

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

31 Δεκεμβρίου 2023

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E.

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 004123601000

- Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31.12.2023
- 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 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	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 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.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	21
2.14 Προβλέψεις	21
2.15 Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων	21
2.16 Διανομή μερισμάτων	21
2.17 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	21
2.18 Συναλλαγματικές μετατροπές	21
2.19 Συγκριτικά στοιχεία	21
3 ΟΥΣΙΩΔΕΙΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ	21
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	22
4.1 Κίνδυνος Αγοράς	22
4.2 Πιστωτικός Κίνδυνος	22
4.3 Κίνδυνος Επιτοκίων	23
4.4 Κίνδυνος Ρευστότητας	23
4.5 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου	24
4.6 Κίνδυνος Συναλλάγματος	24
4.7 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες	24
5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	24
6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	24
7 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	25
8 ΑΨΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ	25
9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	26
10 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	26
11 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	27
12 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	28
13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	28
14 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	28
15 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	28
16 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	29
17 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	29

Πίνακας Περιεχομένων των Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης

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

**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 01.01.2023 έως 31.12.2023 όπως αυτές έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (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 ΔΠΧΑ. Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2023 ανερχόταν σε € 15.581.299,94

Μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

Η ελληνική οικονομία συνέχισε την αναπτυξιακή της τροχιά και το 2023, πάρα την αβεβαιότητα που επικράτησε στο διεθνές περιβάλλον και τον μακροοικονομικό αντίκτυπο της νομισματικής πολιτικής στην Ευρωζώνης. Τους πρώτους εννιά μήνες του 2023, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,2% σε ετήσια εποχικά εξομαλυμένη βάση, ρυθμός που, αν και βραδύτερος από το αντίστοιχο επίπεδο του 2022, παραμένει υψηλότερος του μέσου όρου της Ευρωζώνης (0,6%). Η εγχώρια ζήτηση και οι εξαγωγές συνέβαλαν θετικά στην αύξηση του ΑΕΠ. Το ονομαστικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 7,5% σε ετήσια βάση το εννιάμηνο του 2023, μετά από αύξηση κατά 13,8% σε ετήσια βάση το 2022. Στην αγορά εργασίας η απασχόληση αυξήθηκε κατά 1,5% σε ετήσια βάση το 2023 και το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 10,6% έναντι 12,4% το 2022. Οι πληθωριστικές πιέσεις που αποτέλεσαν βασικό χαρακτηριστικό του 2022 σε διεθνές και εγχώριο επίπεδο, παρουσίασαν σαφή τάση αποκλιμάκωσης. Το 2023, ο εθνικός πληθωρισμός περιορίστηκε στο 3,5% σε ετήσια βάση από το 9,6% το 2022, κυρίως λόγω των μειωμένων τιμών της ενέργειας. Ο μέσος Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή («ΕνΔΤΚ») για το 2023, αυξήθηκε κατά 4,2% σε ετήσια βάση, από 9,3% το 2022.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,4% το 2023 και 2,3% το 2024, και να επιβραδυνθεί στο 2,2% το 2025. Η επέκταση της ελληνικής οικονομίας θα συνεχίσει να υποστηρίζεται από την εφαρμογή του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ελλάδας 2,0 (Recovery and Resilience Plan, «RRP») και από μια ανθεκτική αγορά εργασίας. Το ποσοστό ανεργίας αναμένεται να μειωθεί σταδιακά και οι πληθωριστικές πιέσεις να είναι περιορισμένες. Η αύξηση της απασχόλησης αναμένεται να συνεχιστεί, αν σταδιακά και οι πληθωριστικές πιέσεις να είναι περιορισμένες. Η αύξηση της απασχόλησης αναμένεται να συνεχιστεί, αν και με βραδύτερο ρυθμό. Το ποσοστό ανεργίας προβλέπεται να μειωθεί στο 9,9% έως το 2025, το χαμηλότερο επίπεδο της τελευταίας δεκαετίας. Οι τιμές καταναλωτή βάσει του ΕνΔΤΚ, αναμένεται να αυξηθούν κατά 2,8% και 2,1% το 2024 και το 2025 αντίστοιχα. Το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να συρρικνωθεί περαιτέρω λόγω της ελεγχόμενης αύξησης των δαπανών και των υψηλότερων εσόδων. Το πρωτογενές ισοζύγιο, αναμένεται να σημειώσει πλεόνασμα 1,1% του ΑΕΠ το 2023, από 0,1% το 2022, φτάνοντας το 2,5% του ΑΕΠ το 2024. Σε συνδυασμό με τη σταθερή αύξηση του ονομαστικού ΑΕΠ, αυτό αναμένεται να στηρίξει τη μείωση του υψηλού δείκτη δημόσιου χρέους προς το ΑΕΠ.

Ωστόσο, υπάρχουν παράγοντες κινδύνου που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά στην Ελληνική οικονομία και τις προοπτικές της. Τυχόν επιδείνωση της γεωπολιτικής κρίσης στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή αυξάνει τον κίνδυνο διαταραχών στον ενεργειακό εφοδιασμό με ενδεχόμενο αντίκτυπο στις τιμές της ενέργειας, και στο συνολικό επίπεδο τιμών. Υποτονική ανάπτυξη στην Ευρώπη, ενέχει επίσης κινδύνους σε σχέση με τις εξαγωγικές επιδόσεις της χώρας και την συνεχιζόμενη ανάκαμψη τουριστικών υπηρεσιών. Επιπλέον κίνδυνοι για τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας αποτελούν η διατήρηση της περιοριστικής νομισματικής πολιτικής που μπορεί να επιβαρύνει την οικονομική δραστηριότητα και να αποδυναμώσει την τόνωση των επενδύσεων καθώς και καθυστερήσεις στην υλοποίηση δημόσιων και ιδιωτικών έργων και στην τήρηση του χρονοδιαγράμματος του ΤΑΑ. Τέλος, οι περιβαλλοντικές προκλήσεις και τα ακραία καιρικά φαινόμενα αποτελούν αυξανόμενο κίνδυνο για την οικονομία.

Λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, η Εταιρεία, βρίσκεται εκτεθειμένη στους κινδύνους της αγοράς ακινήτων (επενδυτικά ακίνητα), στον πιστωτικό κίνδυνο από απαιτήσεις πελατών και λοιπών, αλλά εξαρτάται και γενικότερα από την πορεία της εθνικής οικονομίας. Οι κύριοι παράγοντες κινδύνου που επηρεάζουν τις εξελίξεις της ελληνικής οικονομίας, σχετίζονται με τις συνεχιζόμενες επιπτώσεις που δημιουργούν οι γεωπολιτικές προκλήσεις, ο πόλεμος της Ρωσίας κατά της Ουκρανίας και οι πολεμικές συγκρούσεις στη Μέση Ανατολή, την επιδείνωση των ανισορροπιών προσφοράς και ζήτησης, την αναταραχή στις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τη διατήρηση υψηλών πληθωριστικών πιέσεων με αποτέλεσμα την πτώση της αγοραστικής δύναμης, την αστάθεια της εφοδιαστικής αλυσίδας και την αβεβαιότητα στις αγορές.

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. 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 αντικειμένου 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 εκμίσθωσης 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 2023 η Εταιρεία πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους € 783.231,28 από συνεχιζόμενες δραστηριότητες.

3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε κέρδη μετά από φόρους ύψους € 524.804,18, τα οποία προέρχονται κυρίως από κέρδη από καθαρά λειτουργικές και συνεχιζόμενες δραστηριότητες μείον σχηματισθείσες προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων και επίδικων 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.

	2023	2022
ΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
Κεφάλαιο Κίνησης	94,15%	95,47%
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ & ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
Κέρδη προ Φόρων	4,21%	-16,35%
Ίδια Κεφάλαια		
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ		
Απαιτήσεις από πελάτες	260	260
Πωλήσεις		

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 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 31.12.2023 και 31.12.2022 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	31.12.2023	31.12.2022
Εγγυήσεις	1.576,00	1.576,00
Απαιτήσεις από πελάτες	566.447,32	702.367,30
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	975.708,05	1.212.797,41
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	182.257,28	291.227,23
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.531.666,34	8.509.859,40
Σύνολο	11.257.654,99	10.717.827,34

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	31.12.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις από πελάτες	3.643.275,03	3.764.085,41
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(3.076.827,71)	(3.061.718,11)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	566.447,32	702.367,30
Λοιπές απαιτήσεις	790.770,60	1.027.859,96
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(6.773,15)	(6.773,15)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	783.997,45	1.021.086,81
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.531.666,34	8.509.859,40
Καθαρή λογιστική αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	10.882.111,11	10.233.313,51

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	182.257,28	291.227,23
Καθαρή λογιστική αξία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	375.543,88	484.513,83
Σύνολο	11.257.654,99	10.717.827,34

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 2023 σε € 47.658,08.

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:

	Έως 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Σύνολο
31-Δεκ-23					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	776.243,88	2.136,99	63.334,32	0,00	841.715,19
<u>Συνολικές υποχρεώσεις</u>					
<u>(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)</u>	776.243,88	2.136,99	63.334,32	0,00	841.715,19
	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
<u>Συνολικές υποχρεώσεις</u>					
<u>(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)</u>	582.851,65	2.396,12	42.000,00	0,00	627.247,77

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 επιδόσεών 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
- Διαρκής ενημέρωση και εκπαίδευση του προσωπικού σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2023 και 31.12.2022 δεν απασχολούσε προσωπικό, καθώς όλες οι συμβάσεις με εργαζομένους μεταβιβάστηκαν από την Εταιρεία στην PIRAEUS REAL ESTATE MANAGEMENT, σύμφωνα με την 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 2023.

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

Η από 23.12.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε:

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 31.12.2023 γεγονότα που να αφορούν στην Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αυτής.

Αθήνα, 3 Ιουλίου 2025

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Γ. ΡΑΓΙΑΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Πειραιώς Real Estate M.A.E. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, την κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και την κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας Πειραιώς Real Estate M.A.E. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Άλλες πληροφορίες

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

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

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε 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 οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί (ή δεν έχει καταρτισθεί) σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί (ή δεν αντιστοιχεί) με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 4 Ιουλίου 2025

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Κωστάρα

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120

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

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

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

© 2025 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		31.12.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	2.828.022,73	2.704.530,00
Ενσώματα πάγια	6	0,43	0,43
Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό	8	2.375,00	4.475,00
Επενδύσεις σε θυγατρικές (μετά από προβλέψεις)	9	2,00	2,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	10	1.576,00	1.576,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	11	144.676,52	170.485,57
		2.976.652,68	2.881.069,00
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	12	3.132.397,00	3.143.741,00
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	13	566.447,32	702.367,30
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	10	975.708,05	1.212.797,41
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	14	182.257,28	291.227,23
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	9.531.666,34	8.509.859,40
		14.388.475,99	13.859.992,34
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		17.365.128,67	16.741.061,34
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		10.327.269,15	9.802.464,97
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		15.581.299,94	15.056.495,76
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές Προβλέψεις	20	942.113,54	1.057.317,81
		942.113,54	1.057.317,81
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από φόρους	21	0,00	0,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22	841.715,19	627.247,77
		841.715,19	627.247,77
Σύνολο υποχρεώσεων		1.783.828,73	1.684.565,58
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		17.365.128,67	16.741.061,34

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		Χρήση που έληξε την	
		31.12.2023	31.12.2022
Κύκλος εργασιών	23	783.231,28	971.058,22
Κόστος εργασιών	25	(310.810,00)	(236.473,35)
Μικτό κέρδος		472.421,28	734.584,87
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	123.492,73	28.100,84
(Απομείωση) / Αναστροφή απομείωσης αποθέματος	12	(11.344,00)	50.309,00
Λοιπά έσοδα	24	57.688,20	57.708,28
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		642.258,21	870.702,99
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	25	(206.280,80)	(168.524,22)
Προβλέψεις και απομειώσεις	26	100.094,67	(3.160.018,13)
Αποσβέσεις	6, 7, 8	(2.100,00)	(4.275,01)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(108.286,13)	(3.332.817,36)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) καθαρά	27	121.934,32	529,98
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα		121.934,32	529,98
Κέρδη / Ζημίες) προ φόρων		655.906,40	(2.461.584,39)
Φόρος εισοδήματος	21	(131.102,22)	(170.540,98)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους (Α) - συνεχιζόμενες δραστηριότητες		524.804,18	(2.632.125,37)
Διακοπείσες δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους (Α) - διακοπείσες δραστηριότητες	31	0,00	524.767,23
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους (Α)		524.804,18	(2.107.358,14)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους			
Λοιπά Συνολικά (Έξοδα)		0,00	0,00
Φόροι	11	0,00	0,00
Λοιπά Συνολικά (Έξοδα) μετά από φόρους (Β) συνεχιζόμενες δραστηριότητες		0,00	0,00
Λοιπά Συνολικά (Έξοδα) μετά από φόρους (Β)		0,00	0,00
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους (Α+Β)		524.804,18	(2.107.358,14)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022	2.094.950,00	3.159.080,79	11.909.823,11	17.163.853,90
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
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2023	2.094.950,00	3.159.080,79	9.802.464,97	15.056.495,76
Κέρδη μετά από φόρους	0,00	0,00	524.804,18	524.804,18
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	2.094.950,00	3.159.080,79	10.327.269,15	15.581.299,94

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2023	31.12.2022
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		655.906,40	(2.461.584,39)
Κέρδη προ φόρων από διακοπείς δραστηριότητες	31	0,00	651.244,32
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		655.906,40	(1.810.340,07)
<u>Προσαρμογή κερδών προ φόρων</u>			
Αποσβέσεις, διαγραφές παγίων	6, 7, 8, 31	2.100,00	185.041,40
Προστίθενται: Ζημιές από πώληση συμμετοχών	9	0,00	3.952,92
Προστίθενται: Προβλέψεις απομείωσης αποθέματος	12	11.344,00	0,00
Αφαιρείται: Αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης αποθέματος	12	0,00	(50.309,00)
Προστίθενται: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	26	15.109,60	2.402.760,58
Προστίθενται: Προβλέψεις λοιπών υποθέσεων	20, 26	76.639,41	543.775,87
Αφαιρείται: Αναστροφή προβλέψεων νομικών υποθέσεων	20, 26	(191.843,68)	0,00
Αφαιρούνται: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	(123.492,73)	(28.100,84)
Αφαιρείται: Κέρδος από πώληση κλάδου δραστηριότητας	31	0,00	(68.999,48)
Αποτελέσματα επενδυτικής/χρηματοδοτικής δραστηριότητας	27	(121.934,32)	19.966,77
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u>			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	12	0,00	0,00
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		361.576,52	3.430.245,42
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		214.467,42	67.944,88
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	27	(175,95)	(228,30)
Καταβλημένοι φόροι		0,00	(943.332,70)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		899.696,67	3.752.377,45
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6, 8	0,00	(41.413,68)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6, 8	0,00	136.090,00
Εισπράξεις από πωλήσεις συμμετοχών	9	0,00	2.607,08
Εισπράξεις από μεταβίβαση δραστηριότητας	31	0,00	436.249,00
Τόκοι εισπραχθέντες	27	122.110,27	758,28
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		122.110,27	534.290,68
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>			
Ταμειακές πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις		0,00	(159.944,86)
Ταμειακές πληρωμές τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις	31	0,00	(20.496,75)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		0,00	(180.441,61)
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		1.021.806,94	4.106.226,52
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		8.509.859,40	4.403.632,88
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	15	9.531.666,34	8.509.859,40

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E. («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 31.12.2023 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 3 Ιουλίου 2025 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 31, 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 συνέχισε την αναπτυξιακή της τροχιά και το 2023, πάρα την αβεβαιότητα που επικράτησε στο διεθνές περιβάλλον και τον μακροοικονομικό αντίκτυπο της νομισματικής πολιτικής στην Ευρωζώνη. Τους πρώτους εννιά μήνες του 2023, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,2% σε ετήσια εποχικά εξομαλυσμένη βάση, ρυθμός που, αν και βραδύτερος από το αντίστοιχο επίπεδο του 2022, παραμένει υψηλότερος του μέσου όρου της Ευρωζώνης (0,6%). Η εγχώρια ζήτηση και οι εξαγωγές συνέβαλαν θετικά στην αύξηση του ΑΕΠ. Το ονομαστικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 7,5% σε ετήσια βάση το ενιάμηνο του 2023, μετά από αύξηση κατά 13,8% σε ετήσια βάση το 2022. Στην αγορά εργασίας η απασχόληση αυξήθηκε κατά 1,5% ε ετήσια βάση το 2023 και το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 10,6% έναντι 12,4% το 2022. Οι πληθωριστικές πιέσεις που αποτέλεσαν βασικό χαρακτηριστικό του 2022 σε διεθνές και εγχώριο επίπεδο, παρουσίασαν σαφή τάση αποκλιμάκωσης. Το 2023, ο εθνικός πληθωρισμός περιορίστηκε στο 3,5% σε ετήσια βάση από το 9,6% το 2022, κυρίως λόγω των μειωμένων τιμών της ενέργειας. Ο μέσος Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή («ΕνΔΤΚ») για το 2023, αυξήθηκε κατά 4,2% σε ετήσια βάση, από 9,3% το 2022.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,4% το 2023 και 2,3% το 2024, και να επιβραδυνθεί στο 2,2% το 2025. Η επέκταση της ελληνικής οικονομίας θα συνεχίσει να υποστηρίζεται από την εφαρμογή του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ελλάδας 2,0 (Recovery and Resilience Plan, «RRP») και από μια ανθεκτική αγορά εργασίας. Το ποσοστό ανεργίας αναμένεται να μειωθεί σταδιακά και οι πληθωριστικές πιέσεις να είναι περιορισμένες. Η αύξηση της απασχόλησης αναμένεται να συνεχιστεί, αν και με βραδύτερο ρυθμό. Το ποσοστό ανεργίας προβλέπεται να μειωθεί στο 9,9% έως το 2025, το χαμηλότερο επίπεδο της τελευταίας δεκαετίας. Οι τιμές καταναλωτή βάσει του ΕνΔΤΚ, αναμένεται να αυξηθούν κατά 2,8% και 2,1% το 2024 και το 2025 αντίστοιχα. Το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να συρρικνωθεί περαιτέρω λόγω της ελεγχόμενης αύξησης των δαπανών και των υψηλότερων εσόδων. Το πρωτογενές ισοζύγιο, αναμένεται να σημειώσει πλεόνασμα 1,1% του ΑΕΠ το 2023, από 0,1% το 2022, φτάνοντας το 2,5% του ΑΕΠ το 2024. Σε συνδυασμό με τη σταθερή αύξηση του ονομαστικού ΑΕΠ, αυτό αναμένεται να στηρίξει τη μείωση του υψηλού δείκτη δημόσιου χρέους προς το ΑΕΠ.

Ωστόσο, υπάρχουν παράγοντες κινδύνου που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά στην Ελληνική οικονομία και τις προοπτικές της. Τυχόν επιδείνωση της γεωπολιτικής κρίσης στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή αυξάνει τον κίνδυνο διαταραχών στον ενεργειακό εφοδιασμό με ενδεχόμενο αντίκτυπο στις τιμές της ενέργειας, και στο συνολικό επίπεδο τιμών. Υποτονική ανάπτυξη στην Ευρώπη, ενέχει επίσης κινδύνους σε σχέση με τις εξαγωγικές επιδόσεις της χώρας και την συνεχιζόμενη ανάκαμψη τουριστικών υπηρεσιών. Επιπλέον κίνδυνοι για τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας αποτελούν η διατήρηση της περιοριστικής νομισματικής πολιτικής που μπορεί να επιβαρύνει την οικονομική δραστηριότητα και να αποδυναμώσει την τόνωση των επενδύσεων καθώς και καθυστερήσεις στην υλοποίηση δημόσιων και ιδιωτικών έργων και στην τήρηση του χρονοδιαγράμματος του ΤΑΑ. Τέλος, οι περιβαλλοντικές προκλήσεις και τα ακραία καιρικά φαινόμενα αποτελούν αυξανόμενο κίνδυνο για την οικονομία.

Λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, η Εταιρεία, βρίσκεται εκτεθειμένη στους κινδύνους της αγοράς ακινήτων (επενδυτικά ακίνητα), στον πιστωτικό κίνδυνο από απαιτήσεις πελατών και λοιπών, αλλά εξαρτάται και γενικότερα από την πορεία της εθνικής οικονομίας. Οι κύριοι παράγοντες κινδύνου που επηρεάζουν τις εξελίξεις της ελληνικής οικονομίας, σχετίζονται με τις συνεχιζόμενες επιπτώσεις που δημιουργούν οι γεωπολιτικές προκλήσεις, ο πόλεμος της Ρωσίας κατά της Ουκρανίας και οι πολεμικές συγκρούσεις στη Μέση Ανατολή, την επιδείνωση των ανισορροπιών προσφοράς και ζήτησης, την αναταραχή στις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τη διατήρηση υψηλών πληθωριστικών πιέσεων με αποτέλεσμα την πτώση της αγοραστικής δύναμης, την αστάθεια της εφοδιαστικής αλυσίδας και την αβεβαιότητα στις αγορές.

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. 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 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. Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνείων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)

Α) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

Οι λογιστικές πολιτικές και οι υπολογισμοί βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022, και έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, πλην των κάτωθι αναφερόμενων τροποποιήσεων, οι οποίες υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο κατά την 1 Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις και διερμηνείες που εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά κατά το 2023 δεν είχαν σημαντικές επιπτώσεις στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» και Πρακτικό Υπόδειγμα Δ.Π.Χ.Α Αρ. 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 Αρ. 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 κατόπιν της πιο πρόσφατης συγκριτικής περιόδου που απεικονίζεται. 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, κατά περίπτωση) κατά την ημερομηνία αυτή.

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα»

Ο στόχος των τροποποιήσεων είναι να εισαγάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 12 για αναγνώριση και γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, που προκύπτουν από τους πρότυπους κανόνες του δεύτερου πυλώνα του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης («ΟΟΣΑ»). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων. Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 8, ενώ οι απαιτήσεις στοχευμένων γνωστοποιήσεων ισχύουν για τις ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Β) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**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. Επιπρόσθετα, η τροποποίηση αντιμετωπίζει ζητήματα σχετικά με την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις υποχρεώσεων για τις οποίες το δικαίωμα για αναβολή του διακανονισμού για τουλάχιστον 12 μήνες εξαρτάται από τη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες) μετά την περίοδο αναφοράς.

Δ.Λ.Π. 21 (Τροποποίηση) «Έλλειψη ανταλλαξιμότητας»

Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα και, κατά συνέπεια, πότε δεν είναι, καθώς και πώς μια οικονομική οντότητα καθορίζει την συναλλαγματική ισοτιμία που θα ισχύει όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο. Επιπλέον, η τροποποίηση απαιτεί γνωστοποίηση πληροφοριών που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίδραση του μη ανταλλάξιμου νομίσματος. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ.Λ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Α. 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών»

Η τροποποίηση αποσκοπεί στην προσθήκη πληροφοριών στις γνωστοποιήσεις σχετικά με τις χρηματοοικονομικές συμφωνίες προμηθευτών (supplier finance arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 αντανακλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Οι εύλογες αξίες αντανακλούν 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 ανάπτυξή 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 επιμετρώνται 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 επιμετρώνται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημιές 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 συντάσει 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 κτήσεως 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 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, μειωμένη 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 ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για τη συναλλαγή λοιπά έξοδα και φόρους, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα Ίδια Κεφάλαια.

2.14. 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 ζημίες. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται, παρά μόνο αν είναι βέβαιες.

2.15. 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.

2.16. Διανομή μερισμάτων

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

2.17. 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.

2.18. 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 ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.19. 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 αντανακλούν 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 31.12.2023 και 31.12.2022 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	31.12.2023	31.12.2022
Εγγυήσεις	1.576,00	1.576,00
Απαιτήσεις από πελάτες	566.447,32	702.367,30
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	975.708,05	1.212.797,41
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	182.257,28	291.227,23
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.531.666,34	8.509.859,40
Σύνολο	11.257.654,99	10.717.827,34

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>	31.12.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις από πελάτες	3.643.275,03	3.764.085,41
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(3.076.827,71)	(3.061.718,11)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	566.447,32	702.367,30
Λοιπές απαιτήσεις	790.770,60	1.027.859,96
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(6.773,15)	(6.773,15)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	783.997,45	1.021.086,81
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.531.666,34	8.509.859,40
Καθαρή λογιστική αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	10.882.111,11	10.233.313,51

<u>Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού</u>	31.12.2023	31.12.2022
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	182.257,28	291.227,23
Καθαρή λογιστική αξία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	375.543,88	484.513,83
Σύνολο	11.257.654,99	10.717.827,34

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 2023 σε € 47.658,08.

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-23					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	776.243,88	2.136,99	63.334,32	0,00	841.715,19
Συνολικές υποχρεώσεις					
(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	776.243,88	2.136,99	63.334,32	0,00	841.715,19
	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					
(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	582.851,65	2.396,12	42.000,00	0,00	627.247,77

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 αποτιμήσεώς 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	2.704.530,00	2.676.429,16
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	123.492,73	28.100,84
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	2.828.022,73	2.704.530,00

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	Ακίνητοποιή- σεις υπό εκτέλεση	Βελτιώσεις εκμισθωμένων ακινήτων	Σύνολο
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)
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

	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιή- σεις υπό εκτέλεση	Βελτιώσεις εκμισθωμένων ακινήτων	Σύνολο
2023						
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο έναρξης	64.710,52	4.174,40	0,00	0,00	0,00	68.884,92
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	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)	(0,01)	0,00	0,00	(68.884,49)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2023	(64.710,09)	(4.174,39)	(0,01)	0,00	0,00	(68.884,49)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	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
2022			
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	2.211.984,73	235.292,34	2.447.277,07
Αγορές / Προσθήκες	0,00	0,00	0,00
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
2023			
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	0,00	0,00	0,00
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	0,00	0,00	0,00
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2023	0,00	0,00	0,00
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	0,00	0,00	0,00

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 την από 26.07.2022 σύμβαση μεταβίβασης αυτοτελούς δραστηριότητας επιχείρησης ("Business Transfer Agreement").

8 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ

Τα άυλα πάγια της Εταιρείας αφορούν λογισμικό και αναλύονται παρακάτω:

	31.12.2023	31.12.2022
Αξία κτήσης	198.839,57	380.650,98
Υπόλοιπο έναρξης		
Αγορές / Προσθήκες	0,00	14.664,50
Διαθέσεις	0,00	(14.400,00)
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	0,00	(182.075,91)
Υπόλοιπο λήξης	198.839,57	198.839,57

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο έναρξης	(194.364,57)	(339.938,61)
Αποσβέσεις χρήσης	(2.100,00)	(12.185,22)
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	0,00	157.759,26
Υπόλοιπο λήξης	(196.464,57)	(194.364,57)
Αναπόσβεστη αξία	2.375,00	4.475,00

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες για τις περιόδους 31.12.2023 και 31.12.2022 είναι οι ακόλουθες:

Εταιρεία	Αντικείμενο Εργασιών	Χώρα	Κόστος	31 Δεκεμβρίου 2023	
				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 2022	
				Μετοχικό Κεφάλαιο	% συμμετοχής
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:

	31.12.2023	31.12.2022
Αρχική αξία κτήσης	2,00	66.562,00
Μείον: Σωρευμένες απομειώσεις	0,00	(60.000,00)
Υπόλοιπο έναρξης	2,00	6.562,00
Χρήση πρόβλεψης απομείωσης συμμετοχών	0,00	60.000,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	(66.560,00)
Υπόλοιπο λήξης	2,00	2,00

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 εκκινήσει 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		31.12.2023	31.12.2022
Εγγυήσεις		1.576,00	1.576,00
ΣΥΝΟΛΟ		1.576,00	1.576,00
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		31.12.2023	31.12.2022
Λοιπές απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο		550,88	550,88
Λοιποί χρεώστες		980.587,54	1.190.957,46
Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επόμενων χρήσεων		1.342,78	28.062,22
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων		982.481,20	1.219.570,56
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων		(6.773,15)	(6.773,15)
ΣΥΝΟΛΟ		975.708,05	1.212.797,41

Κατά την προηγούμενη 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:

	Σύνολα
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
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2023	6.773,15
Έξοδο χρήσης (Σημείωση 26)	0,00
Διαγραφές απαιτήσεων	0,00
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2023	6.773,15

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

Κατά την τρέχουσα χρήση δεν υπήρξε κάποια μεταβολή στις σχηματισμένες προβλέψεις της Εταιρείας.

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.

	31.12.2023	31.12.2022
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	311.375,36	309.451,68
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(166.698,84)	(138.966,11)
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση)	144.676,52	170.485,57

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

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογία είναι η παρακάτω:

	31.12.2023	31.12.2022
Αναβαλλόμενα Φορολογικά Στοιχεία Ενεργητικού		
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	54.092,01	54.092,01
Αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	529,83	661,83
Απομείωσης αποθέματος	247.953,52	245.457,84
Δεδουλευμένα έξοδα	8.800,00	9.240,00
Σύνολο (α)	311.375,36	309.451,68
Αναβαλλόμενα Φορολογικά Στοιχεία Παθητικού		
Αναβαλλόμενη φορολογία ακινήτων	(166.698,84)	(138.966,11)
Σύνολο (β)	(166.698,84)	(138.966,11)
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση)	144.676,52	170.485,57

Η κίνηση της καθαρής Αναβαλλόμενης Φορολογίας έχει ως εξής:

	2023	2022
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση) την 1 Ιανουαρίου	170.485,57	213.888,71
Επίδραση Αναβαλλόμενου Φόρου στα Αποτελέσματα - συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(25.809,05)	(20.131,98)
Επίδραση Αναβαλλόμενου Φόρου στα Αποτελέσματα - διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	(68,15)
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	0,00	(23.203,01)
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση) την 31η Δεκεμβρίου	144.676,52	170.485,57

Ο αναβαλλόμενος φόρος που επηρέασε τα αποτελέσματα αναλύεται ως εξής:

	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
Αναβαλλόμενοι Φόροι (Αποτελέσματα)		
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	0,00	(10.829,59)
Απομείωση αποθέματος	2.495,68	(11.067,98)
Απομείωση συμμετοχών	0,00	(13.200,00)
Αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	(132,00)	618,28
Αναβαλλόμενη φορολογία ακινήτου	(27.732,73)	(6.794,69)
Δεδουλευμένα έσοδα / έξοδα	(440,00)	21.142,00
Σύνολο	(25.809,05)	(20.131,98)

12 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	31.12.2023	31.12.2022
Αποθέματα έναρξης	3.143.741,00	3.093.432,00
Προσθήκες χρήσης	0,00	0,00
Αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης	0,00	50.309,00
Πρόβλεψη απομείωσης	(11.344,00)	0,00
Αποθέματα λήξης	3.132.397,00	3.143.741,00

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 31.12.2023 η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία υπολογίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές σε ποσό € 3.132.397,00 και σχηματίστηκε πρόσθετη πρόβλεψη απομείωσης ποσού € 11.344,00.

13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Οι απαιτήσεις από πελάτες στις 31.12.2023 και στις 31.12.2022 € 566.447,32 και € 702.367,30 αντίστοιχα, προέρχονται από τις συμβάσεις έργων και παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας και θα εισπραχθούν σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβάσεων.

	31.12.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	421,16	27.394,33
Λοιποί πελάτες	3.642.853,87	3.736.691,08
ΣΥΝΟΛΟ (προ προβλέψεων)	3.643.275,03	3.764.085,41
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων από πελάτες	(3.076.827,71)	(3.061.718,11)
ΣΥΝΟΛΟ (μετά από προβλέψεις)	566.447,32	702.367,30

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 προηγούμενης χρήσης, η Εταιρεία προχώρησε σε απομείωση απαιτήσεων συνολικού ποσού € 2,6 εκατ., οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από πελάτες του δικτύου Πειραιώς, για τις οποίες η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν είναι πιθανή η είσπραξή τους, καθώς και μέρος απαίτησης από την Διαχείριση του Εμπορικού και Ψυχαγωγικού Κέντρου "Citylink" μεγαλύτερη των 180 ημερών.

Το μετά από προβλέψεις υπόλοιπο κατά την 31.12.2023 αφορά κυρίως σε απαίτηση από την Διαχείριση του Εμπορικού και Ψυχαγωγικού Κέντρου "Citylink".

Η κίνηση των προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες παρουσιάζεται παρακάτω:

	Σύνολα
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
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2023	3.061.718,11
Έξοδο χρήσης (Σημείωση 26)	15.109,60
Αναστροφή προβλέψεων (Σημείωση 26)	0,00
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2023	3.076.827,71

14 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ

	31.12.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις προκαταβολής φόρου εισοδήματος από Ελληνικό Δημόσιο	182.257,28	291.227,23
ΣΥΝΟΛΟ	182.257,28	291.227,23

15 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2023	31.12.2022
Ταμείο	51,05	266,12
Καταθέσεις όψεως	9.531.615,29	8.509.593,28
Καταθέσεις προθεσμίας	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	9.531.666,34	8.509.859,40

Ο λογαριασμοί όψεως της Εταιρείας είναι άτοκοι.

Κατά την διάρκεια του 2023 και 2022 η Εταιρεία τοποθετούσε σημαντικό μέρος των ταμειακών της διαθεσίμων σε προθεσμιακές καταθέσεις. Το μεσοσταθμικό κεφάλαιο προθεσμικών καταθέσεων κατά τη διάρκεια του 2023 ανήλθε σε € 8,00 εκατ. (2022: 5,80 εκατ.), ενώ το μεσοσταθμικό επιτόκιο προθεσμιακών καταθέσεων κατά τη διάρκεια του 2023 ανήλθε σε 2,197% (2022: 0,030%).

Κατά την 31.12.2023 και 31.12.2022 δεν υπήρχαν προθεσμιακές καταθέσεις σε ισχύ.

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 μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2022	715.000	2.094.950,00
Υπόλοιπο 31.12.2022	715.000	2.094.950,00
Υπόλοιπο 01.01.2023	715.000	2.094.950,00
Υπόλοιπο 31.12.2023	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 31.12.2022 και 31.12.2023 αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά φορολογητέ- ντα κατ' ειδικό τρόπο	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστι- κών κερδών / (ζημιών)	Σύνολο αποθεματικών
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
Υπόλοιπα 01.01.2023	698.316,67	33.378,80	2.441.865,62	(14.480,30)	3.159.080,79
Υπόλοιπα 31.12.2023	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 31.12.2023 και 31.12.2022 δεν απασχολούσε προσωπικό, καθώς όλες οι συμβάσεις με εργαζομένους μεταβιβάστηκαν από την Εταιρεία στην PIRAEUS REAL ESTATE MANAGEMENT, σύμφωνα με την από 26.07.2022 σύμβαση μεταβίβασης αυτοτελούς δραστηριότητας επιχείρησης ("Business Transfer Agreement"). Απεικονίζονται μόνο τα σχετικά ποσά της συγκριτικής χρήσης 2022.

Κατά την 31.12.2023 και την 31.12.2022 δεν υπάρχουν ποσά που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Η κίνηση της σχετικής υποχρέωσης έχει ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης	0,00	94.811,91
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	0,00	(94.811,91)
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	0,00	0,00

Η συμφωνία Παρούσας αξίας υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	0,00	94.811,91
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	0,00	(94.811,91)
Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	0,00	0,00

	31.12.2023	31.12.2022
Αριθμός εργαζομένων έναρξης	0	22
Οικειοθελείς αποχωρήσεις	-	(3)
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	-	(19)
Αριθμός εργαζομένων λήξης	0	0

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 2022 και πριν την μεταβίβαση, τα ποσά (μισθώματα) που καταβλήθηκαν ανέρχονται σε € 180.441,61 (τόκοι και κεφάλαιο).

20 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1.057.317,81	614.086,17
Προβλέψεις περιόδου	76.639,41	543.775,87
Αναστροφές προβλέψεων	(191.843,68)	0,00
Χρήση προβλέψεων	0,00	(100.544,23)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	942.113,54	1.057.317,81

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 2023 και 2022, 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% (2022: 22%) επί των κερδών. Η τρέχουσα χρήση ήταν κερδοφόρα με βάση την ελληνική φορολογική νομοθεσία. Το υπόλοιπο του φόρου εισοδήματος την 31.12.2023 και 31.12.2022 αναλύεται ως εξής:

	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
Τρέχων φόρος - συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(105.293,17)	(150.409,00)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 11)	(25.809,05)	(20.131,98)
ΣΥΝΟΛΟ	(131.102,22)	(170.540,98)

	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	655.906,40	(2.461.584,39)
Φόρος υπολογισμένος με 22%	(144.299,41)	541.548,57
Φόρος που αναλογεί στα μη εκπιπτόμενα έξοδα	(8.823,63)	(62.317,84)
Διαφορές ΔΛΠ για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	22.020,82	(649.771,71)
Φόροι	(131.102,22)	(170.540,98)

Κατά την 31.12.2022 η Εταιρεία εμφανίζει μηδενική υποχρέωση από φόρο εισοδήματος, λόγω συμψηφισμού της υποχρέωσης ποσού € 276.817,94 με προκαταβολή φόρου ποσού € 568.045,17. Το υπόλοιπο ποσό € 291.227,23 της απαίτησης από προκαταβολή φόρου εισοδήματος χρήσης 2022 εμφανίζεται στη Σημείωση 14 (προηγούμενη χρήση). Από το εν λόγω ποσό, κατά την υποβολή της φορολογικής δήλωσης της χρήσης 2022, ποσό € 179.058,39 συμψηφίστηκε με την υποχρέωση προκαταβολής φόρου χρήσης 2023, ποσό € 1.600,00 με το τέλος επιτηδεύματος και ποσό € 2.076,78 με τέλη χαρτοσήμου, ενώ η υπόλοιπη απαίτηση ποσού € 108.492,06 περιλαμβάνεται ως μέρος της απαίτησης από Ελληνικό Δημόσιο στη Σημείωση 14 (κλειόμενη χρήση).

Κατά την 31.12.2023 η Εταιρεία εμφανίζει μηδενική υποχρέωση από φόρο εισοδήματος, λόγω συμψηφισμού της υποχρέωσης ποσού € 105.293,17 με προκαταβολή φόρου ποσού € 179.058,39. Το υπόλοιπο ποσό € 73.765,22 της απαίτησης από προκαταβολή φόρου εισοδήματος χρήσης 2023 περιλαμβάνεται ως μέρος της απαίτησης από Ελληνικό Δημόσιο στη Σημείωση 14 (κλειόμενη χρήση).

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 έγινε προαιρετική, ωστόσο, η Διοίκηση της Εταιρείας επέλεξε να συνεχίσει να λαμβάνει έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης από τους ορκωτούς ελεγκτές. Η φορολογική αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει σε φορολογικό έλεγχο εντός του θεσπισθέντος πλαισίου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 37 του Ν.5104/2024 (νέος κώδικας φορολογικής διαδικασίας με έναρξη ισχύος τον Απρίλιο 2024) και ισχύει επί του παρόντος.

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 2018.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2022, 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 2022), 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 2017-2022 ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την "Deloitte Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών".

Για τη χρήση 2023, 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Υποχρεώσεις και προκαταβολές από συνδεδεμένα μέρη	279,61	6.654,42
Προμηθευτές	81.627,44	79.037,93
Λοιποί πιστωτές	51.862,05	182.414,78
Φόροι - τέλη	2.136,99	33.984,20
Ποσά προς επιστροφή από προκαταβολές πελατών Δικτύου Τράπεζας Πειραιώς	705.809,10	325.156,44
ΣΥΝΟΛΟ	841.715,19	627.247,77

23 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στον Κύκλο Εργασιών αναλύονται ως εξής:

	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
Έσοδα από διαχείριση εμπορικών κέντρων (PFM)	635.391,12	796.511,34
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών οικονομικής & διοικητικής υποστήριξης θυγατρικών	147.840,16	174.546,88
ΣΥΝΟΛΟ	783.231,28	971.058,22

24 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
Έσοδα από ενοίκια	57.688,20	57.688,20
Λοιπά έσοδα	0,00	20,08
ΣΥΝΟΛΟ	57.688,20	57.708,28

25 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023		
	Κόστος εκτέλεσης εργασιών	Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Φόροι - τέλη	0,00	(34.864,97)	(34.864,97)
Αμοιβές τρίτων	(310.810,00)	(94.383,71)	(405.193,71)
Διάφορα έξοδα	0,00	(77.032,12)	(77.032,12)
ΣΥΝΟΛΟ	(310.810,00)	(206.280,80)	(517.090,80)

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

26 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΜΕΙΩΣΕΙΣ

Οι προβλέψεις και απομειώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
Απομείωση απαιτήσεων από πελάτες (σημείωση 13)	15.109,60	2.616.242,26
Προβλέψεις / (αναστροφές προβλέψεων) εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων (σημείωση 20)	(191.843,68)	240.255,87
Λοιπές προβλέψεις (σημείωση 20)	76.639,41	303.520,00
ΣΥΝΟΛΟ	(100.094,67)	3.160.018,13

27 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2023</u>	<u>1.1-31.12.2022</u>
Έσοδα από τόκους	122.110,27	758,28
Τραπεζικά έξοδα και προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(175,95)	(228,30)
ΣΥΝΟΛΟ	121.934,32	529,98

28 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>31.12.2023</u>		<u>1.1.2023 - 31.12.2023</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	9.531.615,44	0,00	179.765,98	175,95
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.425,53	279,61	147.840,16	3.248,09
ΣΥΝΟΛΟ	9.535.040,97	279,61	327.606,14	3.424,04

	<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

Οι απαιτήσεις από τη μητρική (2023 - € 9.531.615,44 και 2022 - € 8.509.593,28) αφορούν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στη μητρική τράπεζα και απαιτήσεις από λειτουργικές δραστηριότητες. 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 (2022 - € 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 προηγούμενη χρήση, σύμφωνα με την από 26.07.2022 σύμβαση μεταβίβασης αυτοτελούς δραστηριότητας επιχείρησης ("ΒΤΑ") στην Πειραιώς Διαχείριση Ακινήτων Μ.Α.Ε., προέκυψε κέρδος ποσού € 68.999,48.

29 ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

Στις 23.12.2024, 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 31.12.2023. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό - υποχρεωτικό έλεγχο και το φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2023 και 2022 (χωρίς ΦΠΑ).

	<u>1.1-31.12.2023</u>	<u>1.1-31.12.2022</u>
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	20.000,00	30.000,00
Φορολογικός Έλεγχος	10.000,00	12.000,00
ΣΥΝΟΛΟ	30.000,00	42.000,00

30 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

α) Νομικές Διαδικασίες: Στα πλαίσια εκτέλεσης των εργασιών της, η Εταιρεία έχει με 31.12.2023 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 20.

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.

31 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 δραστηριότητες	1.1-26.07.2022
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) καθαρά	(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:

1.1-26.07.2022

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:

1.1-26.07.2022

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:

1 Ιανουαρίου έως 26 Ιουλίου 2022

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

Οι προβλέψεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

1.1-26.07.2022

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:

1.1-26.07.2022

Τραπεζικά έξοδα και προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(1.381,31)
Έξοδα τόκων από μισθώσεις	(20.496,75)
ΣΥΝΟΛΟ	(21.878,06)

Κατά την προηγούμενη χρήση, 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.

32 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Η από 23.12.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε:

- 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 31.12.2023 γεγονότα που να αφορούν στην Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αυτής.

Αθήνα, 3 Ιουλίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΛΟΓΙΣΤΡΙΑ

ΛΕΩΝΙΔΑΣ Θ. ΧΑΜΟΔΡΑΚΑΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Γ. ΡΑΓΙΑΣ

ΙΩΑΝΝΑ Κ. ΣΤΑΜΑΘΗ

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