

## **CAIRO MEZZ PLC**

**ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

# CAIRO MEZZ PLC

## ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

### ΣΕΛΙΔΑ

Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι	1
Έκθεση Διαχείρισης	2 - 5
Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή	6 - 10
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων	11
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	12
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	13
Κατάσταση ταμειακών ροών	14
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	15 - 41

# CAIRO MEZZ PLC

---

## ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ

**Διοικητικό Συμβούλιο:**

Ελένη Παπανδρέου  
Χριστίνα Ιωαννίδου  
Κατερίνα Χατζηχριστοφί

**Γραμματέας Εταιρείας:**

Omniserve Ltd  
17-19, Θεμιστοκλή Δέρβη  
The City House, 1066  
Λευκωσία, Κύπρος

**Ανεξάρτητοι Ελεγκτές:**

KPMG Limited  
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές  
Εσπερίδων 14  
1087 Λευκωσία, Κύπρος

**Εγγεγραμμένο γραφείο:**

33, Βασιλίσσης Φρειδερίκης  
Palais D'Ivoire House, 2ος όροφος  
1066, Λευκωσία  
Κύπρος

**Τραπεζίτες:**

Eurobank Cyprus Limited  
Αρχ. Μακαρίου ΙΙΙ, 41  
1065, Λευκωσία  
Κύπρος

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο υποβάλλει την έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

### **Σύσταση**

Η Εταιρεία Cairo Mezz Plc συστάθηκε στην Κύπρο στις 15 Ιανουαρίου 2020 ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Στις 15 Σεπτεμβρίου 2020, η Εταιρεία μετονομάστηκε από Mairanus Limited σε Cairo Mezz Plc και μετατράπηκε σε δημόσια εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του Περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου.

Στις 29 Σεπτεμβρίου 2020, άρχισε η διαπραγμάτευση των μετοχών της Εταιρείας στην Εναλλακτική Αγορά EN.A PLUS, του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

### **Κύριες δραστηριότητες και φύση εργασιών της Εταιρείας**

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας, είναι η κατοχή και διαχείριση α) του 75% των ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης, ποσοστό αποτελούμενο αποκλειστικά από ομολογίες Σειράς Β2 και β) του 44,9% των ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης, ποσοστό αποτελούμενο αποκλειστικά από ομολογίες Σειράς Γ2 ("Ομολογίες").

Η Εταιρεία έχει στη κατοχή της τις Ομολογίες τις οποίες τις εισέφερε σε αξία ύψους Ευρ56.017.137 τον Ιούνιο του 2020 η Eurobank Ergasias Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. ("Eurobank Holdings").

Συγκεκριμένα, στο πλαίσιο της μεταβίβασης των σχετικών απαιτήσεων λόγω τιτλοποίησης, τον Ιούνιο 2019 η Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. μεταβίβασε μικτό χαρτοφυλάκιο μη εξυπηρετούμενων δανείων στις εταιρείες ειδικού σκοπού Cairo No.1 Finance DAC, Cairo No. 2 Finance DAC, και Cairo No.3 Finance DAC με έδρα την Ιρλανδία ("εκδότες"). Σε αντάλλαγμα της μεταβίβασης λόγω πώλησης των απαιτήσεων από το χαρτοφυλάκιο, η καθεμία από τις προαναφερθείσες Ιρλανδικές εταιρείες, προχώρησαν στη έκδοση ομολογιών οι οποίες διατέθηκαν στο σύνολό τους στην Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε.. Πιο συγκεκριμένα οι Ιρλανδικές εταιρείες έκδοσαν ομολογίες σταθερού και κυμαινόμενου επιτοκίου, καλυμμένες με εξασφαλίσεις επί ενυπόθηκων και μη ενυπόθηκων απαιτήσεων. Οι ομολογίες που εκδόθηκαν ήταν υψηλής (Σειρά Α), ενδιάμεσης (Σειρά Β) και μειωμένης (Σειρά Γ) εξασφάλισης.

Ακολούθως, στις 20 Μαρτίου 2020, η Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. προχώρησε στη διάσπαση δι' απόσχισης του κλάδου τραπεζικής δραστηριότητάς της (ως διασπώμενη) με σύσταση νέας εταιρείας. Η διασπώμενη διατήρησε το 75% των ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης και το 44,9% των ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης. Συνεπεία της κατά τα ανωτέρω διάσπασης δι' απόσχισης του κλάδου τραπεζικής δραστηριότητας, η πρώην Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. έπαψε να είναι πιστωτικό ίδρυμα και μετονομάστηκε σε Eurobank Holdings. Η Eurobank Holdings εισέφερε τις Ομολογίες στην Εταιρεία έναντι έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου στην Εταιρεία. Συγκεκριμένα στις 24 Ιουνίου 2020 εκδόθηκαν 309.076.827 μετοχές σε συνολική αξία Ευρ57.490.010 έναντι (i) μεταβίβασης των προαναφερθέντων ομολογιών σε δίκαιη αξία ύψους Ευρ56.017.137 και (ii) μετρητών Ευρ1.472.873.

Τέλος, το Σεπτέμβριο του 2020, οι μετοχές που κατείχε η Eurobank Holdings στην Εταιρεία αποδόθηκαν στους μετόχους της Eurobank Holdings στο πλαίσιο της μείωσης σε είδος του μετοχικού της κεφαλαίου.

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

### **Ανασκόπηση τρέχουσας κατάστασης, και επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας**

Όπως περιγράφεται πιο πάνω, η Εταιρεία κατέχει ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης και μειωμένης εξασφάλισης.

Οι ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης φέρουν επιτόκιο Euribor 3m+5% και οι ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης φέρουν επιτόκιο Euribor 3m+8%.

Στην έκδοση των ομολογιών καθορίστηκε Πρόγραμμα Κλιμακωτών Αποπληρωμών της τιτλοποίησης, οι οποίες εξοφλούνται σε τριμηνιαία βάση. Με βάση το πρόγραμμα, οι αποπληρωμές σχετικά με τις ομολογίες ενδιάμεσης και μειωμένης εξασφάλισης, είναι τελευταίες στη σειρά προτεραιότητας. Το Πρόγραμμα των Κλιμακωτών Αποπληρωμών είναι ως ακολούθως:

- Αμοιβές εταιρείας διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων δανείων, έξοδα εκδοτριών και λοιπά έξοδα τιτλοποίησης – 1η σειρά προτεραιότητας
- Προμήθειες προγράμματος παροχής εγγύησης τιτλοποίησης υπέρ ομολογιών υψηλής εξασφάλισης – 2η σειρά προτεραιότητας
- Εύλογο κέρδος εκδοτριών (προκαθορισμένου ύψους, Eur3χιλ. ανά έτος περίπου, για όλες τις εκδότριες συνολικά) – 3η σειρά προτεραιότητας
- Τόκοι ομολογιών υψηλής εξασφάλισης (συμπεριλαμβανομένων αναβαλλόμενων τόκων) – 4η σειρά προτεραιότητας
- Αποθέματα εξασφάλισης τόκων ομολογιών υψηλής εξασφάλισης και λοιπών εξόδων και αμοιβών – 5η σειρά προτεραιότητας
- Αποπληρωμές κεφαλαίου ομολογιών υψηλής εξασφάλισης – 6η σειρά προτεραιότητας
- Τόκοι ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης – 7η σειρά προτεραιότητας
- Αποπληρωμές κεφαλαίου ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης – 8η σειρά προτεραιότητας
- Τόκοι ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης – 9η σειρά προτεραιότητας
- Αποπληρωμές κεφαλαίου ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης – 10η σειρά προτεραιότητας

Μέχρι σήμερα, η Εταιρεία δεν έχει εισπράξει τόκους σε σχέση με τις ομολογίες που κατέχει.

Όπως διαφαίνεται από τα ανωτέρω, για να καταβληθούν τόκοι ή/και κεφάλαιο στους κατόχους των ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης πρέπει προηγουμένως να έχουν εξοφληθεί οι υποχρεώσεις προς τρίτους, να έχουν καταβληθεί τόκοι και κεφάλαιο προς τους κατόχους ομολογιών υψηλής εξασφάλισης και να έχουν παρακρατηθεί τα αναγκαία ποσά για τα αποθεματικά. Αντίστοιχα για να καταβληθούν τόκοι ή/και κεφάλαιο στους κατόχους των ομολογιών χαμηλής εξασφάλισης πρέπει προηγουμένως να έχουν εξοφληθεί όλες οι υποχρεώσεις προς τρίτους και να έχουν καταβληθεί οι τόκοι και το κεφάλαιο προς τους κατόχους ομολογιών υψηλής και ενδιάμεσης εξασφάλισης.

Συνεπώς όπως αναμενόταν, η Εταιρεία δεν είχε εισπράξει τόκους από το 2020 μέχρι το 2023. Η Εταιρεία αναγνώρισε κέρδος ύψους Eur123.028.000 (2022: ζημιά Eur1.009.000) που προέκυψε από την αναπροσαρμογή των ομολογιών στη δικαίη αξία με βάση εκτίμηση ανεξάρτητων εκτιμητών, κυρίως λόγω του ότι οι πραγματικές εισπράξεις ήταν σημαντικά μεγαλύτερες από τις αναμενόμενες εισπράξεις για τις ομολογίες Cairo 3 (σημ.9.7).

### **Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν αναμένει οποιοσδήποτε σημαντικές αλλαγές ή εξελίξεις στις δραστηριότητες, στην οικονομική κατάσταση και στην επίδοση της Εταιρείας για το προσεχές μέλλον.

### **Υπαρξη υποκαταστημάτων**

Η Εταιρεία δεν διατηρεί οποιαδήποτε υποκαταστήματα.

### **Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων από την Εταιρεία**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς, σε κίνδυνο επιτοκίου, σε πιστωτικό κίνδυνο και σε κίνδυνο ρευστότητας από τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχει.

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Οι στόχοι και οι πολιτικές της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου περιγράφονται στη σημείωση 9 των οικονομικών καταστάσεων.

### **Κίνδυνος τιμής αγοράς**

Ο κίνδυνος τιμής αγοράς είναι ο κίνδυνος η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων να διακυμαίνεται εξαιτίας μεταβολών στις τιμές της αγοράς. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων της Εταιρείας αποτελούνται από ομολογίες οι οποίες διαπραγματεύονται σε χρηματιστήριο αλλά η αγορά δεν είναι ενεργή. Η δίκαιη αξία των ομολογιών στις 31 Δεκεμβρίου 2023 βασίζεται σε εκτιμήσεις ανεξάρτητων εκτιμητών.

### **Κίνδυνος επιτοκίου**

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος όπου η δίκαιη αξία ή οι μελλοντικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσουν διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στα επιτόκια αγοράς. Η απόκτηση επενδύσεων με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

### **Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος ένα μέρος σε ένα χρηματοπιστωτικό μέσο να προκαλέσει οικονομική ζημία στο άλλο μέρος επειδή δεν εκπληρώνει κάποια υποχρέωση. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα, ισοδύναμα και συμβατικές ταμειακές ροές από χρεόγραφα που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

### **Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών. Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο ρευστότητας δεν θεωρείται σημαντική στο παρών στάδιο λόγω του ότι τα διαθέσιμα μετρητά στην τράπεζα υπερκαλύπτουν τις υποχρεώσεις της Εταιρείας για τα επόμενα χρόνια.

### **Αποτελέσματα**

Τα αποτελέσματα της Εταιρείας για το έτος παρουσιάζονται στη σελίδα 11.

### **Μερίσματα**

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος και το καθαρό κέρδος για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

### **Επιστημονική έρευνα και ανάπτυξη**

Η Εταιρεία δεν διεξήγαγε οποιεσδήποτε δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης κατά τη διάρκεια του έτους.

### **Μετοχικό κεφάλαιο**

Δεν υπήρξαν μεταβολές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά τη διάρκεια του υπό εξέταση έτους.

### **Ίδιες μετοχές**

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές, είτε απευθείας είτε διά προσώπου που ενεργεί επ' ονόματί του, αλλά για λογαριασμό της.

### **Διοικητικό Συμβούλιο**

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη διάρκεια του έτους και κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους ήταν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καθ' όλη τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, όλα τα υφιστάμενα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου διατηρούν το αξίωμά τους.

Δεν υπήρξαν οποιεσδήποτε σημαντικές μεταβολές στη σύνθεση, την κατανομή αρμοδιοτήτων και αμοιβή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

### **Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας**

Οποιαδήποτε σημαντικά γεγονότα που έχουν σχέση με το λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας, περιγράφονται στη σημείωση 1 των οικονομικών καταστάσεων.

### **Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς**

Δεν υπήρξαν οποιαδήποτε σημαντικά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς.

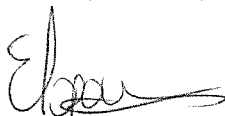
### **Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Γνωστοποιούνται στη σημείωση 19 των οικονομικών καταστάσεων.

### **Ανεξάρτητοι Ελεγκτές**

Οι Ανεξάρτητοι Ελεγκτές, KPMG Limited, έχουν εκδηλώσει επιθυμία να εξακολουθήσουν να παρέχουν τις υπηρεσίες τους και ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει την αμοιβή τους, θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Ελένη Παπανδρέου  
Σύμβουλος

Λευκωσία, 29 Απριλίου 2024



KPMG Limited  
Εγκεκριμένοι Λογιστές  
Εσπερίδων 14, 1087 Λευκωσία, Κύπρος  
Τ.Θ. 21121, 1502 Λευκωσία, Κύπρος  
Τ: +357 22 209000, Φ: +357 22 678200

6

## ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ

### ΠΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ

### CAIRO MEZZ PLC

#### Έκθεση επί του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Cairo Mezz Plc (η 'Εταιρεία'), οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 11 μέχρι 41 και αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένου σημαντικών πληροφοριών λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2023, και της χρηματοοικονομικής της επίδοσης και των ταμειακών ροών της, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση ('ΔΠΧΑ-ΕΕ') και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 (ο 'περί Εταιρειών Νόμος, Κεφ. 113').

#### Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ('ΔΠΕ'). Οι ευθύνες μας, με βάση τα πρότυπα αυτά, περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας 'Ευθύνες των ελεγκτών για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων'. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών (συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Προτύπων Ανεξαρτησίας) που εκδίδεται από το Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές ('Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ'), και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ. Πιστεύουμε, ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

Λεμεσός  
Τ.Θ. 50161, 3601  
Τ: +357 25 869000  
Φ: +357 25 363842

Πάφος  
Τ.Θ. 60288, 8101  
Τ: +357 26 943050  
Φ: +357 26 943062

Πόλις Χρυσοχούς  
Τ.Θ. 66014, 8330  
Τ: +357 26 322098  
Φ: +357 26 322722

Λάρνακα  
Τ.Θ. 40075, 6300  
Τ: +357 24 200000  
Φ: +357 24 200200

Παραλίμνη / Αγία Νάπα  
Τ.Θ. 33200, 5311  
Τ: +357 23 820080  
Φ: +357 23 820084



**ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ**
**ΠΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ**
**CAIRO MEZZ PLC**
**Έκθεση επί του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)**
**Κύρια θέματα ελέγχου**

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων, ως σύνολο, και για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με αυτά τα θέματα.

<b>Λογιστική αξία των επενδύσεων στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων</b>	
Όπως αναφέρονται στις σημειώσεις 9 και 15 των οικονομικών καταστάσεων.	
<b>Κύριο θέμα ελέγχου</b>	<b>Εξέταση του θέματος στα πλαίσια του ελέγχου</b>
<p>Το κυριότερο περιουσιακό στοιχείο της Εταιρείας είναι οι επενδύσεις στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, των οποίων η αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €178.977.000 αντιπροσωπεύοντας το 99,7% των συνολικών στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας.</p> <p>Οι εν λόγω επενδύσεις αφορούν ομολογίες οι οποίες είναι εισηγμένες σε μη ενεργή αγορά και ως εκ τούτου η Εταιρεία χρησιμοποιεί εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές για τον προσδιορισμό της δίκαιης αξίας (επίπεδο 3). Ο προσδιορισμός της δίκαιης αξίας βασίζεται σε σημαντικές μη παρατηρήσιμες παραμέτρους, όπως περιγράφονται στη σημείωση 9.7 των οικονομικών καταστάσεων.</p> <p>Η οικονομική σημαντικότητα των εν λόγω στοιχείων, καθώς και η υποκειμενικότητα που εμπεριέχεται στη διαδικασία εκτίμησης της δίκαιης αξίας, καθιστά την αποτίμηση αυτών σαν κύριο θέμα του ελέγχου.</p>	<p>Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες σχετικά με την εκτίμηση της εύλογης αξίας περιλάμβαναν τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Αξιολόγηση της ανεξαρτησίας και της επαγγελματικής κατάρτισης του ανεξάρτητου επαγγελματία εκτιμητή ομολογιών.</li> <li>• Με τη βοήθεια εσωτερικού ειδικού, αξιολογήσαμε την καταλληλότητα της μεθοδολογίας και των υποθέσεων που εφαρμόστηκαν σε σχέση με τις αποδεκτές κοινές πρακτικές για τον υπολογισμό της δίκαιης αξίας και τις πρόνοιες του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 'Επιμέτρηση Δίκαιης Αξίας' ("ΔΠΧΑ 13"). Επίσης, αξιολογήσαμε την εφαρμογή της προτεραιότητας πληρωμών που περιλαμβάνονται στο μοντέλο. Επιπρόσθετα, για να αξιολογήσουμε τη μαθηματική ακρίβεια του μοντέλου, επανεκτελέσαμε τους μαθηματικούς υπολογισμούς: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Των ταμειακών ρών που απορρέουν από το Μοντέλο Επιχειρηματικού Σχεδίου.</li> <li>- Των υπολογισμών της προτεραιότητας πληρωμών.</li> <li>- Του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας.</li> </ul> </li> <li>• Ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, την συνάφεια και αξιοπιστία των υποκείμενων δεδομένων που χρησιμοποιούνται στα μοντέλα, αντιστοιχίζοντας τα δεδομένα που παρέχονται από τον πάροχο υπηρεσιών των ομολογιών.</li> <li>• Αξιολογήσαμε την πληρότητα, ορθότητα και σχετικότητα των γνωστοποιήσεων που απαιτούνται από το ΔΠΧΑ 13.</li> </ul>

**ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ****ΠΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ****CAIRO MEZZ PLC**

**Έκθεση επί του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)**

**Άλλες πληροφορίες**

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από την Έκθεση Διαχείρισης, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτών επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφέρουμε οποιοδήποτε συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών, εκτός όπως απαιτείται από τον περί Εταιρειών Νόμο, Κεφ.113.

Σχετικά με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει σχετικά με τις άλλες πληροφορίες, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό.

Σε σχέση με την Έκθεση Διαχείρισης, η έκθεσή μας παρουσιάζεται στην ενότητα *Έκθεση επί άλλων νομικών απαιτήσεων*.

**Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου για τις οικονομικές καταστάσεις**

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ-ΕΕ και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113, και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν υπάρχει πρόθεση είτε να τεθεί η Εταιρεία σε εκκαθάριση ή να παύσει τις δραστηριότητές της, ή δεν υπάρχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Το Διοικητικό Συμβούλιο και οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση είναι υπεύθυνοι για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

**Ευθύνες των ελεγκτών για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων**

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση κατά πόσον οι οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτών που περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού βαθμού, αλλά δεν είναι εγγύηση, ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, 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.

## ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ

## ΠΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ

## CAIRO MEZZ PLC

Έκθεση επί του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)

**Ευθύνες των ελεγκτών για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων** (συνέχεια)

Στο πλαίσιο ενός ελέγχου σύμφωνα με τα ΔΠΕ, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιωδών σφαλμάτων στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και εφαρμόζοντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι μεγαλύτερος 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 σχετικές με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες κατάλληλες για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, κατά πόσον 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 έκθεσή μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, ή εάν οι σχετικές γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτών. 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 κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και γεγονότα κατά τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.

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

Επίσης, παρέχουμε στο Διοικητικό Συμβούλιο δήλωση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας που αφορούν στην ανεξαρτησία μας και κοινοποιούμε σε αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και, όπου είναι εφαρμόσιμο, ενέργειες που λαμβάνονται για την εξάλειψη των απειλών ή των μέτρων προστασίας που εφαρμόζονται.

Από τα θέματα που κοινοποιήθηκαν στο Διοικητικό Συμβούλιο, καθορίζουμε τα θέματα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και, ως εκ τούτου, αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτών.

**ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ****ΠΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ****CAIRO MEZZ PLC****Έκθεση επί του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)****Έκθεση επί άλλων νομικών απαιτήσεων**


Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του Νόμου Ν.53(Ι)/2017, και με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Κατά τη γνώμη μας, η Έκθεση Διαχείρισης η ετοιμασία της οποίας είναι ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου, έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται σε αυτή συνάδουν με τις οικονομικές καταστάσεις.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της Εταιρείας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο, δεν εντοπίσαμε ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης.

**Άλλο θέμα**

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρείας ως σώμα σύμφωνα με το Άρθρο 69 του Νόμου Ν.53(Ι)/2017, και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε και δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

Ο συντάκτης ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο κύριος Χάρης Α. Κακουλλής.



Χάρης Α. Κακουλλής, CPA  
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής  
εκ μέρους και για λογαριασμό της

KPMG Limited  
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές  
Εσπερίδων 14  
1087 Λευκωσία  
Κύπρος

29 Απριλίου 2024

## CAIRO MEZZ PLC

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

	Σημ.	2023 €	2022 €
Κέρδος/(ζημιά) από επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	10	<u>123.028.000</u>	<u>(1.009.000)</u>
<b>Συνολικά έσοδα/(έξοδα)</b>		<b>123.028.000</b>	<b>(1.009.000)</b>
Έξοδα λειτουργίας	11	<u>(289.989)</u>	<u>(309.734)</u>
<b>Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία</b>		<b>122.738.011</b>	<b>(1.318.734)</b>
Φορολογία	12	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Καθαρό κέρδος/(ζημιά) για το έτος</b>		<b>122.738.011</b>	<b>(1.318.734)</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Συνολικά έσοδα/(έξοδα) για το έτος</b>		<b><u>122.738.011</u></b>	<b><u>(1.318.734)</u></b>
<b>Βασικό/ή και πλήρες/ης κατανεμημένο κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή (σεντ)</b>	13	<b><u>39,71</u></b>	<b><u>(0,43)</u></b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 μέχρι 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

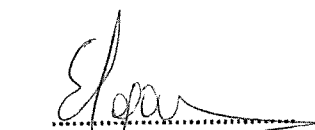
# CAIRO MEZZ PLC

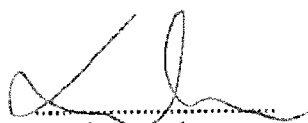
## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

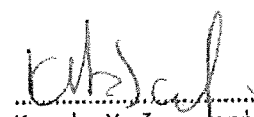
31 Δεκεμβρίου 2023

	2023	2022
Σημ.	€	€
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		
<b>Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού</b>		
Επενδύσεις στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	15 <u>178.977.000</u>	55.949.000
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού</b>	<u>178.977.000</u>	55.949.000
<b>Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού</b>		
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	14 <u>17.480</u>	17.730
Μετρητά στην τράπεζα	16 <u>484.983</u>	810.598
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού</b>	<u>502.463</u>	828.328
<b>Σύνολο στοιχείων ενεργητικού</b>	<u>179.479.463</u>	56.777.328
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>Ίδια κεφάλαια</b>		
Μετοχικό κεφάλαιο	17 <u>30.909.683</u>	30.909.683
Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο	17 <u>26.582.327</u>	26.582.327
Συσσωρευμένα κέρδη /(ζημιές)	<u>121.783.204</u>	(954.807)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<u>179.275.214</u>	56.537.203
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	18 <u>204.249</u>	240.125
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<u>204.249</u>	240.125
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>	<u>179.479.463</u>	56.777.328

Στις 29 Απριλίου 2024 το Διοικητικό Συμβούλιο της Cairo Mezz Plc ενέκρινε και εξουσιοδότησε την έκδοση αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

  
Ελένη Παπανδρέου  
Σύμβουλος

  
Χριστίνα Ιωαννίδου  
Σύμβουλος

  
Κατερίνα Χατζηχριστοφώρη  
Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 μέχρι 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## CAIRO MEZZ PLC

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο €	Συσσωρευμένα κέρδη/(ζημιές) €	Σύνολο €
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>30.909.683</b>	<b>26.582.327</b>	<b>363.927</b>	<b>57.855.937</b>
<b>Συνολικά έξοδα</b>				
Καθαρή ζημιά για το έτος	-	-	(1.318.734)	(1.318.734)
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022/ 1 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>30.909.683</b>	<b>26.582.327</b>	<b>(954.807)</b>	<b>56.537.203</b>
<b>Συνολικά έσοδα</b>				
Καθαρό κέρδος για το έτος	-	-	122.738.011	122.738.011
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>30.909.683</b>	<b>26.582.327</b>	<b>121.783.204</b>	<b>179.275.214</b>

Το αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμο για διανομή.

Εταιρείες που δεν διανέμουν το 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως αυτά προσδιορίζονται με βάση τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά τη διάρκεια των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, λογίζονται κατά την 31 Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό ως μέρισμα. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε μέχρι την 31 Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Επί του ποσού της λογιζόμενης διανομής μερίσματος καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων έκτακτη αμυντική εισφορά με συντελεστή 17% (ισχύει από το 2014) όταν οι ενδιαφερόμενοι μέτοχοι είναι φυσικά πρόσωπα φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και έχουν την κατοικία τους (domicile) στην Κύπρο. Επιπρόσθετα, καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων εισφορά στο Γενικό Σύστημα Υγείας (ΓεΣΥ) με συντελεστή 2,65%, όταν οι ενδιαφερόμενοι μέτοχοι είναι φυσικά πρόσωπα φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου ανεξαρτήτως κατοικίας (domicile) τους.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 μέχρι 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## CAIRO MEZZ PLC

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

	2023	2022
Σημ.	€	€
<b>ΡΟΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>		
<b>Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία</b>	<b>122.738.011</b>	(1.318.734)
Αλλαγές για:		
(Κέρδη)/ζημιές δίκαιων αξιών σε χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	<b>(123.028.000)</b>	1.009.000
Μείωση/(αύξηση) στα εισπρακτέα ποσά	<b>250</b>	(60)
Μείωση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές	18 <b>(35.876)</b>	(14.709)
<b>Μετρητά για εργασίες</b>	<b>(325.615)</b>	(324.503)
<b>ΡΟΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ΡΟΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Καθαρή μείωση σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών</b>	<b>(325.615)</b>	(324.503)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους	<b>810.598</b>	1.135.101
<b>Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους</b>	16 <b>484.983</b>	810.598

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 μέχρι 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.



## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 1. Σύσταση και κύριες δραστηριότητες

#### Χώρα σύστασης

Η Εταιρεία Cairo Mezz Plc (η 'Εταιρεία') συστάθηκε (και είναι κάτοικος) στην Κύπρο στις 15 Ιανουαρίου 2020, ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Στις 15 Σεπτεμβρίου 2020, μετατράπηκε σε δημόσια εταιρεία περιορισμένης ευθύνης και στις 29 Σεπτεμβρίου 2020 άρχισε η διαπραγμάτευση των μετοχών της Εταιρείας στην Εναλλακτική Αγορά EN.A PLUS, του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Το εγγεγραμμένο γραφείο και η διεύθυνση εργασίας της είναι στην 33, Βασιλίσσης Φρειδερίκης, Palais D'Ivoire House, 2ος όροφος, 1066, Λευκωσία, Κύπρος.

#### Κύριες δραστηριότητες

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας, είναι η κατοχή και διαχείριση α) του 75% των ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης, ποσοστό αποτελούμενο αποκλειστικά από ομολογίες Σειράς Β2 και β) του 44,9% των ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης, ποσοστό αποτελούμενο αποκλειστικά από ομολογίες Σειράς Γ2 ("Ομολογίες").

Η Εταιρεία έχει στη κατοχή της τις Ομολογίες τις οποίες τις εισέφερε σε αξία ύψους Ευρ56.017.137 τον Ιούνιο του 2020 η Eurobank Ergasias Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. ("Eurobank Holdings").

Συγκεκριμένα, στο πλαίσιο της μεταβίβασης των σχετικών απαιτήσεων λόγω τιτλοποίησης, τον Ιούνιο 2019 η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. μεταβίβασε μικτό χαρτοφυλάκιο μη εξυπηρετούμενων δανείων στις εταιρείες ειδικού σκοπού Cairo No.1 Finance DAC, Cairo No. 2 Finance DAC, και Cairo No.3 Finance DAC με έδρα την Ιρλανδία ("εκδότες"). Σε αντάλλαγμα της μεταβίβασης λόγω πώλησης των απαιτήσεων από το χαρτοφυλάκιο, η καθεμία από τις προαναφερθείσες Ιρλανδικές εταιρείες, προχώρησαν στη έκδοση ομολογιών οι οποίες διατέθηκαν στο σύνολό τους στην Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.. Πιο συγκεκριμένα οι Ιρλανδικές εταιρείες εξέδωσαν ομολογίες σταθερού και κυμαινόμενου επιτοκίου, καλυμμένες με εξασφαλίσεις επί ενυπόθηκων και μη ενυπόθηκων απαιτήσεων. Οι ομολογίες που εκδόθηκαν ήταν υψηλής (Σειρά Α), ενδιάμεσης (Σειρά Β) και μειωμένης (Σειρά Γ) εξασφάλισης.

Ακολούθως, στις 20 Μαρτίου 2020, η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. προχώρησε στη διάσπαση δι' απόσχισης του κλάδου τραπεζικής δραστηριότητάς της (ως διασπώμενη) με σύσταση νέας εταιρείας. Η διασπώμενη διατήρησε το 75% των ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης και το 44,9% των ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης. Συνεπεία της κατά τα ανωτέρω διάσπασης δι' απόσχισης του κλάδου τραπεζικής δραστηριότητας, η πρώην Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. έπαψε να είναι πιστωτικό ίδρυμα και μετονομάστηκε σε Eurobank Holdings. Η Eurobank Holdings εισέφερε τις Ομολογίες στην Εταιρεία έναντι έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου στην Εταιρεία. Συγκεκριμένα στις 24 Ιουνίου 2020 εκδόθηκαν 309.076.827 μετοχές σε συνολική αξία Ευρ57.490.010 έναντι (i) μεταβίβασης των προαναφερθέντων ομολογιών σε δίκαιη αξία ύψους Ευρ56.017.137 και (ii) μετρητών Ευρ1.472.873.

Τέλος, το Σεπτέμβριο του 2020, οι μετοχές που κατείχε η Eurobank Holdings στην Εταιρεία αποδόθηκαν στους μετόχους της Eurobank Holdings στο πλαίσιο της μείωσης σε είδος του μετοχικού της κεφαλαίου.

#### Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων τα πολεμικά μέτωπα στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή παραμένουν ανοιχτά με δυσμενείς επιπτώσεις στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια και την παγκόσμια και την ευρωπαϊκή οικονομία, συμπεριλαμβανομένων των διαταραχών στο διεθνές εμπόριο εξαιτίας των πρόσφατων επιθέσεων σε εμπορικά πλοία στην Ερυθρά Θάλασσα.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 1. Σύσταση και κύριες δραστηριότητες (συνέχεια)

Παρόλα αυτά, σύμφωνα με την Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2023 η ελληνική οικονομία συνέχισε να αναπτύσσεται με ικανοποιητικό αν και επιβραδυνόμενο ρυθμό, αλλά σημαντικά υψηλότερο από τον αντίστοιχο της ζώνης του ευρώ. Το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2%, χάρη κυρίως στην ιδιωτική κατανάλωση, στις εξαγωγές και στις επενδύσεις. Κατά το δεύτερο εξάμηνο του έτους όμως, οι προσδοκίες των καταναλωτών επηρεάστηκαν από τις φυσικές καταστροφές που έπληξαν τη χώρα, την άνοδο της διεθνούς αβεβαιότητας, αλλά και την εμμονή του πληθωρισμού των ειδών διατροφής. Παρά το δυσμενές διεθνές περιβάλλον, η ελληνική οικονομία βρίσκεται σε θετική τροχιά και προβλέπεται ότι θα συνεχίσει να αναπτύσσεται με ταχύτερο ρυθμό σε σχέση με την ευρωζώνη, ενώ ο πληθωρισμός αναμένεται να αποκλιμακωθεί περαιτέρω. Η σημαντικότερη εξέλιξη το 2023, που επιδρά θετικά στις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας, ήταν η ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας, αποτέλεσμα των σταθερά βελτιούμενων δημοσιονομικών επιδόσεων και της εδραίωσης της εμπιστοσύνης των διεθνών επενδυτών. Ταυτόχρονα, παρά την αύξηση των επιτοκίων, οι κίνδυνοι για τη βιωσιμότητα του δημόσιου χρέους παραμένουν οριοθετημένοι μεσοπρόθεσμα.

Ο Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) υποχώρησε στο 4,2% το 2023 (από 9,3% το 2022), χαμηλότερα από τον αντίστοιχο μέσο όρο της ευρωζώνης.

Η αγορά εργασίας συνέχισε τη δυναμική της πορεία και το 2023, αν και με πιο ήπιους ρυθμούς. Η συνολική απασχόληση αυξήθηκε κατά 1,3% το 2023 (έναντι αύξησης 5,4% το 2022).

Η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε και το 2023 να προσελκύει επενδυτική ζήτηση. Ο τομέας των οικιστικών ακινήτων, και ειδικά η κατοικία επενδυτικών χαρακτηριστικών, συγκέντρωσε το μεγαλύτερο ενδιαφέρον, ενώ και στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, οι τιμές συνέχισαν την ανοδική τους πορεία το πρώτο εξάμηνο του 2023.

Όλα τα παραπάνω απεικονίζονται εμμέσως στην αναγνώριση και επιμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023. Συγκεκριμένα στην εκτίμηση της αξίας των επενδύσεων σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων που διενεργήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές λήφθηκε υπόψη η επίδραση της γεωπολιτικής κατάστασης στην Ανατολική Ευρώπη και η πορεία και οι προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας στις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές. Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει αξιολογήσει εάν τυχόν προβλέψεις απομείωσης κρίνονται απαραίτητες για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (που δεν επιμετρώνται σε δίκαιη αξία) της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη την τρέχουσα και προβλεπόμενη οικονομική κατάσταση κατά το τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν όμως να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα λόγω του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας σε παγκόσμιο επίπεδο την τρέχουσα συγκυρία. Οι τρέχουσες προσδοκίες και εκτιμήσεις της Διεύθυνσης μπορεί να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα.

### 2. Βάση ετοιμασίας

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΔΠΧΑ-ΕΕ) και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από την περίπτωση των επενδύσεων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

### 3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και άσκηση κρίσης

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ-ΕΕ απαιτεί από τη Διεύθυνση, την άσκηση κρίσης, τη διατύπωση σημαντικών εκτιμήσεων της Εταιρείας οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών και των υπό αναφορά ποσών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, εσόδων και εξόδων. Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες οι οποίοι πιστεύεται ότι είναι λογικοί υπό τις περιστάσεις. Τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις.

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις επανεξετάζονται σε συνεχή βάση.

Αναθεωρήσεις σε εκτιμήσεις αναγνωρίζονται μελλοντικά, δηλαδή στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται αν η αναθεώρηση επηρεάζει μόνο αυτή την περίοδο ή την περίοδο της αναθεώρησης και μελλοντικές περιόδους αν η αναθεώρηση επηρεάζει τόσο την τρέχουσα όσο και μελλοντικές περιόδους.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και άσκηση κρίσης (συνέχεια)

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις που πιθανόν να προκαλέσουν ουσιώδη αναπροσαρμογή στη λογιστική αξία στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων κατά την επόμενη οικονομική περίοδο παρουσιάζονται πιο κάτω:

*Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας*

- **Δίκαιη αξία χρηματοοικονομικών μέσων**

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης που βασίζονται σε σημαντικές μη παρατηρήσιμες παραμέτρους (βλέπε Σημ. 9.7).

### 4. Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας.

### 5. Μεταβολή στη λογιστική πολιτική

Η Εταιρεία εφάρμοσε την Γνωστοποίηση Λογιστικών Πολιτικών (Αλλαγές στο ΔΛΠ1 και ΔΠΧΑ Πρακτική Εφαρμογή 2) από την 1 Ιανουαρίου 2023. Παρ' όλο που οι αλλαγές δεν επέφεραν οποιαδήποτε αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές, έχουν επηρεαστεί οι γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις σε σχέση με τις λογιστικές πολιτικές.

Οι αλλαγές αυτές απαιτούν τη γνωστοποίηση των 'ουσιώδεις', αντί των 'σημαντικών' λογιστικών πολιτικών. Επίσης, οι αλλαγές περιλαμβάνουν καθοδήγηση για την εφαρμογή του 'ουσιώδη' στη γνωστοποίηση των λογιστικών πολιτικών και στην παρουσίαση πληροφοριών σε σχέση με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει συγκεκριμένα η Εταιρεία, οι οποίες είναι χρήσιμες στην κατανόηση των άλλων πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις.

Η διοίκηση έχει μελετήσει τις λογιστικές πολιτικές και έχει αναθεωρήσει τις πληροφορίες που παρουσιάζονται στη Σημείωση 7 'Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές' (2022: 'Σημαντικές λογιστικές πολιτικές').

### 6. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

Κατά το τρέχον έτος, η Εταιρεία υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα ΔΠΧΑ-ΕΕ τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2023. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

### 7. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές

Οι ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται σ' αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά.

#### Φορολογία

Η χρέωση φορολογίας για την περίοδο περιλαμβάνει την τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία. Η φορολογία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός στην έκταση όπου σχετίζεται με στοιχεία που αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα ή απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια. Στην περίπτωση αυτή, η φορολογία αναγνωρίζεται επίσης στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα ή απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα. Η τρέχουσα χρέωση φορολογίας υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς στη χώρα όπου η Εταιρεία δραστηριοποιείται και δημιουργεί φορολογητέο έσοδο. Η Διεύθυνση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που λαμβάνονται σε φορολογικές δηλώσεις σε σχέση με καταστάσεις όπου η εφαρμοσθείσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία. Εάν η εφαρμοσθείσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία, καθορίζεται πρόβλεψη όπου είναι κατάλληλο με βάση τα ποσά που υπολογίζεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 7. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

#### Επενδύσεις

##### Επενδύσεις - Ταξινόμηση

Η Εταιρεία ταξινομεί τις επενδύσεις στις πιο κάτω κατηγορίες επιμέτρησης:

- Αυτά που επιμετρούνται μετέπειτα σε δίκαιη αξία (είτε μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων ή μέσω των αποτελεσμάτων), και
- Αυτά που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος.

Η ταξινόμηση και η μετέπειτα επιμέτρηση των χρεωστικών επενδύσεων εξαρτάται από (i) το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για τη διαχείριση του σχετικού χαρτοφυλακίου επενδύσεων και (ii) τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού. Κατά την αρχική αναγνώριση η Εταιρεία μπορεί να προσδιορίσει αμετάκλητα ένα χρεωστικό χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού που κατά τα άλλα πληρεί τις απαιτήσεις για αποτίμηση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων ή στην δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων εάν αυτό απαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια λογιστική αντιστοιχία που διαφορετικά θα προέκυπτε.

Όλες οι υπόλοιπες επενδύσεις ταξινομούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Για τα στοιχεία ενεργητικού που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία, τα κέρδη και ζημιές θα αναγνωριστούν είτε στα αποτελέσματα ή στα λοιπά συνολικά έσοδα.

##### Επενδύσεις - Αξιολόγηση επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρεία αξιολογεί το στόχο του επιχειρηματικού μοντέλου στο οποίο ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διακρατείται σε επίπεδο χαρτοφυλακίου, διότι αυτό αντικατοπτρίζει καλύτερα τον τρόπο διαχείρισης της επιχείρησης και παρέχει πληροφορίες στη διοίκηση. Οι πληροφορίες που εξετάζονται περιλαμβάνουν:

- τις δηλωμένες πολιτικές και στόχους του χαρτοφυλακίου και τη λειτουργία αυτών των πολιτικών στην πράξη. Αυτές περιλαμβάνουν το κατά πόσο η στρατηγική της διοίκησης επικεντρώνεται στην απόκτηση συμβατικών εσόδων από τόκους, τη διατήρηση συγκεκριμένου προφίλ επιτοκίου, την αντιστοίχιση της διάρκειας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού με τη διάρκεια οποιωνδήποτε σχετικών υποχρεώσεων ή αναμενόμενων ταμειακών εκροών ή πραγματοποίησης ταμειακών ροών μέσω της πώλησης των στοιχείων ενεργητικού,

- πώς αξιολογείται η απόδοση του χαρτοφυλακίου και αναφέρεται στη διοίκηση της Εταιρείας,

- τους κινδύνους που επηρεάζουν την απόδοση του επιχειρηματικού μοντέλου (και των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που διακρατούνται στο επιχειρηματικό αυτό μοντέλο) και τον τρόπο διαχείρισης αυτών των κινδύνων,

- πώς αποζημιώνονται οι διευθυντές της επιχείρησης, π.χ. εάν η αποζημίωση βασίζεται στη δίκαιη αξία των διαχειριζόμενων στοιχείων ενεργητικού ή των συμβατικών ταμειακών ροών που έχουν εισπραχθεί, και

- τη συχνότητα, όγκο και χρονοδιάγραμμα πωλήσεων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού σε προηγούμενες περιόδους, τους λόγους για πωλήσεις και τις προσδοκίες για μελλοντικές πωλήσεις.

Μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού σε τρίτους σε συναλλαγές που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για διαγραφή δεν θεωρούνται πωλήσεις για το σκοπό αυτό, σύμφωνα με τη συνεχή αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που διακρατούνται προς διαπραγμάτευση ή υπόκεινται σε διαχείριση και των οποίων η απόδοση αξιολογείται με βάση τη δίκαιη αξία, αποτιμώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 7. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

#### Επενδύσεις (συνέχεια)

#### Επενδύσεις - Ταξινόμηση (συνέχεια)

Επενδύσεις - Αξιολόγηση κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι αποκλειστικά αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων

Για τους σκοπούς της παρούσας αξιολόγησης, ως "κεφάλαιο" ορίζεται η δίκαιη αξία του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού κατά την αρχική αναγνώριση. Ο όρος "τόκος" ορίζεται ως τίμημα για τη χρονική αξία του χρήματος και για τον πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με το υπόλοιπο του κεφαλαίου κατά τη διάρκεια συγκεκριμένης χρονικής περιόδου και για άλλους βασικούς κινδύνους δανεισμού και κόστους (π.χ. κίνδυνο ρευστότητας και διοικητικά έξοδα), καθώς και ένα περιθώριο κέρδους.

Αξιολογώντας κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι μόνο αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων, η Εταιρεία εξετάζει τους συμβατικούς όρους του μέσου. Αυτό περιλαμβάνει εκτίμηση εάν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο περιέχει μια συμβατική ρήτρα που θα μπορούσε να αλλάξει το χρονοδιάγραμμα ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών έτσι ώστε να μην πληρούσε αυτόν τον όρο. Κατά την αξιολόγηση αυτή, η Εταιρεία εξετάζει τα εξής:

- ενδεχόμενα γεγονότα που θα άλλαζαν το ποσό ή το χρονοδιάγραμμα των ταμειακών ροών.
- όρους που μπορούν να προσαρμόσουν το συμβατικό επιτόκιο κουπονιών, συμπεριλαμβανομένων χαρακτηριστικών μεταβλητού επιτοκίου,
- χαρακτηριστικά προπληρωμής και επέκτασης, και
- όρους που περιορίζουν την απαίτηση της Εταιρείας σε ταμειακές ροές από συγκεκριμένα στοιχεία ενεργητικού (π.χ. όροι χωρίς δικαίωμα αναγωγής).

Το χαρακτηριστικό προπληρωμής συνάδει με το κριτήριο αποκλειστικής πληρωμής του κεφαλαίου και του επιτοκίου εάν το ποσό προπληρωμής αντιπροσωπεύει ουσιαστικά μη καταβληθέντα ποσά κεφαλαίου και τόκων επί του ποσού του κεφαλαίου που εκκρεμεί, το οποίο μπορεί να περιλαμβάνει εύλογη πρόσθετη αποζημίωση για πρόωρο τερματισμό της σύμβασης. Επιπλέον, για ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που αποκτάται με έκπτωση ή υπέρ το άρτιο στο συμβατικό ονομαστικό του ποσό, ένα χαρακτηριστικό που επιτρέπει ή απαιτεί προπληρωμή σε ένα ποσό που αντιπροσωπεύει ουσιαστικά το συμβατικό ονομαστικό ποσό συν τους δεδουλευμένους (αλλά μη καταβληθέντες) συμβατικούς τόκους (που μπορεί επίσης να περιλαμβάνουν εύλογη πρόσθετη αποζημίωση για πρόωρη λήξη) θεωρείται ότι συνάδει με αυτό το κριτήριο εάν η δίκαιη αξία του στοιχείου προπληρωμής είναι ασήμαντη κατά την αρχική αναγνώριση.

#### Επενδύσεις- Αναγνώριση και Παύση Αναγνώρισης

Όλες οι αγορές και πωλήσεις επενδύσεων που απαιτούν παράδοση εντός του χρονικού πλαισίου που ορίζεται από τον κανονισμό ή από τη σύμβαση αγοράς ('αγορές και πωλήσεις με βάση συμβόλαιο κανονικής παράδοσης') αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να παραδώσει ένα χρηματοοικονομικό μέσο. Όλες οι αγορές και πωλήσεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία καταστεί μέρος στις συμβατικές διατάξεις του μέσου.

Επενδύσεις παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης ταμειακών ροών από τις επενδύσεις έχουν λήξει ή έχουν μεταφερθεί και η Εταιρεία έχει μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 7. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

#### Επενδύσεις (συνέχεια)

##### Επενδύσεις - Επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού σε δίκαιη αξία και επιπλέον, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου που δεν είναι σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, το κόστος συναλλαγής που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού. Το κόστος συναλλαγής των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που αναγνωρίστηκαν σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται ως έξοδο στα αποτελέσματα. Η δίκαιη αξία κατά την αρχική αναγνώριση αναγνωρίζεται μόνο εάν υπάρχει διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας και της τιμής συναλλαγής η οποία μπορεί να αποδειχθεί από άλλες παρατηρήσιμες τρέχουσες συναλλαγές στην αγορά με το ίδιο μέσο ή από μια τεχνική αποτίμησης των οποίων τα στοιχεία εισαγωγής περιλαμβάνουν μόνο στοιχεία από παρατηρήσιμες αγορές.

Τα στοιχεία ενεργητικού που δεν πληρούν τα κριτήρια για αποσβεσμένο κόστος ή δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Τα κέρδη ή ζημιές σε χρεόγραφα που μετέπειτα επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και παρουσιάζονται καθαρά μέσα στα άλλα κέρδη/ (ζημιές) στην περίοδο κατά την οποία προκύπτουν.

#### Χρηματοοικονομικά περυσιακά στοιχεία - απομείωση - πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς ΑΠΖ

Για χρηματοοικονομικά περυσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε απομείωση με βάση το ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία εφαρμόζει την γενική προσέγγιση- το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων. Η Εταιρεία εφαρμόζει το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων, με βάση τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο κατά την αρχική αναγνώριση. Ένα χρηματοοικονομικό μέσο που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση ταξινομείται στο Στάδιο 1.

Οι επενδύσεις στο Στάδιο 1 αναγνωρίζουν τις ΑΠΖ τους σε ένα ποσό ίσο με το ποσοστό των ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής που προκύπτει από τυχόν γεγονότα αθέτησης πληρωμής μέσα στους επόμενους 12 μήνες ή μέχρι τη λήξη της σύμβασης, εάν είναι πιο νωρίς ('ΑΠΖ 12 μηνών'). Εάν η Εταιρεία παρατηρήσει μία σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο ('ΣΑΠΚ') από την αρχική αναγνώριση, το στοιχείο ενεργητικού μεταφέρεται στο Στάδιο 2 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται με βάση τις ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού, δηλαδή μέχρι τη λήξη της σύμβασης αλλά λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες προπληρωμές, εάν υπάρχουν ('ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής'). Εάν η Εταιρεία καθορίσει ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού είναι πιστωτικά απομειωμένο, το στοιχείο ενεργητικού μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται ως ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία αποφάσισε να χρησιμοποιήσει την απαλλαγή αξιολόγησης χαμηλού πιστωτικού κινδύνου για επενδύσεις επενδυτικής κλάσης.

#### Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά στην τράπεζα. Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος επειδή: (i) κατέχονται για είσπραξη συμβατικών ταμιακών ροών και οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν ΑΠΚΤ, και (ii) δεν ταξινομούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

#### Ταξινόμηση ως εμπορικά εισπρακτέα

Τα εμπορικά εισπρακτέα είναι ποσά που οφείλονται από πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών. Εάν η είσπραξη αναμένεται σε ένα χρόνο ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εργασιών της επιχείρησης, εάν είναι μεγαλύτερος), ταξινομούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού. Τα εμπορικά εισπρακτέα αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία και μετέπειτα παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον πρόνοιας για απομείωση της αξίας.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 7. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

#### Επενδύσεις (συνέχεια)

#### Ταξινόμηση ως εμπορικά εισπρακτέα (συνέχεια)

Τα εμπορικά εισπρακτέα αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό της άνευ όρων αντιπαροχής εκτός και αν περιλαμβάνουν σημαντικά στοιχεία χρηματοδότησης, στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται σε δίκαιη αξία. Η Εταιρεία κατέχει τα εμπορικά εισπρακτέα με σκοπό να συλλέξει τις συμβατικές ταμειακές ροές και επομένως τα επιμετρά σε μεταγενέστερο στάδιο σε αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα εμπορικά εισπρακτέα εναπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9. Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΑ 9 για την αποτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών η οποία χρησιμοποιεί μια πρόνοια για απομείωση στην αξία όλων των εμπορικών εισπρακτέων κατά τη διάρκεια ζωής τους.

Τα εμπορικά εισπρακτέα διαγράφονται όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης. Οι δείκτες ότι δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία είσπραξης περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την αποτυχία ενός οφειλέτη να συμμετάσχει σε σχέδιο αποπληρωμής με την Εταιρεία και την αποτυχία να καταβάλει συμβατικές πληρωμές για περίοδο μεγαλύτερη των 180 ημερών λόγω καθυστέρησης.

#### Υποχρεώσεις από εμπορικές δραστηριότητες

Οι υποχρεώσεις από εμπορικές δραστηριότητες αρχικά επιμετρώνται στη δίκαιη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρησιμοποίηση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

#### Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια. Η διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε από την Εταιρεία και την ονομαστική αξία του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου μεταφέρεται στο αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

### 8. Νέες λογιστικές ανακοινώσεις

#### Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, έχουν εκδοθεί νέα πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων, η εφαρμογή των οποίων δεν είναι υποχρεωτική για την τρέχουσα λογιστική περίοδο και τα οποία η Εταιρεία δεν εφάρμοσε νωρίτερα, ως ακολούθως:

#### (i) Εκδόθηκαν από το ΣΔΛΠ και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων (Τροποποιήσεις): Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες και Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρες (covenants) (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2024).
- ΔΛΠΧ 16 Μισθώσεις (Τροποποιήσεις): Υποχρέωση Μίσθωσης σε Συναλλαγή Πώλησης και Επαναμίσθωσης (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2024).

#### (ii) Εκδόθηκαν από το ΣΔΛΠ αλλά δεν υιοθετήθηκαν ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση

#### Τροποποιήσεις

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 Κατάσταση ταμειακών ροών και στο ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις: Χρηματοδοτικές συμφωνίες με προμηθευτές (Εκδόθηκε στις 25 Μαΐου 2023) (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024).
- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 Οι επιπτώσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (εκδόθηκε στις 15 Αυγούστου 2023) (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025).

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 8. Νέες λογιστικές ανακοινώσεις (συνέχεια)

#### (ii) Εκδόθηκαν από το ΣΔΛΠ αλλά δεν υιοθετήθηκαν ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)

- *Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ28 Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες. Πώληση ή Συνεισφορά Περουσιακών Στοιχείων μεταξύ ενός Επενδυτή και της Συγγενούς του Εταιρίας ή της Κοινοπραξίας του (η ημερομηνία ισχύος έχει μετατεθεί επ' αορίστο).*

Όταν τα πιο πάνω θα είναι εφαρμόσιμα, δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### 9. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

#### Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο διαχείρισης κεφαλαίου που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχει. Η πολιτική που εφαρμόζει η Εταιρεία στη διαχείριση των κινδύνων, ώστε να τους ελέγχει, εξηγείται πιο κάτω:

#### 9.1 Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία

Οι λογιστικές πολιτικές σε σχέση με τα χρηματοοικονομικά μέσα έχουν εφαρμοστεί στα ακόλουθα στοιχεία:



## CAIRO MEZZ PLC

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

#### 9. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 9.1 Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2023

	Σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων €	Χρηματο- οικονομικά στοιχεία ενεργητικού στο αποσβεσμένο κόστος €	Σύνολο €
<b>Στοιχεία ενεργητικού ως η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης:</b>			
<u>Επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων</u>			
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά Β2)			
-Cairo 1	16.688.000	-	16.688.000
-Cairo 2	10.237.000	-	10.237.000
-Cairo 3	152.052.000	-	152.052.000
Μετρητά στην τράπεζα	-	484.983	484.983
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	-	17.480	17.480
<b>Σύνολο</b>	<b>178.977.000</b>	<b>502.463</b>	<b>179.479.463</b>
		Άλλες χρηματο- οικονομικές υποχρεώσεις €	Σύνολο €
<b>Υποχρεώσεις ως η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης:</b>			
Υποχρεώσεις από εμπορικές δραστηριότητες		204.249	204.249
<b>Σύνολο</b>		<b>204.249</b>	<b>204.249</b>

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 9. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 9.1 Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2022

	Σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων €	Χρηματο- οικονομικά στοιχεία ενεργητικού στο αποσβεσμένο κόστος €	Σύνολο €
<b>Στοιχεία ενεργητικού ως η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης:</b>			
<u>Επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων</u>			
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά B2)			
-Cairo 1	5.042.000	-	5.042.000
-Cairo 2	8.025.000	-	8.025.000
-Cairo 3	42.882.000	-	42.882.000
Μετρητά στην τράπεζα	-	810.598	810.598
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	-	17.730	17.730
<b>Σύνολο</b>	<b>55.949.000</b>	<b>828.328</b>	<b>56.777.328</b>

	Άλλες χρηματο- οικονομικές υποχρεώσεις €	Σύνολο €
<b>Υποχρεώσεις ως η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης:</b>		
Υποχρεώσεις από εμπορικές δραστηριότητες	240.125	240.125
<b>Σύνολο</b>	<b>240.125</b>	<b>240.125</b>

#### 9.2 Κίνδυνος τιμής αγοράς

Ο κίνδυνος τιμής αγοράς είναι ο κίνδυνος η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων να διακυμαίνεται εξαιτίας μεταβολών στις τιμές της αγοράς. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων της Εταιρείας αποτελούνται από ομολογίες οι οποίες διαπραγματεύονται σε χρηματιστήριο αλλά η αγορά δεν είναι ενεργή. Η δίκαιη αξία των ομολογιών στις 31 Δεκεμβρίου 2023 βασίζεται σε εκτίμηση ανεξάρτητων εκτιμητών (βλέπε Σημ. 9.7).

#### 9.3 Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος όπου η δίκαιη αξία ή οι μελλοντικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσουν διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στα επιτόκια αγοράς. Η απόκτηση επενδύσεων με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

Οι επενδύσεις που κατέχει η Εταιρεία αποτελούνται από ομολογίες ενδιάμεσης και μειωμένης εξασφάλισης.

Οι ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης φέρουν επιτόκιο Euribor 3m+5% και οι ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης φέρουν επιτόκιο Euribor 3m+8%.

Μέχρι σήμερα, η Εταιρεία δεν έχει εισπράξει τόκους σε σχέση με τις ομολογίες που κατέχει.

Ως εκ τούτου, η αύξηση/μείωση των επιτοκίων κατά 100 μονάδες στις 31 Δεκεμβρίου 2023 δεν θα είχε άμεση επίπτωση στα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα της Εταιρείας, εκτός από την επίδραση στη δίκαιη αξία όπως περιγράφεται στην ανάλυση ευαισθησίας στη σημείωση 9.7.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 9. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 9.4 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος ένα μέρος σε ένα χρηματοπιστωτικό μέσο να προκαλέσει οικονομική ζημία στο άλλο μέρος επειδή δεν εκπληρώνει κάποια υποχρέωση. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα, ισοδύναμα και συμβατικές ταμειακές ροές από χρεόγραφα που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

##### (i) Διαχείριση κινδύνων

Ο πιστωτικός κίνδυνος διαχειρίζεται ξεχωριστά. Για τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, η Εταιρεία έχει θεσπίσει πολιτικές βάσει των οποίων τα τραπεζικά υπόλοιπα τηρούνται σε αξιολογούμενα μέρη με ελάχιστο βαθμό φερεγγυότητας ["C"].

##### (ii) Απομείωση

Η Εταιρεία διαθέτει τους ακόλουθους τύπους επενδύσεων που υπόκεινται στο μοντέλο της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς:

- μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Η μεθοδολογία απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εξαρτάται από τον τύπο του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού που εκτιμάται για απομείωση. Πιο συγκεκριμένα:

- Για εμπορικά εισπρακτέα η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο που επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9, η οποία επιβάλλει την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού κατά την αρχική του αναγνώριση.
- Για όλες τις άλλες επενδύσεις που υπόκεινται σε απομείωση με βάση το ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία εφαρμόζει την γενική προσέγγιση- το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων. Η Εταιρεία εφαρμόζει το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων, με βάση τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση. Ένα χρηματοοικονομικό μέσο που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση ταξινομείται στο Στάδιο 1. Οι επενδύσεις στο Στάδιο 1 αναγνωρίζουν τις ΑΠΖ τους σε ένα ποσό ίσο με το ποσοστό των ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής που προκύπτει από τυχόν γεγονότα αθέτησης πληρωμής μέσα στους επόμενους 12 μήνες ή μέχρι τη λήξη της σύμβασης, εάν είναι πιο νωρίς ("ΑΠΖ 12 μηνών"). Εάν η Εταιρεία παρατηρήσει μία σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο ("ΣΑΠΚ") από την αρχική αναγνώριση, το στοιχείο ενεργητικού μεταφέρεται στο Στάδιο 2 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται με βάση τις ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού, δηλαδή μέχρι τη λήξη της σύμβασης αλλά λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες προπληρωμές, εάν υπάρχουν ("ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής"). Εάν η Εταιρεία καθορίσει ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού είναι πιστωτικά απομειωμένο, το στοιχείο ενεργητικού μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και η ΑΠΖ επιμετρείται ως ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής.

Οι ζημιές απομείωσης παρουσιάζονται ως καθαρές ζημιές απομείωσης χρηματοοικονομικών και συμβατικών στοιχείων ενεργητικού στα λειτουργικά κέρδη. Οι επακόλουθες ανακτήσεις ποσών που είχαν προηγουμένως διαγραφεί πιστώνονται στο ίδιο στοιχείο όπου είχαν αρχικά παρουσιαστεί.

##### Σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου

Η Εταιρεία εξετάζει την πιθανότητα αθέτησης της υποχρέωσης κατά την αρχική αναγνώριση του στοιχείου ενεργητικού και κατά πόσο υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε συνεχή βάση καθ' όλη την περίοδο αναφοράς. Για να εκτιμηθεί για το εάν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου, η Εταιρεία συγκρίνει τον κίνδυνο αθέτησης που συνέβη στο χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού κατά την ημερομηνία αναφοράς με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης. Η εκτίμηση λαμβάνει υπόψη τις διαθέσιμες λογικές και υποστηρικτικές πληροφορίες που αφορούν το μέλλον. Συγκεκριμένα ενσωματώνονται οι ακόλουθοι δείκτες:

- εξωτερική πιστοληπτική ικανότητα (εφόσον είναι διαθέσιμο)
- πραγματικές ή αναμενόμενες σημαντικές δυσμενείς αλλαγές στις επιχειρηματικές, χρηματοοικονομικές ή οικονομικές συνθήκες, οι οποίες αναμένεται να προκαλέσουν σημαντικές αλλαγές στην ικανότητα του δανειολήπτη/αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 9. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 9.4 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(ii) Απομείωση (συνέχεια)

- πραγματικές ή αναμενόμενες σημαντικές μεταβολές στα λειτουργικά αποτελέσματα του δανειολήπτη/αντισυμβαλλόμενου
- σημαντικές αυξήσεις του πιστωτικού κινδύνου σε άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα του ιδίου δανειολήπτη/αντισυμβαλλόμενου
- σημαντικές αλλαγές στην αναμενόμενη απόδοση και συμπεριφορά του δανειολήπτη/αντισυμβαλλόμενου, συμπεριλαμβανομένων των αλλαγών στην κατάσταση πληρωμής του αντισυμβαλλόμενου στην Εταιρεία και των μεταβολών στα αποτελέσματα εκμετάλλευσής του δανειολήπτη/αντισυμβαλλόμενου.

#### Χαμηλός πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία θεωρεί ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο εμπεριέχει χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο όταν η βαθμολογία πιστοληπτικής ικανότητας του είναι ισόποση με τον παγκοσμίο κατανοητό ορισμό του "επενδυτικού βαθμού." Η Εταιρεία θεωρεί ότι αυτό αντιστοιχεί με βαθμολογία Baa3 ή καλύτερο με βάση την βαθμολογία του Οίκου Moody's.

#### Αθέτηση εξόφλησης

Η αθέτηση εξόφλησης ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού είναι όταν ο αντισυμβαλλόμενος δεν έχει προβεί σε συμβατικές πληρωμές εντός 90 ημερών από την ημερομηνία λήξης της οφειλής.

#### Διαγραφή

Οι επενδύσεις διαγράφονται όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης, όπως όταν ο οφειλέτης δεν έχει συνάψει σχέδιο αποπληρωμής με την εταιρεία. Η Εταιρεία κατατάσσει ένα χρεωστικό χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού για διαγραφή όταν ο οφειλέτης δεν καταβάλλει συμβατικές πληρωμές μεγαλύτερες από 180 ημέρες καθυστέρησης. Σε περίπτωση διαγραφής, η Εταιρεία συνεχίζει να ασκεί δραστηριότητες επιβολής του νόμου για να προσπαθήσει να ανακτήσει την απαιτούμενη απαίτηση. Όταν οι ανακτήσεις πραγματοποιηθούν, αυτές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο για κάθε κατηγορία (στοιχείου ενεργητικού/μέσου) που υπόκειται στο αναμενόμενο μοντέλο πιστωτικής ζημιάς ορίζεται παρακάτω:

#### Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία αξιολογεί, ξεχωριστά την έκθεσή της σε πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τα μετρητά στην τράπεζα. Η αξιολόγηση αυτή λαμβάνει υπόψη τις αξιολογήσεις από εξωτερικά ιδρύματα αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας και τις εσωτερικές αξιολογήσεις εάν δεν είναι διαθέσιμες εξωτερικές αξιολογήσεις.

Τα ακαθάριστα λογιστικά ποσά που ακολουθούν αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο για τα εν λόγω στοιχεία ενεργητικού στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022:

Εσωτερική πιστοληπτική ικανότητα της Εταιρείας	Εξωτερική πιστοληπτική ικανότητα (*)	2023	2022
		€	€
Εξυπηρετούμενα	Ba1	-	810.598
Εξυπηρετούμενα	Baa2	<b>484.983</b>	-
<b>Σύνολο</b>		<b>484.983</b>	<b>810.598</b>

\* Πηγή: Moody's.

Πιο πάνω αναγράφεται η εξωτερική πιστοληπτική ικανότητα της μητρικής εταιρείας της τράπεζας, καθώς δεν ήταν διαθέσιμη η εξωτερική πιστοληπτική ικανότητα της ίδιας της τράπεζας.

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

**9. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)****9.4 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)***(ii) Απομείωση (συνέχεια)***Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συνέχεια)**

Η Εταιρεία δεν κατέχει καμία εγγύηση ως ασφάλεια για οποιαδήποτε από τα μετρητά στην τράπεζα.

Δεν υπήρχαν μετρητά στην τράπεζα που διαγράφηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου που υπόκεινται σε δραστηριότητες εκτέλεσης.

*(iii) Επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων*

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο στο τέλος της περιόδου αναφοράς είναι η λογιστική αξία αυτών των επενδύσεων.

**9.5 Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών. Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο ρευστότητας δεν θεωρείται σημαντική στο παρόν στάδιο, λόγω του ότι τα διαθέσιμα μετρητά στη τράπεζα υπερκαλύπτουν τις υποχρεώσεις της Εταιρείας για τα επόμενα χρόνια.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την αναμενόμενη χρονολογική λήξη των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας. Ο πίνακας έχει ετοιμαστεί με βάση τις συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και βάσει της ενωρίτερης ημερομηνίας, κατά την οποία η Εταιρεία μπορεί να υποχρεωθεί να πληρώσει.

**31 Δεκεμβρίου 2023**

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	204.249	204.249	204.249	-	-	-
	<b>204.249</b>	<b>204.249</b>	<b>204.249</b>	-	-	-

**31 Δεκεμβρίου 2022**

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	240.125	240.125	240.125	-	-	-
	<b>240.125</b>	<b>240.125</b>	<b>240.125</b>	-	-	-

**9.6 Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου**

Το κεφάλαιο περιλαμβάνει μετοχές και αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο. Η Εταιρεία δεν είχε δάνεια στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και στις 31 Δεκεμβρίου 2022.

Οι επιδιώξεις της Εταιρείας όταν διαχειρίζεται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει βάση της αρχής της δρώσας λειτουργικής μονάδας με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους μετόχους και να διατηρήσει μια βέλτιστη κεφαλαιουχική δομή.

Με σκοπό να διατηρήσει ή να μεταβάλει την κεφαλαιουχική δομή, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλει το ποσό των μερισμάτων που πληρώνονται στους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους ή να εκδώσει νέες μετοχές.

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 9. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 9.7 Εκτίμηση δίκαιων αξιών

Η λογιστική και η δίκαιη αξία ορισμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Λογιστική αξία		Δίκαιη αξία	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται υποχρεωτικά σε δίκαιη αξία</b>				
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά Β2)				
-Cairo 1	16.688.000	5.042.000	16.688.000	5.042.000
-Cairo 2	10.237.000	8.025.000	10.237.000	8.025.000
-Cairo 3	152.052.000	42.882.000	152.052.000	42.882.000
Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2)	-	-	-	-
	<b>178.977.000</b>	<b>55.949.000</b>	<b>178.977.000</b>	<b>55.949.000</b>
<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που δεν αποτιμούνται σε δίκαιη αξία</b>				
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	484.983	810.598	484.983	810.598
	<b>484.983</b>	<b>810.598</b>	<b>484.983</b>	<b>810.598</b>
<b>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που δεν αποτιμούνται σε δίκαιη αξία</b>				
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	204.249	240.125	204.249	240.125
	<b>204.249</b>	<b>240.125</b>	<b>204.249</b>	<b>240.125</b>

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν εμπορεύονται σε ενεργές αγορές καθορίζονται χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τη μέθοδο προεξόφλησης αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών ή/και τη μέθοδο συγκρίσιμων συναλλαγών και κάνει υποθέσεις με βάση τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Η σημαντική αύξηση στη δίκαιη αξία των ομολογιών οφείλεται κυρίως στους πιο κάτω παράγοντες:

- η υπεραπόδοση το 2023 οδήγησε σε σημαντικές αποπληρωμές των ομολογιών υψηλής εξασφάλισης (κυρίως για Cairo3)
- μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου από 18,4% το 2022 σε 17,1% το 2023
- η αύξηση του μη εξασφαλισμένου επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση, από 2% το 2022 σε 4% το 2023, οδήγησε σε αύξηση των αναμενόμενων ταμειακών ροών
- η αύξηση στην αξία των υποθηκών σε ακίνητα λόγω της αύξησης στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα
- το πέρασμα του χρόνου κατά ένα έτος και οι αλλαγές των υποθέσεων σε σχέση με τη χρονική περίοδο.

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 9. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 9.7 Εκτίμηση δικαιων αξιών (συνέχεια)

#### Μέθοδοι αποτίμησης και σημαντικοί μη παρατηρήσιμοι παράμετροι

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τις μεθόδους αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού Επιπέδου 3, καθώς και τις σημαντικές μη παρατηρήσιμες παραμέτρους:

31 Δεκεμβρίου 2023

<u>Είδος</u>	<u>Μέθοδος αποτίμησης</u>	<u>Σημαντικοί μη παρατηρήσιμοι παράμετροι</u>	<u>Συσχέτιση μεταξύ μη παρατηρήσιμων παραμέτρων και της αποτίμησης σε δίκαιη αξία</u>
Ομολογίες ενδιάμεσης (Σειρά B2) εξασφάλισης - Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3	Μέθοδος προεξόφλησης αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (ΜΠΑΜΤΡ)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Προεξοφλητικό επιτόκιο 17,1%</li><li>- Κύριοι παράμετροι αναθεωρημένου επιχειρηματικού σχεδίου:<ul style="list-style-type: none"><li>(i) Παράμετροι στρατηγικής αναδιάρθρωσης για Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 αντίστοιχα:<ul style="list-style-type: none"><li>- μέση χρονική περίοδος (νέες αναδιարθρώσεις): 20/20/8 χρόνια</li><li>- μέση χρονική περίοδος (υφιστάμενες): 11/6/6 χρόνια</li><li>- μέσο επιτόκιο δανείων: 3%/3%/3,5%</li><li>- επίπεδο εξασφάλισης (LtV): 100%/87%/120%</li><li>-επίπεδο μη εξασφάλισης (χρονική περίοδος/ ανάκτηση %) 5 χρόνια, 4%/5 χρόνια, 4%/5 χρόνια, 4%</li></ul></li><li>(ii) Παράμετροι στρατηγικής ρευστοποίησης για Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 αντίστοιχα:<ul style="list-style-type: none"><li>- μέση περίοδος ρευστοποίησης: 12-38 μήνες/ 12-38 μήνες/ 24-42 μήνες</li><li>- μέση αποκοπή ρευστοποίησης: 25%/25%/25%.</li></ul></li><li>(iii) Αναλογία στρατηγικών (Πιθανότητα στρατηγικής ρευστοποίησης : στρατηγικής αναδιάρθρωσης):<ul style="list-style-type: none"><li>- 54:46/ 50:50/ 57:43</li></ul></li></ul></li></ul>	Η δίκαιη αξία θα αυξανόταν/(μειωνόταν) αν: <ul style="list-style-type: none"><li>- το προεξοφλητικό επιτόκιο μειωνόταν/(αυξανόταν)</li><li>- η μέση χρονική περίοδος μειωνόταν/(αυξανόταν)</li><li>- το μέσο επιτόκιο δανείων αυξανόταν/(μειωνόταν)</li><li>- το επίπεδο εξασφάλισης (LtV) αυξανόταν/(μειωνόταν)</li><li>-το επίπεδο μη εξασφάλισης αυξανόταν/(μειωνόταν)</li><li>- η μέση περίοδος ρευστοποίησης μειωνόταν/(αυξανόταν)</li><li>- η μέση αποκοπής ρευστοποίησης μειωνόταν/(αυξανόταν)</li><li>- η πιθανότητα βαρύτητας της στρατηγικής αναδιάρθρωσης αυξανόταν/(μειωνόταν)</li></ul>

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 9. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 9.7 Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

Ομολογίες μειωμένης (Σειρά Γ2) εξασφάλισης – Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3	Μέθοδος προεξόφλησης αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (ΜΠΑΜΤΡ)	- Προεξοφλητικό επιτόκιο 17,1% - Κύριοι παράμετροι αναθεωρημένου επιχειρηματικού σχεδίου: (i) Παράμετροι στρατηγικής αναδιάρθρωσης για Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 αντίστοιχα: - μέση χρονική περίοδος (νεές αναδιարθρώσεις): 20/20/8 χρόνια - μέση χρονική περίοδος (υφιστάμενες): 11/6/6 χρόνια - μέσο επιτόκιο δανείων: 3%/3%/3,5% - επίπεδο εξασφάλισης (LtV): 100%/87%/120% -επίπεδο μη εξασφάλισης (χρονική περίοδος/ ανάκτηση %) 5 χρόνια, 4%/5 χρόνια, 4%/5 χρόνια, 4% (ii) Παράμετροι στρατηγικής ρευστοποίησης για Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 αντίστοιχα: - μέση περίοδος ρευστοποίησης: 12-38 μήνες/ 12-38 μήνες/ 24-42 μήνες - μέση αποκοπή ρευστοποίησης: 25%/25%/25%. (iii) Αναλογία στρατηγικών (Πιθανότητα στρατηγικής ρευστοποίησης : στρατηγικής αναδιάρθρωσης): - 54:46/ 50:50/ 57:43	Η δίκαιη αξία θα αυξανόταν/(μειωνόταν) αν: - το προεξοφλητικό επιτόκιο μειωνόταν/(αυξανόταν) - η μέση χρονική περίοδος μειωνόταν/(αυξανόταν) - το μέσο επιτόκιο δανείων αυξανόταν/(μειωνόταν) - το επίπεδο εξασφάλισης (LtV) αυξανόταν/(μειωνόταν) -το επίπεδο μη εξασφάλισης αυξανόταν/(μειωνόταν) - η μέση περίοδος ρευστοποίησης μειωνόταν/(αυξανόταν) - η μέση αποκοπή ρευστοποίησης μειωνόταν/(αυξανόταν) - η πιθανότητα βαρύτητας της στρατηγικής αναδιάρθρωσης αυξανόταν/(μειωνόταν)
--	---	---	---



## CAIRO MEZZ PLC

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

#### 9. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 9.7 Εκτίμηση δικαιων αξιών (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2022

<u>Είδος</u>	<u>Μέθοδος αποτίμησης</u>	<u>Σημαντικοί μη παρατηρήσιμοι παράμετροι</u>	<u>Συσχέτιση μεταξύ μη παρατηρήσιμων παραμέτρων και της αποτίμησης σε δίκαιη αξία</u>
Ομολογίες ενδιάμεσης (Σειρά B2) εξασφάλισης - Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3	Μέθοδος προεξόφλησης αναμενόμενων ταμειακών ροών (ΜΠΑΜΤΡ)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Προεξοφλητικό επιτόκιο 18,4%</li><li>- Κύριοι παράμετροι αναθεωρημένου επιχειρηματικού σχεδίου:(i) Παράμετροι στρατηγικής αναδιάρθρωσης για Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 αντίστοιχα:- μέση χρονική περίοδος (νέες αναδιρθρώσεις): 20/20/8 χρόνια</li><li>- μέση χρονική περίοδος (υφιστάμενες): 12/7/7 χρόνια</li><li>- μέσο επιτόκιο δανείων: 3%/3%/3,5%</li><li>- επίπεδο εξασφάλισης (LtV): 100%/87%/120%</li><li>(ii) Παράμετροι στρατηγικής ρευστοποίησης για Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 αντίστοιχα:<ul style="list-style-type: none"><li>- μέση περίοδος ρευστοποίησης: 20-48 μήνες/ 20-48 μήνες/ 33-51 μήνες</li><li>- μέση αποκοπή ρευστοποίησης: 25%/25%/25%.</li></ul></li><li>(iii) Αναλογία στρατηγικών (Πιθανότητα στρατηγικής ρευστοποίησης : στρατηγικής αναδιάρθρωσης):<ul style="list-style-type: none"><li>- 53:47/ 51:49/ 56:44</li></ul></li></ul>	<p>Η δίκαιη αξία θα αυξανόταν/(μειωνόταν) αν:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- το προεξοφλητικό επιτόκιο μειωνόταν/(αυξανόταν)</li><li>- η μέση χρονική περίοδος μειωνόταν/(αυξανόταν)</li><li>- το μέσο επιτόκιο δανείων αυξανόταν/(μειωνόταν)</li><li>- το επίπεδο εξασφάλισης (LtV) αυξανόταν/(μειωνόταν)</li><li>- η μέση περίοδος ρευστοποίησης μειωνόταν/(αυξανόταν)</li><li>- η μέση αποκοπής ρευστοποίησης μειωνόταν/(αυξανόταν)</li><li>- η πιθανότητα βαρύτητας της στρατηγικής αναδιάρθρωσης αυξανόταν/(μειωνόταν)</li></ul>

## CAIRO MEZZ PLC

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

#### 9. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 9.7 Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης – Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 (Σειρά Γ2)	Μέθοδος προεξόφλησης αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (ΜΠΑΜΤΡ)	- Προεξοφλητικό επιτόκιο 18,4% - Κύριοι παράμετροι αναθεωρημένου επιχειρηματικού σχεδίου: (i) Παράμετροι στρατηγικής αναδιάρθρωσης για Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 αντίστοιχα: - μέση χρονική περίοδος (νέες αναδιρθρώσεις): 20/20/8 χρόνια - μέση χρονική περίοδος (υφιστάμενες): 12/7/7 χρόνια - μέσο επιτόκιο δανείων: 3%/3%/3,5% - επίπεδο εξασφάλισης (LtV): 100%/87%/120% (ii) Παράμετροι στρατηγικής ρευστοποίησης για Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 αντίστοιχα: - μέση περίοδος ρευστοποίησης: 20-48 μήνες/ 20-48 μήνες/ 33-51 μήνες - μέση αποκοπή ρευστοποίησης: 25%/25%/25% (iii) Αναλογία στρατηγικών (Πιθανότητα στρατηγικής ρευστοποίησης : στρατηγικής αναδιάρθρωσης): - 53:47/ 51:49/ 56:44	Η δίκαιη αξία θα αυξανόταν/(μειωνόταν) αν: - το προεξοφλητικό επιτόκιο μειωνόταν/(αυξανόταν) - η μέση χρονική περίοδος μειωνόταν/(αυξανόταν) - το μέσο επιτόκιο δανείων αυξανόταν/(μειωνόταν) - το επίπεδο εξασφάλισης (LtV) αυξανόταν/(μειωνόταν) - η μέση περίοδος ρευστοποίησης μειωνόταν/(αυξανόταν) - η μέση αποκοπή ρευστοποίησης μειωνόταν/(αυξανόταν) - η πιθανότητα βαρύτητας της στρατηγικής αναδιάρθρωσης αυξανόταν/(μειωνόταν)
--	---	--	---

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 9. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 9.7 Εκτίμηση δικαιων αξιών (συνέχεια)

##### Ανάλυση ευαισθησίας

Μια πιθανή αλλαγή στο τέλος του έτους σε μια από τις πιο κάτω παραμέτρους, κρατώντας τις υπόλοιπες παραμέτρους σταθερές, θα είχε την ακόλουθη επίδραση στη δίκαιη αξία των ομολογιών:

<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>Λογαριασμός κερδοζημιών και ίδια κεφάλαια</b>	
	<b>Άυξηση €</b>	<b>Μείωση €</b>
<u>Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά Β2)</u>		
Προεξοφλητικό επιτόκιο (-/+1%)		
-Cairo 1	1.753.000	1.557.000
-Cairo 2	1.370.000	1.194.000
-Cairo 3	7.845.000	7.372.000
<u>Παράμετροι στρατηγικής αναδιάρθρωσης</u>		
Μέση χρονική περίοδος (-/+12 μήνες)		
-Cairo 1	2.989.000	2.592.000
-Cairo 2	3.457.000	2.930.000
-Cairo 3	17.933.000	16.667.000
Μέσο επιτόκιο δανείων (+/-1%)		
-Cairo 1	4.656.000	4.170.000
-Cairo 2	4.022.000	3.389.000
-Cairo 3	6.415.000	6.294.000
Επίπεδο εξασφάλισης (LTV) (+/-10%)		
-Cairo 1	12.226.000	10.651.000
-Cairo 2	11.840.000	7.487.000
-Cairo 3	9.221.000	9.514.000
Επίπεδο μη εξασφάλισης (+/-2%)		
-Cairo 1	1.471.000	1.419.000
-Cairo 2	6.128.000	4.399.000
-Cairo 3	22.688.000	22.402.000
<u>Παράμετροι στρατηγικής ρευστοποίησης</u>		
Μέση περίοδος ρευστοποίησης (-/+12 μήνες)		
-Cairo 1	4.152.000	5.679.000
-Cairo 2	3.918.000	4.789.000
-Cairo 3	11.220.000	14.808.000
Μέση αποκοπή ρευστοποίησης (-/+10%)		
-Cairo 1	9.572.000	7.535.000
-Cairo 2	10.661.000	6.391.000
-Cairo 3	7.292.000	7.309.000
<u>Αναλογία στρατηγικών</u>		
Πιθανότητα στρατηγικής ρευστοποίησης : στρατηγικής αναδιάρθρωσης (+/-10%)		
-Cairo 1	608.000	146.000
-Cairo 2	2.264.000	819.000
-Cairo 3	3.389.000	5.135.000

Δεν υπάρχει επίδραση στη δίκαιη αξία από πιθανές αλλαγές στις πιο πάνω παραμέτρους για τις ομολογίες μειωμένης (σειρά Γ2) εξασφάλισης.

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 9. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 9.7 Εκτίμηση δικαιων αξιών (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2022	Λογαριασμός κερδοζημιών και ίδια κεφάλαια	
	Αύξηση €	Μείωση €
<u>Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά Β2)</u>		
Προεξοφλητικό επιτόκιο (-/+1%)		
-Cairo 1	687.000	597.000
-Cairo 2	1.107.000	960.000
-Cairo 3	3.158.000	2.913.000
<u>Παράμετροι στρατηγικής αναδιάρθρωσης</u>		
Μέση χρονική περίοδος (-/+12 μήνες)		
-Cairo 1	1.726.000	1.303.000
-Cairo 2	3.278.000	2.326.000
-Cairo 3	8.294.000	7.457.000
Μέσο επιτόκιο δανείων (+/-1%)		
-Cairo 1	3.180.000	2.365.000
-Cairo 2	3.677.000	3.035.000
-Cairo 3	4.986.000	4.592.000
Επίπεδο εξασφάλισης (Ltv) (+/-10%)		
-Cairo 1	1.566.000	1.436.000
-Cairo 2	3.432.000	3.018.000
-Cairo 3	5.998.000	5.999.000
<u>Παράμετροι στρατηγικής ρευστοποίησης</u>		
Μέση περίοδος ρευστοποίησης (-/+12 μήνες)		
-Cairo 1	3.837.000	2.690.000
-Cairo 2	5.578.000	4.130.000
-Cairo 3	8.787.000	7.783.000
Μέση αποκοπή ρευστοποίησης (-/+10%)		
-Cairo 1	7.530.000	4.202.000
-Cairo 2	9.396.000	6.478.000
-Cairo 3	5.068.000	9.222.000
<u>Αναλογία στρατηγικών</u>		
Πιθανότητα στρατηγικής ρευστοποίησης : στρατηγικής αναδιάρθρωσης (+/-10%)		
-Cairo 1	1.226.000	1.206.000
-Cairo 2	1.925.000	602.000
-Cairo 3	2.334.000	4.645.000

Δεν υπάρχει επίδραση στη δίκαιη αξία από πιθανές αλλαγές στις πιο πάνω παραμέτρους για τις ομολογίες μειωμένης (σειρά Γ2) εξασφάλισης.

#### Μετρήσεις δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

Ο πίνακας που ακολουθεί αναλύει τα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στη δίκαιη αξία, με τη μέθοδο αποτίμησης. Τα διαφορετικά επίπεδα ορίζονται ως εξής:

- Επίπεδο 1 - τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - πληροφορίες πέραν των τιμών χρηματιστηρίου που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 και που αφορούν τα στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεις, είτε άμεσα (δηλαδή τιμές) είτε έμμεσα (δηλαδή που πηγάζουν από τις τιμές).
- Επίπεδο 3 - πληροφορίες για το στοιχείο ενεργητικού ή υποχρέωση που δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 9. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 9.7 Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

Μετρήσεις δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2023	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού</b>				
<u>Επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων</u>				
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά Β2)				
-Cairo 1	-	-	16.688.000	16.688.000
-Cairo 2	-	-	10.237.000	10.237.000
-Cairo 3	-	-	152.052.000	152.052.000
Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2)	-	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>178.977.000</b>	<b>178.977.000</b>

31 Δεκεμβρίου 2022	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού</b>				
<u>Επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων</u>				
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά Β2)				
-Cairo 1	-	-	5.042.000	5.042.000
-Cairo 2	-	-	8.025.000	8.025.000
-Cairo 3	-	-	42.882.000	42.882.000
Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2)	-	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55.949.000</b>	<b>55.949.000</b>

	Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά Β2) €	Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2) €	Σύνολο €
<b>Συμφιλίωση δίκαιων αξιών επιπέδου 3</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	56.958.000	-	56.958.000
Αλλαγή στη δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(1.009.000)	-	(1.009.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022 / 1 Ιανουαρίου 2023	55.949.000	-	55.949.000
Αλλαγή στη δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	123.028.000	-	123.028.000
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>178.977.000</b>	<b>-</b>	<b>178.977.000</b>

Οι αλλαγές στη δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στο κέρδος/(ζημιά) από επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων'.

### 10. Κέρδος/(ζημιά) από επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

	2023 €	2022 €
Κέρδος/(ζημιά) δίκαιων αξιών σε χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Σημ.15)	<b>123.028.000</b>	(1.009.000)
	<b>123.028.000</b>	<b>(1.009.000)</b>

## CAIRO MEZZ PLC

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

#### 11. Έξοδα κατά είδος

	2023	2022
	€	€
Αμοιβές Διοικητικών Συμβούλων (Σημ.19.1)	28.560	28.560
Ελεγκτικά δικαιώματα για υποχρεωτικό έλεγχο	47.600	47.600
Ελεγκτικά δικαιώματα για υποχρεωτικό έλεγχο - προηγούμενων ετών	-	238
Ασφάλιστρα	16.700	16.700
Λογιστικά δικαιώματα	32.190	32.070
Συμβουλευτικά έξοδα	125.463	136.516
Έξοδα διοίκησης	12.534	11.967
Έξοδα χρηματιστηρίου	11.908	17.915
Δικηγορικά έξοδα	2.380	2.380
Διάφορα έξοδα	12.654	15.788
<b>Σύνολο εξόδων</b>	<b>289.989</b>	<b>309.734</b>

Η Εταιρεία δεν εργοδοτεί προσωπικό.

#### 12. Φορολογία

Ο φόρος επί των κερδών της Εταιρείας πριν τη φορολογία διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας ως εξής:

	2023	2022
	€	€
Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία	122.738.011	(1.318.734)
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	15.342.251	(164.842)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	1.532	128.408
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εσόδου που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(15.378.499)	-
Φορολογική επίδραση ζημιάς έτους	34.716	36.434
<b>Χρέωση φορολογίας</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου στην Κύπρο είναι 12,5%.

Κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, τόκοι εισπρακτέοι μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 30%. Σε τέτοιες περιπτώσεις, οι τόκοι αυτοί εξαιρούνται από εταιρικό φόρο. Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματα από το εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 17%.

Κέρδη από τη διάθεση αξιογράφων που εμπίπτουν στον ορισμό των τίτλων για φορολογικούς σκοπούς (περιλαμβανομένων μετοχών, χρεογράφων, ομολόγων, δικαιωμάτων επ' αυτών, κλπ.) εξαιρούνται από Κυπριακό εταιρικό φόρο.

Δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος στις φορολογικές ζημιές.

#### Μη αναγνωρισμένα αναβαλλόμενα φορολογικά στοιχεία ενεργητικού

Αναβαλλόμενα φορολογικά στοιχεία ενεργητικού δεν αναγνωρίστηκαν για τα ακόλουθα στοιχεία, επειδή δεν είναι πιθανό να υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου η Εταιρεία να μπορέσει να χρησιμοποιήσει τα οφέλη από αυτά:

## CAIRO MEZZ PLC

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

#### 12. Φορολογία (συνέχεια)

	Μικτό ποσό 2023 €	Φορολογική επίδραση 2023 €	Μικτό ποσό 2022 €	Φορολογική επίδραση 2022 €
Φορολογικές ζημιές	<u>1.107.187</u>	<u>138.398</u>	829.456	103.682
	<u>1.107.187</u>	<u>138.398</u>	<u>829.456</u>	<u>103.682</u>

#### Φορολογικές ζημιές προς μεταφορά

Οι φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία εκπνέουν ως ακολούθως.

	2023 Έτος εκπνοής €	2025 2026 2027 2028	2022 Έτος εκπνοής €	2025 2026 2027 2028
Που εκπνέουν	194.729		194.729	
Που εκπνέουν	343.258		343.258	
Που εκπνέουν	291.469		291.469	
Που εκπνέουν	<u>277.731</u>		-	
	<u>1.107.187</u>		<u>829.456</u>	

#### 13. Κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή

	2023	2022
Κέρδος/(ζημιά) που αναλογεί στους μετόχους (€)	<u>122.738.011</u>	(1.318.734)
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια του έτους/περιόδου	<u>309.096.827</u>	309.096.827
Βασικό και πλήρως κατανομημένο κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή (σεντ)	<u>39,71</u>	(0,43)

#### 14. Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	2023 €	2022 €
Προκαταβολές και προπληρωμές	<u>17.480</u>	17.730
	<u>17.480</u>	<u>17.730</u>

Η δίκαιη αξία των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων που έχουν λήξη εντός ενός έτους είναι περίπου η ίδια με τα ποσά που παρουσιάζονται πιο πάνω.

#### 15. Επενδύσεις στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

	2023 €	2022 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	55.949.000	56.958.000
Μεταβολή στη δίκαιη αξία επενδύσεων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	<u>123.028.000</u>	(1.009.000)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>178.977.000</u>	<u>55.949.000</u>

## CAIRO MEZZ PLC

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

#### 15. Επενδύσεις στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συνέχεια)

Οι επενδύσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	2023	2022
	€	€
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά B2)	<b>178.977.000</b>	55.949.000
Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2)	-	-
	<b><u>178.977.000</u></b>	<b><u>55.949.000</u></b>

Οι όροι των ομολογιών παρουσιάζονται πιο κάτω:

	Νόμισμα	Επιτόκιο	Έτος λήξης	31 Δεκεμβρίου 2023		31 Δεκεμβρίου 2022	
				Ονομαστική αξία €'000	Λογιστική αξία €	Ονομαστική αξία €'000	Λογιστική αξία €
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά B2) - Cairo1	Ευρώ	Euribor 3m + 5%	31.12.2054	235.813	16.688.000	235.813	5.042.000
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά B2) - Cairo2	Ευρώ	Euribor 3m + 5%	31.12.2062	449.939	10.237.000	449.939	8.025.000
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά B2) - Cairo3	Ευρώ	Euribor 3m + 5%	31.12.2035	412.425	152.052.000	412.425	42.882.000
Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2) - Cairo1	Ευρώ	Euribor 3m + 8%	31.12.2054	377.962	-	377.962	-
Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2) - Cairo2	Ευρώ	Euribor 3m + 8%	31.12.2062	622.305	-	622.305	-
Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2) - Cairo3	Ευρώ	Euribor 3m + 8%	31.12.2035	<u>630.845</u>	-	<u>630.845</u>	-
				<b><u>2.729.289</u></b>	<b><u>178.977.000</u></b>	<b><u>2.729.289</u></b>	<b><u>55.949.000</u></b>

Οι επενδύσεις της Εταιρείας αποτελούνται από ομολογίες οι οποίες εκδόθηκαν από τις εταιρείες ειδικού σκοπού Cairo No.1 Finance DAC ("Cairo1"), Cairo No. 2 Finance DAC ("Cairo2"), και Cairo No.3 Finance DAC ("Cairo3") με έδρα την Ιρλανδία.

Κατά την αρχική αναγνώριση τους, οι ομολογίες ταξινομήθηκαν στην κατηγορία επενδύσεων που αποτιμούνται υποχρεωτικά στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αφού αξιολογήθηκε ότι οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν θα είναι αποκλειστικά αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκου.

Οι ομολογίες είναι καλυμμένες με εξασφαλίσεις επί ενυπόθηκων και μη ενυπόθηκων απαιτήσεων. Οι ομολογίες είναι ενδιάμεσης (Σειρά B2) και μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2).



## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 15. Επενδύσεις στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συνέχεια)

Στην έκδοση των ομολογιών καθορίστηκε Πρόγραμμα Κλιμακωτών Αποπληρωμών της τιτλοποίησης, οι οποίες εξοφλούνται σε τριμηνιαία βάση. Με βάση το πρόγραμμα, οι αποπληρωμές σχετικά με τις ομολογίες ενδιάμεσης και μειωμένης εξασφάλισης, είναι τελευταίες στη σειρά προτεραιότητας. Το Πρόγραμμα Κλιμακωτών Αποπληρωμών είναι ως ακολούθως:

- Αμοιβές εταιρείας διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων δανείων, έξοδα εκδοτριών και λοιπά έξοδα τιτλοποίησης – 1η σειρά προτεραιότητας
- Προμήθειες προγράμματος παροχής εγγύησης τιτλοποίησης υπέρ ομολογιών υψηλής εξασφάλισης – 2η σειρά προτεραιότητας
- Εύλογο κέρδος εκδοτριών (προκαθορισμένου ύψους, Ευρ3χιλ. ανά έτος περίπου, για όλες τις εκδότριες συνολικά) – 3η σειρά προτεραιότητας
- Τόκοι ομολογιών υψηλής εξασφάλισης (συμπεριλαμβανομένων αναβαλλόμενων τόκων) – 4η σειρά προτεραιότητας
- Αποθέματα εξασφάλισης τόκων ομολογιών υψηλής εξασφάλισης και λοιπών εξόδων και αμοιβών – 5η σειρά προτεραιότητας
- Αποπληρωμές κεφαλαίου ομολογιών υψηλής εξασφάλισης – 6η σειρά προτεραιότητας
- Τόκοι ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης – 7η σειρά προτεραιότητας
- Αποπληρωμές κεφαλαίου ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης – 8η σειρά προτεραιότητας
- Τόκοι ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης – 9η σειρά προτεραιότητας
- Αποπληρωμές κεφαλαίου ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης – 10η σειρά προτεραιότητας

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ομολογίες θεωρούνται επενδύσεις ενδιάμεσου και αυξημένου κινδύνου. Όπως περιγράφεται πιο πάνω, στην έκδοση των ομολογιών καθορίστηκε Πρόγραμμα Κλιμακωτών Αποπληρωμών της τιτλοποίησης, οι οποίες εξοφλούνται σε τριμηνιαία βάση. Με βάση το πρόγραμμα, οι αποπληρωμές σχετικά με τις ομολογίες ενδιάμεσης και μειωμένης εξασφάλισης, είναι τελευταίες στη σειρά προτεραιότητας.

Οι ομολογίες διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο της Βιέννης, αλλά η αγορά δεν είναι ενεργή. Ως εκ τούτου η δίκαιη αξία καθορίζεται με μεθόδους αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές. Κατά το 2023, η Διεύθυνση προχώρησε σε αναπροσαρμογή στη δίκαιη αξία των ομολογιών με βάση την εκτίμηση, η συνολική αξία των ομολογιών είχε κεντρική αξία €178.977.000 (2022: €55.949.000) και ως εκ τούτου, αναγνωρίστηκε κέρδος € 123.028.000 (2022: ζημιά €1.009.000) στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων.

Οι επενδύσεις που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού επειδή δεν αναμένεται να ρευστοποιηθούν εντός δώδεκα μηνών από την ημερομηνία αναφοράς.

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται στη ροή μετρητών από εργασίες ως μέρος των μεταβολών στο κεφάλαιο κίνησης. Στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, οι μεταβολές στις δίκαιες αξίες των επενδύσεων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται στο κέρδος από επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο αγοράς αναφορικά με επενδύσεις γνωστοποιείται στη σημείωση 9 των οικονομικών καταστάσεων.

### 16. Μετρητά στην τράπεζα

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών περιλαμβάνουν:

	2023	2022
	€	€
Μετρητά στην τράπεζα	<u>484.983</u>	<u>810.598</u>
<b>Μετρητά στην τράπεζα, όπως παρουσιάζονται στη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και στη κατάσταση ταμειακών ροών</b>	<b><u>484.983</u></b>	<b><u>810.598</u></b>

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 16. Μετρητά στην τράπεζα (συνέχεια)

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών κατά νόμισμα:

	2023	2022
	€	€
Ευρώ	<u>484.983</u>	<u>810.598</u>
	<b>484.983</b>	<b>810.598</b>

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με μετρητά και αντίστοιχα μετρητών γνωστοποιείται στη σημείωση 9 των οικονομικών καταστάσεων.

### 17. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο

	2023	2023	2022	2022
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
<b>Εγκεκριμένο</b>				
Συνήθεις μετοχές του €0,10 η καθεμιά	<u>309.096.827</u>	<u>30.909.683</u>	<u>309.096.827</u>	<u>30.909.683</u>
<b>Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξ' ολοκλήρου</b>				
	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο €	Σύνολο €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	<u>309.096.827</u>	<u>30.909.683</u>	<u>26.582.327</u>	<u>57.492.010</u>
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b><u>309.096.827</u></b>	<b><u>30.909.683</u></b>	<b><u>26.582.327</u></b>	<b><u>57.492.010</u></b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023</b>	<b><u>309.096.827</u></b>	<b><u>30.909.683</u></b>	<b><u>26.582.327</u></b>	<b><u>57.492.010</u></b>
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b><u>309.096.827</u></b>	<b><u>30.909.683</u></b>	<b><u>26.582.327</u></b>	<b><u>57.492.010</u></b>

#### Εγκεκριμένο κεφάλαιο

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο της ήταν 2.000 συνήθεις μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρ1 η καθεμία.

Με απόφαση των μετόχων στις 24 Ιουνίου 2020, το μετοχικό κεφάλαιο μετατράπηκε σε 20.000 συνήθεις μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρ0,10 η καθεμία και μετέπειτα αυξήθηκε σε 309.096.827 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρ0,10 η καθεμία.

#### Εκδοθέν κεφάλαιο

Κατά την ημερομηνία ίδρυσής της, η Εταιρεία εξέδωσε προς τους υπογραφείς του ιδρυτικού της εγγράφου 2.000 συνήθεις μετοχές προς Ευρ1 η καθεμία στην ονομαστική τους αξία.

Με απόφαση των μετόχων στις 24 Ιουνίου 2020, το μετοχικό κεφάλαιο μετατράπηκε σε 20.000 συνήθεις μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρ0,10 η καθεμία. Την ίδια ημερομηνία εκδόθηκαν προς την Eurobank Holdings 309.076.827 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρ0,10 προς Ευρ0,186, δηλαδή σε συνολική αξία Ευρ57.490.010 (αξία υπέρ το άρτιο Ευρ26.582.327) έναντι (i) μεταβίβασης ομολογιών σε δίκαιη αξία ύψους Ευρ56.017.137 με βάση εκτίμηση ανεξάρτητων εκτιμητών και (ii) μετρητών Ευρ1.472.873.

Το Σεπτέμβριο του 2020, οι μετοχές που κατείχε η η Eurobank Holdings στην Εταιρεία αποδόθηκαν στους μετόχους της Eurobank Holdings στο πλαίσιο της μείωσης σε είδος του μετοχικού της κεφαλαίου.

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

### 17. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο (συνέχεια)

Η αγορά των επενδύσεων χρηματοδοτήθηκε με την έκδοση των μετοχών αυτών (Σημ.15).

Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες και τυγχάνουν διαπραγμάτευσης στην Εναλλακτική Αγορά EN.A PLUS του Χρηματιστηρίου Αθηνών, έχουν ίδια και ίσα δικαιώματα και δεν έχουν περιορισμούς στη μεταβίβαση τους. Όλες οι μετοχές κάτεχουν ένα δικαίωμα ψήφου στις γενικές συνελεύσεις της Εταιρείας.

### 18. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	2023	2022
	€	€
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	1.234	568
Οφειλόμενα έξοδα	192.511	203.216
Άλλοι πιστωτές	10.504	36.341
	<u>204.249</u>	<u>240.125</u>

Οι εμπορικοί και άλλοι πιστωτές της Εταιρείας είναι στα ακόλουθα νομίσματα:

	2023	2022
	€	€
Ευρώ	<u>204.249</u>	<u>240.125</u>
	<u>204.249</u>	<u>240.125</u>

Η δίκαιη αξία των εμπορικών και άλλων πιστωτών που έχουν λήξη εντός ενός έτους είναι περίπου η ίδια με τα ποσά που παρουσιάζονται πιο πάνω.

### 19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα μέρη.

#### 19.1 Αμοιβή Συμβούλων

Η αμοιβή των Συμβούλων ήταν ως εξής:

	2023	2022
	€	€
Αμοιβή Συμβούλων	<u>28.560</u>	<u>28.560</u>
	<u>28.560</u>	<u>28.560</u>

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή στις σελίδες 6 μέχρι 10