

---

# **Cloud Hellas Μονοπρόσωπη Κτηματική Ανώνυμη Εταιρία**

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της  
31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2022 (1 Ιανουαρίου 2022– 31 Δεκεμβρίου 2022)  
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 0001136701000**

## **CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

---

### **Περιεχόμενα**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή .....	3
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου .....	7
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....	12
Κατάσταση Αποτελεσμάτων .....	13
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων .....	14
Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....	15

### **Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων**

1 Γενικές πληροφορίες.....	16
2 Βασικές λογιστικές αρχές .....	16
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	26
4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης.....	28
5 Επενδύσεις σε ακίνητα .....	29
6 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις .....	30
7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	30
8 Μετοχικό κεφάλαιο.....	30
9 Τακτικό Αποθεματικό.....	30
10 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις .....	31
11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....	32
12 Έσοδα από ενοίκια .....	32
13 Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα .....	32
14 Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα .....	32
15 Λοιπά έξοδα .....	33
16 Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα.....	33
17 Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις.....	33
18 Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων γραφείων.....	34
19 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	34
20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού .....	36

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.  
Στρατηγού Τόμπρα 3  
153 42 Αγία Παρασκευή  
Ελλάδα  
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100  
Φαξ: +30 210 60 62 111  
Email: info@kpmg.gr

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή**

Προς τους Μετόχους της  
CLOUD HELLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

### **Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Cloud Hellas Μονοπρόσωπη Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2022, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της Cloud Hellas Μονοπρόσωπη Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, την χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **Βάση Γνώμης**

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

## **Έμφαση Θέματος**

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 2.1 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, όπου περιγράφεται ότι στις 16 Δεκεμβρίου 2022 το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε απόφαση για συγχώνευση της Εταιρείας δια απορροφήσεως από την μητρική της. Στη γνώμη μας δε διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

## **Άλλες Πληροφορίες**

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων», αλλά δεν περιλαμβάνουν τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχο μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν αυτές είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο, ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

## **Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

## **Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

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

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

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

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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 εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

### **Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

#### **Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου**

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου επ' αυτής. Η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν, με βάση τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτήν είναι ουσιωδώς εσφαλμένες ή ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας. Με βάση αποκλειστικά αυτή την εργασία κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του Άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

- (α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.
- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Cloud Hellas Μονοπρόσωπη Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 2 Ιουνίου 2023

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.  
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Σοφία Ανυφαντάκη, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 35841

## **CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

---

### **Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «CLOUD HELLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

#### **ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

#### **Κύριοι Μέτοχοι,**

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση μαζί με την παρούσα Έκθεση, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1.1.2022 έως 31.12.2022 καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1.1.2022 έως 31.12.2022 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα Εταιρική Νομοθεσία και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων δίνουν αναλυτική εικόνα των στοιχείων Ενεργητικού, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων, καθώς και των κονδυλίων που συνθέτουν το οικονομικό αποτέλεσμα της Εταιρείας. Καταγράφονται τα σημαντικότερα γεγονότα και οι κυριότεροι κίνδυνοι στους οποίους είναι εκτεθειμένη η Εταιρεία και προσδιορίζονται οι παράμετροι λειτουργίας στο προσεχές μέλλον.

#### **Δραστηριότητα της Εταιρείας**

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της «Τράπεζα Eurobank A.E.» σε ποσοστό 100% των μετοχών της εταιρείας που αποτελεί και την μοναδική μέτοχό της. Σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση ακινήτων μετά ή άνευ κτισμάτων, η ανέγερση κτισμάτων και ιδίως καταστημάτων στα ακίνητα αυτά και η εκμίσθωση, διοίκηση και εκμετάλλευση αυτών.

Την 31η Δεκεμβρίου 2022, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλάμβανε τέσσερα (4) ακίνητα. Τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας βρίσκονται στην Ελλάδα, τρία (3) εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και ένα (1) στη Θεσσαλονίκη, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 65.292 τ.μ.

#### **Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας**

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 1.1.2022 έως 31.12.2022 είναι τα εξής:

1. Τα έσοδα από μισθώματα διαμορφώθηκαν σε €5.234.491 μειωμένα κατά 5% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση λόγω των αποσβέσεων των μειώσεων μισθωμάτων κατά την ΠΝΠ Ν.4683/2020 και περιόδων χάριτος σε τροποποιήσεις υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης.
2. Το λειτουργικά έξοδα ανήλθαν σε €828.167 έναντι €664.805 την προηγούμενη χρήση αυξημένα κατά 24% κυρίως λόγω αύξησης του ΕΝ.Φ.Ι.Α.
3. Έγινε αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Savills Ελλάς ΕΠΕ. Η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος €105.338.
4. Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2022 ανήλθαν σε €4.511.662 έναντι κερδών €8.233.957 της προηγούμενης χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας μη συμπεριλαμβανομένων των καθαρών κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό €4.406.324 έναντι ποσού €4.853.069 της προηγούμενης χρήσης.
5. Τα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς είναι κέρδος ύψους €4.514.108 έναντι κερδών €8.238.338 της προηγούμενης χρήσης.

**CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

6. Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης €3.518.733 προστέθηκε στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/2022 ανήλθαν σε €91.910.101 (31/12/2021: €88.391.368).

<b>Βασικοί Δείκτες</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού	14,50%	10,51%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού	85,50%	89,49%
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1670,62%	4262,46%
Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων	1611,39%	1772,61%
Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	110,12%	105,78%
Σύνολο Υποχρεώσεων/Σύνολο Υποχρεώσεων και Ιδίων Κεφαλαίων	5,84%	5,34%
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια	4,91%	9,32%
Λειτουργικά έξοδα/ λειτουργικά έσοδα	15,82%	12,05%

**Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον**

Το 2022 χαρακτηρίστηκε από τον πόλεμο στην Ουκρανία, ο οποίος οδήγησε σε μια παγκόσμια - αλλά κυρίως ευρωπαϊκή- ενεργειακή κρίση, εντείνοντας τις ήδη υπάρχουσες πληθωριστικές πιέσεις και αυξάνοντας την οικονομική αβεβαιότητα και τις διακυμάνσεις στην παγκόσμια οικονομία και τις διεθνείς χρηματοοικονομικές αγορές. Εντούτοις, η ανάκαμψη μετά την πανδημία συνεχίστηκε για δεύτερο συνεχόμενο έτος στην Ελλάδα, με την αύξηση του ΑΕΠ της να υπεραποδίδει εκείνης των περισσότερων εταιρών της στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ). Σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), η ελληνική οικονομία μεγεθύνθηκε με ετήσιο ρυθμό 5,9% το 2022, ο πληθωρισμός, υπολογιζόμενος βάσει της μέσης ετήσιας μεταβολής 12 μηνών του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), αυξήθηκε στο 9,3% το 2022, κυρίως ως αποτέλεσμα των αναταράξεων στην προσφορά (επιπλέον λόγω της ανόδου των τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των πρώτων υλών, των συνεχών αναταράξεων στην εφοδιαστική αλυσίδα και των αυξήσεων των ονομαστικών μισθών) παράλληλα με την ραγδαία μεταπανδημική ανάκαμψη της εγχώριας και της εξωτερικής ζήτησης, με το μέσο μηνιαίο ποσοστό ανεργίας να υποχωρεί στο 12,4% του εργατικού δυναμικού, από το 14,8% το 2021. Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα και στις άλλες χώρες που έχει παρουσία ο Όμιλος αναμένεται να δοθεί από τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) κατά κύριο λόγο μέσω του Προγράμματος "Next Generation EU" (NGEU) και του Πολυετούς Δημοσιονομικού Πλαισίου (ΠΔΠ) 2021–2027, δηλαδή του μακροχρόνιου Προϋπολογισμού της ΕΕ.

Στο πεδίο της νομισματικής πολιτικής, παρότι οι καθαρές αγορές ομολόγων στο πλαίσιο του έκτακτου Προγράμματος Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω Πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Program - PEPP) σταμάτησαν στο τέλος του Μαρτίου 2022, όπως είχε προγραμματιστεί, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) θα συνεχίσει να επανεπενδύει τα κεφάλαια από τίτλους που λήγουν τουλάχιστον μέχρι το τέλος του 2024, συμπεριλαμβανομένων αγορών Ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου (ΟΕΔ) πλέον της αξίας αυτών που λήγουν. Επιπρόσθετα, το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΚΤ, σύμφωνα με τη σταθερή προσηλωσή του στο ρόλο του για την εξασφάλιση της σταθερότητας των τιμών, έχει προχωρήσει σε έξι γύρους αυξήσεων των επιτοκίων (τον Ιούλιο, Σεπτέμβριο, Οκτώβριο και Δεκέμβριο του 2022, τον Φεβρουάριο και τον Μάρτιο του 2023), αυξάνοντας τα τρία βασικά επιτόκια της ΕΚΤ κατά 350 μονάδες βάσης συνολικά, ενώ ενέκρινε και ένα νέο μέσο νομισματικής πολιτικής (το «Transmission Protection Instrument – TPI») με σκοπό την αποτροπή του κατακερματισμού της αγοράς κρατικών ομολόγων.

Σχετικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα και στην περιοχή της Νοτιοανατολικής Ευρώπης έχουν ως ακολούθως: (α)



## CLOUD HELLAS A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

---

ο συνεχιζόμενος πόλεμος Ρωσίας–Ουκρανίας και οι επιπτώσεις του στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, καθώς επίσης και στην ευρωπαϊκή και ελληνική οικονομία, (β) μια συνέχιση του τρέχοντος κύματος πληθωριστικών πιέσεων, με επιπτώσεις στην οικονομική μεγέθυνση, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών, το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, το εξωτερικό εμπόριο και την ποιότητα ενεργητικού των τραπεζών, καθώς και τυχόν κοινωνικές και πολιτικές επιπτώσεις που μπορεί αυτά να επιφέρουν, (γ) οι τρέχουσες καθώς και οι διαφαινόμενες μελλοντικές αυξήσεις επιτοκίων διεθνώς και ιδιαίτερα στην ευρωζώνη, οι οποίες ενδέχεται να ασκήσουν ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, ιδίως των υπερχρεωμένων δανειοληπτών, να αποθαρρύνουν τις επενδύσεις, να αυξήσουν την αναταραχή στις χρηματοπιστωτικές αγορές και να οδηγήσουν τις οικονομίες σε επιβράδυνση ή και ακόμα και προσωρινή ύφεση, (δ) η συνέχιση και επέκταση στην ευρωζώνη της πρόσφατης αναταραχής στον χρηματοπιστωτικό τομέα, επηρεάζοντας την εμπιστοσύνη των καταναλωτών και με ενδεχόμενο αντίκτυπο στο ύψος των υπό διαχείριση στοιχείων ενεργητικού και στην ρευστότητα, (ε) οι συνέπειες από την πιθανή περικοπή ή διακοπή των μέτρων στήριξης της κυβέρνησης κατά της ενεργειακής κρίσης στην ανάπτυξη, στην απασχόληση και στην εξυπηρέτηση του χρέους των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, (στ) τα διαρκώς υψηλά ελλείμματα στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών και η προοπτική εξελιχθούν ξανά σε δομικό στοιχείο του χαρακτηριστικό του μοντέλου οικονομικής ανάπτυξης της χώρας, (ζ) η ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα, (η) η αποτελεσματική και έγκαιρη εφαρμογή των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του TAA και να τονωθούν η παραγωγικότητα, η ανταγωνιστικότητα και η ανθεκτικότητα, (θ) η καθυστέρηση στην υλοποίηση των προγραμματισμένων μεταρρυθμίσεων, των έργων και των δημοσιονομικών στόχων του Προϋπολογισμού στην Ελλάδα λόγω του ενδεχόμενου το αποτέλεσμα των βουλευτικών εκλογών του 2023 να οδηγήσει σε αδυναμία ή καθυστέρηση σχηματισμού κυβέρνησης με ισχυρή κοινοβουλευτική πλειοψηφία, (ι) οι γεωπολιτικές εξελίξεις στην εγγύς περιοχή, (ια) η εξέλιξη της πανδημίας Covid-19 και η πιθανότητα εμφάνισης νέων μεταλλάξεων της Covid-19, που θα είχαν περαιτέρω επιπτώσεις στην οικονομική ανάκαμψη, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και το διεθνές εμπόριο με την παράταση των δυσλειτουργιών στην παγκόσμια αλυσίδα εφοδιασμού και (ιβ) η επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και οι επιπτώσεις τους στο ΑΕΠ, την απασχόληση, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και τη βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς θα μπορούσε να επιβραδύνει τον αναμενόμενο ρυθμό οικονομικής μεγέθυνσης, στη ρευστότητα, στην ποιότητα του ενεργητικού, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των ελληνικών τραπεζών. Η Διοίκηση του Ομίλου λαμβάνοντας υπόψη την πρόσφατη τραπεζική αναταραχή σε ορισμένες αγορές, πραγματοποίησε μια προληπτική εσωτερική επανεξέταση του επιχειρηματικού μοντέλου της Eurobank για να επιβεβαιώσει τη διατήρηση της ανθεκτικότητάς του σε τέτοιες πιθανές εξωτερικές αναταράξεις και διαπιστώνει με ικανοποίηση ότι το εν λόγω μοντέλο υποστηρίζεται επαρκώς από ορθές επιχειρηματικές πρακτικές, διαφοροποιημένες δραστηριότητες και συνετές μεθόδους διαχείρισης κινδύνου. Η εδραίωση της σταθερότητας του επιχειρηματικού μοντέλου λειτουργίας του Ομίλου αντικατοπτρίζεται επίσης περαιτέρω, μεταξύ άλλων, από τη χρηματοοικονομική του θέση και τις επιδόσεις του.

Η Εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την πορεία των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας του ενεργητικού του (Key Performance Indicators - KPIs). Επίσης, έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς του ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητάς του καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, των στρατηγικών και επιχειρηματικών του στόχων σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο για την περίοδο 2023–2025.

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. όσον αφορά στη δραστηριότητα της, με τα ταμειακά διαθέσιμα της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Η Εταιρεία έχει αρνητικό κεφάλαιο κίνησης αλλά επειδή η χρηματοδοτική μίσθωση είναι με την μητρική δεν υπάρχει θέμα με τα ληξιπρόθεσμα υπόλοιπα.

## **CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

---

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την συγχώνευση της Εταιρείας με την μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. η οποία θα γίνει με απορρόφηση της Εταιρείας από την Τράπεζα, δεδομένου ότι η Τράπεζα κατέχει το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας.

### **Προοπτικές για το 2023**

Με βάση την απόφαση για συγχώνευση της Εταιρείας με την μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. και μέχρι την ολοκλήρωση της μέσα στο 2023, η Εταιρεία θα συνεχίσει να εφαρμόζει μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει με σκοπό την κατά το δυνατόν μεγαλύτερη απόδοση των κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί.

### **Λοιπά**

#### Προστασία του περιβάλλοντος

Η Εταιρεία, ως μέλος του χρηματοοικονομικού Ομίλου της Τράπεζας Eurobank, αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της και επιζητεί και θέτει συγκεκριμένους σκοπούς και στόχους για τη βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων, την ελαχιστοποίηση της παραγωγής αποβλήτων, την προστασία του περιβάλλοντος, τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής καθώς και την προστασία της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων. Επιπλέον, η Εταιρεία ενθαρρύνει τους πελάτες και τους προμηθευτές της, τους εργαζόμενους καθώς και έναντι της ευρύτερης κοινωνίας, προς την υιοθέτηση βέλτιστων περιβαλλοντικών πρακτικών, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες Διεθνών Οργανισμών αλλά και του χρηματοοικονομικού Ομίλου της Τράπεζας Eurobank.

#### Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η ανάληψη κινδύνων είναι ένα αναπόσπαστο μέρος των δραστηριοτήτων της για την επίτευξη των στρατηγικών και επιχειρηματικών της στόχων. Η αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων αποτελεί βασική προτεραιότητα της Διοίκησης, ως εκ τούτου, η Διοίκηση της Εταιρείας θεσπίζει επαρκείς μηχανισμούς για την έγκαιρη αναγνώριση των κινδύνων και την αξιολόγηση των πιθανών επιπτώσεών τους στην επίτευξη των στόχων που έχει θέσει.

Λόγω του ότι οι οικονομικές, τραπεζικές, κανονιστικές και λειτουργικές συνθήκες διαρκώς εξελίσσονται και μεταβάλλονται, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και διαρκώς επικαιροποιεί τους μηχανισμούς διαχείρισης κινδύνων με στόχο τη συνεχή και βέλτιστη προσαρμογή του στο περιβάλλον αυτό. Η δομή, οι εσωτερικές διαδικασίες και οι υφιστάμενοι μηχανισμοί ελέγχου και της μητρικής διασφαλίζουν τόσο την αρχή της ανεξαρτησίας όσο και την άσκηση επαρκούς εποπτείας.

Επιπλέον πληροφορίες σχετικά με τους στόχους και τις πολιτικές της διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων της Εταιρείας καθώς και την έκθεση στον κίνδυνο αγοράς, τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας, περιγράφονται στη σημείωση 3 των οικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία δεν έχει προσωπικό, χρεόγραφα, υποκαταστήματα και δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

**CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

---

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1.1.2022  
έως 31.12.2022.

Αθήνα, 26 Μαΐου 2023

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου  
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Δήμος Καπουνιαρίδης

Ζαχαρίας Χατζηκόκκινος

**CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

	Σημ.	31.12.2022	31.12.2021
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	83.453.856	83.348.518
Ενσώματα πάγια στοιχεία	18	6.055	212.265
		<b>83.459.911</b>	<b>83.560.783</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Εμπορικές και Λοιπές απαιτήσεις	6	1.420.759	1.761.549
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	12.733.218	8.055.534
		<b>14.153.977</b>	<b>9.817.083</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>97.613.888</b>	<b>93.377.867</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	62.460.143	62.460.143
Τακτικό αποθεματικό	9	3.268.210	3.092.273
Κέρδη εις νέο		26.181.748	22.838.952
<b>Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>91.910.101</b>	<b>88.391.368</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		10.482	10.177
Υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης παγίων	18	3.714	146.177
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	10	4.842.360	4.599.829
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>4.856.556</b>	<b>4.756.183</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	179.171	85.186
Υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης παγίων	18	2.386	20.390
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		665.674	124.739
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>847.231</b>	<b>230.315</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>5.703.787</b>	<b>4.986.498</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>97.613.888</b>	<b>93.377.867</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

**CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

**Κατάσταση Αποτελεσμάτων**

	<b>Σημ.</b>	<b>1.1 - 31.12.2022</b>	<b>1.1 - 31.12.2021</b>
Έσοδα από ενοίκια	12	5.234.491	5.517.874
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των Επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη Αξία	5	105.338	3.380.888
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε Ακίνητα	13	(72.834)	(37.554)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	14	(663.687)	(549.457)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(17.638)	(37.674)
Ζημία από διαγραφή ενσώματων παγίων στοιχείων	18	(39.125)	-
Λοιπά έξοδα	15	(34.883)	(40.120)
<b>Λειτουργικά Αποτελέσματα</b>		<b>4.511.662</b>	<b>8.233.957</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	16	2.446	4.381
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>4.514.108</b>	<b>8.238.338</b>
Φόροι	10	(995.375)	(1.212.617)
<b>Κέρδη χρήσης</b>		<b>3.518.733</b>	<b>7.025.721</b>
<b>Συνολικό Εισόδημα</b>		<b>3.518.733</b>	<b>7.025.721</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

**CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

	<b>Αριθμός μετοχών</b>	<b>Μετοχικό Κεφάλαιο</b>	<b>Τακτικό αποθεματικό</b>	<b>Κέρδη εις νέον</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>3.055.780</b>	<b>62.460.143</b>	<b>2.740.987</b>	<b>24.170.661</b>	<b>89.371.791</b>
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	7.025.721	7.025.721
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		-	-	<b>7.025.721</b>	<b>7.025.721</b>
<b>Καταβληθέντα μερίσματα</b>				(8.006.144)	(8.006.144)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	351.286	(351.286)	-
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>3.055.780</b>	<b>62.460.143</b>	<b>3.092.273</b>	<b>22.838.952</b>	<b>88.391.368</b>
	<b>Αριθμός μετοχών</b>	<b>Μετοχικό Κεφάλαιο</b>	<b>Τακτικό αποθεματικό</b>	<b>Κέρδη εις νέον</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>3.055.780</b>	<b>62.460.143</b>	<b>3.092.273</b>	<b>22.838.952</b>	<b>88.391.368</b>
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	3.518.733	3.518.733
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		-	-	<b>3.518.733</b>	<b>3.518.733</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	175.937	(175.937)	-
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>3.055.780</b>	<b>62.460.143</b>	<b>3.268.210</b>	<b>26.181.748</b>	<b>91.910.101</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

**CLOUD HELLAS A.E.**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €**Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

	01/01 - 31/12/2022	01/01 - 31/12/2021
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>4.514.108</b>	<b>8.238.338</b>
Προβλέψεις	446.943	(312.422)
Ζημία από διαγραφή ενσώματων παγίων	39.125	-
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	663.687	549.457
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(2.446)	(4.381)
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	(105.338)	(3.380.888)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	17.638	37.674
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</u>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(23.506)	(275.495)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	(199.887)	(588.115)
Καταβληθείς φόρος	(663.687)	(734.892)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>4.686.636</b>	<b>3.529.276</b>
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Τόκοι εισπραχθέντες	2.446	4.381
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>2.446</b>	<b>4.381</b>
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές μερισμάτων	-	(8.006.144)
Αποπληρωμές Χρηματοδοτικών μισθώσεων	(11.399)	(19.797)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>(11.399)</b>	<b>(8.025.941)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χι</b>	<b>4.677.683</b>	<b>(4.492.284)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	8.055.534	12.547.818
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης ( σημ.7)</b>	<b>12.733.218</b>	<b>8.055.534</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## **CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

---

### **1. Γενικές πληροφορίες**

Η Εταιρεία CLOUD HELLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ είναι μία εταιρεία με κύρια δραστηριότητα την απόκτηση ακινήτων, την ανέγερση κτισμάτων (κυρίως καταστημάτων) και την εκμίσθωση, διοίκηση και εκμετάλλευση αυτών.

Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Φιλελλήνων 10 και Ξενοφώντος 13 Τ.Κ 10557 Αθήνα. Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της «Τράπεζα Eurobank A.E.». Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των €62.460.143,20 διαιρούμενο σε 3.055.780 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €20,44 η καθεμία. Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 26 Μαΐου 2023 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

### **2. Βασικές λογιστικές αρχές**

#### **2.1 Πλαίσιο σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ειδικότερα τα πρότυπα και τις διερμηνείες που εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν τεθεί σε ισχύ ή έχουν υιοθετηθεί πρόωρα κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στην χρήση 2022, εξαιρουμένων εκείνων που παρατίθενται παρακάτω. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες επηρεάζουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και την καταχώρηση εσόδων και εξόδων της υπό εξέταση χρήσης. Κατά συνέπεια, τα πραγματικά αποτελέσματα πιθανόν να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές, παρά το γεγονός ότι αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1.1.2022 έως 31.12.2022 παρουσιάζουν την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επιρροή τους στη λειτουργία της Εταιρείας.

#### **Μακροοικονομικό περιβάλλον**

Το 2022 χαρακτηρίστηκε από τον πόλεμο στην Ουκρανία, ο οποίος οδήγησε σε μια παγκόσμια - αλλά κυρίως ευρωπαϊκή- ενεργειακή κρίση, εντείνοντας τις ήδη υπάρχουσες πληθωριστικές πιέσεις και αυξάνοντας την οικονομική αβεβαιότητα και τις διακυμάνσεις στην παγκόσμια οικονομία και τις διεθνείς χρηματοοικονομικές αγορές. Εντούτοις, η ανάκαμψη μετά την πανδημία συνεχίστηκε για δεύτερο συνεχόμενο έτος στην Ελλάδα, με την αύξηση του ΑΕΠ της να υπεραποδίδει εκείνης των περισσότερων εταιρών της στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ). Σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), η ελληνική οικονομία μεγεθύνθηκε με ετήσιο ρυθμό 5,9% το 2022, ο πληθωρισμός, υπολογιζόμενος βάσει της μέσης ετήσιας



## CLOUD HELLAS A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

μεταβολής 12 μηνών του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), αυξήθηκε στο 9,3% το 2022, κυρίως ως αποτέλεσμα των αναταράξεων στην προσφορά (επιπλέον λόγω της ανόδου των τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των πρώτων υλών, των συνεχών αναταράξεων στην εφοδιαστική αλυσίδα και των αυξήσεων των ονομαστικών μισθών) παράλληλα με την ραγδαία μεταπανδημική ανάκαμψη της εγχώριας και της εξωτερικής ζήτησης, με το μέσο μηνιαίο ποσοστό ανεργίας να υποχωρεί στο 12,4% του εργατικού δυναμικού, από το 14,8% το 2021. Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα και στις άλλες χώρες που έχει παρουσία ο Όμιλος αναμένεται να δοθεί από τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) κατά κύριο λόγο μέσω του Προγράμματος "Next Generation EU" (NGEU) και του Πολυετούς Δημοσιονομικού Πλαισίου (ΠΔΠ) 2021–2027, δηλαδή του μακροχρόνιου Προϋπολογισμού της ΕΕ.

Στο πεδίο της νομισματικής πολιτικής, παρότι οι καθαρές αγορές ομολόγων στο πλαίσιο του έκτακτου Προγράμματος Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω Πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Program - PEPP) σταμάτησαν στο τέλος του Μαρτίου 2022, όπως είχε προγραμματιστεί, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) θα συνεχίσει να επανεπενδύει τα κεφάλαια από τίτλους που λήγουν τουλάχιστον μέχρι το τέλος του 2024, συμπεριλαμβανομένων αγορών Ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου (ΟΕΔ) πλέον της αξίας αυτών που λήγουν. Επιπρόσθετα, το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΚΤ, σύμφωνα με τη σταθερή προσήλωσή του στο ρόλο του για την εξασφάλιση της σταθερότητας των τιμών, έχει προχωρήσει σε έξι γύρους αυξήσεων των επιτοκίων (τον Ιούλιο, Σεπτέμβριο, Οκτώβριο και Δεκέμβριο του 2022, τον Φεβρουάριο και τον Μάρτιο του 2023), αυξάνοντας τα τρία βασικά επιτόκια της ΕΚΤ κατά 350 μονάδες βάσης συνολικά, ενώ ενέκρινε και ένα νέο μέσο νομισματικής πολιτικής (το «Transmission Protection Instrument – TPI») με σκοπό την αποτροπή του κατακερματισμού της αγοράς κρατικών ομολόγων.

Σχετικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα και στην περιοχή της Νοτιοανατολικής Ευρώπης έχουν ως ακολούθως: (α) ο συνεχιζόμενος πόλεμος Ρωσίας–Ουκρανίας και οι επιπτώσεις του στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, καθώς επίσης και στην ευρωπαϊκή και ελληνική οικονομία, (β) μια συνέχιση του τρέχοντος κύματος πληθωριστικών πιέσεων, με επιπτώσεις στην οικονομική μεγέθυνση, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών, το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, το εξωτερικό εμπόριο και την ποιότητα ενεργητικού των τραπεζών, καθώς και τυχόν κοινωνικές και πολιτικές επιπτώσεις που μπορεί αυτά να επιφέρουν, (γ) οι τρέχουσες καθώς και οι διαφαινόμενες μελλοντικές αυξήσεις επιτοκίων διεθνώς και ιδιαίτερα στην ευρωζώνη, οι οποίες ενδέχεται να ασκήσουν ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, ιδίως των υπερχρεωμένων δανειοληπτών, να αποθαρρύνουν τις επενδύσεις, να αυξήσουν την αναταραχή στις χρηματοπιστωτικές αγορές και να οδηγήσουν τις οικονομίες σε επιβράδυνση ή και ακόμα και προσωρινή ύφεση, (δ) η συνέχιση και επέκταση στην ευρωζώνη της πρόσφατης αναταραχής στον χρηματοπιστωτικό τομέα, επηρεάζοντας την εμπιστοσύνη των καταναλωτών και με ενδεχόμενο αντίκτυπο στο ύψος των υπό διαχείριση στοιχείων ενεργητικού και στην ρευστότητα, (ε) οι συνέπειες από την πιθανή περικοπή ή διακοπή των μέτρων στήριξης της κυβέρνησης κατά της ενεργειακής κρίσης στην ανάπτυξη, στην απασχόληση και στην εξυπηρέτηση του χρέους των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, (στ) τα διαρκώς υψηλά ελλείμματα στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών και η προοπτική εξελιχθούν ξανά σε δομικό στοιχείο του χαρακτηριστικού του μοντέλου οικονομικής ανάπτυξης της χώρας, (ζ) η ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα, (η) η αποτελεσματική και έγκαιρη εφαρμογή των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του ΤΑΑ και να τονωθούν η παραγωγικότητα, η ανταγωνιστικότητα και η ανθεκτικότητα, (θ) η καθυστέρηση στην υλοποίηση των προγραμματισμένων μεταρρυθμίσεων, των έργων και των δημοσιονομικών στόχων του Προϋπολογισμού στην Ελλάδα λόγω του ενδεχόμενου το αποτέλεσμα των βουλευτικών εκλογών του 2023 να οδηγήσει σε αδυναμία ή καθυστέρηση σχηματισμού κυβέρνησης με ισχυρή κοινοβουλευτική πλειοψηφία, (ι) οι γεωπολιτικές εξελίξεις στην εγγύς περιοχή, (ια) η εξέλιξη της πανδημίας Covid-19 και η πιθανότητα εμφάνισης νέων μεταλλάξεων της Covid-19, που θα είχαν περαιτέρω επιπτώσεις στην οικονομική ανάκαμψη, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και το διεθνές εμπόριο με την παράταση των δυσλειτουργιών στην παγκόσμια αλυσίδα εφοδιασμού και (ιβ) η επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και οι επιπτώσεις τους στο ΑΕΠ, την απασχόληση, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και τη βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς θα μπορούσε να επιβραδύνει τον αναμενόμενο ρυθμό οικονομικής μεγέθυνσης,

## **CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

---

στη ρευστότητα, στην ποιότητα του ενεργητικού, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των ελληνικών τραπεζών. Η Διοίκηση και το Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου, λαμβάνοντας υπόψη την πρόσφατη τραπεζική αναταραχή σε ορισμένες αγορές, πραγματοποίησε μια προληπτική εσωτερική επανεξέταση του επιχειρηματικού μοντέλου της Eurobank για να επιβεβαιώσει τη διατήρηση της ανθεκτικότητάς του σε τέτοιες πιθανές εξωτερικές αναταράξεις και διαπιστώνει με ικανοποίηση ότι το εν λόγω μοντέλο υποστηρίζεται επαρκώς από ορθές επιχειρηματικές πρακτικές, διαφοροποιημένες δραστηριότητες και συνετές μεθόδους διαχείρισης κινδύνου. Η εδραίωση της σταθερότητας του επιχειρηματικού μοντέλου λειτουργίας του Ομίλου αντικατοπτρίζεται επίσης περαιτέρω, μεταξύ άλλων, από τη χρηματοοικονομική του θέση και τις επιδόσεις του όπως αναλύονται παρακάτω. Σε αυτό το πλαίσιο, ο Όμιλος παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την πορεία των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας του ενεργητικού του (Key Performance Indicators - KPIs). Επίσης, έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς του ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητάς του καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, των στρατηγικών και επιχειρηματικών του στόχων σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο για την περίοδο 2023–2025.

### **Εκτίμηση για τη συνέχιση της δραστηριότητας**

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. όσον αφορά στη δραστηριότητα της, με τα ταμειακά διαθέσιμα της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την 16.12.2022 την συγχώνευση της Εταιρείας με την μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. η οποία θα γίνει με απορρόφηση της Εταιρείας από την Τράπεζα δεδομένου ότι η Τράπεζα κατέχει το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας.

## **2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες**

### **Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις σε πρότυπα που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία**

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, οι τροποποιήσεις σε πρότυπα, και οι νέες ερμηνείες όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και την Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ (ΕΔΔΠΧΑ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2022.:

#### **ΔΠΧΑ 3, Τροποποιήσεις, Παραπομπή στο Εννοιολογικό Πλαίσιο**

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» επικαιροποίησαν μία παραπομπή στην έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου που είναι σε ισχύ, ενώ προστέθηκε μία απαίτηση σχετικά με τις υποχρεώσεις που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία», όπου ο αποκτών εφαρμόζει το ΔΛΠ 37 για να καθορίσει εάν κατά την ημερομηνία απόκτησης υφίσταται παρούσα υποχρέωση ως αποτέλεσμα παρελθοντικών γεγονότων. Επιπροσθέτως, εάν μία εισφορά εμπίπτει στην Διερμηνεία ΕΔΔΠΧΑ 21 'Εισφορές', ο αποκτών, εφαρμόζει την ΕΔΔΠΧΑ 21 ώστε να καθορίσει εάν το γεγονός που δημιουργεί την υποχρέωση να πληρωθεί αυτή η εισφορά υφίσταται κατά την ημερομηνία της απόκτησης.

Επιπλέον, οι εκδοθείσες τροποποιήσεις προσέθεσαν μία νέα παράγραφο στο ΔΠΧΑ 3 ώστε να διευκρινιστεί ότι τα ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για αναγνώριση στην περίπτωση συνένωσης επιχειρήσεων, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

**Τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» και ΔΠΧΑ Δήλωση Πρακτικής Νο.2: Γνωστοποιήσεις Λογιστικών Πολιτικών (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» ώστε να απαιτήσει από τις οικονομικές οντότητες να γνωστοποιούν τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές τους αντί για τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές τους.

Σύμφωνα με το ΣΔΛΠ, η πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές κρίνεται ουσιώδης εάν όταν ληφθεί υπόψη σε συνδυασμό με τις λοιπές πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μια οικονομικής οντότητας, μπορεί εύλογα να επηρεάσει τις αποφάσεις των βασικών χρηστών των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης, που ελήφθησαν με βάση τις καταστάσεις αυτές.

Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν, πώς μια οικονομική οντότητα μπορεί να εντοπίσει ουσιώδης πληροφόρηση στις λογιστικές πολιτικές, ενώ παρατίθενται παραδείγματα πιθανών περιπτώσεων ουσιώδους πληροφόρησης για τις λογιστικές πολιτικές. Επίσης, οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1, διευκρινίζουν ότι η μη ουσιώδης πληροφόρηση σχετικά με την λογιστική πολιτική μπορεί να μην γνωστοποιηθεί. Ωστόσο, εάν γνωστοποιηθεί, δεν θα πρέπει να επισκιάζει την ουσιώδη πληροφόρηση για την λογιστική πολιτική. Προκειμένου να υποστηρίξει αυτές τις τροποποιήσεις το Συμβούλιο, ανέπτυξε σχέδιο καθοδήγησης και παραδείγματα ώστε να εξηγήσει και να υποδείξει την εφαρμογή της «διαδικασία αξιολόγησης των τεσσάρων βημάτων της ουσιώδους πληροφόρησης» όπως περιγράφεται στην Δήλωση Πρακτικής Νο.2 των ΔΠΧΑ «Κρίσεις Ουσιώδους Πληροφόρησης» στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών, για την υποστήριξη των τροποποιήσεων του ΔΛΠ 1.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΛΠ 12, Τροποποιήσεις, Αναβαλλόμενη Φορολογία σχετιζόμενη με Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η εξαίρεση αρχικής αναγνώρισης όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος», δεν ισχύει για συναλλαγές όπως οι μισθώσεις και οι υποχρεώσεις παροπλισμού που, κατά την αρχική αναγνώριση τους, δημιουργούν ισόποσες φορολογήσιμες και εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές. Συνεπώς, για τέτοιου είδους συναλλαγές, μία εταιρεία απαιτείται να αναγνωρίσει την σχετική αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση και υποχρέωση, με την αναγνώριση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης να υπόκειται στα κριτήρια ανακτησιμότητας του ΔΛΠ 12. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για τις συναλλαγές που πραγματοποιούνται την ή μετά την έναρξη της πρώτης συγκριτικής περιόδου.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΛΠ 1, Τροποποιήσεις, Ταξινόμηση Υποχρεώσεων σε Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2024, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Οι τροποποιήσεις, οι οποίες δημοσιεύτηκαν τον Ιανουάριο 2020, επηρεάζουν μόνο την παρουσίαση των υποχρεώσεων στον ισολογισμό και παρέχουν διευκρινίσεις ως προς τον ορισμό του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού μίας υποχρέωσης, ενώ ταυτόχρονα αποσαφηνίζουν ότι η ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, θα πρέπει να βασίζεται σε δικαιώματα που υπάρχουν στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Επιπλέον, διευκρινίζεται ότι η αξιολόγηση που διενεργείται στη λήξη της περιόδου αναφοράς σχετικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων, δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες που δημιουργούνται ως προς το εάν η οικονομική οντότητα θα εξασκήσει το δικαίωμα της να αναβάλλει τον διακανονισμό μίας υποχρέωσης. Διευκρινίστηκε επίσης από το ΣΔΛΠ ότι η ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, από μία οικονομική οντότητα, δεν θα πρέπει να λαμβάνει υπόψιν εκείνα τα δικαιώματα μετατροπής που αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια.

Τον Οκτώβριο 2022, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Συμφωνίες (Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1)» που περιλαμβάνει οδηγίες όσον αφορά τις έννοιες της ταξινόμησης (Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες), παρουσίασης και γνωστοποίησης σχετικά με τις υποχρεώσεις μίας οικονομικής οντότητας, για τις οποίες το δικαίωμα για αναβολή του διακανονισμού για τουλάχιστον 12 μήνες υπόκειται στην τήρηση συγκεκριμένων συνθηκών μετά την περίοδο αναφοράς. Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις ορίζουν πως οι σχετικές συμφωνίες που απαιτείται να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του χρέους κατά την ημερομηνία αναφοράς ως Βραχυπρόθεσμο ή Μακροπρόθεσμο. Αντί αυτού, οι τροποποιήσεις

## **CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

---

ορίζουν πως απαιτείται η γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με αυτές τις συμφωνίες στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

### **2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα**

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το επενδυτικό ακίνητο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

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

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

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

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

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος

## **CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

---

κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

### **2.4 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

Τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένων ζημιών απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής ως ακολούθως:

- Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων Στην περίοδο μίσθωσης
- Γήπεδα και οικόπεδα Μηδενική απόσβεση
- Κτίρια 50 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός 4–7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε Ισολογισμό. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα. Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### **2.5 Μισθώσεις**

#### **2.5.1 Δικαιώματα χρήσης παγίων**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων

## **CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

---

συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωρισθεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Εκτός των περιπτώσεων όπου είναι σχετικά βέβαιο ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή της Εταιρείας στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους είτε κάθε ένα ξεχωριστά, είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

### **2.5.2 Υποχρεώσεις μισθώσεων**

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν. Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο να εξασκηθεί από την Εταιρεία και πληρωμές κυρώσεων λύσης της μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει το δικαίωμα για λύση. Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση σύμβασης, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην απόφαση εξαγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων ως μεταβολές.

#### *Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας*

Η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των πέντε χιλιάδων ευρώ). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

## **2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία**

### **Λογισμικό**

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία έχει εκτιμηθεί σε 5-6 χρόνια. Δαπάνες που απαιτούνται για τη συντήρηση του λογισμικού αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

## **CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

---

### **2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι έτοιμα προς χρήση, δεν αποσβένονται και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστική αξία τους δε θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν.

### **2.8 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού**

#### **α. Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση**

Η Εταιρεία ταξινομεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου διαχείρισης αυτών και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Κατά συνέπεια, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας ταξινομούνται στις δύο ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης: αποσβέσιμο κόστος και εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

*Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος ("AC")*

Η Εταιρεία κατατάσσει και επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος μόνο εάν πληρούνται και οι δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού προκειμένου να εισπραχθούν συμβατικές ταμειακές ροές (επιχειρηματικό μοντέλο "hold-to-collect") και
- (β) Βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (SPPI).

Τα χρηματοοικονομικά αυτά στοιχεία του ενεργητικού αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των άμεσων και πρόσθετων εξόδων συναλλαγής και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (EIR), μετά την πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL).

Τα έσοδα από τόκους, τα πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές λόγω αποαναγνώρισης και οι μεταβολές στις ζημιές απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν ταξινομηθεί ως επιμετρώμενα στο αποσβέσιμο κόστος, περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

#### **β. Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα από την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβέσιμο κόστος.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αποτελούν μία σταθμισμένη, βάσει πιθανοτήτων, μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντανάκλα τη διαχρονική αξία του χρήματος. Κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπίπτουν στην πολιτική απομείωσης, η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη

## **CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

---

απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής τους, η οποία προκύπτει από γεγονότα αθέτησης που είναι πιθανά κατά την αναμενόμενη διάρκεια του μέσου.

Ως εκ τούτου, η εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημίας επιμετρείται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις από πελάτες.

### **γ. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις**

Η Εταιρεία κατηγοριοποιεί τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στις ακόλουθες κατηγορίες: τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος, και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν δύο υποκατηγορίες: τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται ότι επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς είναι αυτές οι υποχρεώσεις τις οποίες η Εταιρεία πρωτίστως αναλαμβάνει με σκοπό την επαναγορά στο εγγύς μέλλον για βραχυπρόθεσμο κέρδος.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε FVTPL αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους. Οι μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, με εξαίρεση τις μεταβολές στην εύλογη αξία που οφείλονται σε μεταβολές πιστωτικού κινδύνου του Ομίλου, οι οποίες αναγνωρίζονται στα λοιπά αποτελέσματα απευθείας στην καθαρή θέση και δεν επαναταξινομούνται μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την αποαναγνώριση των υποχρεώσεων. Ωστόσο, αν αυτός ο χειρισμός δημιουργεί ή διευρύνει μια λογιστική ανακολουθία στην κατάσταση αποτελεσμάτων, όλα τα κέρδη ή οι ζημιές αυτής της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, συμπεριλαμβανομένων των επιδράσεων από τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο, θα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### **2.9 Εμπορικές απαιτήσεις**

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση των ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις και πελάτες. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

### **2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις και τις βραχυπρόθεσμες (μέχρι 3 μήνες) επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

### **2.11 Μετοχικό κεφάλαιο**

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αύξησεως κεφαλαίου παρουσιάζονται καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.



## **CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

---

### **2.12 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία**

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών, υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί στη χώρα όπου διεξάγονται οι εργασίες της Εταιρείας και αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα κέρδη.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) για όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων λογιστικών αξιών τους, όπως εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, χρησιμοποιώντας τους αναμενόμενους μελλοντικούς φορολογικούς συντελεστές.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

### **2.13 Προβλέψεις**

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια υπάρχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για το διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

### **2.14 Αναγνώριση εσόδων**

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από ενοίκια, καθαρά από τους ανακτώμενους φόρους. Η αναγνώριση των εσόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων γίνεται σε δεδουλευμένη βάση κατά τη δημιουργία της απαίτησης βάσει του ενοικιαστηρίου συμβολαίου. Η περίοδος ενοικίασης είναι αυτή που αναγράφεται στο συμβόλαιο και είναι μη ακυρώσιμη.

### **2.15 Προμηθευτές**

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας από προμηθευτές. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

### **2.16 Διανομή μερισμάτων**

Η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας όταν εγκριθεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

## **CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

---

### **3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

#### **3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας όπως αναφέρονται κατωτέρω:

##### **α) Κίνδυνος αγοράς**

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Δεν υπάρχει συναλλαγματικός κίνδυνος εφόσον οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται στο λειτουργικό της νόμισμα (ευρώ). Επίσης τα τραπεζικά της διαθέσιμα τηρούνται σε ευρώ.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους, εκτίθεται όμως σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας.

(iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την εταιρεία σε κίνδυνο ταμιακών ροών. Δάνεια με σταθερό επιτόκιο εκθέτουν την εταιρεία σε κίνδυνο μεταβολής της εύλογης αξίας.

Η Εταιρεία δεν έχει υλοποιήσει συναλλαγές διαχείρισης επιτοκιακού κινδύνου εφόσον δεν έχει συνάψει δανειακές συμβάσεις.

##### **β) Πιστωτικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού η Εταιρεία έχει τοποθετήσει τα χρηματικά της διαθέσιμα στη συστημική μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. ενώ όσον αφορά στις εμπορικές απαιτήσεις έχει διασφαλιστεί ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η Εταιρεία λαμβάνει εγγυήσεις για τα συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Η εταιρεία έχει σχηματίσει ικανοποιητικές προβλέψεις για κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου και τυχόν επισφαλειών.

##### **γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας σε κατηγορίες με βάση την εναπομένουσα περίοδο μέχρι τη λήξη τους κατά την ημερομηνία Ισολογισμού:

**CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

**Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022:**

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	394.626	364.575	658.616	1.942
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12.733.218	-	-	-
	<b>13.127.843</b>	<b>364.575</b>	<b>658.616</b>	<b>1.942</b>
<b>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</b>				
Εγγυήσεις	-	-	10.482	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	179.171	-	-	-
	<b>179.171</b>	<b>-</b>	<b>10.482</b>	<b>-</b>

**Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021:**

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	369.841	364.575	955.017	72.116
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8.055.534	-	-	-
	<b>8.425.376</b>	<b>364.575</b>	<b>955.017</b>	<b>72.116</b>
<b>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</b>				
Εγγυήσεις	-	-	9.785	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	131.980	-	-	-
	<b>131.980</b>	<b>-</b>	<b>9.785</b>	<b>-</b>

**3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου**

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα συνολικά «Απασχολούμενα Κεφάλαια» στη βάση των Ιδίων Κεφαλαίων πλέον δάνεια, μείον τα Ταμειακά διαθέσιμα και Ταμειακά ισοδύναμα όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό:

	31.12.2022	31.12.2021
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	(12.733.218)	(8.055.534)
<b>Καθαρός δανεισμός</b>	<b>(12.733.218)</b>	<b>(8.055.534)</b>
Ίδια Κεφάλαια	91.910.101	88.391.368
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b>79.176.884</b>	<b>80.335.834</b>
Συντελεστής μόχλευσης	14%	9%

## **CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

---

### **3.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών**

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

**Επίπεδο 1:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

**Επίπεδο 2:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

**Επίπεδο 3:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

## **4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης**

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

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

### **(α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα**

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιοσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

## CLOUD HELLAS A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας είναι αυτές που σχετίζονται με τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

### (β) Φόρος εισοδήματος

Η Διοίκηση της Εταιρείας κάνει εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φόρου εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί κατά τη διάρκεια της κανονικής ροής των εργασιών, για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για αναμενόμενα φορολογικά ελεγκτικά θέματα, βάση εκτιμήσεων κατά πόσο θα προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των υποθέσεων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.

Η αναγνώριση των ανωτέρω αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων απαιτεί την διενέργεια εκτιμήσεων σχετικά με τη μελλοντική χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Ειδικότερα, ο προσδιορισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορούν να αναγνωριστούν, απαιτεί τη διενέργεια σημαντικών εκτιμήσεων για το χρόνο επίτευξης και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών.

## 5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Υπόλοιπα έναρξης χρήσης</b>	<b>83.348.518</b>	<b>79.967.630</b>
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	105.338	3.380.888
<b>Σύνολο</b>	<b>83.453.856</b>	<b>83.348.518</b>

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα (ταξινόμηση επίπεδο 3) καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, στις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €1.744.830 χαμηλότερη ή €1.813.460 υψηλότερη.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο χρησιμοποιούνται η συγκριτική μέθοδος σε συνδυασμό με τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Την 31η Δεκεμβρίου 2022, οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Savills Ελλάς ΕΠΕ.

**CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

**6. Εμπορικές και Λοιπές απαιτήσεις**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Εμπορικές απαιτήσεις	29.051	103
Λοιπές απαιτήσεις -εγγυήσεις	-	4.163
Μειώσεις μισθωμάτων λόγω COVID19 αποσβέσιμες στην διάρκεια της μισθωτικής σχέσης	1.391.708	1.757.283
<b>Σύνολο</b>	<b>1.420.759</b>	<b>1.761.549</b>

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Εμπορικές απαιτήσεις</b>		
Εισπρακτές εντός πιστωτικής περιόδου	1.420.759	1.761.549
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>1.420.759</b>	<b>1.761.549</b>

**7. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Διαθέσιμα στο ταμείο	10	10
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	12.733.207	8.055.524
<b>Σύνολο</b>	<b>12.733.218</b>	<b>8.055.534</b>

**8. Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε 3.055.780 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας €20,44 Ευρώ η κάθε μία. Μοναδικός μέτοχος της Εταιρίας είναι η Τράπεζα Eurobank A.E. με ποσοστό 100%.

	<b>Αριθμός Μετοχών</b>	<b>Ονομαστική Αξία</b>	<b>Συνολική Αξία Μετοχών</b>
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	3.055.780	20,44	62.460.143
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	3.055.780	20,44	62.460.143

**9. Τακτικό Αποθεματικό**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Τακτικό Αποθεματικό	3.268.210	3.092.273

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη σύμφωνα με τον Νόμο Περί Ανωνύμων Εταιρειών 4548/2018 να μεταφέρει το 5% των ετησίων καθαρών κερδών σε τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου το σωρευμένο αποθεματικό να ισούνται με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Αυτό το αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί στους Μετόχους της Εταιρείας εξαιρούμενης της περίπτωσης ρευστοποίησης. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2022, η Εταιρεία προχώρησε στο σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ύψους € 175.937.

**CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

**10. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις συμψηφίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις εφόσον υπάρχει δικαίωμα για συμψηφισμό και αφορούν και τα δύο στην ίδια φορολογική αρχή.

Ο υπολογισμός των αναβαλλόμενων φόρων της Εταιρείας επανεξετάζεται σε κάθε χρήση, προκειμένου το υπόλοιπο που εμφανίζεται στον ισολογισμό να απεικονίζει τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Για την τρέχουσα ο συντελεστής της αναβαλλόμενης φορολογίας υπολογίστηκε με 22% (2021: 22%).

	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2021</b>	
	Απαίτηση	Υποχρέωση	Απαίτηση	Υποχρέωση
Αναβαλλόμενες απαιτήσεις & υποχρεώσεις				
Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία				
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	(4.560.827)	-	(4.333.300)
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	(281.533)	-	(266.529)
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>(4.842.360)</b>	<b>-</b>	<b>(4.599.829)</b>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης είναι οι παρακάτω:

	<b>Επενδύσεις σε ακίνητα</b>	<b>Βραχυπρόθεσμες Προβλέψεις</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1/1/2022</b>	<b>(4.333.300)</b>	<b>(266.529)</b>	<b>(4.599.829)</b>
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(227.527)	(15.004)	(242.531)
<b>31/12/2022</b>	<b>(4.560.827)</b>	<b>(281.533)</b>	<b>(4.842.360)</b>

	<b>Επενδύσεις σε ακίνητα</b>	<b>Βραχυπρόθεσμες Προβλέψεις</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1/1/2021</b>	<b>(3.452.005)</b>	<b>(185.923)</b>	<b>(3.637.928)</b>
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(881.295)	(80.606)	(961.901)
<b>31/12/2021</b>	<b>(4.333.300)</b>	<b>(266.529)</b>	<b>(4.599.829)</b>

Η συνολική πρόβλεψη για τους φόρους που απεικονίζονται στα αποτελέσματα έχει ως ακολούθως:

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Φόρος Εισοδήματος χρήσης	(752.845)	(250.716)
Αναβαλλόμενη φορολογία	(242.530)	(961.901)
<b>Σύνολο</b>	<b>(995.375)</b>	<b>(1.212.617)</b>

**CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

**11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Προμηθευτές	1.441	12.187
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	33.384	10.921
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	144.346	62.078
<b>Σύνολο</b>	<b>179.171</b>	<b>85.186</b>

**12. Έσοδα από ενοίκια**

	<b>1.1 - 31.12.2022</b>	<b>1.1 - 31.12.2021</b>
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	5.686.434	5.835.526
Απόσβεση μειώσεων ενοικίων Covid19	(365.575)	(307.961)
Απόσβεση περιόδου χάρητος καταβολής ενοικίου	(86.368)	(9.691)
<b>Σύνολο</b>	<b>5.234.491</b>	<b>5.517.874</b>

Η περίοδος μισθώσεων κατά τη διάρκεια της οποίας η Εταιρεία μισθώνει τα ακίνητα κάτω από συμβόλαιο λειτουργικής μίσθωσης στις περισσότερες περιπτώσεις είναι 15 με 30 έτη. Οι αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Κατ' εφαρμογήν του άρθρου 121 του Ν. 4926/2022 τίθεται ανώτατο όριο αναπροσαρμογής του μισθώματος, που ανέρχεται σε ποσοστό 3%, για τις εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων για το έτος 2022. Επιπλέον ορισμένα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχουν και όρους μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων του ακινήτου. Οι μειώσεις των μισθωμάτων λόγω Covid19 αποσβένονται στην διάρκεια της μισθωτικής περιόδου.

Τα μεταβλητά μισθώματα, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 και 31η Δεκεμβρίου 2021 είχαν μικρή επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

**13. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα**

	<b>1.1 - 31.12.2022</b>	<b>1.1 - 31.12.2021</b>
Έξοδα εκτιμήσεων	6.550	6.148
Έξοδα ασφαλίσεων	43.628	11.097
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	700	3.800
Λοιπά έξοδα	21.956	16.508
<b>Σύνολο</b>	<b>72.834</b>	<b>37.554</b>

Τα λοιπά έξοδα αφορούν κυρίως στο τέλος ακίνητης περιουσίας.

**14. Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα**

Οι «Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα» της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανέρχονται σε ποσό €663.687,31 (31.12.2021: €549.457) και οφείλεται στην επιβολή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α).



## CLOUD HELLAS A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

### 15. Λοιπά έξοδα

	1.1 - 31.12.2022	1.1 - 31.12.2021
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	30.500	38.540
Διάφορα έξοδα	4.383	1.580
<b>Σύνολο</b>	<b>34.883</b>	<b>40.120</b>

Οι αμοιβές της εταιρείας KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε. με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες ελέγχου χρήσης 2022 ανέρχονται στα €15.900.

### 16. Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

	1.1 - 31.12.2022	1.1 - 31.12.2021
Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα	2.446	4.381
<b>Σύνολο</b>	<b>2.446</b>	<b>4.381</b>

### 17. Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Η Εταιρεία, σύμφωνα με τις γενικές αρχές της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας έχει 6 ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις (δηλ. πέντε έτη από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί). Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, προβλέπεται σε προαιρετική βάση, η λήψη Ετήσιου Φορολογικού Πιστοποιητικού από τις ελληνικές εταιρείες των οποίων οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις υπάγονται σε υποχρεωτικό έλεγχο. Το εν λόγω πιστοποιητικό, εκδίδεται μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία θα συνεχίσει να το λαμβάνει.

Η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικά πιστοποιητικά χωρίς διατύπωση επιφύλαξης για τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις 2017-2021. Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, ο φορολογικός έλεγχος από τον εξωτερικό ελεγκτή είναι σε εξέλιξη.

Σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις Ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών. Υπό το πρίσμα των ανωτέρω την 31 Δεκεμβρίου 2022, κατά γενικό κανόνα, το δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου να επιβάλλει φόρους μέχρι και το φορολογικό έτος 2016 (συμπεριλαμβανομένου) έχει παρέλθει χρονικά για την Εταιρεία.

Σύμφωνα με το Ν.4172/2013 όπως ισχύει, ο φορολογικός συντελεστής για τις νομικές οντότητες στην Ελλάδα, πλην των πιστωτικών ιδρυμάτων (δηλ. πιστωτικά ιδρύματα που υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 27Α του αναφορικά με τις αποδεκτές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις έναντι του Ελληνικού Δημοσίου), είναι 22%.

**CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών, καθώς επίσης και επί των μη χρησιμοποιημένων φορολογικών ζημιών με το φορολογικό συντελεστή που αναμένεται να ισχύει στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση.

**18. Ενσώματα πάγια στοιχεία**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	-	49.798
Δικαίωμα χρήσης μισθωμένων γραφείων	6.055	161.909
Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	-	559
	<b>6.055</b>	<b>212.265</b>
<b>Υποχρέωση από δικαίωμα χρήσης μισθωμένων γραφείων</b>		
Βραχυπρόθεσμες υποχρ. από δικαιώματα χρήσης μισθωμένων γραφείων	2.386	20.390
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης μισθωμένων γραφείων	3.714	146.177
	<b>6.100</b>	<b>166.568</b>

Την 30/06/2022 πραγματοποιήθηκε αλλαγή της έδρας και διεύθυνσης των γραφείων της Εταιρείας από Λ.Κηφισίας 117 Τ.Κ 15124 , Μαρούσι σε Φιλελλήνων 10 , Τ.Κ 10557 Αθήνα.

Ως συνέπεια της λύσης της σύμβασης μίσθωσης (με την GRIVALIA MANAGEMENT COMPANY) για το γραφείο επί της οδού Λ.Κηφισίας, διαγράφηκε το αναπόσβεστο υπόλοιπο των βελτιώσεων που είχαν γίνει στους μισθωμένους χώρους και προέκυψε ζημία €39.125 από την διαγραφή τους.

**19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα Eurobank A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

**Συνδεδεμένα μέρη**

Η Εταιρεία πραγματοποιεί συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και σε καθαρά εμπορική βάση. Ο όγκος των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη καθώς και τα υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι τα ακόλουθα:

**CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

	31/12/22	
	Μητρική	Λοιπά συνδεδεόμενα μέρη
<b>Απατήσεις - Υποχρεώσεις</b>		
<b>Απατήσεις</b>		
Χρηματικά Διαθέσιμα	12.688.251	45.511
Λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	544	28.422
<b>Υποχρεώσεις</b>		
Λοιπές Υποχρεώσεις	(481)	(26.886)
<b>1/1 - 31/12/2022</b>		
	Μητρική	Λοιπά συνδεδεόμενα μέρη
<b>Έσοδα - Έξοδα</b>		
Έσοδα από ενοίκια	-	5.125.388
Έσοδα από τόκους	1.920	-
Γενικά λειτουργικά έξοδα	(3.699)	(77.528)
Αποσβέσεις	(1.211)	(10.915)
	<b>(2.990)</b>	<b>5.036.944</b>

	31/12/21	
	Μητρική	Λοιπά συνδεδεόμενα μέρη
<b>Απατήσεις - Υποχρεώσεις</b>		
<b>Απατήσεις</b>		
Χρηματικά Διαθέσιμα	8.010.735	45.861
Λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	18	4.163
<b>Υποχρεώσεις</b>		
Λοιπές Υποχρεώσεις	-	177.488
<b>1/1-31/12/2021</b>		
	Μητρική	Λοιπά συνδεδεόμενα μέρη
<b>Έσοδα - Έξοδα</b>		
Έσοδα από ενοίκια	-	2.892.805
Έσοδα από τόκους	(1.362)	-
Γενικά λειτουργικά έξοδα	4.381	(34.776)
Αποσβέσεις	-	(21.830)
	<b>3.019</b>	<b>2.836.199</b>

**CLOUD HELLAS A.E.**

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε  
την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 – Ποσά σε €

---

**20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την 16.12.2022 την συγχώνευση της Εταιρείας με την μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. η οποία θα γίνει με απορρόφηση της Εταιρείας από την Τράπεζα, δεδομένου ότι η Τράπεζα κατέχει το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας.

Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2022, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα εκτός από το παραπάνω τέτοια που να αλλοιώνουν την οικονομική εικόνα της Εταιρείας ή να υπαγορεύουν αναπροσαρμογή των στοιχείων του Ισολογισμού.

Αθήνα, 26 Μαΐου 2023

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού  
Συμβουλίου & Διευθύνων  
Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Οικονομικός  
Διευθυντής

Η Προϊστάμενη του  
Λογιστηρίου

Δήμος Καπουνιαρίδης  
Α.Δ.Τ. ΑΝ 044673

Ζαχαρίας Χατζηκόκκινος  
Α.Δ.Τ. ΑΕ 029702

Νικόλαος Χουντάλας  
Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641

Ιωάννα Καρκαζή  
Α.Δ.Τ. Τ 506157  
Αριθμός αδείας 14597  
Α' Τάξης