

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

31 Δεκεμβρίου 2024

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E.

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 004123601000

- Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31.12.2024
- 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	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	14
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων:	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	15
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ	15
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων	15
2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)	17
2.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα	19
2.4 Ενσώματα Πάγια	20
2.5 Μισθωμένα Πάγια	21
2.6 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό	21
2.7 Επενδύσεις σε θυγατρικές	22
2.8 Φόρος εισοδήματος	22
2.9 Αποθέματα	22
2.10 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	22
2.11 Απαιτήσεις από Πελάτες	23
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23
2.13 Μετοχικό Κεφάλαιο	23
2.14 Προβλέψεις	23
2.15 Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων	23
2.16 Διανομή μερισμάτων	24
2.17 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	24
2.18 Συναλλαγματικές μετατροπές	24
2.19 Συγκριτικά στοιχεία	24
3 ΟΥΣΙΩΔΕΙΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ	24
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	25
4.1 Κίνδυνος Αγοράς	25
4.2 Πιστωτικός Κίνδυνος	25
4.3 Κίνδυνος Επιτοκίων	26
4.4 Κίνδυνος Ρευστότητας	26
4.5 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου	26
4.6 Κίνδυνος Συναλλάγματος	26
4.7 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες	27
5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	27
6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	27
7 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	28
8 ΑΪΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ	28
9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	28
10 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	29
11 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	30
12 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	30
13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	31
14 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	31
15 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	31
16 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	32
17 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	32

Πίνακας Περιεχομένων των Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης

Σημείωση		Σελίδα
18	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΚΑΙ ΛΗΞΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΚΗΣ ΣΧΕΣΗΣ	32
19	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	32
20	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	32
21	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	32
22	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	34
23	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	34
24	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	34
25	ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	34
26	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΜΕΙΩΣΕΙΣ	35
27	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ	35
28	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	35
29	ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ	35
30	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	36
31	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	36
	Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE Μ.Α.Ε.» ΠΡΟΣ ΤΗΝ
ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE Μ.Α.Ε. (εφεξής η "Εταιρεία") της χρήσης από 01.01.2024 έως 31.12.2024 όπως αυτές έχουν συνταχθεί με βάση τα ΔΠΧΑ. Διευκρινιστικά για τα στοιχεία αυτά, όπως και γενικότερα για την πορεία της Εταιρείας και τις προσπάθειες που καταβλήθηκαν από το Δ.Σ. για την ανάπτυξη της, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας απεικονίζεται στις εμφανιζόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της κλειόμενης χρήσης. Κατά τη σύνταξή τους, η Εταιρεία εφάρμοσε υποχρεωτικά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ). Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 7.783.709,04.

Μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

Το 2024, αποτέλεσε αναμφίβολα ένα έτος ιδιαίτερα αυξημένης αβεβαιότητας και πολλαπλών προκλήσεων για την οικονομική δραστηριότητα. Η συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία για τρίτο διαδοχικό έτος, οι σοβαρές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή, η εκλογή νέου Προέδρου στις ΗΠΑ και ο εντεινόμενος γεωστρατηγικός ανταγωνισμός μεταξύ ΗΠΑ-Κίνας αποτέλεσαν τις κύριες πηγές ανησυχίας. Παράλληλα, οι κεντρικές τράπεζες των ΗΠΑ, της Ευρωζώνης, και άλλων ανεπτυγμένων χωρών άνοιξαν τον κύκλο μείωσης των βασικών επιτοκίων τους, καθώς η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού συνεχίστηκε. Για το 2025, βαρύνουσα σημασία για την ανάπτυξη σε παγκόσμιο επίπεδο προβλέπεται να έχουν, μεταξύ άλλων, οι βασικές πολιτικές που θα ακολουθήσει ο νέος Πρόεδρος των ΗΠΑ, ιδίως στον τομέα του εμπορίου, η στάση των ΗΠΑ στις συνεχιζόμενες συγκρούσεις όπως στον πόλεμο στην Ουκρανία, καθώς και οι πολιτικές εξελίξεις στη Γερμανία και τη Γαλλία που θα προσδιορίσουν τη διάθεση για παρεμβάσεις ως προς την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας στην Ευρωζώνη (προτάσεις από την έκθεση του Μ. Ντράγκι¹). Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο («ΔΝΤ») προβλέπει ότι ο ρυθμός ανάπτυξης της παγκόσμιας οικονομίας θα διαμορφωθεί στο 3,3% το 2025, κατ'αντιστοιχία με το 2024, καθώς και ότι η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού θα συνεχιστεί.

Στην Ευρωζώνη, ο ρυθμός ανάπτυξης το 2024 φαίνεται να διαμορφώνεται στο 0,7% καθώς κατά το δ' τρίμηνο εκτιμάται ότι το πραγματικό Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν («ΑΕΠ») αυξήθηκε σε ετήσια βάση 0,9% , με την εγχώρια ζήτηση να παραμένει συγκρατημένη. Θετικά επέδρασε το ιστορικά χαμηλό ποσοστό ανεργίας στην Ευρωζώνη και η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού που επέτρεψε την έναρξη της χαλάρωσης της νομισματικής πολιτικής. Από την άλλη, η δημοσιονομικά επιβαρυνμένη θέση αρκετών χωρών, ιδιαίτερα της Γαλλίας, και η επιφυλακτική στάση ως προς την ανάληψη πολιτικών πρωτοβουλιών για την επιτυχή αντιμετώπιση των σοβαρών προκλήσεων που αντιμετωπίζει σε πανευρωπαϊκό επίπεδο ο μεταποιητικός τομέας (με τον κίνδυνο αποβιομηχανοποίησης να ελλοχεύει) αποτέλεσαν επιβαρυντικούς παράγοντες. Κατά το έτος 2025, η ανωτέρω εικόνα δεν αναμένεται να διαφοροποιηθεί σημαντικά, με την αβεβαιότητα να παραμένει καθώς αναμένεται η αποσαφήνιση της στάσης των ΗΠΑ από πλευράς δασμών, αλλά και για τον πόλεμο στην Ουκρανία. Βάσει των εκτιμήσεων του ΔΝΤ, ο ρυθμός ανάπτυξης εκτιμάται φέτος στο 1,0% και ο πληθωρισμός στο 2,0%.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα («ΕΚΤ») προχώρησε το 2024 στη μείωση των βασικών επιτοκίων χρηματοδότησης κατά 135 μονάδες βάσης («μ.β.») και έπαυσε την επανεπένδυση του κεφαλαίου των αξιογράφων που απέκτησε μέσω του έκτακτου προγράμματος αγοράς στοιχείων ενεργητικού λόγω της πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Program, «PEPP»).

Το 2024 η ελληνική οικονομία παρέμεινε σε αναπτυξιακή τροχιά, παρά την αβεβαιότητα που επικράτησε στο διεθνές περιβάλλον. Το πρώτο εναήμηνο του 2024, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,3% σε ετήσια βάση, ρυθμός που παραμένει σημαντικά υψηλότερος του μέσου όρου της Ευρωζώνης (0,6%). Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, οι βραχυχρόνιοι δείκτες οικονομικής δραστηριότητας και προσδοκιών υποδεικνύουν ότι η ελληνική οικονομία θα διατηρήσει την αναπτυξιακή δυναμική της μεσοπρόθεσμα με ένα σταθερό ρυθμό κοντά στο 2%. Ενδεικτικά, ο Δείκτης Οικονομικού Κλίματος εξακολουθεί να είναι υψηλότερος από τον μέσο όρο στην Ευρωζώνη και ενισχύεται κυρίως από τον τομέα των επιχειρήσεων. Οι πληθωριστικές πιέσεις των προηγούμενων ετών υποχωρούν σταδιακά και ο γενικός δείκτης διαμορφώθηκε στο 2,7% κατά μέσο όρο το 2024, από 3,5% το 2023. Ο πληθωρισμός βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή («ΕνΔΤΚ») διαμορφώθηκε στο 3,0% κατά μέσο όρο το 2024, από 4,2% το 2023.

Το 2023 η πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας ανέκτησε την επενδυτική βαθμίδα από τέσσερις σε σύνολο πέντε οίκων αξιολόγησης που αναγνωρίζονται από την ΕΚΤ. Η θετική στάση των οίκων αξιολόγησης συνεχίστηκε και το 2024, καθώς τον Απρίλιο η S&P Global Ratings και τον Σεπτέμβριο η DBRS Morningstar και η Moody's αναβάθμισαν τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας από σταθερές σε θετικές.

Επιπλέον, το Δεκέμβριο ο οίκος πιστοληπτικής αξιολόγησης Scope Ratings αναβάθμισε την ελληνική οικονομία από «BBB-» με θετικές προοπτικές, στη βαθμίδα «BBB» με σταθερές προοπτικές.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, («ΕΕ») η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,1% το 2024 και να διατηρήσει αντίστοιχους ρυθμούς ανάπτυξης το 2025 και το 2026, υποστηριζόμενη από την υλοποίηση του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Recovery and Resilience Plan, «RRP»). Η ιδιωτική κατανάλωση αναμένεται να συνεχίσει

να επεκτείνεται με έντονο ρυθμό υποβοηθούμενη από τη σταθερή αύξηση του πραγματικού εισοδήματος. Οι επενδύσεις προβλέπεται να επιταχυνθούν περαιτέρω, φθάνοντας ρυθμό κοντά στο 9% το 2025, καθώς η εφαρμογή του RRP μετατοπίζεται

όλο και περισσότερο από τις μεταρρυθμίσεις προς τις επενδύσεις και οι όροι χρηματοδότησης βελτιώνονται. Συνολικά, ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ προβλέπεται να διαμορφωθεί σε 2,3% και 2,2%, το 2025 και το 2026, αντιστοίχως.

Η αναπτυξιακή προοπτική της Ελληνικής οικονομίας εξαρτάται από την αξιοποίηση των ευρωπαϊκών κεφαλαίων για την υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων και την τόνωση της επιχειρηματικότητας. Το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ»), τόσο από την πλευρά των επιχορηγήσεων όσο και των επενδύσεων του ιδιωτικού τομέα μέσω της δανειακής διευκόλυνσης, αποτελεί βασικό παράγοντα στην προοπτική βιώσιμης ανάπτυξης. Στο πλαίσιο αυτό, το ΤΑΑ εκτιμάται ότι θα συμβάλει αποφασιστικά στην ανάπτυξη μέσω επενδύσεων και μεταρρυθμίσεων προς την επέκταση της παραγωγικής δυναμικότητας, την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της εξωστρέφειας, την τεχνολογική προσαρμογή και την ενίσχυση της απασχόλησης και της κοινωνικής συνοχής.

Το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0» (National Recovery and Resilience Plan «Greece 2.0» «NRRP») εγκρίθηκε στις 13 Ιουλίου 2021 από το Συμβούλιο Οικονομικών Δημοσιονομικών Θεμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ecofin) και αναθεωρήθηκε στις 8 Δεκεμβρίου 2023. Το σχέδιο «Ελλάδα 2.0» περιλαμβάνει 103 επενδύσεις και 75 μεταρρυθμίσεις και συγκεντρώνει επενδυτικούς πόρους ύψους € 36 δισ. (€ 18,2 δισ. επιχορηγήσεις και € 17,7 δισ. δάνεια). Μετά την επιτυχή ολοκλήρωση τεσσάρων (4) αιτημάτων πληρωμών έως τον Οκτώβριο του 2024, η Ελλάδα έχει λάβει € 18,2 δισ. από κονδύλια ΤΑΑ, εκ των οποίων τα € 8,6 δισ. σε επιχορηγήσεις και € 9,6 δισ. σε δάνεια. Στις 20 Δεκεμβρίου 2024 η Ελλάδα υπέβαλε στην ΕΕ το πέμπτο αίτημα εκταμίευσης πόρων από το ΤΑΑ, ύψους € 3,1 δισ. (€ 1,4 δισ. από το σκέλος των επιχορηγήσεων και € 1,8 δισ. από το σκέλος των δανείων). Στο προσεχές χρονικό διάστημα, όταν ολοκληρωθεί επιτυχώς η αξιολόγηση του 5ου αιτήματος από την ΕΕ, οι συνολικές εκταμιεύσεις προς την Ελλάδα θα ανέρχονται πλέον σε € 21,3 δισ., ήτοι 59% των συνολικών πόρων προς το ελληνικό σχέδιο.

Συνολικά, θα έχουν διατεθεί στη χώρα € 78,6 δισ. από ευρωπαϊκά κεφάλαια μέχρι το 2027 και περίπου άλλα € 17 δισ. από εθνικούς πόρους. Οι επενδύσεις αναμένεται να επιταχυνθούν τα επόμενα χρόνια λαμβάνοντας υπόψη την ωρίμανση των επενδυτικών σχεδίων και των έργων που υλοποιούνται στο πλαίσιο του ΤΑΑ. Ωστόσο, στόχο θα πρέπει να αποτελεί η αύξηση του ποσοστού των επενδύσεων παγίου κεφαλαίου προς το ΑΕΠ (15% του ΑΕΠ), αλλά και η μείωση του επενδυτικού κενού και της απαξίωσης του εργοστασιακού δυναμικού που δημιουργήθηκε κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης.

Μεσοπρόθεσμα, η ελληνική οικονομία αναμένεται να ενισχύσει την ανθεκτικότητά της, παρά τις προκλήσεις και το ασταθές παγκόσμιο περιβάλλον, βασιζόμενη σε αξιόπιστη δημοσιονομική πολιτική, μεταρρυθμιστικό προσανατολισμό, παραγωγικές επενδύσεις και σε εξωστρέφεια. Η αύξηση των επενδύσεων, η εφαρμογή του προγράμματος του ΤΑΑ και η διατήρηση της δυναμικής των μεταρρυθμίσεων μπορούν να διασφαλίσουν βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Ωστόσο, υπάρχουν παράγοντες κινδύνου που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και τις προοπτικές της. Περαιτέρω κλιμάκωση των γεωπολιτικών εντάσεων στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή θα μπορούσε να οδηγήσει σε διαταραχές του εμπορίου και να πυροδοτήσει νέες πιέσεις στις τιμές της ενέργειας και των τροφίμων, με αποτέλεσμα επιδείνωση του εξωτερικού ισοζυγίου, υψηλότερο πληθωρισμό και επιβράδυνση της αύξησης του ΑΕΠ. Επιπλέον, οι συνεχιζόμενες προκλήσεις στο παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον, οι τάσεις προστατευτισμού του εμπορίου, η καθυστέρηση της νομισματικής χαλάρωσης, το αυστηρότερο πλαίσιο δημοσιονομικής πολιτικής, και χαμηλότερο από το αναμενόμενο ποσοστό απορρόφησης και αξιοποίησης των κεφαλαίων του ΤΑΑ, θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις εξελίξεις στην ελληνική οικονομία. Η πιθανή αναζωπύρωση των μεταναστευτικών ροών, απόρροια των γεωπολιτικών εξελίξεων, αποτελεί μια πρόσθετη πηγή αβεβαιότητας. Τέλος, οι περιβαλλοντικές προκλήσεις και τα ακραία καιρικά φαινόμενα αποτελούν αυξανόμενο κίνδυνο για την οικονομία.

2. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

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

Στα πλαίσια εσωτερικής αναδιάρθρωσης του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς και σύμφωνα με την από 25.07.2022 απόφαση στη Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της PRE εγκρίθηκε η μεταβίβαση της αυτοτελούς δραστηριότητας διαχείρισης ακινήτων της Εταιρείας στην – επίσης θυγατρική του Ομίλου – με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «PIRAEUS REAL ESTATE MANAGEMENT». Η σχετική σύμβαση μεταβίβασης αυτοτελούς δραστηριότητας επιχείρησης (“Business Transfer Agreement”) μεταξύ της Εταιρείας και της PIRAEUS REAL ESTATE MANAGEMENT υπεγράφη στις 26.07.2022.

Κατά την κλειόμενη χρήση 2024 η Εταιρεία πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους € 438.088,19 από συνεχιζόμενες δραστηριότητες.

3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε κέρδη μετά από φόρους ύψους € 209.928,20 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.

	2024	2023
ΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
Κεφάλαιο Κίνησης		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	84,74%	94,15%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ & ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
Κέρδη προ Φόρων		
Ίδια Κεφάλαια	2,85%	4,21%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ		
Απαιτήσεις από πελάτες		
Πωλήσεις	234	260

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 εισπραξών. 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 31.12.2024 και 31.12.2023 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	31.12.2024	31.12.2023
Εγγυήσεις	1.576,00	1.576,00
Απαιτήσεις από πελάτες	247.568,91	566.447,32
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	1.125.988,25	975.708,05
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	104.474,69	182.257,28
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.314.425,78	9.531.666,34
Σύνολο	2.792.457,63	11.257.654,99

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>	31.12.2024	31.12.2023
Απαιτήσεις από πελάτες	3.324.396,62	3.643.275,03
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(3.076.827,71)	(3.076.827,71)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	247.568,91	566.447,32
Λοιπές απαιτήσεις	1.132.761,40	790.770,80
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(6.773,15)	(6.773,15)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	1.125.988,25	783.997,45
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.314.425,78	9.531.666,34
Καθαρή λογιστική αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	2.687.982,94	10.882.111,11

<u>Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού</u>		
Λοιπές απαιτήσεις	132.924,70	193.286,60
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	132.924,70	193.286,60
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	104.474,69	182.257,28
Καθαρή λογιστική αξία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	237.399,39	375.543,88
Σύνολο	2.925.382,33	11.257.654,99

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 2024 σε € 6.572,13.

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-24					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	409.605,17	0,00	42.524,00	0,00	452.129,17
Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	409.605,17	0,00	42.524,00	0,00	452.129,17
	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

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 31.12.2024 και 31.12.2023 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 2024.

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

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2024 γεγονότα που να αφορούν στην Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αυτής.

Αθήνα, 8^η Οκτωβρίου 2025

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Γ. ΡΑΓΙΑΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	2,867,719.00	2,828,022.73
Ενσώματα πάγια	6	0.42	0.43
Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό	8	875.00	2,375.00
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	132,924.70	144,676.52
		3,003,097.12	2,976,652.68
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	12	3,382,397.00	3,132,397.00
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	13	247,568.91	566,447.32
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	10	1,125,988.25	975,708.05
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	14	104,474.69	182,257.28
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	1,314,425.78	9,531,666.34
		6,174,854.63	14,388,475.99
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		9,177,951.75	17,386,107.47
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	2,094,950.00	2,094,950.00
Αποθεματικά	17	1,229,061.69	3,159,080.79
Κέρδη εις νέο		4,459,697.35	10,327,269.15
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		7,783,709.04	15,581,299.94
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές Προβλέψεις	20	942,113.54	942,113.54
		942,113.54	942,113.54
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από φόρους	21	0	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22	452,129.17	841,715.19
		452,129.17	841,715.19
Σύνολο υποχρεώσεων		1,394,242.71	1,783,828.73
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		9,177,951.75	17,365,128.67

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 15 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2024.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ		Χρήση που έληξε την	
		31.12.2024	31.12.2023
Κύκλος εργασιών	23	380,399.99	783,231.28
Κόστος εργασιών	25	(229,926.00)	(310,810.00)
Μικτό κέρδος		150,473.99	472,421.28
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	39,696.27	123,492.73
(Απομείωση) / Αναστροφή απομείωσης αποθέματος	12	0.00	(11,344.00)
Λοιπά έσοδα	24	67,876.16	57,688.20
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		258,046.42	642,258.21
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	25	(119,123.93)	(206,280.80)
Προβλέψεις και απομειώσεις	26		100,094.67
Αποσβέσεις	6, 7, 8	(1,500.00)	(2,100.00)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(120,623.93)	(108,286.13)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) καθαρά	27	84,257.53	121,934.32
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα		84,257.53	121,934.32
Κέρδη / Ζημίες) προ φόρων		212,680.02	655,906.40
Φόρος εισοδήματος	21	(11,751.82)	(131,102.22)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους		209,928.20	524,804.18

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 15 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2024.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2023	2,094,950.00	3,159,080.79	9,802,464.97	15,056,495.76
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	0	0	0	0
Κέρδη μετά από φόρους	0	0	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
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2024	2,094,950.00	3,159,080.79	10,327,269.15	15,581,299.94
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	0	0	0	0
Μερίσματα		(1,930,019.10)	(6,077,500.00)	(8,007,519.10)
Κέρδη μετά από φόρους	0	0	209,928.20	201,104.56
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	2,094,950.00	1,229,061.69	4,459,697.35	7,783,709.04

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 15 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2024.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		Χρήση που έληξε την	
	Σημείωση	31.12.2024	31.12.2023
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		221,680.02	655,906.40
Κέρδη προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	31	0	0
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		221,680.02	655,906.40
<u>Προσαρμογή κερδών προ φόρων</u>			
Αποσβέσεις, διαγραφές παγίων	6, 7, 8, 31	1,500.00	2,100.00
Προστίθενται: Ζημίες από πώληση συμμετοχών	9	0	0.00
Προστίθενται: Προβλέψεις απομείωσης αποθέματος	26	0	11,344.00
Αφαιρείται: Αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης αποθέματος	26	0	0
Προστίθενται: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	26	0	15,109.60
Αφαιρείται: Αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων	26	0	0
Προστίθενται: Προβλέψεις νομικών και λοιπών υποθέσεων	20, 26	0	(115,204.27)
Αφαιρούνται: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	(39,696.27)	(123,492.73)
Αφαιρείται: Κέρδος από πώληση κλάδου δραστηριότητας	31	0	0.00
Αποτελέσματα επενδυτικής/χρηματοδοτικής δραστηριότητας	27	(84,257.53)	(121,934.32)
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u>			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	12		0
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(3,619.19)	361,576.52
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(389,586.02)	214,467.42
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	27		(175.95)
Καταβλημένοι φόροι			0.00
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(293,978.99)	899,696.67
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6.8		0.00
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6.8		0.00
Τόκοι εισπραχθέντες	27	84,257.53	122,110.27
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		84,257.53	122,110.27
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>			
Πληρωμή μερισμάτων		(8,007,519.10)	0.00
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(8,007,519.10)	0.00
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		(8,217,240.56)	1,021,806.94
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		9,531,666.34	8,509,859.40
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	15	1,314,425.78	9,531,666.34

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 15 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2024.

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία Τράπεζα στις 31.12.2024 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 8 Οκτωβρίου 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.

Το 2024, αποτέλεσε αναμφίβολα ένα έτος ιδιαίτερα αυξημένης αβεβαιότητας και πολλαπλών προκλήσεων για την οικονομική δραστηριότητα. Η συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία για τρίτο διαδοχικό έτος, οι σοβαρές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή, η εκλογή νέου Προέδρου στις ΗΠΑ και ο εντεινόμενος γεωστρατηγικός ανταγωνισμός μεταξύ ΗΠΑ-Κίνας αποτέλεσαν τις κύριες πηγές ανησυχίας. Παράλληλα, οι κεντρικές τράπεζες των ΗΠΑ, της Ευρωζώνης, και άλλων ανεπτυγμένων χωρών άνοιξαν τον κύκλο μείωσης των βασικών επιτοκίων τους, καθώς η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού συνεχίστηκε. Για το 2025, βαρύνουσα σημασία για την ανάπτυξη σε παγκόσμιο επίπεδο προβλέπεται να έχουν, μεταξύ άλλων, οι βασικές πολιτικές που θα ακολουθήσει ο νέος Πρόεδρος των ΗΠΑ, ιδίως στον τομέα του εμπορίου, η στάση των ΗΠΑ στις συνεχιζόμενες συγκρούσεις όπως στον πόλεμο στην Ουκρανία, καθώς και οι πολιτικές εξελίξεις στη Γερμανία και τη Γαλλία που θα προσδιορίσουν τη διάθεση για παρεμβάσεις ως προς την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας στην Ευρωζώνη (προτάσεις από την έκθεση του Μ. Ντράγκι¹). Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο («ΔΝΤ») προβλέπει ότι ο ρυθμός ανάπτυξης της παγκόσμιας οικονομίας θα διαμορφωθεί στο 3,3% το 2025, κατ'αντιστοιχία με το 2024, καθώς και ότι η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού θα συνεχιστεί.

Στην Ευρωζώνη, ο ρυθμός ανάπτυξης το 2024 φαίνεται να διαμορφώνεται στο 0,7% καθώς κατά το δ' τρίμηνο εκτιμάται ότι το πραγματικό Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν («ΑΕΠ») αυξήθηκε σε ετήσια βάση 0,9% , με την εγχώρια ζήτηση να παραμένει συγκρατημένη. Θετικά επέδρασε το ιστορικά χαμηλό ποσοστό ανεργίας στην Ευρωζώνη και η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού που επέτρεψε την έναρξη της χαλάρωσης της νομισματικής πολιτικής. Από την άλλη, η δημοσιονομικά επιβαρυνμένη θέση αρκετών χωρών, ιδιαίτερα της Γαλλίας, και η επιφυλακτική στάση ως προς την ανάληψη πολιτικών πρωτοβουλιών για την επιτυχή αντιμετώπιση των σοβαρών προκλήσεων που αντιμετωπίζει σε πανευρωπαϊκό επίπεδο ο μεταποιητικός τομέας (με τον κίνδυνο αποβιομηχανοποίησης να ελλοχεύει) αποτέλεσαν επιβαρυντικούς παράγοντες. Κατά το έτος 2025, η ανωτέρω εικόνα δεν αναμένεται να διαφοροποιηθεί σημαντικά, με την αβεβαιότητα να παραμένει καθώς αναμένεται η αποσαφήνιση της στάσης των ΗΠΑ από πλευράς δασμών, αλλά και για τον πόλεμο στην Ουκρανία. Βάσει των εκτιμήσεων του ΔΝΤ, ο ρυθμός ανάπτυξης εκτιμάται φέτος στο 1,0% και ο πληθωρισμός στο 2,0%.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα («ΕΚΤ») προχώρησε το 2024 στη μείωση των βασικών επιτοκίων χρηματοδότησης κατά 135 μονάδες βάσης («μ.β.») και έπαυσε την επανεπένδυση του κεφαλαίου των αξιογράφων που απέκτησε μέσω του έκτακτου προγράμματος αγοράς στοιχείων ενεργητικού λόγω της πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Program, «PEPP»).

Το 2024 η ελληνική οικονομία παρέμεινε σε αναπτυξιακή τροχιά, παρά την αβεβαιότητα που επικράτησε στο διεθνές περιβάλλον. Το πρώτο ενεάμηνο του 2024, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,3% σε ετήσια βάση, ρυθμός που παραμένει σημαντικά υψηλότερος του μέσου όρου της Ευρωζώνης (0,6%). Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, οι βραχυχρόνιοι δείκτες οικονομικής δραστηριότητας και προσδοκιών υποδεικνύουν ότι η ελληνική οικονομία θα διατηρήσει την αναπτυξιακή δυναμική της μεσοπρόθεσμα με ένα σταθερό ρυθμό κοντά στο 2%. Ενδεικτικά, ο Δείκτης Οικονομικού Κλίματος εξακολουθεί να είναι

υψηλότερος από τον μέσο όρο στην Ευρωζώνη και ενισχύεται κυρίως από τον τομέα των επιχειρήσεων. Οι πληθωριστικές πιέσεις των προηγούμενων ετών υποχωρούν σταδιακά και ο γενικός δείκτης διαμορφώθηκε στο 2,7% κατά μέσο όρο το 2024, από 3,5% το 2023. Ο πληθωρισμός βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή («ΕνΔΤΚ») διαμορφώθηκε στο 3,0% κατά μέσο όρο το 2024, από 4,2% το 2023.

Το 2023 η πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας ανέκτησε την επενδυτική βαθμίδα από τέσσερις σε σύνολο πέντε οίκων αξιολόγησης που αναγνωρίζονται από την ΕΚΤ. Η θετική στάση των οίκων αξιολόγησης συνεχίστηκε και το 2024, καθώς τον Απρίλιο η S&P Global Ratings και τον Σεπτέμβριο η DBRS Morningstar και η Moody's αναβάθμισαν τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας από σταθερές σε θετικές.

Επιπλέον, το Δεκέμβριο ο οίκος πιστοληπτικής αξιολόγησης Scope Ratings αναβάθμισε την ελληνική οικονομία από «BBB-» με θετικές προοπτικές, στη βαθμίδα «BBB» με σταθερές προοπτικές.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, («ΕΕ») η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,1% το 2024 και να διατηρήσει αντίστοιχους ρυθμούς ανάπτυξης το 2025 και το 2026, υποστηριζόμενη από την υλοποίηση του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Recovery and Resilience Plan, «RRP»). Η ιδιωτική κατανάλωση αναμένεται να συνεχίσει να επεκτείνεται με έντονο ρυθμό υποβοηθούμενη από τη σταθερή αύξηση του πραγματικού εισοδήματος. Οι επενδύσεις προβλέπεται να επιταχυνθούν περαιτέρω, φθάνοντας ρυθμό κοντά στο 9% το 2025, καθώς η εφαρμογή του RRP μετατοπίζεται

όλο και περισσότερο από τις μεταρρυθμίσεις προς τις επενδύσεις και οι όροι χρηματοδότησης βελτιώνονται. Συνολικά, ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ προβλέπεται να διαμορφωθεί σε 2,3% και 2,2%, το 2025 και το 2026, αντίστοιχως.

Η αναπτυξιακή προοπτική της Ελληνικής οικονομίας εξαρτάται από την αξιοποίηση των ευρωπαϊκών κεφαλαίων για την υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων και την τόνωση της επιχειρηματικότητας. Το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ»), τόσο από την πλευρά των επιχορηγήσεων όσο και των επενδύσεων του ιδιωτικού τομέα μέσω της δανειακής διευκόλυνσης, αποτελεί βασικό παράγοντα στην προοπτική βιώσιμης ανάπτυξης. Στο πλαίσιο αυτό, το ΤΑΑ εκτιμάται ότι θα συμβάλει αποφασιστικά στην ανάπτυξη μέσω επενδύσεων και μεταρρυθμίσεων προς την επέκταση της παραγωγικής δυναμικότητας, την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της εξωστρέφειας, την τεχνολογική προσαρμογή και την ενίσχυση της απασχόλησης και της κοινωνικής συνοχής.

Το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0» (National Recovery and Resilience Plan «Greece 2.0» «NRRP») εγκρίθηκε στις 13 Ιουλίου 2021 από το Συμβούλιο Οικονομικών Δημοσιονομικών Θεμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ecofin) και αναθεωρήθηκε στις 8 Δεκεμβρίου 2023. Το σχέδιο «Ελλάδα 2.0» περιλαμβάνει 103 επενδύσεις και 75 μεταρρυθμίσεις και συγκεντρώνει επενδυτικούς πόρους ύψους € 36 δισ. (€ 18,2 δισ. επιχορηγήσεις και € 17,7 δισ. δάνεια). Μετά την επιτυχή ολοκλήρωση τεσσάρων (4) αιτημάτων πληρωμών έως τον Οκτώβριο του 2024, η Ελλάδα έχει λάβει € 18,2 δισ. από κονδύλια ΤΑΑ, εκ των οποίων τα € 8,6 δισ. σε επιχορηγήσεις και € 9,6 δισ. σε δάνεια. Στις 20 Δεκεμβρίου 2024 η Ελλάδα υπέβαλε στην ΕΕ το πέμπτο αίτημα εκταμίευσης πόρων από το ΤΑΑ, ύψους € 3,1 δισ. (€ 1,4 δισ. από το σκέλος των επιχορηγήσεων και € 1,8 δισ. από το σκέλος των δανείων). Στο προσεχές χρονικό διάστημα, όταν ολοκληρωθεί επιτυχώς η αξιολόγηση του 5ου αιτήματος από την ΕΕ, οι συνολικές εκταμιεύσεις προς την Ελλάδα θα ανέρχονται πλέον σε € 21,3 δισ., ήτοι 59% των συνολικών πόρων προς το ελληνικό σχέδιο.

Συνολικά, θα έχουν διατεθεί στη χώρα € 78,6 δισ. από ευρωπαϊκά κεφάλαια μέχρι το 2027 και περίπου άλλα € 17 δισ. από εθνικούς πόρους. Οι επενδύσεις αναμένεται να επιταχυνθούν τα επόμενα χρόνια λαμβάνοντας υπόψη την ωρίμανση των επενδυτικών σχεδίων και των έργων που υλοποιούνται στο πλαίσιο του ΤΑΑ. Ωστόσο, στόχο θα πρέπει να αποτελεί η αύξηση του ποσοστού των επενδύσεων παγίου κεφαλαίου προς το ΑΕΠ (15% του ΑΕΠ), αλλά και η μείωση του επενδυτικού κενού και της απαξίωσης του εργοστασιακού δυναμικού που δημιουργήθηκε κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης.

Μεσοπρόθεσμα, η ελληνική οικονομία αναμένεται να ενισχύσει την ανθεκτικότητά της, παρά τις προκλήσεις και το ασταθές παγκόσμιο περιβάλλον, βασιζόμενη σε αξιόπιστη δημοσιονομική πολιτική, μεταρρυθμιστικό προσανατολισμό, παραγωγικές επενδύσεις και σε εξωστρέφεια. Η αύξηση των επενδύσεων, η εφαρμογή του προγράμματος του ΤΑΑ και η διατήρηση της δυναμικής των μεταρρυθμίσεων μπορούν να διασφαλίσουν βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Ωστόσο, υπάρχουν παράγοντες κινδύνου που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και τις προοπτικές της. Περαιτέρω κλιμάκωση των γεωπολιτικών εντάσεων στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή θα μπορούσε να οδηγήσει σε διαταραχές του εμπορίου και να πυροδοτήσει νέες πιέσεις στις τιμές της ενέργειας και των τροφίμων, με αποτέλεσμα επιδείνωση του εξωτερικού ισοζυγίου, υψηλότερο πληθωρισμό και επιβράδυνση της αύξησης του ΑΕΠ. Επιπλέον, οι συνεχιζόμενες προκλήσεις στο παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον, οι τάσεις προστατευτισμού του εμπορίου, η καθυστέρηση της νομισματικής χαλάρωσης, το αυστηρότερο πλαίσιο δημοσιονομικής πολιτικής, και χαμηλότερο από το αναμενόμενο ποσοστό απορρόφησης και αξιοποίησης των κεφαλαίων του ΤΑΑ, θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις εξελίξεις στην ελληνική οικονομία. Η πιθανή αναζωπύρωση των μεταναστευτικών ροών, απόρροια των γεωπολιτικών εξελίξεων, αποτελεί μια πρόσθετη πηγή αβεβαιότητας. 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 αναφερόμενα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερόμενα 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 Διεθνήν Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2024 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

- ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων (Τροποποίηση) - «Κατάταξη υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»

Στις 23 Ιανουαρίου 2020 το Συμβούλιο των Διεθνήν Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 αναφορικά με την κατάταξη των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες. Η τροποποίηση επηρεάζει μόνο την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Με την τροποποίηση διευκρινίζεται ότι η κατάταξη των υποχρεώσεων θα πρέπει να βασίζεται σε υφιστάμενα δικαιώματα κατά την ημερομηνία λήξης της περιόδου αναφοράς. Επίσης, η τροποποίηση αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης. Στις 15 Ιουλίου 2020 το Συμβούλιο των Διεθνήν Λογιστικών Προτύπων παράτεινε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του προτύπου κατά ένα έτος λαμβάνοντας υπόψη τις επιπτώσεις που επέφερε η πανδημία.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024.

- ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων (Τροποποίηση) - «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με όρους συμμόρφωσης»

Στις 31 Οκτωβρίου 2022 το Συμβούλιο Διεθνήν Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων αναφορικά με την κατάταξη των μακροχρόνιων υποχρεώσεων όταν υπάρχουν όροι συμμόρφωσης (covenants).

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 διευκρινίζουν ότι οι όροι που πρέπει να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την κατάταξη του χρέους ως βραχυπρόθεσμου ή μακροπρόθεσμου κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντίθετα, οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οντότητα να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με αυτούς του συμβατικούς όρους στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας.

Η εφαρμογή των παραπάνω τροποποιήσεων δεν έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.

απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.

ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.

απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 19 εκδόθηκε το Μάιο του 2024. Επιτρέπει στις θυγατρικές με μητρική που εφαρμόζει τα ΔΠΧΑ στις ενοποιημένες οικονομικές της καταστάσεις να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Εφαρμόζεται σε επιλέξιμες θυγατρικές που επιλέγουν να υιοθετήσουν το πρότυπο στις ενοποιημένες, ατομικές ή μεμονωμένες οικονομικές τους καταστάσεις. Επιλέξιμες θυγατρικές είναι εκείνες που δεν έχουν δημόσια ευθύνη (όπως περιγράφεται σε σχετική παράγραφο στο ΔΠΧΑ για Μικρές και Μεσαίες Οντότητες) και ανήκουν σε μητρική που προετοιμάζει και δημοσιεύει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Αυτές οι θυγατρικές θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στο άλλα ΔΠΧΑ, αλλά μπορούν να αντικαταστήσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης σε αυτά τα πρότυπα με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Το νέο πρότυπο:

επιτρέπει στις θυγατρικές να τηρούν μόνο ένα σύνολο λογιστικών αρχείων—για να ανταποκρίνονται στις ανάγκες τόσο της μητρικής τους εταιρείας όσο και των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων; και

μειώνει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης—Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει μειωμένες γνωστοποιήσεις που ταιριάζουν καλύτερα στις ανάγκες των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Στοχευμένες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7, «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Γνωστοποιήσεις (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις εκδόθηκαν το Μάιο του 2024 και ορίζουν τα παρακάτω:

- (α) διευκρινίζουν την ημερομηνία αναγνώρισης και παύσης αναγνώρισης ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, με μια νέα εξαίρεση για ορισμένες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικού συστήματος μεταφοράς μετρητών;
- (β) διευκρινίζουν και παρέχουν περαιτέρω καθοδήγηση για την αξιολόγηση του κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο πληροί το κριτήριο για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI);
- (γ) προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για ορισμένα μέσα με συμβατικούς όρους που μπορούν να αλλάξουν τις ταμειακές ροές (όπως ορισμένα μέσα με χαρακτηριστικά που συνδέονται με τους στόχους επίτευξης ESG); και
- (δ) επικαιροποιούν τις γνωστοποιήσεις για συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Όταν μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά τις τροποποιήσεις, δεν απαιτείται να επαναδιατυπώσει συγκριτικές πληροφορίες και επιτρέπεται να το κάνει μόνο εάν είναι δυνατόν χωρίς τη χρήση της εκ των υστέρων αποκτηθείσας γνώσης.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ Τόμος 11 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλουστεύσεις, διορθώσεις και αλλαγές που στοχεύουν στη βελτίωση της συνέπειας 5 Προτύπων ΔΠΧΑ και συγκεκριμένα στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών». Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και στο ΔΠΧΑ 7, «Συμβάσεις που αναφέρονται σε ηλεκτρική παραγωγή που σχετίζεται με φυσικά φαινόμενα» (Contracts Referencing Nature-dependent electricity) (ισχύουν για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Αυτές οι τροποποιήσεις ισχύουν μόνο για συμβάσεις που εκθέτουν μια οικονομική οντότητα σε μεταβλητότητα της υποκείμενης ποσότητας ηλεκτρικής ενέργειας επειδή η πηγή της παραγωγής της εξαρτάται από ανεξέλεγκτες φυσικές συνθήκες (όπως ο καιρός) και συγκεκριμένα μόνο για την ηλεκτρική ενέργεια καθαυτή (όχι για πιστοποιητικά ηλεκτρικής ενέργειας). Οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής περιλαμβάνουν τόσο συμβάσεις αγοράς ή πώλησης, είτε αφορούν φυσική παράδοση ηλεκτρικής ενέργειας είτε όχι (physical or virtual), που εξαρτάται από φυσικούς παράγοντες, όσο και χρηματοοικονομικά μέσα που η αξία τους εξαρτάται από τις τιμές της ηλεκτρικής ενέργειας. Οι τροποποιήσεις:

- παρέχουν απαντήσεις ως προς τον τρόπο εφαρμογής των απαιτήσεων «ιδίας χρήσης» του ΔΠΧΑ 9 για Συμβάσεις Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας με φυσική παράδοση (physical PPAs).
- επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμιση εάν αυτές οι συμβάσεις χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης.
- προσθέτουν νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων στο ΔΠΧΑ 7 που βοηθούν τους επενδυτές να κατανοήσουν την επίδραση αυτών των συμβάσεων στην οικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας εταιρείας.

Ορισμένες από τις τροποποιήσεις υπόκεινται σε μελλοντική εφαρμογή και άλλες σε αναδρομική εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Οι παραπάνω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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 οικόπεδα, κτίρια ή τμήματα κτιρίων, οικόπεδα 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 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.

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

2.5. Μισθωμένα Πάγια

α. Η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής

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

β. Η Εταιρεία είναι ο μισθωτής

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

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

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

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

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

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

2.6. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό

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

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, το λογισμικό επιμετράται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες 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 συντάσσει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, καθώς η Πειραιώς Real Estate M.A.E. 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 ουσιαδώς τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων.

2.9. Αποθέματα

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

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

2.10. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία

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

2.11. Απαιτήσεις από Πελάτες

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

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

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

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

2.12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.13. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα Ίδια Κεφάλαια. Άμεσα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, στη διαφορά υπέρ το άρτιο. Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές. Το κόστος κτήσης ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά από τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας μέχρι οι ίδιες μετοχές να πουληθούν, ακυρωθούν ή επανεκδοθούν. Κάθε κέρδος ή 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 αντिलογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται, παρά μόνο αν είναι βέβαιες.

2.15. 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 αντανakλούν τις σύγχρονες εκτιμήσεις αβεβαιότητας αναφορικά με την αξία και τη χρονική τοποθέτηση των εν λόγω χρηματορροών.

(β) Απομείωση Αξίας Απαιτήσεων

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

(γ) Προσδιορισμός καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας

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

(δ) Ανάκτηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων

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

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

4.1. Κίνδυνος Αγοράς

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

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

4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

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

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

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

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

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

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31.12.2023 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	31.12.2024	31.12.2023
Εγγυήσεις	1.576,00	1.576,00
Απαιτήσεις από πελάτες	247.568,91	566.447,32
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	1.125.988,25	975.708,05
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	104.474,69	182.257,28
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.314.425,78	9.531.666,34
Σύνολο	2.792.457,63	11.257.654,99

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

	31.12.2024	31.12.2023
Απαιτήσεις από πελάτες	3.324.396,62	3.643.275,03
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(3.076.827,71)	(3.076.827,71)

Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	247.568,91	566.447,32
Λοιπές απαιτήσεις	1.132.761,40	790.770,80
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(6.773,15)	(6.773,15)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	1.125.988,25	783.997,45
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.314.425,78	9.531.666,34
Καθαρή λογιστική αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	2.687.982,94	10.882.111,11

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Λοιπές απαιτήσεις	132.924,70	193.286,60
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	132.924,70	193.286,60
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	104.474,69	182.257,28
Καθαρή λογιστική αξία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	237.399,39	375.543,88

Σύνολο	2.925.382,33	11.257.654,99
---------------	---------------------	----------------------

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 2024 σε € 6.572,13.

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-24					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	409.605,17	0,00	42.524,00	0,00	452.129,17
Συνολικές υποχρεώσεις					
(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	409.605,17	0,00	42.524,00	0,00	452.129,17
	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

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 αποτίμησής 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:

	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	2,828,022.73	2,704,530.00
Διαθέσεις	0	0.00
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	39,696.27	123,492.73
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	2,867,719.00	2,828,022.73

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:

	2023	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Επιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Βελτιώσεις εκμισθωμένων ακινήτων	Σύνολο
Αξία κτήσης							
Υπόλοιπο έναρξης		64,710.52	4,174.40	0.00	0.00	0.00	68,884.92
Αγορές / Προσθήκες		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Διαθέσεις		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0	(68,884.49)
Αποσβέσεις χρήσης		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Αποσβέσεις πωληθέντων		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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

2024	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Επιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Βελτιώσεις εκμισθωμένων ακινήτων	Σύνολο
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο έναρξης	64,710.52	4,174.40	0.00	0.00	0.00	68,884.92
Αγορές / Προσθήκες	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Διαθέσεις	0.00	(4,174.40)	0.00	0.00	0.00	(4,174.40)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	64,710.52	0.00	0.00	0.00	0.00	64,710.52
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης	(64,710.09)	(4,174.39)	(0.01)	0	0	(68,884.49)
Αποσβέσεις χρήσης	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Αποσβέσεις πωληθέντων	0.00	4,174.39	0.00	0.00	0.00	4,174.39
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2024	(64,710.09)	0.00	(0.01)	0.00	0.00	(64,710.10)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	0.43	0.00	(0.01)	0.00	0.00	0.42

7 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Η Εταιρεία ως μισθωτής

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"). Η μίσθωση των γραφείων της Εταιρείας είναι μη σημαντικής αξίας για να την εμφανίζει ως δικαίωμα χρήσης.

8 ΑΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ

Τα άυλα πάγια της Εταιρείας αφορούν λογισμικό και αναλύονται παρακάτω:

Αξία κτήσης	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης	198,839.57	198,839.57
Αγορές / Προσθήκες	0,00	0.00
Διαθέσεις	0,00	0.00
Υπόλοιπο λήξης	198,839.57	198,839.57
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο έναρξης	(196,464.57)	(194,364.57)
Αποσβέσεις χρήσης	(1,500.00)	(2,100.00)
Αποσβέσεις πωληθέντων	0,00	0.00
Υπόλοιπο λήξης	(197,964.57)	(196,464.57)
Αναπόσβεστη αξία	875.00	2,375.00

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες για τις περιόδους 31.12.2024 και 31.12.2023 είναι οι ακόλουθες:

Εταιρεία	Αντικείμενο εργασιών	Χώρα	Κόστος	31 Δεκεμβρίου 2024	
				Μετοχικό κεφάλαιο	% συμμετοχής
PIRAEUS GROUP FINANCE PLC	Έκδοση πιστωτικών τίτλων	Ηνωμένο Βασίλειο	2.00	£512,500.00	0,0002%

31 Δεκεμβρίου 2023

Εταιρεία	Αντικείμενο εργασιών	Χώρα	Κόστος	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:

	31.12.2024	31.12.2023
Αρχική αξία κτήσης	2,00	2,00
Μείον: Σωρευμένες απομειώσεις	0,00	0,00
Υπόλοιπο έναρξης	2,00	2,00
Χρήση πρόβλεψης απομείωσης συμμετοχών	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00
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	31.12.2024	31.12.2023
Εγγυήσεις	1.576,00	1.576,00
ΣΥΝΟΛΟ	1.576,00	1.576,00
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	31.12.2024	31.12.2023
Λοιπές απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	550,88	550,88
Λοιποί χρεώστες	1.132.210,60	980.587,54
Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επόμενων χρήσεων	0,00	1.342,78
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων	1.132.761,40	982.481,20
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(6.773,15)	(6.773,15)
ΣΥΝΟΛΟ	1.125.988,25	975.708,05

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

Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2024	6.773,15
Έξοδο χρήσης (Σημείωση 26)	0,00
Διαγραφές απαιτήσεων	0,00
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2024	6.773,15

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.

	31.12.2024	31.12.2023
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	302,311.36	311,375.36
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(169,386.66)	(166,698.84)
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση)	132,924.70	144,676.52

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

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογία είναι η παρακάτω:

Αναβαλλόμενα Φορολογικά Στοιχεία Ενεργητικού	31.12.2024	31.12.2023
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	54,092.01	54,092.01
Αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	265.83	529.83
Απομείωσης αποθέματος	247,953.52	247,953.52
Δεδουλευμένα έξοδα	0.00	8,800.00
Σύνολο (α)	302,311.36	311,375.36

Αναβαλλόμενα Φορολογικά Στοιχεία Παθητικού	31.12.2024	31.12.2023
Αναβαλλόμενη φορολογία ακινήτων	(169,386.66)	(166,698.84)
Σύνολο (β)	(169,386.66)	(166,698.84)

Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση)	132,924.70	144,676.52
--	-------------------	-------------------

Ο αναβαλλόμενος φόρος που επηρέασε τα αποτελέσματα αναλύεται ως εξής:

Αναβαλλόμενοι Φόροι (Αποτελέσματα)	1.1-31.12.2024	1.1-31.12.2023
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	0,00	0,00
Απομείωση απέματος	0,00	2.495,68
Απομείωση συμμετοχών	0,00	0,00
Αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	(264,00)	(132,00)
Αναβαλλόμενη φορολογία ακινήτου	(2.687,82)	(27.732,73)
Δεδουλευμένα έσοδα / έξοδα	(8.800,00)	(440,00)
ΣΥΝΟΛΟ	(11.751,82)	(25.809,05)

12 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	31.12.2024	31.12.2023
Αποθέματα έναρξης	3.132.397,00	3.143.741,00
Προσθήκες χρήσης	250.000,00	0,00
Αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης	0,00	0,00
Πρόβλεψη απομείωσης	0,00	(11.344,00)
Αποθέματα λήξης	3.382.397,00	3.132.397,00

Τα αποθέματα της Εταιρείας αφορούν ιδιοκτησίες (καταστήματα, γραφεία, υπόγειες θέσεις στάθμευσης και αποθήκες) ενός έργου υπό εξέλιξη επί της οδού Καραϊσκάκη 23, Άρτα.

13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Οι απαιτήσεις από πελάτες στις 31.12.2024 και στις 31.12.2023 € 247.568,91 και € 566.447,32 αντίστοιχα, προέρχονται από τις συμβάσεις έργων και παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας και θα εισπραχθούν σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβάσεων.

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	421.16	421.16
Λοιποί πελάτες	3,323,975.46	3,642,853.87
ΣΥΝΟΛΟ (προ προβλέψεων)	3,324,396.62	3,643,275.03
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων από πελάτες	(3,076,827.71)	(3,076,827.71)
ΣΥΝΟΛΟ (μετά από προβλέψεις)	247,568.91	566,447.32

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

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2022, 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 31.12.2024 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 01.01.2023	3.061.718,11
Έξοδο χρήσης (Σημείωση 26)	15.109,61
Αναστροφή προβλέψεων (Σημείωση 26)	0,00
Διαγραφές απαιτήσεων	0,00
Μεταβίβαση δραστηριότητας (Σημείωση 31)	0,00
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2023	3.076.827,71
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2024	3.076.827,71
Έξοδο χρήσης (Σημείωση 26)	0,00
Αναστροφή προβλέψεων (Σημείωση 26)	0,00
Διαγραφές απαιτήσεων	0,00
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2024	3.076.827,71

14 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Απαιτήσεις από φπα και προκαταβολής φόρου εισοδήματος από Ελληνικό Δημόσιο	104.474,69	182.257,28
ΣΥΝΟΛΟ	104.474,69	182.257,28

15 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Ταμείο	206,73	51,05
Καταθέσεις όψεως	1.314.219,05	9.531.615,29
Καταθέσεις προθεσμίας	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	1.314.425,78	9.531.666,34

Ο λογαριασμοί όψεως της Εταιρείας είναι άτοκοι.

Κατά την διάρκεια του 2024 και 2023 η Εταιρεία τοποθετούσε σημαντικό μέρος των ταμειακών της διαθεσίμων σε προθεσμιακές καταθέσεις. Το μεσοσταθμικό κεφάλαιο προθεσμικών καταθέσεων κατά τη διάρκεια του 2024 ανήλθε σε € 8,00 εκατ. (2023: 8,00

εκατ.), ενώ το μεσοσταθμικό επιτόκιο προθεσμιακών καταθέσεων κατά τη διάρκεια του 2024 ανήλθε σε 2,3% (2023: 2,197%). Κατά την 31.12.2024 και 31.12.2023 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 01.01.2023	715,000	2,094,950.00
Υπόλοιπο 31.12.2023	715,000	2,094,950.00
Υπόλοιπο 01.01.2024	715,000	2,094,950.00
Υπόλοιπο 31.12.2024	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 31.12.2023 και 31.12.2024 αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)	Σύνολο αποθεματικών
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
Υπόλοιπα 01.01.2024	698.316,67	33.378,80	2.441.865,62	(14.480,30)	3.159.080,79
Διανομή μερίσματος			(1,930,019.10)		(1,930,019.10)
Υπόλοιπα 31.12.2024	698.316,67	33.378,80	511.846,52	(14.480,30)	1,229,061.69

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

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2024 και 31.12.2023 δεν απασχολούσε προσωπικό, καθώς όλες οι συμβάσεις με εργαζομένους μεταβιβάστηκαν από την Εταιρεία στην PIRAEUS REAL ESTATE MANAGEMENT, σύμφωνα με τη από 26.07.2022 σύμβαση μεταβίβασης αυτοτελούς δραστηριότητας επιχείρησης ("Business Transfer Agreement").

19 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Η εταιρεία μισθώνει γραφεία επί της οδού Κοραή 5 στην Αθήνα, με μηνιαίο μίσθωμα ποσού € 414,80 πλέον χαρτοσήμου, με διάρκεια μίσθωση έως 31/07/2026.

20 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	942.113,54	1.057.317,81
Προβλέψεις περιόδου	0,00	76.639,41
Χρήση /Αναστροφή προβλέψεων	0,00	(191.843,68)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	942.113,54	942.113,54

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.

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 31.12.2024 και 31.12.2023 αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1-31.12.2024</u>	<u>1.1-31.12.2023</u>
Τρέχων φόρος - συνεχιζόμενες δραστηριότητες	0	(105,293.17)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 11)	(11,751.82)	(25,809.05)
ΣΥΝΟΛΟ	(11,751.82)	(131,102.22)
	<u>1.1-31.12.2024</u>	<u>1.1-31.12.2023</u>
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	221,680.02	655.906,40
Φόρος υπολογισμένος με 22%	(48,769.60)	(144.299,41)
Φόρος που αναλογεί στο μη υποκείμενο σε φόρο εισόδημα	0	0,00
Φόρος που αναλογεί στα μη εκπιπτόμενα έξοδα	0	(8,823.63)
Διαφορές ΔΛΠ για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	37,017.78	22.020,82
Φόροι	(11,751.82)	(131,102.22)

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.

Κατά την 31.12.2024 η Εταιρεία εμφανίζει μηδενική υποχρέωση από φόρο εισοδήματος.

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 υποβάλει 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 2023, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις της παρ.5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 (χρήσεις 2011 έως 2013) και του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2018), όπως ισχύει και εκδόθηκαν «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη. Για τις χρήσεις 2011-2016 ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την "PricewaterhouseCoopers Α.Ε.", ενώ για τις χρήσεις 2017-2022 ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την "Deloitte Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών". Για την χρήση 2023, ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την "Deloitte Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών" σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 78 του ν. 5104/2024. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και η έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2023. 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.

Για τη χρήση 2024, ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την "ΣΟΛ Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών" σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 78 του ν. 5104/2024. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και η έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2024. 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 :

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Υποχρεώσεις και προκαταβολές από συνδεδεμένα μέρη	0.00	279.61
Προμηθευτές	135,239.47	81,627.44
Λοιποί πιστωτές	313,690.55	51,862.05
Φόροι - τέλη	0.00	2,136.99
Ποσά προς επιστροφή από προκαταβολές πελατών Δικτύου Τράπεζας Πειραιώς	3,199.15	705,809.10
ΣΥΝΟΛΟ	<u>452,129.17</u>	<u>841,715.19</u>

23 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στον Κύκλο Εργασιών αναλύονται ως εξής:

	<u>1.1-31.12.2024</u>	<u>1.1-31.12.2023</u>
Έσοδα από διαχείριση εμπορικών κέντρων (PFM)	300.976,10	635.391,12
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών οικονομικής & διοικητικής υποστήριξης θυγατρικών	79.423,10	147.840,16
ΣΥΝΟΛΟ	<u>380.399,99</u>	<u>783.231,282</u>

24 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2024</u>	<u>1.1-31.12.2023</u>
Έσοδα από ενοίκια	57.688,20	57.688,20
Λοιπά έσοδα	10.187,96	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	<u>67.876,16</u>	<u>57.688,20</u>

25 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024		
	Κόστος εκτέλεσης εργασιών	Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Φόροι - τέλη	0.00	(31,581.63)	(31,581.63)
Αμοιβές τρίτων	(229,926.00)	(38,078.00)	(268,004.00)
Διάφορα έξοδα	0.00	(49,464.30)	(49,464.30)
ΣΥΝΟΛΟ	<u>(229,926.00)</u>	<u>(119,123.93)</u>	<u>(349,049.93)</u>
	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	<u>(310,810.00)</u>	<u>(206,280.80)</u>	<u>(517,090.80)</u>

26 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΜΕΙΩΣΕΙΣ

Οι προβλέψεις και απομειώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2024</u>	<u>1.1-31.12.2023</u>
Απομείωση απαιτήσεων από πελάτες (σημείωση 13)	0,00	15.109,60
Απομείωση λοιπών απαιτήσεων (σημείωση 10)	0,00	0,00
Προβλέψεις / (αναστροφές προβλέψεων) εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων (σημείωση 20)	0,00	(191.843,68)
Λοιπές προβλέψεις (σημείωση 20, 26)	0,00	76.639,41
ΣΥΝΟΛΟ	0,00	(100.094,67)

27 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2024</u>	<u>1.1-31.12.2023</u>
Έσοδα από τόκους	84.333,33	122.110,27
Τραπεζικά έξοδα και προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(75,80)	(175,95)
ΣΥΝΟΛΟ	84.257,53	121.934,32

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>31.12.2024</u>		<u>1.01.2024-31.12.2024</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	1,314,219.05	0.00	142,021.53	75.80
Παροχές προς τη Διοίκηση	0.00	0.00	0.00	0.00
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	0.00	0.00	0.00	0.00
ΣΥΝΟΛΟ	1,314,219.05	0.00	142,021.53	75.80

	<u>31.12.2023</u>		<u>1.01.2023-31.12.2023</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	9,531,615.44	0.00	179,765.98	175.95
Παροχές προς τη Διοίκηση	0.00	0.00	0.00	0.00
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

Οι απαιτήσεις από τη μητρική (2024 - € 1.314.219,05 και 2023 - € 9.531.615,44) 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.

29 ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

Στις 08.07.2025, η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων εξέλεξε την ανεξάρτητη εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών την εταιρεία "ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε." για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2024. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό - υποχρεωτικό έλεγχο και το φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2024 και 2023 (χωρίς ΦΠΑ).

	<u>1.1-31.12.2024</u>	<u>1.1-31.12.2023</u>
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	4.000,00	20.000,00
Φορολογικός Έλεγχος	3.000,00	10.000,00
ΣΥΝΟΛΟ	7.000,00	30.000,00

30 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

α) Νομικές Διαδικασίες: Στα πλαίσια εκτέλεσης των εργασιών της, η Εταιρεία έχει με 31.12.2024 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 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2024 γεγονότα που να αφορούν στην Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αυτής.

Αθήνα, 8^η Οκτωβρίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΛΕΩΝΙΔΑΣ Θ. ΧΑΜΟΔΡΑΚΑΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Γ. ΡΑΓΙΑΣ

ΣΥΜΕΩΝ Β. ΠΑΝΤΕΛΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 578535
ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ 0008064 -
Α'ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας :

**«ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»**

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις **«ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»** (η **Εταιρεία**), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **«ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»** κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

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 έλεγχό 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 ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2024.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία **«ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 8 Οκτωβρίου 2025

Γεώργιος Ν. Παπαγεωργόπουλος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 48261

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125