

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

31 Δεκεμβρίου 2022

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E.

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 004123601000

- Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31.12.2022
- Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
- Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων

Πίνακας Περιεχομένων των Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης

Σημείωση	Σελίδα
Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	3
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	14
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων:	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	15
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ	15
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων	15
2.2 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Α.»)	16
2.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα	17
2.4 Ενσώματα Πάγια	18
2.5 Μισθωμένα Πάγια	18
2.6 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό	19
2.7 Επενδύσεις σε θυγατρικές	19
2.8 Φόρος εισοδήματος	19
2.9 Αποθέματα	20
2.10 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	20
2.11 Απαιτήσεις από Πελάτες	20
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20
2.13 Μετοχικό Κεφάλαιο	20
2.14 Παροχές σε Εργαζομένους	20
2.15 Προβλέψεις	21
2.16 Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων	21
2.17 Διανομή μερισμάτων	21
2.18 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	22
2.19 Συναλλαγματικές μετατροπές	22
2.20 Συγκριτικά στοιχεία	22
3 ΟΥΣΙΩΔΕΙΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ	22
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	23
4.1 Κίνδυνος Αγοράς	23
4.2 Πιστωτικός Κίνδυνος	23
4.3 Κίνδυνος Επιτοκίων	24
4.4 Κίνδυνος Ρευστότητας	24
4.5 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου	24
4.6 Κίνδυνος Συναλλάγματος	24
4.7 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες	24
5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	25
6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	25
7 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	25
8 ΑΪΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ	26
9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	26
10 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	27
11 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	28
12 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	28
13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	29
14 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	29
15 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	29
16 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	29
17 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	30

Πίνακας Περιεχομένων των Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης

Σημείωση		Σελίδα
18	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΚΑΙ ΛΗΞΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΚΗΣ ΣΧΕΣΗΣ	30
19	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	31
20	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	31
21	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	31
22	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	32
23	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	33
24	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	33
25	ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	33
26	ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	33
27	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΜΕΙΩΣΕΙΣ	34
28	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ	34
29	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	34
30	ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ	34
31	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	35
32	ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ - ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΗ ΣΥΝΕΧΙΖΟΜΕΝΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	35
33	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	37

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E.»
ΠΡΟΣ ΤΗΝ
ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E. (εφεξής η "Εταιρεία") της χρήσης από 01.01.2022 έως 31.12.2022 όπως αυτές έχουν συνταχθεί με βάση τα ΔΠΧΑ. Διευκρινιστικά για τα στοιχεία αυτά, όπως και γενικότερα για την πορεία της Εταιρείας και τις προσπάθειες που καταβλήθηκαν από το Δ.Σ. για την ανάπτυξή της, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας απεικονίζεται στις εμφανιζόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της κλειόμενης χρήσης. Κατά τη σύνταξή τους, η Εταιρεία εφάρμοσε υποχρεωτικά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ). Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2022 ανερχόταν σε € 15.056.495,76.

Μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

Η ελληνική οικονομία αναπτύχθηκε με σταθερούς ρυθμούς το 2022, παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και την έντονη αβεβαιότητα που συνδέεται με τις γεωπολικές εξελίξεις και την ενεργειακή κρίση το 2022, ενώ το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 5,9% σε ετήσια εποχικά εξομαλυσμένη βάση - κυρίως λόγω της θετικής συμβολής της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων - ενώ ρυθμός αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ έφτασε σε διψήφιο επίπεδο στο 14,5%. Την ίδια περίοδο το ποσοστό ανεργίας περιορίστηκε περαιτέρω στο 12,6%, μειωμένο κατά 2,7 ποσοστιαίες μονάδες σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, ενώ ο ρυθμός αύξησης της απασχόλησης έφτασε κατά μέσο όρο στο 6,6% σε μη εποχικά διορθωμένη βάση. Ωστόσο, οι ισχυρές πληθωριστικές πιέσεις ήταν βασικό χαρακτηριστικό του 2022, τόσο στις παγκόσμιες αγορές όσο και στην Ελλάδα. Το 2022, ο εθνικός πληθωρισμός (ΔΤΚ) έφτασε το 9,6% και ο εναρμονισμένος πληθωρισμός (ΕνΔΤΚ) στο 9,3%. Η ελληνική κυβέρνηση προκειμένου να καταπολεμήσει τις επιπτώσεις του πληθωρισμού και να στηρίξει την πραγματική οικονομία, προέβη σε σειρά δημοσιονομικών παρεμβάσεων κατά τη διάρκεια του 2022. Πρόκειται για επιδοτήσεις στην κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, αύξηση του επιδόματος θέρμανσης και επέκτασης του επιλέξιμου πληθυσμού, επιδοτήσεις στις τιμές φυσικού αερίου και άλλων φορολογικών περικοπών και επιδοτήσεις για τους χαμηλόμισθους συνταξιούχους και τα ευάλωτα νοικοκυριά.

Το καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας της Ελλάδας έληξε στις 20 Αυγούστου 2022 και η πρώτη έκθεση παρακολούθησης με βάση την καθιερωμένη μεταπρογραμματική εποπτεία δημοσιεύτηκε στις 22 Νοεμβρίου 2022. Τον Φεβρουάριο του 2023, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δημοσίευσε τις χειμερινές ενδιάμεσες προβλέψεις, οι οποίες βελτιώνουν τις προοπτικές για την ανάπτυξη και μειώνουν ελαφρώς τις πληθωριστικές προβλέψεις. Για το 2023, τόσο η Ευρωπαϊκή Επιτροπή όσο και το Υπουργείο Οικονομικών αναμένουν ότι οι πληθωριστικές πιέσεις θα παραμείνουν ισχυρές, αν και με πιο ήπια ένταση, και ο ρυθμός αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ θα επιβραδυνθεί. Ωστόσο, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εκτιμά ότι ο ρυθμός ανάπτυξης θα ανακάμψει το 2024 στο 2,2%. Η αγορά εργασίας θα επιδείξει ανθεκτικότητα και το ποσοστό ανεργίας θα παραμείνει αμετάβλητο.

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις από μία πιο παρατεταμένη πανδημία, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας στο μέλλον. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση αξιολογεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες και στο επιχειρηματικό της πλάνο της Εταιρείας και είναι έτοιμη να καταρτίσει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών, ανάλογα με τις συνθήκες που θα επικρατούν στην αγορά.

Η Εταιρεία, μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, παρακολουθεί εκτεταμένα τις εξελίξεις και τις ενδεχόμενες επιπτώσεις της επί των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων. Λόγω του αντικείμενου δραστηριότητάς της, η Εταιρεία, βρίσκεται εκτεθειμένη στους κινδύνους της αγοράς ακινήτων (επενδυτικά ακίνητα και απόθεμα ακινήτων), στον πιστωτικό κίνδυνο από απαιτήσεις πελατών και λοιπών, αλλά εξαρτάται και γενικότερα από την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναφορικά με τις απαιτήσεις από πελάτες, η επίπτωση δεν αναμένεται να είναι σημαντική. Επίσης, ειδικά για τις εύλογες αξίες των ακινήτων της Εταιρείας, δεδομένου ότι η ελληνική αγορά ακινήτων έχει ανακάμψει σημαντικά τα τελευταία τρία χρόνια, σύμφωνα με επίσημες εκθέσεις της ΤτΕ, δεν αναμένεται να υπάρξουν σημαντικές αποκλίσεις (θετικές ή αρνητικές) στην αξία των ακινήτων της Εταιρείας.

2. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία, κατά τους πρώτους επτά μήνες του 2022, δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών εκτιμήσεων ακινήτων, σχεδιασμού, ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας οργάνωσης, χρηματοδότησης μεγάλων αναπτυξιακών και επενδυτικών έργων, καθώς επίσης και την οικονομική διαχείριση και εκμετάλλευση τέτοιων έργων.

Στα πλαίσια εσωτερικής αναδιάρθρωσης του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς και σύμφωνα με την από 25.07.2022 απόφαση στη Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της PRE εγκρίθηκε η μεταβίβαση της αυτοτελούς δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων της Εταιρείας στην – επίσης θυγατρική του Ομίλου – με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «PIRAEUS REAL ESTATE MANAGEMENT». Η σχετική σύμβαση μεταβίβασης αυτοτελούς δραστηριότητας επιχείρησης ("Business Transfer Agreement") μεταξύ της Εταιρείας και της PIRAEUS REAL ESTATE MANAGEMENT υπεγράφη στις 26.07.2022. Κατά την ημερομηνία αυτή, η καθαρή αξία των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού (Net Assets Value) που μεταβιβάστηκαν στην PIRAEUS REAL ESTATE MANAGEMENT ανερχόταν σε ποσό € 367χιλ. και το τίμημα της συναλλαγής καθορίστηκε σε ποσό € 436χιλ., με αποτέλεσμα η Εταιρεία να καταγράψει κέρδος από τη συναλλαγή ποσού € 69χιλ.

Κατά την κλειόμενη χρήση 2022 η Εταιρεία πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους € 971.058,22 από συνεχιζόμενες δραστηριότητες.

3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε ζημίες μετά από φόρους ύψους € 2.632.125,37, τα οποία προέρχονται κυρίως από κέρδη από καθαρά λειτουργικές και συνεχιζόμενες δραστηριότητες μείον σχηματισθείσες προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων και επιδίκων υποθέσεων.

4. ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες, που αφορούν την οικονομική διάρθρωση, την απόδοση και αποδοτικότητα και την διαχειριστική πολιτική της Εταιρείας, όπως προκύπτουν από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

	2021	2020
ΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
Κεφάλαιο Κίνησης		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	95,47%	88,30%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ & ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
Κέρδη προ Φόρων		
Ίδια Κεφάλαια	-16,35%	14,03%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ		
Απαιτήσεις από πελάτες		
Πωλήσεις	260	238

5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με την χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, η Εταιρεία παρακολουθεί την εξέλιξή τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων περιγράφεται ακολούθως:

5.1. Κίνδυνος Αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός σχετίζεται κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα ενός ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει εμπορικά χρεόγραφα.

5.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

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

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

Μια απαίτηση έχει υποστεί απομείωση όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη από το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται από το σύνολο της παρούσας αξίας των μελλοντικών εισπράξεων. Όταν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες, σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης χρήζει μείωσης, η οποία να βασίζεται σε αντικειμενικά γεγονότα που συνέβησαν μετά το σχηματισμό αυτής, όπως για παράδειγμα η βελτίωση της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη / μισθωτή, τότε η πρόβλεψη μειώνεται και η διαφορά καταχωρείται στην κατάσταση του συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρεία αφού έχει εξαντλήσει όλες τις διαδικασίες για την είσπραξη των απαιτήσεων της και βάσιμα εκτιμά ότι είναι ανεπίδεκτες είσπραξης προβαίνει σε διαγραφές επισφαλών απαιτήσεων έναντι των σχετικών προβλέψεων που έχουν ληφθεί για την απομείωση της αξίας τους, μετά από απόφαση της Διοίκησης της Εταιρείας. Η Εταιρεία συνεχίζει την παρακολούθηση των απαιτήσεων που διαγράφει για τυχόν ανάκτησή τους.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31.12.2022 και 31.12.2021 αντίστοιχα, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων) για τα στοιχεία που συμπεριλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Τα πιστωτικά ανοίγματα μετά από προβλέψεις / αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες είναι βασισμένα στην λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εντός Ισολογισμού	31.12.2022	31.12.2021
Εγγυήσεις	1.576,00	1.576,00
Απαιτήσεις από πελάτες	702.367,30	8.206.458,51
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	1.212.797,41	810.112,17
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	291.227,23	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8.509.859,40	4.403.632,88
Σύνολο	10.717.827,34	13.421.779,56

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του Δ.Π.Χ.Α. 9 για τις απαιτήσεις από πελάτες και τις λοιπές απαιτήσεις, υπολογίζοντας τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής των ως άνω στοιχείων.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από πελάτες	3.764.085,41	8.744.548,14
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(3.061.718,11)	(538.089,63)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	702.367,30	8.206.458,51
Λοιπές απαιτήσεις	1.027.859,96	624.985,91
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(6.773,15)	(6.584,34)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	1.021.086,81	618.401,57
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8.509.859,40	4.403.632,88
Καθαρή λογιστική αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	10.233.313,51	13.228.492,96

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού		
Λοιπές απαιτήσεις	193.286,60	193.286,60
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	193.286,60	193.286,60
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	291.227,23	0,00
Καθαρή λογιστική αξία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	484.513,83	193.286,60

Σύνολο **10.717.827,34** **13.421.779,56**

5.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο επιτοκιακός κίνδυνος ορίζεται ως ο κίνδυνος της επίπτωσης στην οικονομική θέση της Εταιρείας, εξαιτίας της έκθεσής της σε μεταβολές στις αγορές επιτοκίων.

Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των έντοκων στοιχείων Ενεργητικού της Εταιρείας, έναντι παράλληλης ανόδου / καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά μισή ποσοστιαία μονάδα (0,5%), εκτιμάται για το τέλος του 2022 σε € 42.547,97.

Η Εταιρεία δεν κατέχει έντοκα στοιχεία Παθητικού, συνεπώς δεν υπάρχει επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία τους έναντι παράλληλης ανόδου / καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά μισή ποσοστιαία μονάδα (0,5%).

5.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

Το υπόλοιπο των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητάς τους ως ακολούθως:

31-Δεκ-22	Έως 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	582.851,65	2.396,12	42.000,00	0,00	627.247,77
Συνολικές υποχρεώσεις	582.851,65	2.396,12	42.000,00	0,00	627.247,77
(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)					
31-Δεκ-21	Έως 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.143.584,58	98.109,79	25.900,00	0,00	1.267.594,37
Συνολικές υποχρεώσεις	1.143.584,58	98.109,79	25.900,00	0,00	1.267.594,37
(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)					

5.5. Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Η διαχείριση κεφαλαίων αποσκοπεί στο να εξασφαλίσει στην Εταιρεία τη δυνατότητα να συνεχίσει τις δραστηριότητές της, ώστε να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους, διατηρώντας παράλληλα μια κεφαλαιουχική δομή που θα ελαχιστοποιεί το κόστος κεφαλαίου.

Εργαλεία διαχείρισης κεφαλαίων αποτελούν η μερισματική πολιτική, η έκδοση ή η επιστροφή κεφαλαίου και η αγοραπωλησία στοιχείων του ενεργητικού.

Η Εταιρεία κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση δεν είχε τραπεζικό δανεισμό και κατά συνέπεια η σχέση καθαρού δανεισμού προς λειτουργικά κέρδη δεν είχε εφαρμογή.

5.6. Κίνδυνος Συναλλάγματος

Δεν υφίσταται κίνδυνος συναλλάγματος, διότι όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας είναι σε ευρώ.

5.7. Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.

Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτιμής τους είναι μη παρατηρήσιμες.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκ των ακολούθων:

- η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων ή στοιχείων κτηματαγοράς (Comparative Method)
- η μέθοδος εισοδήματος (Income Method)
- η υπολειμματική μέθοδος (Residual Method)

6. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεων της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η περιβαλλοντική πολιτική της, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων
- Διάρκους ενημέρωση και εκπαίδευση του προσωπικού σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία είναι εργοδότης ίσων ευκαιριών και τηρεί πολιτική ίσων ευκαιριών στα θέματα διαχείρισης ανθρώπινου δυναμικού ανεξάρτητα από φύλο, φυλή, ηλικία, χρώμα, θρησκεία, γενεθσιο προσανατολισμό, εθνικότητα ή φυσική ικανότητα. Οι ίσες ευκαιρίες αφορούν στη δίκαιη και αμερόληπτη αντιμετώπιση όλων των ανθρώπων και τη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών που ενθαρρύνουν και σέβονται τη διαφορετικότητα και διασφαλίζουν την αξιοπρέπεια, τόσο στον εργασιακό χώρο όσο και στην ευρύτερη κοινωνία.

Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στη λειτουργία της Εταιρείας. Η Εταιρεία διατηρεί σε όλους τους χώρους εργασίας υλικά (φάρμακα, επιδέσμους κ.λπ.) "πρώτων βοηθειών" και διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία, τα καθήκοντα του οποίου είναι:

- Υποδείξεις και συμβουλές στον εργοδότη σε θέματα σχετικά με την υγιεινή και ασφάλεια εργασίας και την πρόληψη των εργατικών ατυχημάτων
- Καταχωρεί τις υποδείξεις του στο ειδικό βιβλίο της επιχείρησης
- Προτάσεις μέτρων ασφαλείας των εγκαταστάσεων και των τεχνικών μέσων
- Επιθεώρηση των συνθηκών εργασίας και προτάσεις μέτρων αντιμετώπισης κάθε σχετικού προβλήματος
- Διερεύνηση, καταγραφή και αξιολόγηση τυχόν εργατικών ατυχημάτων και προτάσεις μέτρων αποτροπής παρόμοιων περιστατικών στο μέλλον
- Εποπτεία της εκτέλεσης ασκήσεων πυρασφάλειας και συναργερμού για διαπίστωση ετοιμότητας των εργαζομένων
- Συμβουλευτική δράση προς τους εργαζομένους και εκπαίδευσή τους για την τήρηση των μέτρων υγιεινής και ασφαλείας εργασίας
- Εκπόνηση σχεδίων αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2022 δεν απασχολούσε προσωπικό (2021: 22 υπαλλήλους), καθώς όλες οι συμβάσεις με εργαζομένους μεταβίβαστηκαν από την Εταιρεία στην PIRAEUS REAL ESTATE MANAGEMENT, σύμφωνα με τη από 26.07.2022 σύμβαση μεταβίβασης αυτοτελούς δραστηριότητας επιχείρησης ("Business Transfer Agreement").

8. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

9. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2021.

10. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία, μετά από την μεταβίβαση της αυτοτελούς δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων, συνεχίζει να παρέχει υπηρεσίες διαχείρισης του Εμπορικού και Ψυχαγωγικού Κέντρου "CityLink" στην Αθήνα.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία, μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου και σε συνεργασία με τρίτους παρόχους, εξετάζει όλα τα πιθανά σενάρια για τη βέλτιστη αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων που έχει στην κατοχή της και προβαίνει και αντιμετωπίζει τις τρέχουσες εν γένει εργασίες και ενέργειες.

11. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να εισηγηθεί προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας:

α) τη διανομή μερίσματος ποσού € 6.077.500,00, ήτοι € 8,50 ανά μετοχή, από τα σωρευμένα κέρδη παρελθουσών χρήσεων και
β) τη διανομή του αποθεματικού του άρθρου 48 του Ν.4172/2013 συνολικού ποσού € 1.930.019,10, το οποίο είχε σχηματισθεί το 2018 από τα ειπραχθέντα ενδοομιλικά μερίσματα από δύο θυγατρικές της Εταιρείας. Συγκεκριμένα:

- από την Piraeus Real Estate Consultants S.R.L., 100% θυγατρική της Εταιρείας στη Ρουμανία, μερίσματα κερδών χρήσεων 2010-2015 ποσού € € 1.280.018,51 (RON 5.986.646,58) και
- από την Piraeus Real Estate Bulgaria LTD, 100% θυγατρική της Εταιρείας στη Βουλγαρία, μερίσματα κερδών χρήσεων 2011-2017 ποσού € 650.000,59 (BGN 1.271.290,65).

Πέραν του ανωτέρω γεγονότος, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2022 γεγονότα που να αφορούν στην Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αυτής.

Αθήνα, 19 Δεκεμβρίου 2024

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Γ. ΡΑΓΙΑΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Πειραιώς Real Estate M.A.E.

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας Πειραιώς Real Estate M.A.E. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας “Βάση για γνώμη με επιφύλαξη”, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιαστική άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας Πειραιώς Real Estate M.A.E. κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους 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 για γνώμη με επιφύλαξη

Η Εταιρία στις 26 Ιουλίου 2022 ολοκλήρωσε τη μεταβίβαση της αυτοτελούς δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων και κατά παρέκκλιση των διατάξεων που προβλέπονται από το ΔΠΧΑ 5 παρ. 30 ,παρ. 34 και παρ. 33γ, δεν προέβη στην αναταξινόμηση των συγκριτικών κονδυλίων της περιόδου που έληξε στις 31.12.2021 (ως προς το αποτέλεσμα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητές) της κατάστασης του συνολικού εισοδήματος καθώς επίσης και δεν απεικόνισε σε σχετική σημείωση τις καθαρές ταμειακές ροές που προήλθαν από τις λειτουργικές διακοπείσες δραστηριότητες τόσο για την τρέχουσα όσο και για την προηγούμενη περίοδο.

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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Άλλες πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιασδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιασδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιασδώς σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' 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 σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία Πειραιώς Real Estate Μ.Α.Ε και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα 20 Δεκεμβρίου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Κωστάρα

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκλησιάς 3^α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



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

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

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		31.12.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	2.704.530,00	2.676.429,16
Ενσώματα πάγια	6	0,43	126.467,70
Δικαίωμα χρήσης στοιχείων ενεργητικού	7	0,00	1.919.825,45
Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό	8	4.475,00	40.712,37
Επενδύσεις σε θυγατρικές (μετά από προβλέψεις)	9	2,00	6.562,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	10	1.576,00	1.576,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	11	170.485,57	213.888,71
		2.881.069,00	4.985.461,39
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	12	3.143.741,00	3.093.432,00
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	13	702.367,30	8.206.458,51
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	10	1.212.797,41	810.112,17
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	14	291.227,23	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	8.509.859,40	4.403.632,88
		13.859.992,34	16.513.635,56
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		16.741.061,34	21.499.096,95
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	2.094.950,00	2.094.950,00
Αποθεματικά	17	3.159.080,79	3.159.080,79
Κέρδη εις νέο		9.802.464,97	11.909.823,11
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		15.056.495,76	17.163.853,90
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία και λήξης εργασιακής σχέσης	18	0,00	94.811,91
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	19	0,00	1.693.948,48
Λοιπές Προβλέψεις	20	1.057.317,81	614.086,17
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	9	0,00	0,00
		1.057.317,81	2.402.846,56
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία και λήξης εργασιακής σχέσης	18	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	19	0,00	281.242,35
Υποχρεώσεις από φόρους	21	0,00	383.559,77
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22	627.247,77	1.267.594,37
		627.247,77	1.932.396,49
Σύνολο υποχρεώσεων		1.684.565,58	4.335.243,05
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		16.741.061,34	21.499.096,95

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		Χρήση που έληξε την	
		31.12.2022	31.12.2021
Κύκλος εργασιών	23	971.058,22	12.412.641,33
Κόστος εργασιών	25	(236.473,35)	(7.539.624,45)
Μικτό κέρδος		734.584,87	4.873.016,88
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	28.100,84	75.968,11
Αναστροφή απομείωσης αποθέματος	12	50.309,00	20.789,45
Λοιπά έσοδα	24	57.708,28	167.851,34
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		870.702,99	5.137.625,78
Δαπάνες προσωπικού	25, 26	0,00	(1.173.325,77)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	25	(168.524,22)	(977.939,84)
Προβλέψεις και απομειώσεις	27	(3.160.018,13)	(285.036,60)
Αποσβέσεις	6, 7, 8	(4.275,01)	(257.334,22)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(3.332.817,36)	(2.693.636,43)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) καθαρά	28	529,98	(36.408,54)
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα		529,98	(36.408,54)
Κέρδη / Ζημίες) προ φόρων		(2.461.584,39)	2.407.580,81
Φόρος εισοδήματος	21	(170.540,98)	(647.569,18)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους (Α) - συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(2.632.125,37)	1.760.011,63
Διακοπείσες δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους (Α) - διακοπείσες δραστηριότητες	32	524.767,23	0,00
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους (Α)		(2.107.358,14)	1.760.011,63
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους			
Λοιπά Συνολικά (Έξοδα)		0,00	10.008,40
Φόροι	11	0,00	(2.030,73)
Λοιπά Συνολικά (Έξοδα) μετά από φόρους (Β) συνεχιζόμενες δραστηριότητες		0,00	7.977,67
Λοιπά Συνολικά (Έξοδα) μετά από φόρους (Β)		0,00	7.977,67
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους (Α+Β)		(2.107.358,14)	1.767.989,30

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021	2.094.950,00	3.167.058,46	10.149.811,48	15.411.819,94
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	0,00	(7.977,67)	0,00	(7.977,67)
Κέρδη μετά από φόρους	0,00	0,00	1.760.011,63	1.760.011,63
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	2.094.950,00	3.159.080,79	11.909.823,11	17.163.853,90
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022	2.094.950,00	3.159.080,79	11.909.823,11	17.163.853,90
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	0,00	0,00	0,00	0,00
Ζημίες μετά από φόρους	0,00	0,00	(2.107.358,14)	(2.107.358,14)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	2.094.950,00	3.159.080,79	9.802.464,97	15.056.495,76

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2022	31.12.2021
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(2.461.584,39)	2.407.580,81
Κέρδη προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	32	651.244,32	0,00
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		(1.810.340,07)	2.407.580,81
Προσαρμογή κερδών προ φόρων			
Αποσβέσεις, διαγραφές παγίων	6, 7, 8, 32	185.041,40	257.334,22
Προστίθενται: Ζημιές από πώληση συμμετοχών	9	3.952,92	0,00
Αφαιρείται: Αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης αποθέματος	26	(50.309,00)	(20.789,45)
Προστίθενται: Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	18	0,00	392.764,80
Προστίθενται: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	27	2.402.760,58	(38.276,67)
Προστίθενται: Προβλέψεις νομικών και λοιπών υποθέσεων	20, 27	543.775,87	323.313,27
Αφαιρούνται: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	(28.100,84)	(75.968,11)
Αφαιρούνται: κέρδη από αποαναγνώριση λειτουργικών μισθώσεων		0,00	(18.859,20)
Αφαιρείται: Κέρδος από πώληση κλάδου δραστηριότητας	32	(68.999,48)	0,00
Αποτελέσματα επενδυτικής/χρηματοδοτικής δραστηριότητας	28	19.966,77	36.408,54
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	12	0,00	(225,55)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		3.430.245,42	(1.638.866,59)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		67.944,88	(741.025,11)
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	28	(228,30)	(2.634,97)
Καταβλημένοι φόροι		(943.332,70)	(446.580,98)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		3.752.377,45	434.175,01
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6, 8	(41.413,68)	(141.982,90)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6, 8	136.090,00	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις συμμετοχών	9	2.607,08	0,00
Εισπράξεις από μεταβίβαση δραστηριότητας	32	436.249,00	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	28	758,28	1.723,55
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		534.290,68	(140.259,35)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			
Ταμειακές πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις		(159.944,86)	(194.641,25)
Ταμειακές πληρωμές τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις	28	(20.496,75)	(35.497,12)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(180.441,61)	(230.138,37)
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		4.106.226,52	63.777,29
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		4.403.632,88	4.339.855,59
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	15	8.509.859,40	4.403.632,88

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE Μ.Α.Ε. («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών για την οργάνωση χρηματοδότησης μεγάλων αναπτυξιακών και επενδυτικών έργων, καθώς επίσης και την οικονομική διαχείριση και εκμετάλλευση τέτοιων έργων.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι επί της Κοραή 5 στην Αθήνα.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία Τράπεζα στις 31.12.2022 συμμετείχε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100%. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εταιρειών "Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία" με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 19 Δεκεμβρίου 2024 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές. Οι λογιστικές αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλα τα έτη υπό αναφορά.

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση που εκδόθηκαν και ήταν σε ισχύ, κατά το χρόνο σύνταξης των εν λόγω χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων. Επίσης, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική θέση της Εταιρείας, καθώς και την εντός του 2022 μεταβίβαση της αυτοτελούς δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων της Εταιρείας, όπως αναλυτικά περιγράφεται στη Σημείωση 32, συμπεραίνεται ότι η Εταιρεία διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας της, συνεπώς οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

Η ελληνική οικονομία αναπτύχθηκε με σταθερούς ρυθμούς το 2022, παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και την έντονη αβεβαιότητα που συνδέεται με τις γεωπολιτικές εξελίξεις και την ενεργειακή κρίση το 2022, ενώ το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 5,9% σε ετήσια εποχικά εξομαλυσμένη βάση - κυρίως λόγω της θετικής συμβολής της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων - ενώ ρυθμός αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ έφτασε σε διψήφιο επίπεδο στο 14,5%. Την ίδια περίοδο το ποσοστό ανεργίας περιορίστηκε περαιτέρω στο 12,6%, μειωμένο κατά 2,7 ποσοστιαίες μονάδες σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, ενώ ο ρυθμός αύξησης της απασχόλησης έφτασε κατά μέσο όρο στο 6,6% σε μη εποχικά διορθωμένη βάση. Ωστόσο, οι ισχυρές πληθωριστικές πιέσεις ήταν βασικό χαρακτηριστικό του 2022, τόσο στις παγκόσμιες αγορές όσο και στην Ελλάδα. Το 2022, ο εθνικός πληθωρισμός (ΔΤΚ) έφτασε το 9,6% και ο εναρμονισμένος πληθωρισμός (ΕνΔΤΚ) στο 9,3%. Η ελληνική κυβέρνηση προκειμένου να καταπολεμήσει τις επιπτώσεις του πληθωρισμού και να στηρίξει την πραγματική οικονομία, προέβη σε σειρά δημοσιονομικών παρεμβάσεων κατά τη διάρκεια του 2022. Πρόκειται για επιδοτήσεις στην κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, αύξηση του επιδόματος θέρμανσης και επέκτασης του επιλέξιμου πληθυσμού, επιδοτήσεις στις τιμές φυσικού αερίου και άλλων φορολογικών περικοπών και επιδοτήσεις για τους χαμηλόμισθους συνταξιούχους και τα ευάλωτα νοικοκυριά.

Το καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας της Ελλάδας έληξε στις 20 Αυγούστου 2022 και η πρώτη έκθεση παρακολούθησης με βάση την καθιερωμένη μεταπρογραμματική εποπτεία δημοσιεύτηκε στις 22 Νοεμβρίου 2022. Τον Φεβρουάριο του 2023, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δημοσίευσε τις χειμερινές ενδιάμεσες προβλέψεις, οι οποίες βελτιώνουν τις προοπτικές για την ανάπτυξη και μειώνουν ελαφρώς τις πληθωριστικές προβλέψεις. Για το 2023, τόσο η Ευρωπαϊκή Επιτροπή όσο και το Υπουργείο Οικονομικών αναμένουν ότι οι πληθωριστικές πιέσεις θα παραμείνουν ισχυρές, αν και με πιο ήπια ένταση, και ο ρυθμός αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ θα επιβραδυνθεί. Ωστόσο, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εκτιμά ότι ο ρυθμός ανάπτυξης θα ανακάμψει το 2024 στο 2,2%. Η αγορά εργασίας θα επιδείξει ανθεκτικότητα και το ποσοστό ανεργίας θα παραμείνει αμετάβλητο.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας και είναι περίπλοκες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 3.

Στις επισυναπτόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τα κονδύλια παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2.2. Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Α.»)

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις στα υπάρχοντα Δ.Π.Χ.Α. και οι ετήσιες βελτιώσεις, που έχουν ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2022, έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board, «IASB») και έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Τροποποιήσεις σε Λογιστικά Πρότυπα

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων». Η τροποποίηση επικαιροποιεί μια παραπομπή του Δ.Π.Χ.Α. 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς να αλλάζει τις λογιστικές απαιτήσεις για συνενώσεις επιχειρήσεων.

Δ.Λ.Π. 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις». Η τροποποίηση απαγορεύει την αφαίρεση από το κόστος των ενσώματων ακινήτοποιήσεων ποσών που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Δ.Λ.Π. 37 (Τροποποίηση) «Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία». Η τροποποίηση καθορίζει τα κόστη που πρέπει να περιλαμβάνει μία εταιρεία, κατά την αξιολόγησή της για το εάν μια σύμβαση είναι ζημιογόνος.

Ετήσιες Βελτιώσεις 2018-2020

Δ.Λ.Π. 1 (Ετήσια Βελτίωση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων». Η τροποποίηση επιτρέπει σε μια θυγατρική που εφαρμόζει την παράγραφο D16(a) του Δ.Π.Χ.Α. 1 να μετρήσει τις σωρευτικές συναλλαγματικές διαφορές χρησιμοποιώντας τα ποσά που αναφέρει η μητρική της, με βάση την ημερομηνία μετάβασης της μητρικής εταιρείας στα Δ.Π.Χ.Α..

Δ.Π.Χ.Α. 9 (Ετήσια Βελτίωση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Η τροποποίηση διευκρινίζει ποια έξοδα περιλαμβάνει μια οικονομική οντότητα όταν εφαρμόζει το τεστ «10 τοις εκατό» της παραγράφου B3.3.6 του Δ.Π.Χ.Α. 9 κατά την αξιολόγηση της αποαναγνώρισης μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης.

Δ.Π.Χ.Α. 16 (Ετήσια Βελτίωση) «Μισθώσεις». Η τροποποίηση στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 που συνοδεύει το Δ.Π.Χ.Α. 16 αφαιρεί από το παράδειγμα την απεικόνιση της αποζημίωσης των βελτιώσεων εκμισθωμένων ακινήτων από τον εκμισθωτή.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων και των ετήσιων βελτιώσεων δεν είχαν σημαντική επίδραση στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το IASB και έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ, ωστόσο η εφαρμογή τους δεν είναι υποχρεωτική κατά το 2022 ούτε έχουν υιοθετηθεί πρόωρα από την Εταιρεία:

Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» και Πρακτικό Υπόδειγμα Δ.Π.Χ.Α. 2: Γνωστοποίηση Λογιστικών Πολιτικών. Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 1 απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν τις ουσιώδεις λογιστικές τους πολιτικές και όχι τις σημαντικές λογιστικές τους πολιτικές. Οι τροποποιήσεις στο Πρακτικό Υπόδειγμα 2 των Δ.Π.Χ.Α. παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας της ουσιαστικότητας στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

Δ.Λ.Π. 8 (Τροποποίηση) «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων». Η τροποποίηση εισάγει τον ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων και περιλαμβάνει άλλες τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 8 για να βοηθήσει τις οντότητες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές.

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Αναβαλλόμενοι φόροι σχετιζόμενοι με στοιχεία Ενεργητικού και Υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή». Η τροποποίηση έχει εφαρμογή σε συναλλαγές που λαμβάνουν χώρα κατά την έναρξη ή κατά την πιο πρόσφατη συγκριτική περίοδο που απεικονίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Επίσης, κατά την ίδια χρονική στιγμή αναγνωρίζονται οι αναβαλλόμενοι φόροι για όλες τις προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με συμβάσεις μίσθωσης και υποχρεώσεις παροπλισμού και η σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής της τροποποίησης προσαρμόζει το υπόλοιπο έναρξης των αποτελεσμάτων εις νέον (ή άλλου στοιχείου της καθαρής θέσης).

ΔΛΠ 7 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Παροχή ποιοτικών και ποσοτικών πληροφοριών από τις οντότητες σχετικά με τις συμφωνίες χρηματοδότησης των προμηθευτών τους». Η τροποποίηση αφορά στην απαίτηση από τις οντότητες να παρέχουν ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες σχετικά με τις συμφωνίες χρηματοδότησης των προμηθευτών τους.

ΔΠΧΑ S1 «Γενικές απαιτήσεις για τη γνωστοποίηση χρηματοοικονομικών πληροφοριών που σχετίζονται με τη βιωσιμότητα». Το ΔΠΧΑ S1 καθορίζει τις γενικές απαιτήσεις από μία οικονομική οντότητα για παροχή χρηματοοικονομικών γνωστοποιήσεων σχετικά με κινδύνους και ευκαιρίες που σχετίζονται με τη βιωσιμότητα, οι οποίες είναι χρήσιμες στους κύριους χρήστες των γενικού σκοπού οικονομικών καταστάσεων για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με την παροχή πόρων στην οντότητα.

ΔΠΧΑ S2 «Γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με το κλίμα». Το ΔΠΧΑ S2 καθορίζει τις απαιτήσεις για τον προσδιορισμό, την επιμέτρηση και τη γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με κινδύνους και ευκαιρίες που σχετίζονται με το κλίμα, οι οποίες είναι χρήσιμες στους κύριους χρήστες των γενικού σκοπού οικονομικών καταστάσεων για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με την παροχή πόρων στην οντότητα.

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει πρόωρα τις ανωτέρω τροποποιήσεις, ωστόσο δεν αναμένεται ουσιώδης επίδραση στις

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το IASB αλλά δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ και ως εκ τούτου δεν εφαρμόζονται από την Εταιρεία:

Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως μέχρι και άνω του 1 έτους». Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να προάγει τη συνεπή εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να προσδιορίσουν κατά πόσο στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης το χρέος και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού πρέπει να ταξινομούνται ως μέχρι του 1 έτους (λόγω ή ενδεχομένως λόγω διακανονισμού εντός ενός έτους) ή άνω του 1 έτους.

2.3. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα ακίνητα που κατέχονται με σκοπό τη μακροπρόθεσμη εκμίσθωση ή την απόκτηση υπεραξίας και μισθώνονται σε τρίτους, αναγνωρίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικοπέδα, κτίρια ή τμήματα κτιρίων, οικοπέδα και κτίρια λειτουργικής μίσθωσης, καθώς και κτίρια χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Τα ακίνητα, που κατέχονται από την Εταιρεία ως μισθωτή με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, κατηγοριοποιούνται και λογιστικοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του μισθωτή ως επενδύσεις σε ακίνητα, όταν πληρείται ο ορισμός του Δ.Π.Χ.Α. 16, το οποίο αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών εξόδων συναλλαγής.

Μετά την αρχική καταχώρηση, οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται στην εύλογη αξία, όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου παγίου. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 13, η επιμέτρηση της εύλογης αξίας θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη την ικανότητα δημιουργίας οφελών από τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση του περιουσιακού στοιχείου ή από την πώλησή του σε τρίτον, που θα χρησιμοποιήσει το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο κατά τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση του. Εάν η πληροφόρηση για τις εύλογες αξίες δεν είναι διαθέσιμη, χρησιμοποιούνται μέθοδοι, όπως:

i) Μέθοδος Αγοράς ή Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method). Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων ακινήτων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με τα εκτιμώμενα ακίνητα.

ii) Μέθοδος Εισοδήματος (Income Approach). Η εν λόγω μέθοδος προσδιορίζει την εύλογη αξία κάθε ακινήτου με βάση την κεφαλαιοποιημένη αξία του παρόντος μισθώματος.

iii) Μέθοδος Κόστους (Cost Approach). Η μέθοδος αυτή προσδιορίζει την εύλογη αξία του κάθε ακινήτου με βάση το κόστος αντικατάστασης του ή την αξιοποίησή του.

iv) Mass Appraisal ή Μαζικές επανεκτιμήσεις. Ο σκοπός της μεθόδου αυτής είναι να υπολογίσει με οικονομετρικές και χωρικά οικονομετρικές τεχνικές την τρέχουσα εμπορική αξία των ακινήτων.

v) Τεχνική της Αξιοποίησης του Ακινήτου (Residual Method). Η λογική της μεθόδου αυτής έχει ως βάση το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα οικόπεδο προκειμένου να το αξιοποιήσει και στη συνέχεια να το εκμεταλλευτεί.

Οι ανωτέρω αναφερόμενες μέθοδοι εκτιμήσεων χρησιμοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, στο πλαίσιο των εκτιμήσεων σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τις επενδύσεις σε ακίνητα που δεν εκτιμώνται από εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που υπόκεινται σε βελτιώσεις για συνέχιση της χρήσης τους ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τις οποίες η αγορά είναι λιγότερο ενεργή, εξακολουθούν να αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανakλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Οι εύλογες αξίες αντανakλούν επίσης, οποιεσδήποτε εκροές αναμένονται για τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Μερικές από αυτές τις εκροές καταχωρούνται στις υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις οικοπέδων και κτιρίων, που κατατάσσονται στις επενδύσεις σε ακίνητα.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 40, μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν, ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, τα οποία σχετίζονται με το ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Οι δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της χρήσης, στην οποία πραγματοποιούνται.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που υπόκεινται σε βελτιώσεις για συνέχιση της χρήσης τους ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τις οποίες η αγορά είναι λιγότερο ενεργή, εξακολουθούν να αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανakλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Οι εύλογες αξίες αντανakλούν επίσης, οποιεσδήποτε εκροές αναμένονται για τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στην περίοδο που προκύπτουν.

Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μετατραπεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενη, κατηγοριοποιείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία της αλλαγής θεωρείται ως το νέο κόστος.

Τα ακίνητα που κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα κατατάσσονται στα ενσώματα πάγια και καταχωρούνται στο κόστος μέχρι να ολοκληρωθεί η κατασκευή ή η ανάπτυξη τους, οπότε και αλλάζουν κατηγορία και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Μία επένδυση σε ακίνητα αποαναγνωρίζεται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά τη διάθεσή της. Η διάθεση μιας επένδυσης σε ακίνητα μπορεί να γίνεται με πώληση ή με σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το κέρδος/ζημία που προκύπτει από την απόσυρση ή τη διάθεση επενδυτικών ακινήτων, προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του επενδυτικού ακινήτου κατά την ημερομηνία διάθεσης. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.4. Ενσώματα Πάγια

Οι βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός της Εταιρείας απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους μειωμένα με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων. Επιπλέον, δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν τη μέση ωφέλιμη ζωή των παγίων και είναι οι ακόλουθοι:

- Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων: Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και της διάρκειας μίσθωσης
- Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 15 - 30%
- Μεταφορικά μέσα: 15 - 20%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε τέλος χρήσεως.

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση αξίας όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημία απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Βλέπε επίσης την Σημείωση 2.10 "Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων".

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρείται ως κέρδος ή ζημία στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

2.5. Μισθωμένα Πάγια

α. Η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής

Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι εκμισθωτής παγίων, μισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα πάγια αυτά εμφανίζονται και αποτιμούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων της Εταιρείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία ως εκμισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

β. Η Εταιρεία είναι ο μισθωτής

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας.

Κατά την αρχική αναγνώριση, αναγνωρίζεται δικαίωμα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης, το οποίο επιμετράται στο κόστος κτήσης των παγίων μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους. Ταυτόχρονα αναγνωρίζεται υποχρέωση μίσθωσης ίση με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επιμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

Η παρούσα αξία των μισθωμάτων αποτιμάται με βάση το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού που ισχύει κατά την αρχική αναγνώριση. Η χρήση του διαφορικού επιτοκίου γίνεται μόνο στην περίπτωση που δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα το τεκμαρτό επιτόκιο μίσθωσης. Διαφορικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής εάν δανειζόταν τα απαραίτητα κεφάλαια για την αγορά ενός περιουσιακού στοιχείου παρόμοιας αξίας με το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήση, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται και αποσβένονται με σταθερό ρυθμό καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και αντίστοιχα επιμετράται και η αντίστοιχη υποχρέωση, αυξάνοντας και μειώνοντας το ανοιχτό υπόλοιπο με τρόπο που να αντικατοπτρίζει τον τόκο και τις πληρωμές μισθωμάτων αντίστοιχα.

Πριν την 1η Ιανουαρίου 2019, δηλαδή προ της 1ης εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16 "Μισθώσεις", εφαρμόζονταν οι διατάξεις του ΔΛΠ 17, με βάση τις οποίες:

- Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι εκμισθωτής παγίων, μισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα πάγια αυτά εμφανίζονται και αποτιμούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων της Εταιρείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.
- Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι μισθωτής παγίων μέσω λειτουργικής μίσθωσης, τα μισθώματα καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία ως μισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2.6. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό

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

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, το λογισμικό επιμετράται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης. Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3 - 4 έτη.

Το λογισμικό αποαναγνωρίζεται όταν έχει πωληθεί ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεση του λογισμικού.

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

2.7. Επενδύσεις σε θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι εταιρείες στις οποίες η Εταιρεία ασκεί έλεγχο επί της χρηματοοικονομικής και λειτουργικής πολιτικής τους. Η Εταιρεία ασκεί έλεγχο σε μία επιχείρηση όταν η Εταιρεία εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από την συμμετοχή της στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση.

Η συμμετοχή σε θυγατρικές παρουσιάζεται στο κόστος κτήσης μετά την αφαίρεση τυχόν ζημιών απομείωσης. Το κόστος κτήσης μιας θυγατρικής είναι η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που δόθηκαν, των μετοχών που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής, πλέον τυχόν κόστους άμεσα συνδεδεμένου με τη συναλλαγή.

Η διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει σε κάθε περίοδο σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων την ύπαρξη ενδείξεων απομείωσης (σημαντικές ή παρατεταμένες μειώσεις της εύλογης αξίας) των συμμετοχών αυτών. Σε περιπτώσεις που διαπιστώνεται ένδειξη απομείωσης, διενεργείται έλεγχος απομείωσης (impairment test) συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό της επένδυσης με τη λογιστική της αξία. Στην περίπτωση που η λογιστική αξία της επένδυσης υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία, τότε η λογιστική αξία απομειώνεται στην ανακτήσιμη και η ζημία καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρεία βάσει της παραγράφου 10 του ΔΛΠ 27, δεν συντάσσει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, καθώς η Πειραιώς Real Estate Μ.Α.Ε. περιλαμβάνεται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς.

2.8. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχων και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, με εξαίρεση τις περιπτώσεις των κονδυλίων που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των φορολογητέων κερδών, σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές. Προς το παρόν δεν έχει παραστεί ανάγκη δημιουργίας σχετικής πρόβλεψης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων, όπως αυτή απεικονίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Το ποσό του αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος προσδιορίζεται βάσει των φορολογικών συντελεστών που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων.

2.9. Αποθέματα

Τα ακίνητα στα οποία ξεκινάει η κατασκευή με σκοπό τη μελλοντική πώληση και δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του Δ.Λ.Π. 40 "Επενδύσεις σε Ακίνητα", ταξινομούνται ως αποθέματα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Τα ακίνητα αυτά λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 2 "Αποθέματα" και αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσεως και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων καθορίζεται σύμφωνα με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένων και των τυχόν εξόδων πώλησης, όπου συντρέχει περίπτωση.

Τα αποθέματα ακινήτων ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού αποαναγνωρίζονται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά τη διάθεσή τους. Το κέρδος/ζημία που προκύπτει από τη διάθεση των εν λόγω ακινήτων προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας του μείον τα τυχόν έξοδα πώλησης και της λογιστικής αξίας του ακινήτου. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.10. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στο έτος που προκύπτουν.

2.11. Απαιτήσεις από Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός αν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται ότι θα λάβει. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των απαιτήσεων, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα αξιολόγησης πιστωτικού κινδύνου των απαιτήσεων.

Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον. Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση βελτίωσης της χρηματοοικονομικής κατάστασης του πιστούχου, τότε η πρόβλεψη μειώνεται καταχωρώντας τη διαφορά στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρεία εξετάζει συστηματικά αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι μία απαίτηση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της (impairment test) σύμφωνα με τις γενικές αρχές και τη μεθοδολογία που περιγράφονται στο Δ.Π.Χ.Α. 9, και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του Δ.Π.Χ.Α. 9 για τις απαιτήσεις από πελάτες και τις λοιπές απαιτήσεις, υπολογίζοντας τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής των ως άνω στοιχείων. Στην περίπτωση αυτήν, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές συνιστούν τις αναμενόμενες ελλείψεις στις συμβατικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αθέτησης σε οποιοδήποτε σημείο κατά τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου. Για το σκοπό αυτό η Εταιρεία, ομαδοποιώντας τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά μέσα με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων τους, υπολογίζει τις σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανάκλα την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα καθώς και προβλέψεις της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης των πελατών και του οικονομικού περιβάλλοντος.

2.12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το ταμείο και τα χρηματικά διαθέσιμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την πρώτη ημέρα έκδοσής τους, όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

2.13. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα Ίδια Κεφάλαια. Άμεσα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, στη διαφορά υπέρ το άρτιο. Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές. Το κόστος κτήσης ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά από τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας μέχρι οι ίδιες μετοχές να πουληθούν, ακυρωθούν ή επανεκδοθούν. Κάθε κέρδος ή ζημία από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για τη συναλλαγή λοιπά έξοδα και φόρους, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα Ίδια Κεφάλαια.

2.14. Παροχές σε Εργαζομένους

α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών του Ν.2112/20, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπαραγρ. 1Α.12 παρ.2 του Ν.4093/2012. Τα προγράμματα συνταξιοδότησης στα οποία συμμετέχει η Εταιρεία χρηματοδοτούνται μέσω πληρωμών σε κρατικά κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα.

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

- Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν την καταβολή εισφορών σε Κρατικά Ταμεία (π.χ. Ε.Φ.Κ.Α). Η υποχρέωση του εργοδότη περιορίζεται στην καταβολή των εργοδοτικών εισφορών στα Ταμεία, με αποτέλεσμα να μην ανακύπτει περαιτέρω υποχρέωση της Εταιρείας σε περίπτωση που το Κρατικό Ταμείο αδυνατεί να καταβάλει σύνταξη στους ασφαλιζόμενους. Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στη χρήση που αφορά και περιλαμβάνονται στα έξοδα προσωπικού.
- Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα συνταξιοδότησης με βάση τα οποία καταβάλλεται στον εργαζόμενο σύνταξη ανάλογα με τα χρόνια προϋπηρεσίας, την ηλικία και το μισθό.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση οικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της ανεπληρωμένης υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή. Η πολιτική της Εταιρείας για τις παροχές αποζημιώσεων συνταξιοδότησης συνάδει με την απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών του Δ.Λ.Π. 19, σχετικά με τη μεθοδολογία κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας. Σύμφωνα με τις οδηγίες του Σώματος Ορκωτών Λογιστών Ελλάδας, η αλλαγή στη μεθοδολογία κατανομής αποτελεί αλλαγή λογιστικής πολιτικής. Ανατρέξτε στη Σημείωση 2.2 για την επίδραση από την αλλαγή της εν λόγω πολιτικής. Η καθορισμένη παροχή υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει. Η ανακύκληση των εν λόγω αναλογιστικών κερδών/ζημιών στην κατάσταση αποτελεσμάτων δεν είναι δυνατή.

Κόστος προϋπηρεσίας

Το κόστος προϋπηρεσίας είναι η μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών, που προκύπτει από τροποποίηση ή περικοπή προγραμμάτων. Το εν λόγω κόστος αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την περίοδο, που τροποποιείται το πρόγραμμα.

γ) Μη χρηματοδοτούμενα προγράμματα μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Η Εταιρεία παρέχει μη χρηματοδοτούμενα προγράμματα στους συνταξιοδοτούμενους υπαλλήλους (παροχές των προγραμμάτων εθελούσιας εξόδου). Η θεμελίωση δικαιώματος συμμετοχής σε αυτά τα προγράμματα βασίζεται συνήθως στα χρόνια προϋπηρεσίας του υπαλλήλου μέχρι την συνταξιοδότησή του και στη συμπλήρωση ενός κατώτερου αριθμού ετών προϋπηρεσίας.

Τα αναμενόμενα κόστη αυτών των προγραμμάτων λογιστικοποιούνται, εφαρμόζοντας μεθοδολογία παρόμοια με αυτή που χρησιμοποιείται στα χρηματοδοτούμενα προγράμματα καθορισμένων παροχών. Αυτές οι υποχρεώσεις αποτιμώνται σε ετήσια βάση από ανεξάρτητους αναλογιστές.

2.15. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επιμετρώνται στη λογιστική αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τον διακανονισμό της υποχρέωσης. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται, παρά μόνο αν είναι βέβαιες.

2.16. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται βάσει όσων προβλέπονται στο Δ.Π.Χ.Α. 15 "Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες", πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Η προσέγγιση των πέντε βημάτων για την αναγνώριση εσόδων η οποία παρέχεται από το Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι η ακόλουθη:

- Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
- Προσδιορισμός των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής.
- Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Αναγνώριση εσόδου καθώς η οντότητα ικανοποιεί τις υποχρεώσεις της.

Για το έσοδο της Εταιρείας που προέρχεται από μισθώσεις εφαρμόζονται όσα προβλέπονται στο Δ.Π.Χ.Α. 16 "Μισθώσεις".

Τα έξοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα.

2.17. Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.18. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν α) τη μητρική Τράπεζα Πειραιώς, β) εταιρείες που ελέγχει η μητρική Τράπεζα και με τις οποίες η Εταιρεία μας τελεί υπό κοινό έλεγχο, γ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και δ) οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών Δ.Σ. και Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά.

2.19. Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.20. Συγκριτικά στοιχεία

Σε περιπτώσεις που κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία των προηγούμενων χρήσεων αναταξινομούνται και αναμορφώνονται για να καταστούν ομοειδή με τα στοιχεία της τρέχουσας χρήσης.

3 ΟΥΣΙΩΔΕΙΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

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. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. 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 εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων

Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές σύμφωνα με τις αγοραίες τιμές αντίστοιχων ακινήτων και συμβάσεων. Εφόσον δεν είναι διαθέσιμες οι πληροφορίες αυτές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται βάσει εκτιμήσεων στις οποίες λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθες πηγές:

- Αγοραίες τιμές διαφορετικών ακινήτων ή συμβάσεων, οι οποίες αναπροσαρμόζονται αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου επενδυτικού ακινήτου.
- Πρόσφατες τιμές αντίστοιχων ακινήτων, οι οποίες αναπροσαρμόζονται προκειμένου να ληφθούν υπόψη αλλαγές των οικονομικών συνθηκών από την ημερομηνία των συναλλαγών αυτών μέχρι την ημερομηνία της εκτίμησης.
- Παρούσα αξία μελλοντικών χρηματορροών σύμφωνα με τους όρους των σχετικών μισθωτηρίων συμβάσεων κάνοντας χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που αντανakλούν τις σύγχρονες εκτιμήσεις αβεβαιότητας αναφορικά με την αξία και τη χρονική τοποθέτηση των εν λόγω χρηματορροών.

(β) Απομείωση Αξίας Απαιτήσεων

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων εξετάζει αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι μία απαίτηση ή ομάδα απαιτήσεων έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό της απαίτησης ή της ομάδας απαιτήσεων και σχηματίζεται πρόβλεψη για απομείωση της αξίας των απαιτήσεων. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος.

(γ) Προσδιορισμός καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας

Τα ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 2 «Αποθέματα» και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων ακινήτων καθορίζεται σύμφωνα με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, μείον τα τυχόν έξοδα πώλησης.

(δ) Ανάκτηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων

Η Διοίκηση αξιολογεί την ανακτησιμότητα της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης σε κάθε περίοδο αναφοράς. Η αναγνώριση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης βασίζεται στις εκτιμήσεις της Διοίκησης αναφορικά με την πιθανότητα εμφάνισης και την επάρκεια μελλοντικών φορολογητέων κερδών, καθώς και τους μελλοντικούς αντιλογισμούς υφιστάμενων φορολογητέων προσωρινών διαφορών. Λόγω ιστορικότητας φορολογητέων κερδών, καθώς και βάσει του Επιχειρηματικού Πλάνου τριετίας 2020-2022 που εστάλη στη μητρική Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., η Διοίκηση εκτιμά ότι τα μελλοντικά φορολογικά κέρδη της Εταιρείας θα επαρκούν ως προς την ανακτησιμότητα της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με την χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, η Εταιρεία παρακολουθεί την εξέλιξή τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων περιγράφεται ακολούθως:

4.1. Κίνδυνος Αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός σχετίζεται κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα ενός ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει εμπορικά χρεόγραφα.

4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

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

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

Μια απαίτηση έχει υποστεί απομείωση όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη από το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται από το σύνολο της παρούσας αξίας των μελλοντικών εισπράξεων. Όταν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης χρήζει μείωσης, η οποία να βασίζεται σε αντικειμενικά γεγονότα που συνέβησαν μετά το σχηματισμό αυτής, όπως για παράδειγμα η βελτίωση της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη / μισθωτή, τότε η πρόβλεψη μειώνεται και η διαφορά καταχωρείται στην κατάσταση του συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρεία αφού έχει εξαντλήσει όλες τις διαδικασίες για την είσπραξη των απαιτήσεων της και βάσιμα εκτιμά ότι είναι ανεπίδεκτες είσπραξης προβαίνει σε διαγραφές επισφαλών απαιτήσεων έναντι των σχετικών προβλέψεων που έχουν ληφθεί για την απομείωση της αξίας τους, μετά από απόφαση της Διοίκησης της Εταιρείας. Η Εταιρεία συνεχίζει την παρακολούθηση των απαιτήσεων που διαγράφει για τυχόν ανάκτησή τους.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31.12.2022 και 31.12.2021 αντίστοιχα, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων) για τα στοιχεία που συμπεριλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Τα πιστωτικά ανοίγματα μετά από προβλέψεις / αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές είναι βασισμένα στην λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εντός Ισολογισμού	31.12.2022	31.12.2021
Εγγυήσεις	1.576,00	1.576,00
Απαιτήσεις από πελάτες	702.367,30	8.206.458,51
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	1.212.797,41	810.112,17
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	291.227,23	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8.509.859,40	4.403.632,88
Σύνολο	10.717.827,34	13.421.779,56

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του Δ.Π.Χ.Α. 9 για τις απαιτήσεις από πελάτες και τις λοιπές απαιτήσεις, υπολογίζοντας τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής των ως άνω στοιχείων.

<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού</u>	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από πελάτες	3.764.085,41	8.744.548,14
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(3.061.718,11)	(538.089,63)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	702.367,30	8.206.458,51
Λοιπές απαιτήσεις	1.027.859,96	624.985,91
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(6.773,15)	(6.584,34)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	1.021.086,81	618.401,57
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8.509.859,40	4.403.632,88
Καθαρή λογιστική αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	10.233.313,51	13.228.492,96

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπές απαιτήσεις	193.286,60	193.286,60
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	193.286,60	193.286,60
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	291.227,23	0,00
Καθαρή λογιστική αξία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	484.513,83	193.286,60
Σύνολο	10.717.827,34	13.421.779,56

4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο επιτοκιακός κίνδυνος ορίζεται ως ο κίνδυνος της επίπτωσης στην οικονομική θέση της Εταιρείας, εξαιτίας της έκθεσής της σε μεταβολές στις αγορές επιτοκίων.

Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των έντοκων στοιχείων Ενεργητικού της Εταιρείας, έναντι παράλληλης ανόδου / καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά μισή ποσοστιαία μονάδα (0,5%), εκτιμάται για το τέλος του 2022 σε € 42.547,97.

Η Εταιρεία δεν κατέχει έντοκα στοιχεία Παθητικού, συνεπώς δεν υπάρχει επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία τους έναντι παράλληλης ανόδου / καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά μισή ποσοστιαία μονάδα (0,5%).

4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

Το υπόλοιπο των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητάς τους ως ακολούθως:

	Έως 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Σύνολο
31-Δεκ-22					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	582.851,65	2.396,12	42.000,00	0,00	627.247,77
Συνολικές υποχρεώσεις	582.851,65	2.396,12	42.000,00	0,00	627.247,77
(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)					
	Έως 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Σύνολο
31-Δεκ-21					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.143.584,58	98.109,79	25.900,00	0,00	1.267.594,37
Συνολικές υποχρεώσεις	1.143.584,58	98.109,79	25.900,00	0,00	1.267.594,37
(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)					

4.5. Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Η διαχείριση κεφαλαίων αποσκοπεί στο να εξασφαλίσει στην Εταιρεία τη δυνατότητα να συνεχίσει τις δραστηριότητές της, ώστε να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους, διατηρώντας παράλληλα μια κεφαλαιουχική δομή που θα ελαχιστοποιεί το κόστος κεφαλαίου.

Εργαλεία διαχείρισης κεφαλαίων αποτελούν η μερισματική πολιτική, η έκδοση ή η επιστροφή κεφαλαίου και η αγοραπωλησία στοιχείων του ενεργητικού.

Η Εταιρεία κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση δεν είχε τραπεζικό δανεισμό και κατά συνέπεια η σχέση καθαρού δανεισμού προς λειτουργικά κέρδη δεν είχε εφαρμογή.

4.6. Κίνδυνος Συναλλάγματος

Δεν υφίσταται κίνδυνος συναλλάγματος, διότι όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας είναι σε ευρώ.

4.7. Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

- **Επίπεδο 1:** για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.
- **Επίπεδο 2:** για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).
- **Επίπεδο 3:** για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτιμής τους είναι μη παρατηρήσιμες.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκ των ακολούθων:

- η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων ή στοιχείων κτηματαγοράς (Comparative Method)
- η μέθοδος εισοδήματος (Income Method)
- η υπολειμματική μέθοδος (Residual Method)

5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι μεταβολές των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	2.676.429,16	2.600.461,05
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	28.100,84	75.968,11
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	2.704.530,00	2.676.429,16

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία όπως αυτή εκτιμάται από εξωτερικό ανεξάρτητο εκτιμητή σε ετήσια βάση.

Κατά την τρέχουσα χρήση και κατά την προηγούμενη χρήση δεν πραγματοποιήθηκε κάποια πώληση.

6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

Τα ενσώματα πάγια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιη- σεις υπό εκτέλεση	Βελτιώσεις εκμισθωμένων ακινήτων	Σύνολο
2021						
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο έναρξης	64.710,52	4.174,40	301.733,38	0,00	2.495,00	373.113,30
Αγορές / Προσθήκες	0,00	0,00	11.167,90	121.690,00	0,00	132.857,90
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	64.710,52	4.174,40	312.901,28	121.690,00	2.495,00	505.971,20
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης	(64.710,09)	(4.174,39)	(300.295,26)	0,00	(226,49)	(369.406,23)
Αποσβέσεις χρήσης	0,00	0,00	(9.972,52)	0,00	(124,75)	(10.097,27)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2021	(64.710,09)	(4.174,39)	(310.267,78)	0,00	(351,24)	(379.503,50)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	0,43	0,01	2.633,50	121.690,00	2.143,76	126.467,70
2022						
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο έναρξης	64.710,52	4.174,40	312.901,28	121.690,00	2.495,00	505.971,20
Αγορές / Προσθήκες	0,00	0,00	26.749,18	0,00	0,00	26.749,18
Διαθέσεις	0,00	0,00	0,00	(121.690,00)	0,00	(121.690,00)
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	0,00	0,00	(339.650,46)	0,00	(2.495,00)	(342.145,46)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	64.710,52	4.174,40	0,00	0,00	0,00	68.884,92
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης	(64.710,09)	(4.174,39)	(310.267,78)	0,00	(351,24)	(379.503,50)
Αποσβέσεις χρήσης	0,00	0,00	(2.768,46)	0,00	(70,77)	(2.839,23)
Αποσβέσεις πωληθέντων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	0,00	0,00	313.036,23	0,00	422,01	313.458,24
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2022	(64.710,09)	(4.174,39)	(0,01)	0,00	0,00	(68.884,49)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	0,43	0,01	(0,01)	0,00	0,00	0,43

7 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Την 1η Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία εφάρμοσε τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 16 "Μισθώσεις".

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία μισθώνει, τόσο ακίνητα όσο και μεταφορικά μέσα. Στις εν λόγω συμβάσεις δεν περιλαμβάνεται όρος απόκτησης των περιουσιακών στοιχείων στη λήξη της μισθωτικής περιόδου έναντι κάποιου προκαθορισμένου τιμήματος.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι κινήσεις των δικαιωμάτων χρήσης παγίων της Εταιρείας.

	Οικόπεδα - Κτίρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
2021			
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	1.274.379,06	213.154,82	1.487.533,88
Αγορές / Προσθήκες	940.742,33	22.137,52	962.879,85
Αποαναγνώριση παγίων	(3.136,66)	0,00	(3.136,66)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	2.211.984,73	235.292,34	2.447.277,07

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο έναρξης	(216.584,48)	(78.890,99)	(295.475,47)
Αποσβέσεις χρήσης	(186.721,34)	(45.254,81)	(231.976,15)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2021	(403.305,82)	(124.145,80)	(527.451,62)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	1.808.678,91	111.146,54	1.919.825,45

2022**Αξία κτήσης**

Υπόλοιπο έναρξης	2.211.984,73	235.292,34	2.447.277,07
Επανεπιμέτρηση δικαιώματος χρήσης	35.001,18	0,00	35.001,18
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	(2.246.985,91)	(235.292,34)	(2.482.278,25)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	0,00	0,00	0,00

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο έναρξης	(403.305,82)	(124.145,80)	(527.451,62)
Αποσβέσεις χρήσης	(140.676,87)	(29.340,08)	(170.016,95)
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	543.982,69	153.485,88	697.468,57
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2022	0,00	0,00	0,00
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	0,00	0,00	0,00

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2021, οι αποαναγνωρίσεις ποσού € 3.136,66 αφορούν σε αναπροσαρμογές μισθωμάτων μικρότερες από το αρχικά υπολογισθέν, λόγω αρνητικού ΔΤΚ.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2022, οι επανεπιμετρήσεις ποσού € 35.001,18 αφορούν σε αναπροσαρμογές μισθωμάτων μεγαλύτερες από το αρχικά υπολογισθέν, λόγω θετικού ΔΤΚ.

Οι ενεργές μισθώσεις μεταβιβάστηκαν από την Εταιρεία στην PIRAEUS REAL ESTATE MANAGEMENT, σύμφωνα με τη από 26.07.2022 σύμβαση μεταβίβασης αυτοτελούς δραστηριότητας επιχείρησης ("Business Transfer Agreement").

8 ΑΨΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ

Τα άυλα πάγια της Εταιρείας αφορούν λογισμικό και αναλύονται παρακάτω:

Αξία κτήσης	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης	380.650,98	371.525,98
Αγορές / Προσθήκες	14.664,50	9.125,00
Διαθέσεις	(14.400,00)	0,00
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	(182.075,91)	0,00
Υπόλοιπο λήξης	198.839,57	380.650,98
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο έναρξης	(339.938,61)	(324.677,81)
Αποσβέσεις χρήσης	(12.185,22)	(15.260,80)
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	157.759,26	0,00
Υπόλοιπο λήξης	(194.364,57)	(339.938,61)
Αναπόσβεστη αξία	4.475,00	40.712,37

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες για τις περιόδους 31.12.2022 και 31.12.2021 είναι οι ακόλουθες:

Εταιρεία	Αντικείμενο Εργασιών	Χώρα	Κόστος	31 Δεκεμβρίου 2022	
				Μετοχικό Κεφάλαιο	% συμμετοχής
PIRAEUS GROUP FINANCE PLC	Έκδοση πιστωτικών τίτλων	Ηνωμένο Βασίλειο	2,00	£ 512.500,00	0,0002%
Εταιρεία	Αντικείμενο Εργασιών	Χώρα	Κόστος	31 Δεκεμβρίου 2021	
				Μετοχικό Κεφάλαιο	% συμμετοχής
(ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ) ΠΕΙΡΑΙΩΣ BUILDINGS Α.Ε.	Ανάπτυξη ακινήτου	Ελλάδα	60.000,00	480.000,00	12,50%
PIRAEUS REAL ESTATE EGYPT LLC	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	Αίγυπτος	6.560,00	EGP 51.000.000,00	0,098%
PIRAEUS GROUP FINANCE PLC	Έκδοση πιστωτικών τίτλων	Ηνωμένο Βασίλειο	2,00	£ 512.500,00	0,0002%

Η κίνηση των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες αναλύεται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Αρχική αξία κτήσης	66.562,00	68.062,00
Μείον: Σωρευμένες απομειώσεις	(60.000,00)	(60.000,00)
Υπόλοιπο έναρξης	6.562,00	8.062,00
Χρήση πρόβλεψης απομείωσης συμμετοχών	60.000,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	(66.560,00)	(1.500,00)
Υπόλοιπο λήξης	2,00	6.562,00

Τον Ιούλιο του 2022 μεταβιβάστηκε στην PIRAEUS GROUP FINANCE PLC, επίσης θυγατρική του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς, το ποσοστό 0,098% (499 μετοχές) που κατέχει η Εταιρεία στην PIRAEUS REAL ESTATE EGYPT LLC. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε EGP 49.900, όσο το αρχικό κόστος κτήσης των μετοχών. Λόγω αλλαγής στη συναλλαγματική ισοτιμία EUR-EGP, το τίμημα ανήλθε σε ποσό € 2.607,08 και από τη συναλλαγή προέκυψε ζημία ποσού € 3.952,92, η οποία περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης. Έχουν ήδη εκκινήσεις οι διαδικασίες προκειμένου να αρθεί η εγγύηση της Εταιρείας στο δάνειο της PIRAEUS REAL ESTATE EGYPT LLC και αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 2022.

Σύμφωνα με την από 23.09.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της "(ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ) ΠΕΙΡΑΙΩΣ BUILDINGS Α.Ε." αποφασίστηκε η λύση της εταιρείας και να ζητηθεί από την αρμόδια Υπηρεσία του Γενικού Εμπορικού Μητρώου η διαγραφή της εταιρείας από το Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών και η χορήγηση σχετικής βεβαίωσης, η οποία θα κατατεθεί την ΔΟΥ ΦΑΕ Αθηνών (για την διακοπή της δραστηριότητάς της), καθώς και τη διαγραφή της Εταιρείας από το Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Αθηνών. Ο τελικός ισολογισμός πέρατος εκκαθάρισης της 23.09.2022 καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. στις 20.12.2022 με ΚΑΚ 3376999 διαγράφοντας την εταιρεία από τα μητρώα του Γ.Ε.ΜΗ. και την ίδια ημερομηνία διαγράφηκε οριστικά το ΑΦΜ από το Μητρώο της ΔΟΥ ΦΑΕ Αθηνών. Για την εν λόγω συμμετοχή είχε σχηματιστεί κατά τις προηγούμενες χρήσεις πρόβλεψη για 100% απομείωση, συνεπώς δεν υπήρξε επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

10 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	31.12.2022	31.12.2021
Εγγυήσεις	1.576,00	1.576,00
ΣΥΝΟΛΟ	1.576,00	1.576,00
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	31.12.2022	31.12.2021
Λοιπές απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	550,88	550,88
Λοιποί χρεώστες	1.190.957,46	487.433,61
Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επόμενων χρήσεων	28.062,22	328.712,02
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων	1.219.570,56	816.696,51
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(6.773,15)	(6.584,34)
ΣΥΝΟΛΟ	1.212.797,41	810.112,17

Κατά την προηγούμενη χρήση, στο κονδύλι "Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επόμενων χρήσεων" περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων:

α) Έξοδα ύψους € 80 χιλ. για προετοιμασία υπηρεσιών προς την Intrum Hellas που αναμένεται να παρασχεθούν, συμβασιολογηθούν και τιμολογηθούν κατά την χρήση 2022. Με βάση την αρχή της συσχέτισης εσόδων-εξόδων (matching principle), τα εν λόγω έξοδα δεν επιβάρυναν την κατάσταση συνολικού εισοδήματος της προηγούμενης χρήσης.

β) Δεδουλευμένα έσοδα κυρίως από υπηρεσίες εκτίμησης ακινήτων ποσού € 193 χιλ., τα οποία τιμολογήθηκαν εντός της επόμενης χρήσης.

Κατά την τρέχουσα χρήση, στο κονδύλι "Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επόμενων χρήσεων" περιλαμβάνονται έξοδα επόμενης χρήσης που αφορούν κυρίως σε συνδρομές και ασφάλιστρα.

Η κίνηση της πρόβλεψης των λοιπών (βραχυπρόθεσμων) απαιτήσεων παρουσιάζεται παρακάτω:

Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2021	Σύνολο
Έξοδο χρήσης (Σημείωση 26)	506.584,36
Διαγραφές απαιτήσεων	7,05
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2021	(500.007,07)
	6.584,34
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2022	6.584,34
Έξοδο χρήσης (Σημείωση 26)	107.141,93
Διαγραφές απαιτήσεων	(46.353,12)
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	(60.600,00)
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2022	6.773,15

Κατά την προηγούμενη χρήση, το ποσό της πρόβλεψης € 506.584,36 αφορά κυρίως σε δεδουλευμένο έσοδο βάσει κατασκευαστικών συμβολαίων που είχαν υπογραφεί σε παλαιότερες χρήσεις. Από αυτό, ποσό € 500.000,00 διεγράφη, καθώς κατά την άποψη της Διοίκησης δεν αναμένεται να ευδοκιμήσει.

Κατά την τρέχουσα χρήση διεγράφη ποσό € 46.353,12, καθώς κατά την άποψη της Διοίκησης δεν αναμένεται να ευδοκιμήσει.

11 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται για την Εταιρεία με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η κάθε προσωρινή διαφορά, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές που βρίσκονται σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία αναφοράς του ισολογισμού.

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	309.451,68	357.962,13
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(138.966,11)	(144.073,42)
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση)	170.485,57	213.888,71

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο άνω του ενός έτους.

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογία είναι η παρακάτω:

Αναβαλλόμενα Φορολογικά Στοιχεία Ενεργητικού	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	0,00	20.858,62
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	54.092,01	64.989,75
Προβλέψεις συμμετοχών	0,00	13.200,00
Αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	661,83	2.387,94
Απομείωσης αποθέματος	245.457,84	256.525,82
Δεδουλευμένα έξοδα	9.240,00	0,00
Σύνολο (α)	309.451,68	357.962,13

Αναβαλλόμενα Φορολογικά Στοιχεία Παθητικού	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Αναβαλλόμενη φορολογία ακινήτων	(138.966,11)	(132.171,42)
Δεδουλευμένα έσοδα	0,00	(11.902,00)
Σύνολο (β)	(138.966,11)	(144.073,42)

Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση)	170.485,57	213.888,71
--	-------------------	-------------------

Η κίνηση της καθαρής Αναβαλλόμενης Φορολογίας έχει ως εξής:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση) την 1 Ιανουαρίου	213.888,71	159.270,70
Επίδραση Αναβαλλόμενου Φόρου στα Αποτελέσματα - συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(20.131,98)	52.587,28
Επίδραση Αναβαλλόμενου Φόρου στα Αποτελέσματα - διακοπείσες δραστηριότητες	(68,15)	0,00
Επίδραση Αναβαλλόμενου Φόρου στην Καθαρή Θέση	0,00	2.030,73
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	(23.203,01)	0,00
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση) την 31η Δεκεμβρίου	170.485,57	213.888,71

Ο αναβαλλόμενος φόρος που επηρέασε τα αποτελέσματα αναλύεται ως εξής:

Αναβαλλόμενοι Φόροι (Αποτελέσματα)	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	0,00	(37.407,60)
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	(10.829,59)	(133.332,81)
Απομείωση αποθέματος	(11.067,98)	(28.309,99)
Απομείωση συμμετοχών	(13.200,00)	(1.464,00)
Αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	618,28	860,64
Αναβαλλόμενη φορολογία ακινήτου	(6.794,69)	(8.717,16)
Δεδουλευμένα έσοδα / έξοδα	21.142,00	260.958,20
Σύνολο	(20.131,98)	52.587,28

12 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Αποθέματα έναρξης	3.093.432,00	3.072.417,00
Προσθήκες χρήσης	0,00	225,55
Αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης	50.309,00	20.789,45
Αποθέματα λήξης	3.143.741,00	3.093.432,00

Τα αποθέματα της Εταιρείας αφορούν ιδιοκτησίες (καταστήματα, γραφεία, υπόγειες θέσεις στάθμευσης και αποθήκες) ενός έργου υπό εξέλιξη επί της οδού Καραϊσκάκη 23, Άρτα. Κατά την 31.12.2022 η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία υπολογίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές σε ποσό € 3.143.741,00 και έγινε αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης που είχε σχηματιστεί κατά τις προηγούμενες χρήσεις κατά ποσό € 50.309,00.

13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Οι απαιτήσεις από πελάτες στις 31.12.2022 και στις 31.12.2021 € 702.367,30 και € 8.206.458,51 αντίστοιχα, προέρχονται από τις συμβάσεις έργων και παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας και θα εισπραχθούν σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβάσεων.

	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	27.394,33	5.316.642,17
Λοιποί πελάτες	3.736.691,08	3.427.905,97
ΣΥΝΟΛΟ (προ προβλέψεων)	3.764.085,41	8.744.548,14
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων από πελάτες	(3.061.718,11)	(538.089,63)
ΣΥΝΟΛΟ (μετά από προβλέψεις)	702.367,30	8.206.458,51

Σύμφωνα με την από 26.07.2022 σύμβαση μεταβίβασης αυτοτελούς δραστηριότητας επιχείρησης ("ΒΤΑ"), η Εταιρεία μεταβίβασε υπόλοιπα απαιτήσεων από πελάτες ποσού € 1.211.205,54 (μετά από προβλέψεις).

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, η Εταιρεία προχώρησε σε απομείωση απαιτήσεων συνολικού ποσού € 1.944.881,08, οι οποίες αφορούν απαιτήσεις από πελάτες του δικτύου Πειραιώς, για τις οποίες η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν είναι πιθανή η είσπραξή τους.

Το υπόλοιπο κατά την 31.12.2022 αφορά κυρίως σε απαίτηση από την Διαχείριση του Εμπορικού και Ψυχαγωγικού Κέντρου "Citylink" ύψους € 1.247.484,52, ενώ ποσό απομείωσης € 652.031,40 συμπεριλαμβάνεται στο έξοδο χρήσης, καθώς αφορά περίοδο μεγαλύτερη των 180 ημερών.

Η κίνηση των προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες παρουσιάζεται παρακάτω:

	Σύνολα
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2021	576.373,35
Έξοδο χρήσης (Σημείωση 26)	33.696,28
Αναστροφή προβλέψεων (Σημείωση 26)	(71.980,00)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2021	538.089,63
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2022	538.089,63
Έξοδο χρήσης (Σημείωση 26)	2.626.928,87
Αναστροφή προβλέψεων (Σημείωση 26)	(49.724,00)
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	(53.576,39)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2022	3.061.718,11

14 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ

	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις προκαταβολής φόρου εισοδήματος από Ελληνικό Δημόσιο	291.227,23	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	291.227,23	0,00

15 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2022	31.12.2021
Ταμείο	266,12	570,00
Καταθέσεις όψεως	8.509.593,28	4.403.062,88
Καταθέσεις προθεσμίας	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	8.509.859,40	4.403.632,88

Ο λογαριασμοί όψεως της Εταιρείας είναι άτοκοι.

Κατά την διάρκεια του 2022 και 2021 η Εταιρεία τοποθετούσε σημαντικό μέρος των ταμειακών της διαθεσίμων σε μηνιαίες προθεσμιακές καταθέσεις. Το μεσοσταθμικό κεφάλαιο προθεσμικών καταθέσεων κατά τη διάρκεια του 2022 ανήλθε σε € 5,80 εκατ. (2021: 3,45 εκατ.), ενώ το μεσοσταθμικό επιτόκιο προθεσμιακών καταθέσεων κατά τη διάρκεια του 2022 ανήλθε σε 0,030% (2021: 0,047%).

Κατά την 31.12.2022 και 31.12.2021 δεν υπήρχαν προθεσμιακές καταθέσεις σε ισχύ.

Ο λογαριασμοί όψεως της Εταιρείας είναι άτοκοι.

Η Εταιρεία διακρατά τα ταμειακά της διαθέσιμα στην Τράπεζα Πειραιώς, η οποία έχει αξιολόγηση από την Moody's με διαβάθμιση Βaa3.

16 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός	Μετοχικό
Υπόλοιπο 01.01.2021	715.000	2.094.950,00
Υπόλοιπο 31.12.2021	715.000	2.094.950,00

Υπόλοιπο 01.01.2022	715.000	2.094.950,00
Υπόλοιπο 31.12.2022	715.000	2.094.950,00

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας διαιρείται σε 715.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 2,93 € η κάθε μία και έχει πλήρως καταβληθεί.

17 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά της 31.12.2021 και 31.12.2022 αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά φορολογητέ- ντα κατ' ειδικό τρόπο	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπα 01.01.2021	698.316,67	33.378,80	2.441.865,62	(6.502,63)	3.167.058,46
Μεταφορά κερδών στα αποθεματικά	0,00	0,00	0,00	(7.977,67)	(7.977,67)
Υπόλοιπα 31.12.2021	698.316,67	33.378,80	2.441.865,62	(14.480,30)	3.159.080,79
Υπόλοιπα 01.01.2022	698.316,67	33.378,80	2.441.865,62	(14.480,30)	3.159.080,79
Υπόλοιπα 31.12.2022	698.316,67	33.378,80	2.441.865,62	(14.480,30)	3.159.080,79

18 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΚΑΙ ΛΗΞΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΚΗΣ ΣΧΕΣΗΣ

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2022 δεν απασχολούσε προσωπικό (2021: 22 υπαλλήλους), καθώς όλες οι συμβάσεις με εργαζομένους μεταβιβάστηκαν από την Εταιρεία στην PIRAEUS REAL ESTATE MANAGEMENT, σύμφωνα με τη από 26.07.2022 σύμβαση μεταβίβασης αυτοτελούς δραστηριότητας επιχείρησης ("Business Transfer Agreement"). Απεικονίζονται μόνο τα σχετικά ποσά της συγκριτικής χρήσης 2021.

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης έχουν ως εξής:

Υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	31.12.2022	31.12.2021
Παρούσα αξία υποχρεώσεων βάσει αναλογιστικής μελέτης	0,00	94.811,91
Πρόσθετη πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω λήξης εργασιακής σχέσης	0,00	0,00
Σύνολο (υπόλοιπο λήξης)	0,00	94.811,91

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος είναι τα παρακάτω:

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	0,00	15.159,71
Χρηματοοικονομικό κόστος	0,00	155,85
(Κέρδος) / κόστος περικοπών / διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας	0,00	377.449,24
Σύνολο στο Αποτέλεσμα	0,00	392.764,80

Η κίνηση της σχετικής υποχρέωσης έχει ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης	94.811,91	234.314,51
Πληρωθείσες εισφορές	0,00	(542.275,80)
Σύνολο εξόδου αναγνωρισμένο στο αποτέλεσμα	0,00	392.764,80
Σύνολο εξόδου / (εσόδου) αναγνωρισμένο στην Καθαρή Θέση	0,00	10.008,40
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	(94.811,91)	0,00
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	0,00	94.811,91

Η συμφωνία Παρούσας αξίας υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	94.811,91	234.314,51
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	0,00	15.159,71
Χρηματοοικονομικό κόστος	0,00	155,85
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	0,00	(542.275,80)
(Κέρδος) / κόστος περικοπών / διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας	0,00	377.449,24
Αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές	0,00	10.008,40
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	(94.811,91)	0,00
Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	0,00	94.811,91

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

Οικονομικές Υποθέσεις	31.12.2022	31.12.2021
Επιτόκιο προεξόφλησης - παροχή Ν.2112	-	0,23%
Επιτόκιο προεξόφλησης - παροχή ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης	-	-0,16%
Πληθωρισμός	-	1,35%
Αύξηση αποδοχών - παροχή Ν.2112	-	1,35%
Μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή (έτη) - παροχή Ν.2112	-	4,42
Μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή (έτη) - παροχή ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης	-	1,68

Αριθμός εργαζομένων έναρξης

	31.12.2021	31.12.2021
Νέες προσλήψεις	22	28
Αποχωρήσεις με το Πρόγραμμα Εθελουσίας	-	1
Οικειοθελείς αποχωρήσεις	-	(6)
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	(3)	(1)
Αριθμός εργαζομένων λήξης	(19)	-
	0	22

19 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Σύμφωνα με την από 26.07.2022 σύμβαση μεταβίβασης αυτοτελούς δραστηριότητας επιχείρησης ("ΒΤΑ"), η Εταιρεία μεταβίβασε υποχρεώσεις ύψους € 1.850.247,15. Κατά τη διάρκεια της χρήσης και πριν την μεταβίβαση, τα ποσά (μισθώματα) που καταβλήθηκαν ανέρχονται σε € 180.441,61 (τόκοι και κεφάλαιο).

Για την προηγούμενη χρήση, οι μελλοντικές υποχρεώσεις που είχαν δημιουργηθεί από την εφαρμογή του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16, αποτυπώνονται παρακάτω αναλόγως με τη διάρκεια και τη ληκτότητά τους ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	0,00	281.242,35
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	0,00	1.693.948,48
Σύνολο	0,00	1.975.190,83

Ανάλυση μελλοντικής υποχρέωσης ανά έτος

	31.12.2022	31.12.2021
Έτος 1	0,00	281.242,35
Έτος 2	0,00	278.001,94
Έτος 3	0,00	261.409,58
Έτος 4	0,00	257.360,31
Έτος 5	0,00	259.923,09
Άνω των 5 ετών	0,00	637.253,56
Σύνολο	0,00	1.975.190,83

Με βάση τις μη ακυρούμενες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, τα σωρευτικά πληρωτέα μελλοντικά μισθώματα της προηγούμενης χρήσης 2021 ανέρχονταν στο ποσό των € 1.975.190,83.

Σύνολο Καταβολών	31.12.2022	31.12.2021
Έτος 1	0,00	316.006,32
Έτος 2 έως 5	0,00	1.145.460,19
Άνω των 5 ετών	0,00	651.461,80
Σύνολο	0,00	2.112.928,31

20 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Υπόλοιπο έναρξης χρήσης

	31.12.2022	31.12.2021
Προβλέψεις περιόδου	614.086,17	548.869,12
Χρήση προβλέψεων	543.775,87	323.313,27
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	(100.544,23)	(258.096,22)
	1.057.317,81	614.086,17

Το παραπάνω υπόλοιπο αφορά σε προβλέψεις για εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις της Εταιρείας. Με βάση εκτίμηση του Νομικού Συμβούλου της Εταιρείας, κατά την προηγούμενη και κατά την τρέχουσα χρήση σχηματίστηκαν προβλέψεις εκκρεμών νέων δικαστικών υποθέσεων πλέον τόκων υπερημερίας.

Εντός των 2022 και 2021, η χρήση προβλέψεων αφορά σε καταβλημένα ποσά τελεσίδικων δικαστικών υποθέσεων.

21 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία φορολογείται για τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης με ονομαστικό συντελεστή φόρου 22% (2021: 22%) επί των κερδών. Η τρέχουσα χρήση ήταν κερδοφόρα με βάση την ελληνική φορολογική νομοθεσία. Το υπόλοιπο του φόρου εισοδήματος την 31.12.2022 και 31.12.2021 αναλύεται ως εξής:

	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Τρέχων φόρος - συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(150.409,00)	(700.156,46)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 11)	(20.131,98)	52.587,28
ΣΥΝΟΛΟ	(170.540,98)	(647.569,18)

	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	(2.461.584,39)	2.407.580,81
Φόρος υπολογισμένος με 22% (2020: 24%)	541.548,57	(529.667,78)
Φόρος που αναλογεί στο μη υποκείμενο σε φόρο εισόδημα	0,00	0,00
Φόρος που αναλογεί στα μη εκπιπτόμενα έξοδα	(62.317,84)	(88.004,07)
Διαφορές ΔΛΠ για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	(649.771,71)	(16.795,90)
Επίπτωση στον αναβ.φόρο λόγω μείωσης του φορολογικού συντελεστή	0,00	(13.101,43)
Φόροι	(170.540,98)	(647.569,18)

Κατά την 31.12.2021 η Εταιρεία εμφανίζει υποχρέωση από φόρο εισοδήματος ποσού € 383.559,77, που προκύπτει από τη διαφορά του οφειλόμενου φόρου εισοδήματος ποσού € 700.156,46 μείον την προκαταβολή φόρου και παρακρατούμενων φόρων ποσού € 316.596,69.

Κατά την 31.12.2022 η Εταιρεία εμφανίζει μηδενική υποχρέωση από φόρο εισοδήματος, λόγω συμψηφισμού της υποχρέωσης ποσού € 238.710,49 με προκαταβολή φόρου ποσού € 568.045,17. Το υπόλοιπο ποσό € 329.334,68 της απαίτησης από προκαταβολή φόρου εισοδήματος χρήσης 2022 εμφανίζεται στη Σημείωση 10.

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις 2011 έως 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ.5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Από τη χρήση 2016 και μετά, η έκδοση της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» είναι προαιρετική. Η φορολογική αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει σε φορολογικό έλεγχο εντός του θεσπισθέντος πλαισίου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 36 του Ν.4174/2013.

Πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις μπορούν να επιβληθούν ως αποτέλεσμα των εν λόγω φορολογικών ελέγχων που διενεργούνται από τις Φορολογικές Αρχές αν και δεν αναμένεται αν έχει ουσιώδη επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές και έχει περαιώσει οριστικά όλες τις χρήσεις, μέχρι και τη χρήση του 2016.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2021, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προσβλεπόταν από τις διατάξεις της παρ.5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 (χρήσεις 2011 έως 2013) και του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2018), όπως ισχύει και εκδόθηκαν «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη. Για τις χρήσεις 2011-2016 ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την "PricewaterhouseCoopers Α.Ε.", ενώ για τις χρήσεις 2017-2020 ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την "Deloitte Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών".

Για τη χρήση 2022, ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την "Deloitte Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών" σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

22 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2022	31.12.2021
Υποχρεώσεις και προκαταβολές από συνδεδεμένα μέρη	6.654,42	118.865,38
Προμηθευτές	79.037,93	229.815,88
Λοιποί πιστωτές	182.414,78	201.417,10
Φόροι - τέλη	33.984,20	651.506,61
Ασφαλιστικές υποχρεώσεις	0,00	65.989,40
Ποσά προς επιστροφή από προκαταβολές πελατών Δικτύου Τράπεζας Πειραιώς	325.156,44	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	627.247,77	1.267.594,37

23 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στον Κύκλο Εργασιών αναλύονται ως εξής:

	1.1-31.12.2021	1.1-31.12.2021
Έσοδα από έργα επί ακινήτων	0,00	133.000,00
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών εκτιμήσεων ακινήτων	0,00	5.501.697,58
Έσοδα από διαχείριση εμπορικών κέντρων (PFM)	796.511,34	824.115,52
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών & υπηρεσιών τεχνικού συμβούλου	0,00	159.900,00
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	0,00	1.837.247,95
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών προώθησης πωλήσεων ακινήτων	0,00	3.489.844,66
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών συναινετικής παράδοσης ακινήτων	0,00	53.960,00
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών οικονομικής & διοικητικής υποστήριξης θυγατρικών	174.546,88	412.875,62
ΣΥΝΟΛΟ	971.058,22	12.412.641,33

Τα ποσά της τρέχουσας χρήσης απεικονίζουν μόνο την συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Στην συγκριτική χρήση 2021, τα ποσά περιλαμβάνουν τόσο την συνεχιζόμενη, όσο και την διακοπείσα δραστηριότητα.

24 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Έσοδα από ενοίκια	57.688,20	56.604,36
Έσοδα από επανατιμολογήσεις εξόδων	0,00	43.563,51
Έσοδα από δανεισμό προσωπικού	0,00	46.312,86
Λοιπά έσοδα	20,08	21.370,61
ΣΥΝΟΛΟ	57.708,28	167.851,34

Τα ποσά της τρέχουσας χρήσης απεικονίζουν μόνο την συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Στην συγκριτική χρήση 2021, τα ποσά περιλαμβάνουν τόσο την συνεχιζόμενη, όσο και την διακοπείσα δραστηριότητα.

25 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022				
	Κόστος εκτέλεσης εργασιών	Δαπάνες προσωπικού	Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Φόροι - τέλη	0,00	0,00	(26.177,29)	(26.177,29)
Αμοιβές τρίτων	(219.725,00)	0,00	(99.074,00)	(318.799,00)
Διάφορα έξοδα	(16.748,35)	0,00	(43.272,93)	(60.021,28)
ΣΥΝΟΛΟ	(236.473,35)	0,00	(168.524,22)	(404.997,57)

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021				
	Κόστος εκτέλεσης εργασιών	Δαπάνες προσωπικού	Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Κόστος πωληθέντων έργων επί ακινήτων	(126.000,00)	0,00	0,00	(126.000,00)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(569.043,08)	(1.173.325,77)	0,00	(1.742.368,85)
Φόροι - τέλη	0,00	0,00	(45.264,09)	(45.264,09)
Αμοιβές τρίτων	(6.743.746,02)	0,00	(585.907,81)	(7.329.653,83)
Διάφορα έξοδα	(100.835,35)	0,00	(346.767,94)	(447.603,29)
ΣΥΝΟΛΟ	(7.539.624,45)	(1.173.325,77)	(977.939,84)	(9.690.890,06)

Για την προηγούμενη χρήση 2021, οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού ύψους € 569.043,08 έχουν περιληφθεί στο κόστος εκτέλεσης εργασιών.

Τα ποσά της τρέχουσας χρήσης απεικονίζουν μόνο την συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Στην συγκριτική χρήση 2021, τα ποσά περιλαμβάνουν τόσο την συνεχιζόμενη, όσο και την διακοπείσα δραστηριότητα.

26 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Τακτικές αποδοχές	0,00	(1.143.477,53)
Εργοδοτικές εισφορές	0,00	(203.142,52)
Λοιπές παροχές	0,00	(2.984,00)
Προβλέψεις αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία (σημείωση 17)	0,00	(392.764,80)
ΣΥΝΟΛΟ	0,00	(1.742.368,85)

27 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΜΕΙΩΣΕΙΣ

Οι προβλέψεις και απομειώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Απομείωση απαιτήσεων από πελάτες (σημείωση 13)	2.616.242,26	(38.283,72)
Απομείωση λοιπών απαιτήσεων (σημείωση 10)	0,00	7,05
Προβλέψεις εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων (σημείωση 19)	240.255,87	323.313,27
Λοιπές προβλέψεις (σημείωση 19)	303.520,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	3.160.018,13	285.036,60

28 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Έσοδα από τόκους	758,28	1.723,55
Τραπεζικά έξοδα και προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(228,30)	(2.634,97)
Έξοδα τόκων από μισθώσεις	0,00	(35.497,12)
ΣΥΝΟΛΟ	529,98	(36.408,54)

29 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με τη Μητρική καθώς και με άλλες εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

	<u>31.12.2022</u>		<u>1.1.2022 - 31.12.2022</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	8.509.593,28	0,00	1.651.112,77	348.748,59
Παροχές προς τη Διοίκηση	0,00	0,00	0,00	233.524,48
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	30.398,70	6.654,42	2.891.145,63	329.226,26
ΣΥΝΟΛΟ	8.539.991,98	6.654,42	4.542.258,40	911.499,33

	<u>31.12.2021</u>		<u>1.1.2021 - 31.12.2021</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	7.277.112,53	105.463,00	4.711.679,34	563.507,56
Παροχές προς τη Διοίκηση	0,00	26.673,00	0,00	385.690,05
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.452.167,44	1.875.404,88	5.039.044,40	284.191,45
ΣΥΝΟΛΟ	9.729.279,97	2.007.540,88	9.750.723,74	1.233.389,06

Οι απαιτήσεις από τη μητρική (2022 - € 8.509.593,28 και 2021 - € 7.277.112,53) αφορούν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στη μητρική τράπεζα και απαιτήσεις από λειτουργικές δραστηριότητες. Οι υποχρεώσεις προς τη μητρική Τράπεζα Πειραιώς (2022 - € 0,00 και 2021 - € 105.463,00) αφορούν υποχρεώσεις από λειτουργική δραστηριότητα. Τα έσοδα από τη μητρική εταιρεία αφορούν ενοίκια, πιστωτικούς τόκους και έσοδα από λειτουργικές δραστηριότητες, ενώ τα έξοδα αφορούν χρηματοοικονομικά έξοδα και έξοδα από λειτουργική δραστηριότητα.

Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα προς τη Διοίκηση αφορούν αμοιβές, παροχές προγραμμάτων συνταξιοδότησης, έξοδα μίσθωσης οχημάτων και ασφάλιστρα ομαδικού συμβολαίου.

Οι απαιτήσεις και τα έσοδα από λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες και υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων σε εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Στις απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται ποσό € 3.002,37 (2020 - € 3.002,37), για το οποίο έχει σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη σε προηγούμενη χρήση.

Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως έξοδα από λειτουργική δραστηριότητα και μισθώσεις γραφείων έδρας.

Τέλος, κατά την από 26.07.2022 σύμβαση μεταβίβασης αυτοτελούς δραστηριότητας επιχείρησης ("ΒΤΑ") στην Πειραιώς Διαχείριση Ακινήτων Μ.Α.Ε., προέκυψε κέρδος ποσού € 68.999,48.

30 ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

Στις 26.10.2022, η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων εξέλεξε την ανεξάρτητη εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών την εταιρεία "Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών" για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2022. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό - υποχρεωτικό έλεγχο και το φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2022 και 2021 (χωρίς ΦΠΑ).

	<u>1.1-31.12.2022</u>	<u>1.1-31.12.2021</u>
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	30.000,00	25.300,00
Φορολογικός Έλεγχος	12.000,00	9.000,00
Πρόσθετη αμοιβή φορολογικού ελέγχου	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	42.000,00	34.300,00

31 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

α) Νομικές Διαδικασίες: Στα πλαίσια εκτέλεσης των εργασιών της, η Εταιρεία έχει με 31.12.2022 εκκρεμείς νομικές υποθέσεις για τις οποίες όμως, τόσο η Διοίκηση, όσο και η Νομική Υπηρεσία της Εταιρείας, δεν αναμένουν να έχουν σημαντική επίπτωση στη λειτουργία και στην οικονομική θέση της Εταιρείας, πέραν των προβλέψεων που έχουν ήδη σχηματιστεί και αναφέρονται κάτωθι, καθώς και στη Σημείωση 19.

β) Εγγυήσεις υπέρ τρίτων: Η Εταιρεία παρέχει εγγύηση προς την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. υπέρ της εταιρείας με την επωνυμία PIRAEUS REAL ESTATE EGYPT LLC με έδρα την Αίγυπτο στη σύμβαση χρεολυτικού δανείου, το οποίο έληξε την 31.03.2021, ποσού € 9.027.579,37 (συμπ. τόκοι). Λόγω μεταβίβασης της εν λόγω συμμετοχής της Εταιρείας στην PIRAEUS REAL ESTATE EGYPT LLC (βλ. Σημείωση 9), έχουν ήδη εκκινήσει οι διαδικασίες προκειμένου να αρθεί η εγγύηση της Εταιρείας στο δάνειο της PIRAEUS REAL ESTATE EGYPT LLC.

32 ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ - ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΗ ΣΥΝΕΧΙΖΟΜΕΝΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Στα πλαίσια εσωτερικής αναδιάρθρωσης του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς και σύμφωνα με την από 25.07.2022 απόφαση στη Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της PRE εγκρίθηκε η μεταβίβαση της αυτοτελούς δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων της Εταιρείας στην – επίσης θυγατρική του Ομίλου – με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «PIRAEUS REAL ESTATE MANAGEMENT». Η σχετική σύμβαση μεταβίβασης αυτοτελούς δραστηριότητας επιχείρησης ("Business Transfer Agreement") μεταξύ της Εταιρείας και της PIRAEUS REAL ESTATE MANAGEMENT υπεγράφη στις 26.07.2022. Κατά την ημερομηνία αυτή, η καθαρή αξία των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού (Net Assets Value) που μεταβιβάστηκαν στην PIRAEUS REAL ESTATE MANAGEMENT ανέρχονταν σε ποσό € 367χιλ. και το τίμημα της συναλλαγής καθορίστηκε σε ποσό € 436χιλ., με αποτέλεσμα η Εταιρεία να καταγράψει κέρδος από τη συναλλαγή ποσού € 69χιλ.

Τα μεταβιβαζόμενα στοιχεία Ενεργητικού και Παθητικού αναλύονται κάτωθι:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Υπόλοιπα 26.07.2022
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	28.687,22
Δικαίωμα χρήσης στοιχείων ενεργητικού	1.784.809,68
Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό	24.316,65
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	23.203,01
	1.861.016,56
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	1.211.205,54
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	48.922,19
	1.260.127,73
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	3.121.144,29
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία και λήξης εργασιακής σχέσης	94.811,91
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.850.247,15
	1.945.059,06
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	808.835,71
	808.835,71
Σύνολο υποχρεώσεων	2.753.894,77
Καθαρή αξία ενεργητικού (Net Assets Value)	367.249,52
Τίμημα συναλλαγής	436.249,00
Κέρδος από μεταβίβαση δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων	68.999,48

Λόγω των ανωτέρω, η εν λόγω δραστηριότητα διαχείρισης ακινήτων απεικονίζεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος ως διακοπτόμενη δραστηριότητα, τα αποτελέσματα της οποίας αναλύονται ως ακολούθως:

Διακοπείσες δραστηριότητες1.1-26.07.2022

Κύκλος εργασιών	5.896.631,29
Κόστος πωληθέντων	(4.156.782,82)
Μικτό κέρδος	1.739.848,47

Λοιπά έσοδα	80.251,02
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων	1.820.099,49

Δαπάνες προσωπικού	(356.475,73)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(588.696,15)
Προβλέψεις	(90.038,32)
Αποσβέσεις	(180.766,39)
Σύνολο εξόδων	(1.215.976,59)

Κέρδη από μεταβίβαση διακοπείσας δραστηριότητας	68.999,48
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	(21.878,06)

Κέρδη / Ζημίες) προ φόρων	651.244,32
Φόρος εισοδήματος	(126.477,09)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	524.767,23

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στον Κύκλο Εργασιών αναλύονται ως εξής:

	<u>1.1-26.07.2022</u>
Έσοδα από έργα επί ακινήτων	397.000,00
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών εκτιμήσεων ακινήτων	3.461.641,61
Έσοδα από διαχείριση εμπορικών κέντρων (PFM)	21.741,07
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών & υπηρεσιών τεχνικού συμβούλου	91.300,00
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	1.135.375,10
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών προώθησης πωλήσεων ακινήτων	407.629,54
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών συναινετικής παράδοσης ακινήτων	230.000,00
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών οικονομικής & διοικητικής υποστήριξης θυγατρικών	151.943,97
ΣΥΝΟΛΟ	5.896.631,29

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-26.07.2022</u>
Έσοδα από επανατιμολογήσεις εξόδων	26.694,44
Έσοδα από δανεισμό προσωπικού	16.806,58
Λοιπά έσοδα	36.750,00
ΣΥΝΟΛΟ	80.251,02

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1 Ιανουαρίου έως 26 Ιουλίου 2022</u>			
	Κόστος εκτέλεσης εργασιών	Δαπάνες προσωπικού	Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Κόστος πωληθέντων έργων επί ακινήτων	(371.000,00)	0,00	0,00	(371.000,00)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(270.737,49)	(356.475,73)	0,00	(627.213,22)
Φόροι - τέλη	0,00	0,00	(15.569,08)	(15.569,08)
Αμοιβές τρίτων	(3.464.820,92)	0,00	(330.790,42)	(3.795.611,34)
Διάφορα έξοδα	(50.224,41)	0,00	(242.336,65)	(292.561,06)
ΣΥΝΟΛΟ	(4.156.782,82)	(356.475,73)	(588.696,15)	(5.101.954,70)

Για την κλειόμενη χρήση 2022, οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού ύψους € 270.737,49 έχουν περιληφθεί στο κόστος εκτέλεσης εργασιών.

Οι προβλέψεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-26.07.2022</u>
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες (σημείωση 13)	17.103,61
Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων (σημείωση 10)	(107.141,93)
ΣΥΝΟΛΟ	(90.038,32)

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-26.07.2022</u>
Τραπεζικά έξοδα και προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(1.381,31)
Έξοδα τόκων από μισθώσεις	(20.496,75)
ΣΥΝΟΛΟ	(21.878,06)

Οι ταμειακές ροές της διακοπείσας δραστηριότητας δεν ήταν εφικτό να απεικονιστούν σε ξεχωριστή γραμμή, στα στοιχεία της Κατάστασης Ταμειακών Ροών την 31.12.2022, καθώς δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία με επιμερισμό όλων των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ανά κλάδο.

33 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να εισηγηθεί προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας:

α) τη διανομή μερίσματος ποσού € 6.077.500,00, ήτοι € 8,50 ανά μετοχή, από τα σωρευμένα κέρδη παρελθουσών χρήσεων και
β) τη διανομή του αποθεματικού του άρθρου 48 του Ν.4172/2013 συνολικού ποσού € 1.930.019,10, το οποίο είχε σχηματισθεί το 2018 από τα ειπραχθέντα ενδοομιλικά μερίσματα από δύο θυγατρικές της Εταιρείας. Συγκεκριμένα:

- από την Piraeus Real Estate Consultants S.R.L., 100% θυγατρική της Εταιρείας στη Ρουμανία, μερίσματα κερδών χρήσεων 2010-2015 ποσού € € 1.280.018,51 (RON 5.986.646,58) και
- από την Piraeus Real Estate Bulgaria LTD, 100% θυγατρική της Εταιρείας στη Βουλγαρία, μερίσματα κερδών χρήσεων 2011-2017 ποσού € 650.000,59 (BGN 1.271.290,65).

Πέραν του ανωτέρω γεγονότος, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2022 γεγονότα που να αφορούν στην Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αυτής.

Αθήνα, 19 Δεκεμβρίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΛΟΓΙΣΤΡΙΑ

ΛΕΩΝΙΔΑΣ Θ. ΧΑΜΟΔΡΑΚΑΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Γ. ΡΑΓΙΑΣ

ΙΩΑΝΝΑ Κ. ΣΤΑΜΑΤΗ
Α.Δ.Τ. ΑΗ 103341
ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ 0134567 - Α'ΤΑΞΗΣ