εάν γεγονότα ή μεταβολές των περιστάσεων υποδεικνύουν ότι ενδέχεται να απομειωθεί.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το λογισμικό επιμετρώνται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης. Οι αποσβέσεις λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 5 έτη.

Το λογισμικό αποαναγνωρίζεται όταν:

- (α) έχει πωληθεί ή
- (β) όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεση του λογισμικού.

Το κέρδος ή η ζημία από την πώληση του λογισμικού, προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης, αν υπάρχει, και της λογιστικής αξίας του λογισμικού.

2.6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται το ταμείο, οι μη δεσμευμένες καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα, οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων και άμεσα ρευστοποιήσιμα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με αρχική διάρκεια μικρότερη των τριών μηνών.

2.7. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια.

Άμεσα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, στις ζημιές εις νέον.

2.8. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως (παρούσα αξία χρηματοοικονομικών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της Διοίκησης για τις μελλοντικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν. Τα περιουσιακά στοιχεία επανεκτιμώνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

2.9. Αναγνώριση εσόδων/ εξόδων

Στην παρούσα χρήση δεν έχει ξεκινήσει δραστηριότητα η εταιρεία και ως εκ τούτου η λογιστική αρχή του εσόδου θα διαμορφωθεί στην επόμενη χρήση. Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν καθίστανται δεδουλευμένα.

2.10. Συμφωνία Παραχώρησης

Η Εταιρεία έχει αναλάβει, δυνάμει της από 30.07.2018 σύμβασης παραχώρησης, το δικαίωμα της ίδρυσης, της μελέτης, της αδειοδότησης, της κατασκευής και της λειτουργίας του Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου (το «Έργο»).

Η Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (DG Comp), με επιστολή της προς τις Ελληνικές Αρχές, γνωστοποίησε την προκαταρκτική της εκτίμηση και τις τροποποιήσεις, που θα πρέπει να επέλθουν στη Σύμβαση Παραχώρησης, προκειμένου να χορηγηθεί τη θετική της γνώμη και να καλυφθούν οι προϋποθέσεις της Σύμβασης Παραχώρησης για την Έναρξη Ισχύος της.

Η ενσωμάτωση των ανωτέρω τροποποιήσεων στη σύμβαση παραχώρησης είναι το πρώτο βήμα μιας σειράς ενεργειών που πρέπει να υλοποιηθούν για να μπορεί να ξεκινήσει το έργο. Η τροποποιημένη σύμβαση παραχώρησης θα πρέπει μετά, όπως προβλέπεται από το νόμο για παρόμοιες συμβάσεις, να εγκριθεί από το Ελεγκτικό Συνέδριο και να κυρωθεί με νόμο από τη Βουλή των Ελλήνων.

Σε εκτέλεση της υπογεγραμμένης Σύμβασης Παραχώρησης, και σύμφωνα με την από 28/2/2020 απόφαση της ΓΣ της ΘΕΚ ΑΕ, όπως αυτή ανακλήθηκε ή παρατάθηκε, πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της ΘΕΚ Α.Ε., με καταβολή μετρητών συνολικού ποσού €15,75 εκατ. (€ 12,6 εκατ. από την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ και €3,15 εκατ. από την ΓΚΟΛΝΤΑΙΑΡ ΚΑΡΓΚΟ). Η καταβολή πραγματοποιήθηκε με δύο τμηματικές καταβολές. Η πρώτη καταβολή πραγματοποιήθηκε στις 02/09/2020 και ήταν ποσού €3,5 εκατ. και η δεύτερη στις 26/03/2021 ποσού €12,25 εκατ..

Κατά τα λοιπά και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που επιβάλλονται από τη Σύμβαση Παραχώρησης, η ΘΕΚ Α.Ε. είναι σε θέση να εκπληρώσει το σύνολο των υποχρεώσεων της ώστε με την κύρωση με νόμο από τη Βουλή των Ελλήνων της τροποποιημένης Σύμβασης Παραχώρησης, να επέλθει η Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος του Έργου («ΗΕΙΠ»).

Το Έργο θα υλοποιηθεί σε δύο φάσεις, Περίοδο Τ1 και Περίοδο Τ2. Η έναρξη των εργασιών για την Περίοδο Τ1 συναρτάται με την ΗΕΙΠ, η οποία αναμένεται να επιτευχθεί εντός του Δ' Τριμήνου του 2021. Η ΘΕΚ Α.Ε. επιθυμώντας να εκμεταλλευτεί τον χρόνο που υπολείπεται της ως άνω έγκρισης προς όφελος του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης του Έργου και κάνοντας χρήση σχετικού δικαίωματος που της δίνεται από τη Σύμβαση Παραχώρησης, ενέκρινε και ανέθεσε στον Κατασκευαστή του Έργου την εκπόνηση Πρόδρομων Εργασιών ήτοι Μελέτες και Αδειοδοτήσεις του Έργου εντός του διαστήματος που μεσολαβεί έως την ΗΕΙΠ. Ήδη μέχρι σήμερα ο Κατασκευαστής έχει σχεδόν ολοκληρώσει το αντικείμενο που του ανατέθηκε, ενώ η ΘΕΚ Α.Ε. εξετάζει την ανάθεση στον Κατασκευαστή επιπλέον αντικείμενων στο πλαίσιο των Πρόδρομων Εργασιών, ανάλογα με την εξέλιξη της οριστικοποίησης και υπογραφής της τροποποιημένης Σύμβασης Παραχώρησης.

Δεδομένου ότι στην ως άνω συμφωνία παραχώρησης από την κρατική εταιρεία ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ (κύριος του έργου- "ΚτΕ") και τον εκ τρίτου συμβαλλόμενο, Ελληνικό Δημόσιο, στην Εταιρεία (Παραχωρησιούχος) πληρούνται οι παρακάτω δύο συνθήκες, η Εταιρεία έκανε χρήση της Διερμηνείας 12 των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ):

i. ο Κύριος του Έργου ελέγχει ή ρυθμίζει τις υπηρεσίες τις οποίες πρέπει να παρέχει ο φορέας εκμετάλλευσης της υποδομής και σε ποιους πρέπει να την παρέχει και

ii. ο Κύριος του Έργου ελέγχει μέσω ιδιοκτησίας, δικαιωμάτων λόγω κοινής ωφέλειας ή με άλλα μέσα, κάθε σημαντικό δικαίωμα επί του υπολοίπου, όσον αφορά στην υποδομή στο τέλος της περιόδου της συμφωνίας.

Σύμφωνα με την ως άνω διερμηνεία (ΕΔΔΧΠ 12), το Εμπορευματικό Κέντρο που θα δημιουργηθεί, δε θα αναγνωριστεί ως ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός της Εταιρείας (Παραχωρησιούχος), επειδή η σύμβαση της συμφωνίας παραχώρησης, δε χορηγεί στην Εταιρεία (Παραχωρησιούχος), το δικαίωμα να ελέγχει τη χρήση της υποδομής υπηρεσιών κοινής ωφέλειας. Η Εταιρεία (Παραχωρησιούχος), έχει πρόσβαση για τη λειτουργία της υποδομής με σκοπό την παροχή των υπηρεσιών εμπορευματικών μεταφορών, σύμφωνα με τους όρους που ορίζονται στη σύμβαση.

Η Εταιρεία "αμείβεται" με ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο το οποίο συνίσταται στο δικαίωμα να εισπράττει αντάλλαγμα για την εκμετάλλευση του Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου. Το εισπραχθέν ή εισπρακτέο αντάλλαγμα, αναγνωρίζεται αρχικά στην εύλογη αξία του. Η Εταιρεία, κάνοντας χρήση της Διερμηνείας 12 των ΔΠΧΑ, αναγνωρίζει το άυλο περιουσιακό στοιχείο από τη σύμβαση παραχώρησης, καθώς και έσοδο, στο βαθμό που αποκτά δικαίωμα να χρεώνει τους χρήστες των υποδομών. Η αναγνώριση του άυλου δικαιώματος, γίνεται βάσει της μεθόδου του ποσοστού ολοκλήρωσης. Περαιτέρω, το περιουσιακό στοιχείο υπόκειται σε α) απόσβεση που διενεργείται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της παραχώρησης (60 έτη) και θα ξεκινήσει με την ολοκλήρωση του έργου, και β) σε έλεγχο απομείωσης.

2.11. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος- Φόρος Εισοδήματος

Αναβαλλόμενος Φόρος

Αναβαλλόμενος φόρος είναι ο φόρος που θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί στο μέλλον και σχετίζεται με λογιστικές πράξεις που έγιναν κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης αλλά θεωρούνται φορολογητέα έσοδα ή εκπεστέα έξοδα μελλοντικών χρήσεων. Υπολογίζεται στις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και της αντίστοιχης λογιστικής τους αξίας.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μόνο όταν πιθανολογούνται μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, από τα οποία παρέχεται η δυνατότητα να εκπέσουν οι αντίστοιχες προσωρινές διαφορές. Ο τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως, ή απευθείας στην καθαρή θέση αν αφορά στοιχεία που έχουν αναγνωρισθεί απευθείας στην καθαρή θέση.

Φόρος εισοδήματος

Η βάση υπολογισμού του πληρωτέου φόρου εισοδήματος είναι τα φορολογητέα κέρδη της χρήσης. Τα φορολογητέα κέρδη διαφέρουν από τα κέρδη προ φόρων που εμφανίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων λόγω της εξαιρέσης εσόδων ή δαπανών τα οποία θα φορολογηθούν ή θα εκπέσουν φορολογικά σε επόμενες χρήσεις. Επίσης εξαιρούνται τα αφορολόγητα έσοδα και οι δαπάνες οι οποίες δεν αναγνωρίζονται φορολογικά προς έκπτωση. Ο πληρωτέος φόρος εισοδήματος της Εταιρείας υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που είναι σε ισχύ ή ουσιαστικά σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Δεδομένης της καθυστέρησης έναρξης της δραστηριότητας της επιχείρησης, η Εταιρεία δεν εφαρμόζει αναβαλλόμενη φορολογία για την Τρέχουσα Χρήση.

2.12. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν α) Τη μητρική ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε., β) Το μέτοχο μειοψηφίας ΓΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε., γ) Εταιρείες που ελέγχει η μητρική και η Τράπεζα Πειραιώς (μητρική της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ.) και με τις οποίες η Εταιρεία τελεί υπό κοινό έλεγχο, δ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και ε) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών Δ.Σ. και Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ

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

Στην τρέχουσα Χρήση δεν υπήρξαν σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιαστικές προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς, πιστωτικό, συναλλαγματικό και λοιπούς κινδύνους καθώς η δραστηριότητά της δεν έχει ακόμα ξεκινήσει.

5 ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

| | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Αμοιβές Προσωπικού | 1.246.065 | 1.091.556 |
| Μελέτες | 387.400 | 387.400 |
| Νομικές Υπηρεσίες | 599.829 | 483.819 |
| Συμβουλευτικές Υπηρεσίες | 379.335 | 232.423 |
| Τραπεζικά έξοδα & προμήθειες | 360.145 | 216.025 |
| Λοιπές Δαπάνες | 60.838 | 50.601 |
| Πρόδρομες Εργασίες | 90.966 | - |
| ΣΥΝΟΛΟ | 3.124.578 | 2.461.824 |

Στις ασώματες ακινητοποιήσεις η Εταιρεία, αναγνωρίζει το "δικαίωμα" που αποκτάται βάσει της Σύμβασης Παραχώρησης κάνοντας χρήση της Διερμηνείας 12 των ΔΠΧΑ.

Καθώς το έργο δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν έχει ξεκινήσει η λειτουργία του, δε διενεργούνται αποσβέσεις.

6 ΑΨΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ- ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ

| | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Άδειες χρήσης λογισμικών προγραμμάτων | 961 | 961 |
| Αποσβέσεις | -961 | -961 |
| Σύνολο | - | - |

7 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως :

| | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου) | 500 | 157.500 |
| Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (χρεωστικό υπόλοιπο ΦΠΑ) | 58.026 | 145.590 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 58.526 | 303.090 |

Ο Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου ποσού €157.000, επεστράφη στην Εταιρεία την 11.05.2020.

8 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

| | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Καταθέσεις Όψεως | 1.155.699 | 316.112 |

Ο λογαριασμός όψεως της Εταιρείας είναι άτοκος

9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Η εταιρεία συστάθηκε την 23.07.2018. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο ορίζεται σε ποσό €1 εκατ. διαιρούμενο σε 100.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €10 έκαστη. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο κατεβλήθη την 26.07.2018. Τα έξοδα αρχικού μετοχικού κεφαλαίου που ανήλθαν στο ποσό των €1.080, εμφανίζονται στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων, μειωτικά του μετοχικού κεφαλαίου.

Την 24.04.2019 η Γ.Σ. αποφάσισε την αύξηση του Μ.Κ. κατά €15,75 εκατ. (προθεσμία καταβολής Α.Μ.Κ. 30.07.2019 που παρατάθηκε έως 30.09.2019, σύμφωνα με την απόφαση της Ε.Γ.Σ. 25.07.2019).

Η Γενική Συνέλευση της 30.09.2019 ακύρωσε την ανωτέρω αναφερόμενη Α.Μ.Κ. λόγω της καθυστέρησης έκδοσης της απόφασης από τη DG Comp και ώστε να μην παρέλθει η προθεσμία καταβολής, με ταυτόχρονη απόφαση για εκ νέου αύξηση μετοχικού κεφαλαίου για το ίδιο ποσό. Η εν λόγω αύξηση είχε βάσει νόμου προθεσμία καταβολής την 31.12.2019 και παρατάθηκε έως 29.02.2020, σύμφωνα με την απόφαση της Ε.Γ.Σ. 30.12.2019.

ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε. - 31 Δεκεμβρίου 2020
Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Την 28.02.2020, η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, ακύρωσε την ανωτέρω αναφερόμενη Α.Μ.Κ. λόγω της καθυστέρησης έκδοσης της απόφασης από τη DG Comp και ώστε να μην παρέλθει η προθεσμία καταβολής, με ταυτόχρονη απόφαση για εκ νέου αύξηση μετοχικού κεφαλαίου για το ίδιο ποσό. Η εν λόγω αύξηση είχε βάσει νόμου προθεσμία καταβολής την 30.06.2020 και παρατάθηκε έως 10.10.2020, σύμφωνα με την απόφαση της Ε.Γ.Σ. 29.06.2020.

Την 09.10.2020, η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, αποφάσισε τη μερική ακύρωση της από 28.02.2020 απόφασης για αύξηση του Μ.Κ. ως προς το ποσό €12,25 εκατ.. Ταυτόχρονα αποφασίστηκε αύξηση κατά €12,25 εκατ. με προθεσμία καταβολής την 31.12.2020.

Το ποσό των €3.5 εκατ. κατατέθηκε την 02.09.2020 και η πιστοποίηση της καταβολής ολοκληρώθηκε την 04.11.2020.

Την 30.12.2020, η Γενική Συνέλευση αποφάσισε την παράταση της προθεσμίας καταβολής του Μ.Κ. ποσού €12,25 εκατ., της από 09.10.2020 απόφασης, ορίζοντας νέα προθεσμία την 27.03.2021. Το εν λόγω ποσό κατατέθηκε την 26.03.2021 και η πιστοποίηση της καταβολής ολοκληρώθηκε την 31.03.2021.

| | Αριθμός Μετοχών | Καταβληθέν Μετοχικό Κεφάλαιο |
|-----------------------------------|----------------------------|---|
| 1 Ιανουαρίου 2019 | 100.000 | 1.000.000 |
| 31 Δεκεμβρίου 2019 | 100.000 | 1.000.000 |
| 1 Ιανουαρίου 2020 | 100.000 | 1.000.000 |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου | 350.000 | 3.500.000 |
| 31 Δεκεμβρίου 2020 | 450.000 | 4.500.000 |

10 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Πιστωτές Διάφοροι | 225.705 | 299.343 |
| Λοιπές Υποχρεώσεις (δεδουλευμένες δαπάνες) | - | 2.049.634 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 225.705 | 2.348.977 |

Το ποσό των λοιπών υποχρεώσεων του 2019 αφορούσε σε δεδουλευμένες δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν μέχρι την 31.12.19 και περιελάμβανε κυρίως αμοιβές μελετών, συμβουλευτικές και νομικές υπηρεσίες καθώς και δαπάνες μισθοδοσίας (βλ. σημ. 5)

11 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΤΡΙΤΩΝ

Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων αναλύονται ως ακολούθως:

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Αμοιβές ορκωτών- ελεγκτών | (10.000) | (10.000) |
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων | (85.779) | (1.937) |
| ΣΥΝΟΛΑ | (95.779) | (11.937) |

Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων της τρέχουσας χρήσης, περιλαμβάνουν αμοιβές υπηρεσιών Διευθύνοντος Συμβούλου και γραμματειακής υποστήριξης

12 ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Ενοίκια | (13.080) | (14.640) |
| ΣΥΝΟΛΑ | (13.080) | (14.640) |

13 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία, στην τρέχουσα έχει φορολογικές ζημιές για τις οποίες δε σχηματίζει πρόβλεψη αναβαλλόμενης φορολογίας. Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή της Εταιρείας ως εξής:

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| (Ζημιές) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ | (118.950) | (74.061) |
| Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές | 28.548 | 17.775 |
| Φόρος επί μόνιμων διαφορών | (1.094) | 37.194 |
| Αναβαλλόμενος φόρος που δεν αναγνωρίστηκε στη φορολογική ζημιά χρήσης | (27.454) | (57.768) |
| ΣΥΝΟΛΑ | - | (2.800) |

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης και ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φορολογικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, καθώς δεν έχει έσοδα και ως εκ τούτου πληροί την εξαίρεση του άρθρου 65α του Νόμου 4174/2013.

ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε. - 31 Δεκεμβρίου 2020
Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

14 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Εκτιμάται ότι η κύρωση με νόμο της τροποποιημένης Σύμβασης Παραχώρησης από τη Βουλή των Ελλήνων θα δοθεί εντός του Δ' τριμήνου του 2021. Στη συνέχεια η ΘΕΚ Α.Ε. θα πρέπει να καταβάλλει στον Κύριο του Έργου, ποσό € 10 εκατ. ως πρώτη δόση του Αρχικού Ανταλλάγματος, βάσει της Σύμβασης Παραχώρησης.

Δεν υφίστανται αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2020 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της κατά την 31.12.2020.

15 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

α) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

| | <u>31.12.2020</u> | | <u>31.12.2020</u> | |
|-----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| | <u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u> | <u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u> | <u>ΕΣΟΔΑ</u> | <u>ΕΞΟΔΑ</u> |
| ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. | - | 138.761 | - | (94.617) |
| ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε. | - | - | - | - |
| Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. | 1.155.699 | 6.324 | - | (215) |
| ΣΥΝΟΛΑ | 1.155.699 | 145.085 | - | (94.832) |

| | <u>31.12.2019</u> | | <u>31.12.2019</u> | |
|-----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| | <u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u> | <u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u> | <u>ΕΣΟΔΑ</u> | <u>ΕΞΟΔΑ</u> |
| ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. | - | 263.706 | - | (14.640) |
| Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. | 316.112 | - | - | (111) |
| ΣΥΝΟΛΑ | 316.112 | 263.706 | - | (14.751) |

β) ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τη χρήση 2020 καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ύψους €65.231. Το 2019 δεν καταβλήθηκαν αντίστοιχες αμοιβές.

16 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Την 09.10.2020, η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, αποφάσισε τη μερική ακύρωση της από 28.02.2020 απόφασης για αύξηση του Μ.Κ. ως προς το ποσό €12,25 εκατ. Ταυτόχρονα αποφασίστηκε αύξηση κατά €12,25 εκατ. με προθεσμία καταβολής την 31.12.2020. Το ποσό των €3,5 εκατ. κατατέθηκε την 02.09.2020 και η πιστοποίηση της καταβολής ολοκληρώθηκε την 04.11.2020.

Την 30.12.2020, η Γενική Συνέλευση αποφάσισε την παράταση της προθεσμίας καταβολής του Μ.Κ. ποσού €12,25 εκατ. της από 09.10.2020 απόφασης, ορίζοντας νέα προθεσμία την 27.03.2021. Το εν λόγω ποσό κατατέθηκε την 26.03.2021 και η πιστοποίηση της καταβολής ολοκληρώθηκε την 31.03.21.

Στις 6.1.2021 η DG Comp με επιστολή της ζήτησε αλλαγή στους όρους της σύμβασης παραχώρησης, τα νέα δεδομένα εξετάστηκαν από τους δύο Μετόχους οι οποίοι προχώρησαν σε συμφωνία για την τροποποίηση της σχετικής σύμβασης με ενσωμάτωση των προτεινόμενων αλλαγών της DG Comp.

Αναφορικά με την Έναρξη Ισχύος Παραχώρησης, εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί μέχρι το τέλος του Δ' Τριμήνου 2021 καθώς θα πρέπει πρώτα να εγκριθεί η τροποποίηση της Σύμβασης Παραχώρησης από το Ελεγκτικό Συνέδριο και στη συνέχεια να κυρωθεί με νόμο από τη Βουλή των Ελλήνων ούτως ώστε να ενσωματώνει τους όρους που έθεσε η Γενική Διεύθυνση ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (DG Comp).

Όσον αφορά στις επιπτώσεις της πανδημίας, στην περίπτωση της ΘΕΚ, δεδομένης της καθυστέρησης στην Έναρξη Ισχύος της Παραχώρησης και κατά συνέπεια στις ημερομηνίες έναρξης και ολοκλήρωσης του έργου, οι επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας από τον Covid-19, δεν αναμένεται να είναι σημαντικές. Η Διοίκηση παρακολουθεί την πορεία της πανδημίας, προκειμένου να διασφαλίσει ότι θα ληφθούν έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας και κυρίως στη διαδικασία έναρξης του έργου.

Αθήνα, 13 Σεπτεμβρίου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ
ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΨΑΘΑΣ ΓΕΩΡ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ 090077

ΚΑΛΙΝΚΟ-ΚΑΛΛΙΝΙΚΟΣ ΑΠΟΣΤ. ΚΑΛΛΙΝΙΚΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 203126

ΚΑΠΑΝΔΡΙΤΗΣ ΔΙΟΝ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ 031472
Α.Μ. ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. 0079124 Α' ΤΑΞΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε.

ΠΡΟΣ ΤΗΝ

ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020, όπως αυτές έχουν συνταχθεί με βάση τα Δ.Π.Χ.Α. και ταυτόχρονα να εγκρίνετε τις βασικές λογιστικές αρχές με βάση τις οποίες συντάχθηκαν οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Διευκρινιστικά για τα στοιχεία αυτά, όπως και γενικότερα για την πορεία της Εταιρείας και τις προοπτικές που καταβλήθηκαν από το Δ.Σ., σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

ΓΕΝΙΚΑ

Η Εταιρεία «ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ», με το διακριτικό τίτλο «Θ.Ε.Κ. Α.Ε.» ιδρύθηκε στις 23 Ιουλίου 2018 και είναι εγκαταστημένη στο Δήμο Αθηναίων. Η διεύθυνση των γραφείων της είναι Βασ. Σοφίας 75, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι: <https://www.thriasiologistics.gr/>

Οι αρχικοί μέτοχοι της ΘΕΚ Α.Ε. είναι η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. και η GOLDAIR Cargo Α.Ε. με ποσοστά συμμετοχής 80% και 20% αντίστοιχα. Σκοπός της Εταιρείας είναι η δημιουργία εμπορευματικού και διαμετακομιστικού κέντρου στο Θριάσιο Πεδίο. Ο κύριος του έργου είναι η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία ΓΑΙΟΣΕ Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Σιδηροδρομικής Περιουσίας. Στις 30.07.2018 η εταιρεία ΘΕΚ ΑΕ υπέγραψε Σύμβαση Παραχώρησης με τη ΓΑΙΑΟΣΕ, η οποία κυρώθηκε με το νόμο Ν.4574/2018 από τη Βουλή των Ελλήνων.

Σύμφωνα με τη Σύμβαση Παραχώρησης, η ΘΕΚ Α.Ε. ως Παραχωρησιούχος έχει το δικαίωμα της ίδρυσης, μελέτης, αδειοδότησης, κατασκευής, λειτουργίας και εκμετάλλευσης του Εμπορευματικού και Διαμετακομιστικού Κέντρου συνδυασμένων μεταφορών στο Θριάσιο Πεδίο, σε Ακίνητο έκτασης 588 στρεμμάτων για 60 έτη.

Η επένδυση για το έργο ανέρχεται σε 158 εκατομμύρια ευρώ, η χρηματοδότηση της οποίας προέρχεται από ίδια κεφάλαια και από δανεισμό. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο ορίστηκε σε €1.000.000. Σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης παραχώρησης προβλέπεται να αυξηθεί σε ποσοστό 30% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου προ της Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης.

Μετά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης, οι αυξήσεις του Μετοχικού Κεφαλαίου, έως του ποσού των €36.114.000, θα γίνεται με καταβολές σύμφωνα με το Χρονοδιάγραμμα Καταβολής της Δεσμευτικής Επένδυσης.

Μέχρι σήμερα δεν έχει συντελεστεί η Έναρξη Ισχύος της Παραχώρησης. Αιτία είναι η καθυστέρηση στην έκδοση της απόφασης έγκρισης από την Επιτροπή Ανταγωνισμού της Ε.Ε. (DG Comp).

Στις 6.1.2021 η DG Comp με επιστολή της ζήτησε αλλαγή στους όρους της σύμβασης παραχώρησης, τα νέα δεδομένα εξετάστηκαν από τους δύο Μετόχους οι οποίοι προχώρησαν σε συμφωνία για την τροποποίηση της σχετικής σύμβασης με ενσωμάτωση των προτεινόμενων αλλαγών της DG Comp.

Εκτιμάται ότι η έκδοση της απόφασης έγκρισης θα έχει πραγματοποιηθεί μέχρι το τέλος του έτους του 2021. Κατά τα λοιπά και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που επιβάλλονται από τη Σύμβαση Παραχώρησης, η ΘΕΚ ΑΕ είναι σε θέση να εκπληρώσει το σύνολο των υποχρεώσεων της ώστε με την θετική έγκριση της DG Comp, να επέλθει η Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης («ΗΕΙΠ»). Το Έργο θα υλοποιηθεί σε δύο φάσεις, Περίοδο Τ1 και Περίοδο Τ2. Η έναρξη των εργασιών για την Περίοδο Τ1 θα ακολουθήσει την απόφαση της DG Comp και εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί σε διάστημα είκοσι-τεσσάρων (24) μηνών από αυτή.

ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Για την κατάρτιση της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της κλειόμενης χρήσης, όπως και της συνημμένης Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος, εφαρμόστηκαν οι λογιστικές αρχές, όπως αυτές παρουσιάζονται αναλυτικά στις σημειώσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και ο έλεγχος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 έχει ανατεθεί στην ελεγκτική εταιρεία "Deloitte Α.Ε."

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 13η Σεπτεμβρίου 2021.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας θα συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

Η τρέχουσα χρήση αφορά στην περίοδο 01.01.2020-31.12.2020 ενώ η συγκρίσιμη περίοδος αφορά στην προηγούμενη εταιρική χρήση 2019.

Το Μετοχικό Κεφάλαιο ανέρχεται σε €1.000.000, κατανεμημένο σε 10.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας 10 ευρώ εκάστη.

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Η μετοχική της σύνθεση έχει ως εξής:

| | | | | | | |
|-----------------------|-------------|---------|---------|------|-------|------------|
| ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. | αρ. μετοχών | 360.000 | ποσοστό | 80% | αξίας | 3.600.000€ |
| ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε. | “ “ | 90.000 | “ | 20% | “ | 900.000€ |
| Σύνολο | “ “ | 450.000 | “ | 100% | “ | 4.500.000€ |

Το ενεργητικό της Εταιρείας ανέρχεται σε €4,34 εκατ. εκ των οποίων τα €3,12 εκατ. αφορούν σε ασώματες ακινητοποιήσεις και τα €1,21 εκατ. σε διαθέσιμα.

Η Εταιρεία δεν έχει ξεκινήσει δραστηριότητα επομένως έχει μηδενικά έσοδα.

Το σύνολο των δαπανών για τη χρήση 2020 ανήλθε σε €119 χιλ. (αμοιβές ορκωτών ελεγκτών, ενοίκιο έδρας κλπ.), ποσό που αποτελεί και τις ζημιές της Χρήσης. Το σύνολο ιδίων κεφαλαίων ανέρχεται σε €4,11 εκατ., σύμφωνα με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α).

Η Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό κατά την 31.12.2020.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Δεν υφίστανται περιβαλλοντικά θέματα για την Εταιρεία.

ΤΟΜΕΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα αυτό.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΟΥ

Η Εταιρεία έχει αναλάβει δυνάμει της από 30.07.2018 σύμβασης παραχώρησης, το δικαίωμα της ίδρυσης, της μελέτης, της αδειοδότησης, της κατασκευής και της λειτουργίας του Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου (το «Έργο»). Επόμενο σημαντικό βήμα για την εκκίνηση του Έργου είναι η έγκριση της Σύμβασης Παραχώρησης από την Επιτροπή Ανταγωνισμού της Ε.Ε. (DG Comp), η οποία αναμένεται στο τέλος του 2021.

Κατά τα λοιπά και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που επιβάλλονται από τη Σύμβαση Παραχώρησης, η ΘΕΚ Α.Ε. είναι σε θέση να εκπληρώσει το σύνολο των υποχρεώσεων της ώστε με την θετική έγκριση της DG Comp, να επέλθει η ημερομηνία έναρξης του Έργου. Το Έργο θα υλοποιηθεί σε δύο φάσεις, Περίοδο T1 και Περίοδο T2. Η έναρξη των εργασιών για την Περίοδο T1 εκτιμάται ότι θα γίνει εντός του Α΄ Τριμήνου του 2022. Η ΘΕΚ Α.Ε. επιθυμώντας να εκμεταλλευτεί τον χρόνο που υπολείπεται της ως άνω έγκρισης προς όφελος του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης του Έργου και κάνοντας χρήση σχετικού δικαιώματος που της δίνεται από τη Σύμβαση Παραχώρησης, θα εκτελέσει Πρόδρομες Εργασίες, ήτοι Μελέτες και Αδειοδοτήσεις του Έργου, εντός του διαστήματος που μεσολαβεί έως την ημερομηνία έναρξης ισχύος της σύμβασης παραχώρησης.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο συναλλάγματος και λοιπούς κινδύνους καθώς η δραστηριότητά της δεν έχει ακόμα ξεκινήσει.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Συμπληρώνοντας την εικόνα της Εταιρείας για το 2020, πρέπει επίσης να γίνει αναφορά στους κατωτέρω δείκτες:

- Δείκτης άμεσης ρευστότητας 537,97%
- Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης 105,49%
- Δείκτης συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια 5,49%

- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς ίδια κεφάλαια 75,97%
- Δείκτης κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 27,99%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 72,01%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων 1.822,33%
- Δείκτης συνόλου υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού 5,20%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο παθητικού 94,80%
- Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια -2,89%

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Την 09.10.2020, η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, αποφάσισε τη μερική ακύρωση της από 28.02.2020 απόφασης για αύξηση του Μ.Κ. ως προς το ποσό €12,25 εκατ. Ταυτόχρονα αποφασίστηκε αύξηση κατά €12,25 εκατ. με προθεσμία καταβολής την 31.12.2020. Το ποσό των €3,5 εκατ. κατατέθηκε την 02.09.2020 και η πιστοποίηση της καταβολής ολοκληρώθηκε την 04.11.2020.

Την 30.12.2020, η Γενική Συνέλευση αποφάσισε την παράταση της προθεσμίας καταβολής του Μ.Κ. ποσού €12,25 εκατ. της από 09.10.2020 απόφασης, ορίζοντας νέα προθεσμία την 27.03.2021. Το εν λόγω ποσό κατατέθηκε την 26.03.2021 και η πιστοποίηση της καταβολής ολοκληρώθηκε την 31.03.21.

Στις 6.1.2021 η DG Comp με επιστολή της ζήτησε αλλαγή στους όρους της σύμβασης παραχώρησης, τα νέα δεδομένα εξετάστηκαν από τους δύο Μετόχους οι οποίοι προχώρησαν σε συμφωνία για την τροποποίηση της σχετικής σύμβασης με ενσωμάτωση των προτεινόμενων αλλαγών της DG Comp.

Αναφορικά με την Έναρξη Ισχύος Παραχώρησης, εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί μέχρι το τέλος του Δ' Τριμήνου 2021 καθώς θα πρέπει πρώτα να εγκριθεί η τροποποίηση της Σύμβασης Παραχώρησης από το Ελεγκτικό Συνέδριο και στη συνέχεια να κυρωθεί με νόμο από τη Βουλή των Ελλήνων ούτως ώστε να ενσωματώνει τους όρους που έθεσε η Γενική Διεύθυνση ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (DG Comp).

Όσον αφορά στις επιπτώσεις της πανδημίας, στην περίπτωση της ΘΕΚ, δεδομένης της καθυστέρησης στην Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης και κατά συνέπεια στις ημερομηνίες έναρξης και ολοκλήρωσης του έργου, οι επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας από τον Covid-19, δεν αναμένεται να είναι σημαντικές. Η Διοίκηση παρακολουθεί την πορεία της πανδημίας, προκειμένου να διασφαλίσει ότι θα ληφθούν έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας και κυρίως στη διαδικασία έναρξης του έργου.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

Το εμπορευματικό κέντρο που θα κατασκευαστεί στο Θριάσιο Πεδίο, βρίσκεται σε κομβικό γεωγραφικό σημείο, έχοντας άμεση πρόσβαση στο εθνικό οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο και όντας εξαιρετικά κοντά στο εμπορευματικό λιμάνι του Πειραιά.

Τα πλεονεκτήματα αυτά έχουν ήδη προσελκύσει το ενδιαφέρον σημαντικών εταιρειών που διακινούν μεγάλο όγκο (ιδίων ή όχι) προϊόντων σε διεθνές επίπεδο, όπως πολυεθνικές λιανικής, σουπερμάρκετ και μεγάλες μεταφορικές, τόσο για την πρώτη φάση του έργου (120 χιλ. μ2) όσο και για σημαντικό μέρος της δεύτερης (που συνολικά θα είναι 115 χιλ μ2).

Εκτός από τις υποδομές logistics, στο Θριάσιο θα παρέχονται επίσης μία σειρά από υπηρεσίες για την πληρέστερη εξυπηρέτηση των πελατών, όπως τελωνείο, τράπεζα, χώροι στάθμευσης Ι.Χ. και βαρέων οχημάτων, πρατήριο καυσίμων, συνεργείο φορτηγών, εστιατόριο, καθαρισμός, security.

Η δημιουργία του αναβαθμίζει συνολικά τη θέση της Ελλάδας στον ευρωπαϊκό χάρτη των logistics, καθιστώντας την ακόμα πιο ανταγωνιστική έναντι εναλλακτικών λιμανιών και πυλών εισόδου/εξόδου στην αγορά της Ευρώπης.

Αθήνα, 13 Σεπτεμβρίου 2021

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ & Δ/νων Σύμβουλος

ΨΑΘΑΣ ΓΕΩΡ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ

Α.Δ.Τ. ΑΙ 090077

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε.»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λουπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σε αυτές τις ενέργειες. Η διοίκηση έχει συντάξει τις τρέχουσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις στη βάση της συνέχισης της δραστηριότητάς της.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 18 Οκτωβρίου 2021

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου

A.M. ΣΟΕΛ: 24031

Deloitte. Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120



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

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

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