

**PIRAEUS PORT PLAZA 3 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020 (1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2020)
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 133241001000**

Νερατζωτίσσης 115, Τ.Κ. 15124

Μαρούσι

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	Σελ.	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	Σελ.	8
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	Σελ.	12
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	Σελ.	13
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	Σελ.	14
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	Σελ.	15

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1	Γενικές πληροφορίες	Σελ.	16
2	Βασικές λογιστικές αρχές	Σελ.	16
3	Λογιστικές πολιτικές	Σελ.	25
4	Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	30
5	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	33
6	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	35
7	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σελ.	36
8	Πελάτες και απαιτήσεις	Σελ.	36
9	Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	Σελ.	37
10	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σελ.	37
11	Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	Σελ.	38
12	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σελ.	38
13	Δανεισμός	Σελ.	39
14	Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	Σελ.	40
15	Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	Σελ.	40
16	Λοιπά έξοδα	Σελ.	40
17	Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα	Σελ.	41
18	Φόρος Εισοδήματος	Σελ.	41
19	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σελ.	41
20	Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16	Σελ.	42
21	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	43
22	Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	44

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2020

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«PIRAEUS PORT PLAZA 3 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε μαζί με την παρούσα Έκθεση, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020 (01.01.2020 έως 31.12.2020) καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα Εταιρική Νομοθεσία και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), τα οποία έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

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

Δραστηριότητα της Εταιρείας

Η Εταιρεία στη χρήση 2016 προέβη σε αγορά ακινήτου στον Δήμο Πειραιά, επί της οδού Γραβιάς, συνολικής δομημένης επιφάνειας 36.207,18 τ.μ. και επί οικοπέδου συνολικής έκτασης 6.902,51 τ.μ.

Επί του ανωτέρου ακινήτου, η Εταιρεία κατά την 31/12/2020 έχει ολοκληρώσει τις μετασκευές των κτιρίων Α' επιφάνειας 13.199 τ.μ., Β' επιφάνειας 12.955 τ.μ. και Γ' επιφάνειας 9.572 τ.μ. σε κτίρια γραφείων καθώς και του υφιστάμενου διατηρητέου κτιρίου Δ Επιφάνειας 6.888 τ.μ. και έχει υπογράψει συμφωνητικά μίσθωσής με τις εταιρείες «TELEPERFORMANCE HELLAS», «Alpha Bank A.E» «Eurobank A.E.».

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 2020 είναι τα εξής :

1. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα €2.271.021 έναντι € 457.123 στην χρήση 2019 παρουσιάζοντας αύξηση 397%.
2. Τα αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε κέρδος € 7.670.461 έναντι κερδών €5.207.894 στη χρήση 2019. Οι επενδύσεις σε ακίνητα έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Pepper Hellas Asset Management S.A. Επιπλέον, τα έξοδα σχετιζόμενα με τα ακίνητα παρουσίασαν 17% αύξηση σε ετήσια βάση και ανήλθαν στα €360.635 ενώ την προηγούμενη χρήση ήταν €308.904.
3. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν στα €320.048 αυξημένα κατά 48% σε σχέση με την χρήση 2019.
4. Τα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στη χρήση 2020 ήταν κέρδη ύψους € 8.968.068 έναντι κερδών € 5.095.633 το 2019, αύξηση 76%.
5. Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης ανήλθε στα € 6.840.625 έναντι κερδών το 2019 3.909.543 και προστέθηκε στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/2020 ανήλθαν σε €22.601.703 (31/12/2019: €15.865.161).

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

Βασικοί Δείκτες

	31/12/2020	31/12/2019
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	2%	10%
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	98%	90%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4%	88%
Ίδια Κεφάλαια Σύνολο υποχρεώσεων	53%	55%
Κέρδη προ φόρων Ίδια Κεφάλαια	40%	32%
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων	7%	6%

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Κατά τη διάρκεια του 2020 και του πρώτου τριμήνου του 2021, το ξέσπασμα της πανδημίας Covid-19 και τα μέτρα που υιοθετήθηκαν για να περιορίσουν την εξάπλωση του ιού καθόρισαν το οικονομικό περιβάλλον τόσο στην Ελλάδα όσο και παγκοσμίως. Η επιδείνωση της επιδημιολογικής κατάστασης στην Ελλάδα κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2020 και η επακόλουθη πίεση στο σύστημα υγείας οδήγησε στην παράταση των περιοριστικών μέτρων, συμπεριλαμβανομένων των καθολικών απαγορεύσεων κυκλοφορίας (lockdown), τα οποία προκάλεσαν επιπλέον αβεβαιότητες και κινδύνους τόσο για το μακροοικονομικό περιβάλλον όσο και για την ικανότητα πολλών επιχειρήσεων να συνεχίσουν την λειτουργία τους. Με βάση τα προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ) ο πραγματικός ρυθμός μεταβολής του ΑΕΠ το 2020 σημείωσε μείωση -8,2% σε ετήσια βάση, από 1,9% αύξηση το 2019, κυρίως ως αποτέλεσμα της μείωσης των τελικών καταναλωτικών δαπανών και των εξαγωγών υπηρεσιών. Σύμφωνα με τις χειμερινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕπ) (Φεβρουάριος 2021), ο ρυθμός μεταβολής του πραγματικού ΑΕΠ το 2021 και το 2022 αναμένεται στο 3,5% και 5,0% αντίστοιχα. Με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το μέσο ετήσιο ποσοστό ανεργίας για το 2020 ήταν στο 16,3% (2019: 17,3%). Στο δημοσιονομικό πεδίο, σύμφωνα με τον προϋπολογισμό του 2021, το πρωτογενές ισοζύγιο αναμένεται να καταγράψει έλλειμμα -7,2% και -3,9% του ΑΕΠ για τα έτη 2020 και το 2021 αντίστοιχα, ως συνέπεια των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης, ενώ το δημόσιο χρέος αναμένεται στο 208,9% και 199,6% του ΑΕΠ για το 2020 και 2021, αντίστοιχα. Η απόκλιση του πρωτογενούς πλεονάσματος από τον στόχο του 3,5% του ΑΕΠ για τα έτη 2020 και 2021 που ορίζει το πρόγραμμα της Ενισχυμένης Εποπτείας (Enhanced Surveillance - ES) δε θα θεωρηθεί, στο πλαίσιο της τελευταίας, ως παράβαση των δεσμεύσεων της Ελλάδας, καθώς την 4 Μαρτίου 2020 το Eurogroup αποφάσισε ότι οι μη-μόνιμες αποκλίσεις των χωρών-μελών από το συμφωνηθέν δημοσιονομικό πλαίσιο είναι αποδεκτές αν οφείλονται σε λόγους εκτός του ελέγχου των κυβερνήσεων τους (δηλαδή οι αρνητικές επιπτώσεις της πανδημίας). Σύμφωνα με το Eurogroup της 15 Μαρτίου 2021, η απόκλιση από τον στόχο που ορίζεται στο πρόγραμμα της Ενισχυμένης Εποπτείας, θα συνεχιστεί και το 2022, σε μία προκαταρκτική βάση.

Για την αντιμετώπιση της πανδημίας Covid-19, υπήρξε μία πρωτόγνωρη νομισματική, δημοσιονομική και εποπτική στήριξη στην οικονομία και το τραπεζικό σύστημα τόσο από την Ελληνική Κυβέρνηση όσο και από

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2020

τις Ευρωπαϊκές αρχές. Σύμφωνα με τον Προϋπολογισμό του 2021, τα προγραμματισμένα συνολικά δημοσιονομικά μέτρα της Ελληνικής κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19, ανέρχονται σε € 31,5 δις εκ των οποίων €23,9 δις αφορούν στο 2020 και € 7,6 δις στο 2021, συμπεριλαμβανομένου του κόστους από την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας για τις περικοπές συντάξεων. Σύμφωνα με το Υπουργείο Οικονομικών (29 Μαρτίου 2021), τα μέτρα στήριξης αναμένεται να αυξηθούν περαιτέρω σε €14,5 δις για το 2021 και σε €38,0 δις για το 2020 και το 2021.

Πέραν των ανωτέρω, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο την 21 Ιουλίου 2020 συμφώνησε σε ένα πακέτο ανάκαμψης ύψους €750 δις στο πλαίσιο του προγράμματος "Next Generation EU" (NGEU) της ΕΕ προκειμένου να υποστηρίξει την ανάκαμψη και την ανθεκτικότητα των οικονομιών των κρατών μελών, εκ των οποίων περίπου € 31 δις θα είναι διαθέσιμα για την Ελλάδα, προσωρινά κατανεμημένα σε € 18,2 δις σε επιχορηγήσεις και τα € 12,7 δις σε δάνεια. Το αντίστοιχο ποσό για το Πολυετές Δημοσιονομικό Πλαίσιο 2021-2027 (Multiannual Financial Framework "MFF," ΠΔΠ) ανέρχεται σε € 1.100 δις, εκ των οποίων περίπου € 40 δις θα είναι διαθέσιμα για την Ελλάδα. Επιπλέον, η ΕΚΤ, την 24 Μαρτίου 2020, θέσπισε ένα έκτακτο Πρόγραμμα Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP), με ένα χρηματοοικονομικό πρόγραμμα ποσού € 1.850 δις, στα μέσα Φεβρουαρίου 2021, εκ των οποίων περίπου € 46 δις θα είναι διαθέσιμα για την αγορά χρεογράφων του ελληνικού δημοσίου και ιδιωτικού τομέα. Το PEPP προστίθεται στα μέτρα ρευστότητας της ΕΚΤ της 12 Μαρτίου 2020 (πρόσθετες πράξεις μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης, ευνοϊκότεροι όροι για τις στοχευμένες μακροπρόθεσμες πράξεις, νέο πρόγραμμα αγορών περιουσιακών στοιχείων ύψους € 120 δις).

Σε ότι αφορά τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα σχετίζονται κυρίως με το ξέσπασμα της πανδημίας Covid-19 και έχουν ως ακολούθως: (α) Η εξέλιξη της υγειονομικής κρίσης συμπεριλαμβανομένης της πιθανότητας να συνεχιστεί το κύμα της πανδημίας για αρκετό διάστημα μετά το τέλος του πρώτου εξαμήνου 2021, και η αρνητική του επίπτωση στην εγχώρια, ευρύτερη και/ή στην παγκόσμια οικονομία, (β) η πρόοδος στα προγράμματα εμβολιασμού για τον αποτελεσματικό περιορισμό της εξάπλωσης του ιού, (γ) η πραγματική έκταση και διάρκεια των δημοσιονομικών μέτρων που στοχεύουν να αντιμετωπίσουν την επίπτωση της πανδημίας στην πραγματική οικονομία και η επίπτωσή τους στη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα του Ελληνικού Δημοσίου χρέους, (δ) ο ρυθμός ανάκαμψης της οικονομίας το 2021 και το 2022, (ε) η ικανότητα απορρόφησης των κεφαλαίων από το NGEU και το ΠΔΠ και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στην χώρα (στ) η εφαρμογή των προγραμματισμένων μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα της Ενισχυμένης Εποπτείας (ζ) οι γεωπολιτικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή και (η) η παράταση της διάρκειας ή/και επιδείνωση του τρέχοντος κύματος πληθωριστικών πιέσεων, ιδιαίτερα στον τομέα της ενέργειας και την εφοδιαστική αλυσίδα, με επιπτώσεις στην οικονομική ανάπτυξη, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών και το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού χρέους όπως επίσης στη ρευστότητα, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των Ελληνικών τραπεζών, καθώς και στην υλοποίηση των σχεδίων τους για τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs).

Η Εταιρεία, λόγω του κορωνοϊού covid 19 και ως αποτέλεσμα των μέτρων που αποφασίστηκαν βάσει της ΠΝΠ 20.3.20, για απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% των μισθωμάτων για τους μήνες Μάρτιο έως Δεκέμβριο 2020 των πληγέντων επιχειρήσεων (βάσει των ΚΑΔ που ανακοινώνονται), έδωσε μέσα στο 2020 συνολικό ποσό έκπτωσης €34 χιλιάδων επί των λειτουργικών μισθώσεων. Τα παραπάνω μέτρα έχουν επεκταθεί και στο 2021, όπου και πάλι βάσει των ΚΑΔ που ανακοινώνονται για τις πληγείσες επιχειρήσεις, δίδεται απαλλαγή στην καταβολή των λειτουργικών μισθωμάτων είτε 40% είτε 100%. Στη 2η περίπτωση (μείωση 100%), το Ελληνικό Δημόσιο θα επιστρέψει στην εταιρεία το 60% των μισθωμάτων. Το συνολικό ποσό έκπτωσης που δόθηκε, στη χρήση 2021 ανήλθε στα €136 χιλιάδες. Οι παραπάνω μειώσεις δεν επιβαρύνουν μόνο τις συγκεκριμένες χρήσεις αλλά επιμερίζονται βάσει της χρονικής διάρκειας των μισθώσεων.

Κάθε πιθανή επίπτωση στα αποτελέσματά της Εταιρείας θα εξαρτηθεί, σε μεγάλο βαθμό, από τις συνεχιζόμενες εξελίξεις, σχεδόν όλες από τις οποίες είναι πέρα από τον έλεγχό της. Η απόφαση των Ελληνικών αρχών να εφαρμόσουν έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας, αν και προσωρινής φύσης, μπορεί να συνεχιστεί και να αυξηθεί ανάλογα με τις εξελίξεις στην επιδημία του ιού. Κατά συνέπεια, οι οικονομικές

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2020

επιπτώσεις που σχετίζονται με τον κορωνοϊό covid 19 δεν μπορούν να εκτιμηθούν αξιόπιστα και εύλογα επί του παρόντος, όμως, τα μέτρα που έχουν ληφθεί αναμένεται να αντιμετωπίσουν αποτελεσματικά τις προκλήσεις και να αποκαταστήσουν την εμπιστοσύνη και να υποστηρίξουν την ταχεία ανάκαμψη.

Επιπλέον, η Εταιρεία, υπό τις έκτακτες συνθήκες της πανδημίας covid-19, προχώρησε στην επιτυχή εφαρμογή του Σχεδίου Επιχειρηματικής Συνέχειας για να διασφαλίσει ότι η επιχειρηματική δραστηριότητα συνεχίζεται και οι κρίσιμες λειτουργίες εκτελούνται ανεμπόδιστα. Σύμφωνα με τις οδηγίες και τις συστάσεις των αρχών, η Εταιρεία έχει λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για να διασφαλίσει την υγεία και την ασφάλεια των υπαλλήλων και των πελατών του (π.χ. εφαρμογή της τηλεργασίας, περιορισμοί σε επαγγελματικά ταξίδια, ιατρικές προμήθειες για προστατευτικό εξοπλισμό).

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. όσον αφορά στη δραστηριότητα της, με τα ταμειακά διαθέσιμα της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της (σημείωση 19).

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη και την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου, όπως αποδεικνύεται από την επίδοση στο Stress Test, την υπερκάλυψη του στόχου μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs) και την αναμενόμενη συνέχιση της πρόσβασης στο μηχανισμό χρηματοδότησης του Ευρωσυστήματος στο προσεχές μέλλον, θεωρεί ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

Προοπτικές για το 2021

Στο πλάνο δράσης για το 2021, η Εταιρεία στοχεύει στη περαιτέρω βελτίωση των αποτελεσμάτων της εφαρμόζοντας μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει, ευελπιστώντας ότι οι κίνδυνοι από τον κορωνοϊό covid 19 δεν θα είναι σημαντικοί και δεν θα επηρεάσουν την αγορά ακινήτων. Στόχοι είναι η ελαχιστοποίηση του πιστωτικού κινδύνου και συγχρόνως ο έλεγχος κι η μείωση των λειτουργικών και μη επαναλαμβανόμενων εξόδων.

Λοιπά

Προστασία του περιβάλλοντος

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

Διαχείριση κινδύνων

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

Λόγω του ότι οι οικονομικές, τραπεζικές, κανονιστικές και λειτουργικές συνθήκες διαρκώς εξελίσσονται και μεταβάλλονται, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και διαρκώς επικαιροποιεί τους μηχανισμούς διαχείρισης κινδύνων

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2020

με στόχο τη συνεχή και βέλτιστη προσαρμογή του στο περιβάλλον αυτό. Η δομή, οι εσωτερικές διαδικασίες και οι υφιστάμενοι μηχανισμοί ελέγχου και της μητρικής διασφαλίζουν τόσο την αρχή της ανεξαρτησίας όσο και την άσκηση επαρκούς εποπτείας.

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

Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα τέτοια που να αλλοιώνουν την οικονομική εικόνα της Εταιρείας ή να υπαγορεύουν αναπροσαρμογή των στοιχείων του Ισολογισμού.

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

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσης 2020.

Αθήνα, 2 Ιουνίου 2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

και Διευθύνων Σύμβουλος

Φίλιππος Καραμανώλης

Δήμος Καπουνιαρίδης

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Στρατηγού Τόμπρα 3
153 42 Αγία Παρασκευή
Ελλάδα
Τηλέφωνο: +30 210 6062100
Φαξ: +30 210 6062111
Email: info@kpmg.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
Piraeus Port Plaza 3 Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Ακίνητων, Ξενοδοχειακών
Εγκαταστάσεων και Επιχειρήσεων

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Piraeus Port Plaza 3 Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Ακίνητων, Ξενοδοχειακών Εγκαταστάσεων και Επιχειρήσεων (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της Piraeus Port Plaza 3 Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Ακίνητων, Ξενοδοχειακών Εγκαταστάσεων και Επιχειρήσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και την χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση Γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις 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.

Άλλο Θέμα

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 έχουν ελεγχθεί από άλλη Ελεγκτική Εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής εξέδωσε την 10 Ιουλίου 2020 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

Ευθύνη της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, 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 προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

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 των Άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.
- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Piraeus Port Plaza 3 Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης Ακίνητων, Ξενοδοχειακών Εγκαταστάσεων και Επιχειρήσεων και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 3 Ιουνίου 2022

ΚΡΜG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Σοφία Ανυφαντάκη, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 35841

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

		31 Δεκεμβρίου 2020	31 Δεκεμβρίου 2019
	<u>Σημείωση</u>	€	€
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	63.239.200	39.947.000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	15.286	17.489
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		17.574	17.574
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		63.272.059	39.982.062
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	1.214.865	2.845.882
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	92.079	1.794.834
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		236.476	-
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		1.543.420	4.640.716
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		64.815.479	44.622.779
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	3.607.000	3.607.000
Αποθεματικά	10	5.284.287	4.924.491
Αποτελέσματα εις νέον		13.651.879	7.333.670
Σύνολο καθαρής θέσης		22.543.166	15.865.161
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	13	13.172	21.179.614
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	4.500.801	2.314.822
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		4.513.973	23.494.436
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	4.800.269	3.368.749
Δανεισμός	13	32.958.071	1.894.433
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		37.758.340	5.263.181
Σύνολο υποχρεώσεων		42.272.313	28.757.617
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		64.815.479	44.622.779

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται σελίδες 16 - 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

		31 Δεκεμβρίου 2020	31 Δεκεμβρίου 2019
	<u>Σημείωση</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	14	2.271.021	457.123
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε ευλογη αξία	6	7.670.461	5.207.894
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	15	(360.635)	(308.904)
Αποσβέσεις		(2.203)	(2.195)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)	16	(290.562)	(42.733)
Λειτουργικά Κέρδη /Ζημίες		9.288.081	5.311.184
Χρηματοοικονομικά έσοδα	17	35	26
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(320.048)	(215.577)
Χρηματοοικονομικά έξοδα καθαρά		(320.013)	(215.551)
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων		8.968.068	5.095.633
Φόρος εισοδήματος	18	(2.185.980)	(1.186.089)
Κέρδη/ (Ζημίες) χρήσης		6.782.088	3.909.543

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16-44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά υπέρ το άρτιον	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
	€	€	€	€	€
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2019	3.225.000	-	3.399.685	3.424.127	10.048.811
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	3.909.543	3.909.543
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	382.000	-	1.524.806	-	1.906.806
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2019	3.607.000	-	4.924.491	7.333.670	15.865.161
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2020	3.607.000	-	4.924.491	7.333.670	15.865.161
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	6.782.088	6.782.088
Μεταφορές αποθεματικών	-	340.787	19.009	(359.795)	-
Κεφαλαιοποίηση πρόβλεψης εξόδων δανείου ALPHA BANK	-	-	-	(104.083)	(104.083)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2020	3.607.000	340.787	4.943.500	13.651.879	22.543.166
	10	10	10		

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται σελίδες 16-44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		31 Δεκεμβρίου 2020 €	31 Δεκεμβρίου 2019 €
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		8.968.068	5.095.633
<i>Προσαρμογές σε σχέση με τις εξής συναλλαγές :</i>			
Αποσβέσεις		2.203	2.195
Προβλέψεις		25.480	-
Καθαρό κέρδος/ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		(7.670.461)	(5.207.894)
Τόκοι και συναφή έξοδα		297.767	(731.487)
Άλλα μη ταμειακά έσοδα		(866.303)	215.551
<i>Κέρδος εκμετάλλευσης πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης</i>		756.754	(626.002)
(Αύξηση)/Μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λ/σμούς		1.631.017	(656.053)
Αύξηση/(Μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων (πλήν τραπεζών)		1.431.520	(510.205)
Καθαρές ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες		3.819.291	(1.792.260)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μοτοκικού κεφαλαίου		-	1.905.798
Αποπληρωμή δανεισμού		(3.139.500)	(7.198.000)
Δάνεια αναληφθέντα		13.241.000	27.276.000
Αποπληρωμή υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις		(1.843)	(1.666)
Καθαρές ταμειακές εκροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		10.099.657	21.982.132
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών πάγιων περιουσιακών στοιχείων	6	(15.621.739)	(18.420.030)
Τόκοι εισπραχθέντες		35	26
Καθαρές ταμειακές εισροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(15.621.704)	(18.420.004)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(1.702.755)	1.769.868
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	9	1.794.834	24.966
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	9	92.079	1.794.834

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16 – 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2020

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η εταιρεία PIRAEUS PORT PLAZA 3 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο PIRAEUS PORT PLAZA 3 που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά ή καθ' οιοδήποτε τρόπο απόκτηση πάσης φύσεως ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας με σκοπό την ανάπτυξη αυτών, την διαχείριση και εκμετάλλευση τους και συγκεκριμένα την πώληση, μίσθωση, παραχώρηση χρήσης, διαχείριση ή με οποιοδήποτε τρόπο εκμετάλλευση ιδιόκτητων ακινήτων καθώς επίσης και την ανέγερση, ανακατασκευή, λειτουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καταλυμάτων, ξενώνων νεότητας και εν γένει τουριστικών εγκαταστάσεων. Η Εταιρεία ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 133241001000. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζιώτισσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 2 Ιουνίου 2022 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Βασικές λογιστικές αρχές

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφέρονται παρακάτω:

2.1 Πλαίσιο σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που είναι σε ισχύ ή έχουν εκδοθεί και εφαρμοστεί πρόωρα κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2020 και 2019, εξαιρουμένων εκείνων που παρατίθενται παρακάτω. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Κατά τη διάρκεια του 2020 και του πρώτου τριμήνου του 2021, το ξέσπασμα της πανδημίας Covid-19 και τα μέτρα που υιοθετήθηκαν για να περιορίσουν την εξάπλωση του ιού καθόρισαν το οικονομικό περιβάλλον τόσο στην Ελλάδα όσο και παγκοσμίως. Η επιδείνωση της επιδημιολογικής κατάστασης στην Ελλάδα κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2020 και η επακόλουθη πίεση στο σύστημα υγείας οδήγησε στην παράταση των περιοριστικών μέτρων, συμπεριλαμβανομένων των καθολικών απαγορεύσεων κυκλοφορίας (lockdown), τα οποία προκάλεσαν επιπλέον αβεβαιότητες και κινδύνους τόσο για το μακροοικονομικό περιβάλλον όσο και για την ικανότητα πολλών επιχειρήσεων να συνεχίσουν την λειτουργία τους. Με βάση τα προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ) ο πραγματικός ρυθμός μεταβολής του ΑΕΠ το 2020 σημείωσε μείωση -8,2% σε ετήσια βάση, από 1,9% αύξηση το 2019, κυρίως ως αποτέλεσμα της μείωσης των τελικών καταναλωτικών δαπανών και των εξαγωγών υπηρεσιών. Σύμφωνα με τις χειμερινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕπ) (Φεβρουάριος 2021), ο ρυθμός μεταβολής του πραγματικού ΑΕΠ το 2021 και το 2022 αναμένεται στο 3,5% και 5,0% αντίστοιχα. Με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το μέσο ετήσιο ποσοστό ανεργίας για το 2020 ήταν στο 16,3% (2019:17,3%). Στο δημοσιονομικό πεδίο, σύμφωνα με τον προϋπολογισμό του 2021, το πρωτογενές ισοζύγιο αναμένεται να καταγράψει έλλειμμα -7,2% και -3,9% του

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

ΑΕΠ για τα έτη 2020 και το 2021 αντίστοιχα, ως συνέπεια των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης, ενώ το δημόσιο χρέος αναμένεται στο 208,9% και 199,6% του ΑΕΠ για το 2020 και 2021, αντίστοιχα. Η απόκλιση του πρωτογενούς πλεονάσματος από τον στόχο του 3,5% του ΑΕΠ για τα έτη 2020 και 2021 που ορίζει το πρόγραμμα της Ενισχυμένης Εποπτείας (Enhanced Surveillance - ES) δε θα θεωρηθεί, στο πλαίσιο της τελευταίας, ως παράβαση των δεσμεύσεων της Ελλάδας, καθώς την 4 Μαρτίου 2020 το Eurogroup αποφάσισε ότι οι μη-μόνιμες αποκλίσεις των χωρών-μελών από το συμφωνηθέν δημοσιονομικό πλαίσιο είναι αποδεκτές αν οφείλονται σε λόγους εκτός του ελέγχου των κυβερνήσεων τους (δηλαδή οι αρνητικές επιπτώσεις της πανδημίας). Σύμφωνα με το Eurogroup της 15 Μαρτίου 2021, η απόκλιση από τον στόχο που ορίζεται στο πρόγραμμα της Ενισχυμένης Εποπτείας, θα συνεχιστεί και το 2022, σε μία προκαταρκτική βάση.

Για την αντιμετώπιση της πανδημίας Covid-19, υπήρξε μία πρωτόγνωρη νομισματική, δημοσιονομική και εποπτική στήριξη στην οικονομία και το τραπεζικό σύστημα τόσο από την Ελληνική Κυβέρνηση όσο και από τις Ευρωπαϊκές αρχές. Σύμφωνα με τον Προϋπολογισμό του 2021, τα προγραμματισμένα συνολικά δημοσιονομικά μέτρα της Ελληνικής κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19, ανέρχονται σε € 31,5 δις εκ των οποίων €23,9 δις αφορούν στο 2020 και € 7,6 δις στο 2021, συμπεριλαμβανομένου του κόστους από την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας για τις περικοπές συντάξεων. Σύμφωνα με το Υπουργείο Οικονομικών (29 Μαρτίου 2021), τα μέτρα στήριξης αναμένεται να αυξηθούν περαιτέρω σε €14,5 δις για το 2021 και σε €38,0 δις για το 2020 και το 2021. Πέραν των ανωτέρω, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο την 21 Ιουλίου 2020 συμφώνησε σε ένα πακέτο ανάκαμψης ύψους €750 δις στο πλαίσιο του προγράμματος "Next Generation EU" (NGEU) της ΕΕ προκειμένου να υποστηρίξει την ανάκαμψη και την ανθεκτικότητα των οικονομιών των κρατών μελών, εκ των οποίων περίπου € 31 δις θα είναι διαθέσιμα για την Ελλάδα, προσωρινά καταναμεμένα σε € 18,2 δις σε επιχορηγήσεις και τα € 12,7 δις σε δάνεια. Το αντίστοιχο ποσό για το Πολυετές Δημοσιονομικό Πλαίσιο 2021-2027 (Multiannual Financial Framework "MFF," ΠΔΠ) ανέρχεται σε € 1.100 δις, εκ των οποίων περίπου € 40 δις θα είναι διαθέσιμα για την Ελλάδα. Επιπλέον, η ΕΚΤ, την 24 Μαρτίου 2020, θέσπισε ένα έκτακτο Πρόγραμμα Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP), με ένα χρηματοοικονομικό πρόγραμμα ποσού € 1.850 δις, στα μέσα Φεβρουαρίου 2021, εκ των οποίων περίπου € 46 δις θα είναι διαθέσιμα για την αγορά χρεογράφων του ελληνικού δημοσίου και ιδιωτικού τομέα. Το PEPP προστίθεται στα μέτρα ρευστότητας της ΕΚΤ της 12 Μαρτίου 2020 (πρόσθετες πράξεις μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης, ευνοϊκότεροι όροι για τις στοχευμένες μακροπρόθεσμες πράξεις, νέο πρόγραμμα αγορών περιουσιακών στοιχείων ύψους € 120 δις).

Σε ότι αφορά τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα σχετίζονται κυρίως με το ξέσπασμα της πανδημίας Covid-19 και έχουν ως ακολούθως: (α) Η εξέλιξη της υγειονομικής κρίσης συμπεριλαμβανομένης της πιθανότητας να συνεχιστεί το κύμα της πανδημίας για αρκετό διάστημα μετά το τέλος του πρώτου εξαμήνου 2021, και η αρνητική του επίπτωση στην εγχώρια, ευρύτερη και/ή στην παγκόσμια οικονομία, (β) η πρόοδος στα προγράμματα εμβολιασμού για τον αποτελεσματικό περιορισμό της εξάπλωσης του ιού, (γ) η πραγματική έκταση και διάρκεια των δημοσιονομικών μέτρων που στοχεύουν να αντιμετωπίσουν την επίπτωση της πανδημίας στην πραγματική οικονομία και η επίπτωσή τους στη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα του Ελληνικού Δημοσίου χρέους, (δ) ο ρυθμός ανάκαμψης της οικονομίας το 2021 και το 2022, (ε) η ικανότητα απορρόφησης των κεφαλαίων από το NGEU και το ΠΔΠ και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στην χώρα (στ) η εφαρμογή των προγραμματισμένων μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα της Ενισχυμένης Εποπτείας (ζ) οι γεωπολιτικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή και (η) η παράταση της διάρκειας ή/και επιδείνωση του τρέχοντος κύματος πληθωριστικών πιέσεων, ιδιαίτερα στον τομέα της ενέργειας και την εφοδιαστική αλυσίδα, με επιπτώσεις στην οικονομική ανάπτυξη, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών και το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού χρέους όπως επίσης στη ρευστότητα, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των Ελληνικών τραπεζών, καθώς και στην υλοποίηση των σχεδίων τους για τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs).

Η Εταιρεία, λόγω του κορωνοϊού covid 19 και ως αποτέλεσμα των μέτρων που αποφασίστηκαν βάσει της ΠΝΠ 20.3.20, για απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% των μισθωμάτων για τους μήνες Μάρτιο έως

PIRAEUS PORT PLAZA 3

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020**

Δεκέμβριο 2020 των πληγέντων επιχειρήσεων (βάσει των ΚΑΔ που ανακοινώνονται), έδωσε μέσα στο 2020 συνολικό ποσό έκπτωσης €34 χιλιάδων επί των λειτουργικών μισθώσεων. Τα παραπάνω μέτρα έχουν επεκταθεί και στο 2021, όπου και πάλι βάσει των ΚΑΔ που ανακοινώνονται για τις πληγείσες επιχειρήσεις, δίδεται απαλλαγή στην καταβολή των λειτουργικών μισθωμάτων είτε 40% είτε 100%. Στη 2η περίπτωση (μείωση 100%), το Ελληνικό Δημόσιο θα επιστρέψει στην εταιρεία το 60% των μισθωμάτων. Οι παραπάνω μειώσεις δεν επιβαρύνουν μόνο τις συγκεκριμένες χρήσεις αλλά επιμερίζονται βάσει της χρονικής διάρκειας των μισθώσεων.

Κάθε πιθανή επίπτωση στα αποτελέσματά της Εταιρείας θα εξαρτηθεί, σε μεγάλο βαθμό, από τις συνεχιζόμενες εξελίξεις, σχεδόν όλες από τις οποίες είναι πέρα από τον έλεγχό της. Η απόφαση των Ελληνικών αρχών να εφαρμόσουν έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας, αν και προσωρινής φύσης, μπορεί να συνεχιστεί και να αυξηθεί ανάλογα με τις εξελίξεις στην επιδημία του ιού. Κατά συνέπεια, οι οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τον κορωνοϊό covid 19 δεν μπορούν να εκτιμηθούν αξιόπιστα και εύλογα επί του παρόντος, όμως, τα μέτρα που έχουν ληφθεί αναμένεται να αντιμετωπίσουν αποτελεσματικά τις προκλήσεις και να αποκαταστήσουν την εμπιστοσύνη και να υποστηρίξουν την ταχεία ανάκαμψη.

Επιπλέον, η Εταιρεία, υπό τις έκτακτες συνθήκες της πανδημίας covid-19, προχώρησε στην επιτυχή εφαρμογή του Σχεδίου Επιχειρηματικής Συνέχειας για να διασφαλίσει ότι η επιχειρηματική δραστηριότητα συνεχίζεται και οι κρίσιμες λειτουργίες εκτελούνται ανεμπόδιστα. Σύμφωνα με τις οδηγίες και τις συστάσεις των αρχών, η Εταιρεία έχει λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για να διασφαλίσει την υγεία και την ασφάλεια των υπαλλήλων και των πελατών του (π.χ. εφαρμογή της τηλεργασίας, περιορισμοί σε επαγγελματικά ταξίδια, ιατρικές προμήθειες για προστατευτικό εξοπλισμό).

Εκτίμηση για τη συνέχιση της δραστηριότητας

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. όσον αφορά στη δραστηριότητα της, με τα ταμειακά διαθέσιμα της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη και την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου, όπως αποδεικνύεται από την επίδοση στο Stress Test, την υπερκάλυψη του στόχου μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs) και την αναμενόμενη συνέχιση της πρόσβασης στο μηχανισμό χρηματοδότησης του Ευρωσυστήματος στο προσεχές μέλλον, θεωρεί ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις σε πρότυπα και διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο την 1 Ιανουαρίου 2020

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, οι τροποποιήσεις σε πρότυπα και στο Εννοιολογικό Πλαίσιο, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020:

Τροποποιήσεις του Εννοιολογικού Πλαισίου για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά, συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) σχετικά με παραπομπές στο Εννοιολογικό Πλαίσιο

Τον Μάρτιο του 2018, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο «Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά» (Εννοιολογικό Πλαίσιο). Το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο δεν είναι πρότυπο, ούτε υπερισχύει έναντι των απαιτήσεων του κάθε προτύπου. Το αναθεωρημένο αυτό πλαίσιο αντικαθιστά την

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

προηγούμενη έκδοση του πλαισίου η οποία εξεδόθη το 2010. Οι αναθεωρήσεις που πραγματοποίησε το Συμβούλιο αφορούν σε οδηγίες σχετικά με τις έννοιες της επιμέτρησης, της παρουσίασης και γνωστοποίησης καθώς και της αποαναγνώρισης. Επιπλέον, η αναθεώρηση περιλαμβάνει νέους ορισμούς σχετικά με τα στοιχεία του ενεργητικού/τις υποχρεώσεις και τα κριτήρια αναγνώρισης αυτών, καθώς και διασφαηνίσεις για αλλά σημαντικά πεδία.

Παράλληλα με το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο, το ΣΔΛΠ δημοσίευσε ένα συνοδευτικό έγγραφο με τίτλο «Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο εντός των ΔΠΧΑ», το οποίο περιλαμβάνει επακόλουθες αλλαγές στα πρότυπα ούτως ώστε αυτές να αναφέρονται στο αναθεωρημένο Πλαίσιο.

Η υιοθέτηση του τροποποιημένου Πλαισίου δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Μεταρρύθμιση Επιτοκίων Αναφοράς-Φάση 1: Τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020)

Τον Σεπτέμβριο 2019, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα : Γνωστοποιήσεις», ώστε να αντιμετωπίσει τις επιπτώσεις σε συγκεκριμένες απαιτήσεις που σχετίζονται με την λογιστική αντιστάθμιση, που προκύπτουν από την αβεβαιότητα που δημιουργείται από την μεταρρύθμιση επιτοκίων αναφοράς σε όλο το φάσμα της αγοράς (αναφέρεται ως «μεταρρύθμιση IBOR»). Ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης IBOR, μπορεί να υπάρξουν αβεβαιότητες σχετικά με:

α) το επιτόκιο αναφοράς που καθορίζεται ως αντισταθμισμένος κίνδυνος και/ή

β) τον χρόνο ή το ποσό των ταμειακών ροών, βάσει επιτοκίων αναφοράς, των στοιχείων που αντισταθμίζονται ή του μέσου αντιστάθμισης, κατά την περίοδο μέχρι την αντικατάσταση ενός τύπου επιτοκίου αναφοράς με εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς σχεδόν μηδενικού κινδύνου ("Risk Free Rate – RFR").

Οι τροποποιήσεις παρέχουν προσωρινή απαλλαγή από τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας κατά την περίοδο μετάβασης, τροποποιώντας συγκεκριμένα κριτήρια της λογιστικής αντιστάθμισης κατά το ΔΛΠ 39 ή το ΔΠΧΑ 9. Αυτές οι προσωρινές απαλλαγές σχετίζονται κυρίως με την απαίτηση περί μεγάλης πιθανότητας εκπλήρωσης όσον αφορά τις ταμειακές ροές που αντισταθμίζονται, την συμμόρφωση με το κριτήριο της διακριτής φύσης του συστατικού στοιχείου κινδύνου και με την εφαρμογή της μελλοντικής και της αναδρομικής αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας μιας σχέσης λογιστικής αντιστάθμισης.

Το ΣΔΛΠ αντιμετωπίζει την μεταρρύθμιση IBOR και τις πιθανές επιπτώσεις στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε δύο φάσεις. Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις ολοκληρώνουν την πρώτη φάση που επικεντρώθηκε σε θέματα λογιστικής αντιστάθμισης που επηρεάζουν την χρηματοοικονομική πληροφόρηση στην περίοδο πριν την μεταρρύθμιση επιτοκίων αναφοράς. Η δεύτερη φάση επικεντρώνεται στα πιθανά θέματα που ενδέχεται να επηρεάσουν την χρηματοοικονομική πληροφόρηση, όταν τα υπάρχοντα επιτόκια αντικατασταθούν από τα RFR.

Η υιοθέτηση του τροποποιημένου Πλαισίου δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με τον ορισμό της επιχείρησης στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» με σκοπό να βοηθήσει τις οικονομικές οντότητες να καθορίσουν αν ένα σύνολο αποκτώμενων δραστηριοτήτων και στοιχείων του ενεργητικού συνιστούν επιχείρηση ή όχι. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν

PIRAEUS PORT PLAZA 3

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020**

τις ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της επιχείρησης, καταργούν την αξιολόγηση για το εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά δύνανται να αντικαταστήσουν τις εισροές ή τις διαδικασίες που λείπουν και προσθέτουν οδηγίες για να βοηθήσουν τις οικονομικές οντότητες να αξιολογήσουν αν οι αποκτώμενες διαδικασίες θεωρούνται σημαντικές. Επιπροσθέτως, συγκεκριμενοποιούν τους ορισμούς της επιχείρησης και των εκρών της και εισάγουν έναν προαιρετικό έλεγχο σχετικά με τη συγκέντρωση της εύλογης αξίας (fair value concentration test).

Η υιοθέτηση του τροποποιημένου Πλαισίου δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8: Ορισμός της έννοιας του Ουσιώδους Μεγέθους (Material) (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και του ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη» αποσκοπούν στο να ευθυγραμμιστούν όλα τα πρότυπα με τον ορισμό του "Ουσιώδους Μεγέθους" και να αποσαφηνίσουν συγκεκριμένες πτυχές αυτού. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι μια πληροφορία θεωρείται ουσιώδης αν η παράλειψή της, η ανακριβής παρουσίαση της ή συγκάλυψή της αναμένεται ευλόγως να επηρεάσει τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης, βάσει αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ουσιώδες μέγεθος (materiality) εξαρτάται από τη φύση, το μέγεθος της πληροφορίας ή και τα δύο, ενώ παράλληλα μία οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογήσει εάν η πληροφορία είναι ουσιώδης από μόνη της ή σε συνδυασμό με άλλες πληροφορίες.

Επιπροσθέτως, τροποποιήθηκε ο ορισμός της έννοιας του Ουσιώδους Μεγέθους στο Εννοιολογικό Πλαίσιο ώστε να ευθυγραμμιστεί με τον αναθεωρημένο ορισμό στο ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8.

Η υιοθέτηση του τροποποιημένου Πλαισίου δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16- Παραχωρήσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19

Τον Μάιο 2020, το ΣΔΛΠ δημοσίευσε τις «Παραχωρήσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19 (τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις)», εισάγοντας στο ΔΠΧΑ 16 μια πρακτική αντιμετώπιση για τις παραχωρήσεις μισθωμάτων, προκειμένου οι μισθωτές να έχουν τη δυνατότητα να εφαρμόσουν έναν πρακτικό λογιστικό χειρισμό για εκείνες τις παραχωρήσεις που πραγματοποιούνται ως άμεση συνέπεια της πανδημίας Covid-19. Συγκεκριμένα, με την τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16, επιτρέπεται στους μισθωτές να μην αξιολογούν εάν μία παραχώρηση μισθώματος λόγω Covid-19 αποτελεί τροποποίηση της μίσθωσης και απαιτεί από τους μισθωτές που εφαρμόζουν την παραπάνω εξαίρεση να λογιστικοποιούν τέτοιες παραχωρήσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19 μη αντιμετωπίζοντάς τες ως τροποποιήσεις μίσθωσης.

Η ανωτέρω δυνατότητα εφαρμόζεται μόνο στις παραχωρήσεις μισθωμάτων που προέκυψαν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας Covid-19 και μόνο εφόσον πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) η μεταβολή των μισθωμάτων συνεπάγεται αναθεωρημένο μίσθωμα που είναι ουσιαστικά το ίδιο με, ή μικρότερο από το μίσθωμα αμέσως πριν από την αλλαγή,
- β) οποιαδήποτε μείωση σε μισθώματα επηρεάζει μόνο τις πληρωμές που αρχικά οφείλονταν την 30 Ιουνίου 2021 ή πριν από την ημερομηνία αυτή, και
- γ) δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις της μίσθωσης.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020**

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16, όπως υιοθετήθηκε από την ΕΕ τον Οκτώβριο 2020, ισχύει για τις ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την 1 Ιουνίου 2020 ή μεταγενέστερα.

Τον Μάρτιο 2021, το ΣΔΛΠ αποφάσισε να δοθεί παράταση κατά έναν χρόνο στην περίοδο εφαρμογής της προαναφερόμενης πρακτικής αντιμετώπισης του ΔΠΧΑ 16. Ειδικότερα, με βάση την τροποποίηση, ο μισθωτής μπορεί να εφαρμόσει την πρακτική αντιμετώπιση σε εκείνες τις παραχωρήσεις μισθωμάτων που σχετίζονται με την πανδημία Covid-19, για τις οποίες οποιαδήποτε μείωση στις πληρωμές μισθωμάτων επηρεάζει μόνο εκείνες τις πληρωμές που αρχικά οφείλονταν την 30 Ιουνίου 2022 ή πριν από την ημερομηνία αυτή. Η τροποποίηση ισχύει για τις ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την 1 Απριλίου 2021 ή μεταγενέστερα και αναμένεται να υιοθετηθεί από την ΕΕ κατά την διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2021.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Εταιρεία

Ένα πλήθος νέων προτύπων και τροποποιήσεων σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2020, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση ή η Εταιρεία δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

ΔΛΠ 1, Τροποποιήσεις, Ταξινόμηση Υποχρεώσεων σε Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

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

Η υιοθέτηση του τροποποιημένου Πλαισίου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 17, Ασφαλιστήρια Συμβόλαια (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Το ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια», παρέχει ένα συνολικό και συνεκτικό λογιστικό μοντέλο για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια. Έχει εφαρμογή σε ασφαλιστήρια συμβόλαια που έχουν εκδοθεί, σε όλα τα συμβόλαια αντασφάλισης και σε επενδυτικά συμβόλαια με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής που μια οικονομική οντότητα εκδίδει, εφόσον αυτή εκδίδει και ασφαλιστήρια συμβόλαια.

Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων επιτρέπεται να ενταχθούν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, εφόσον η οικονομική οντότητα έχει προηγουμένως διαβεβαιώσει ότι τα θεωρεί ως ασφαλιστήρια συμβόλαια.

Σύμφωνα με το γενικό μοντέλο του ΔΠΧΑ 17, ομάδες από ασφαλιστήρια συμβόλαια που τελούν υπό κοινή διαχείριση και υπόκεινται σε παρόμοιους κινδύνους, επιμετρώνται με βάση προεξοφλημένες, σταθμισμένες βάσει πιθανοτήτων μελλοντικές ταμειακές ροές, μιας αναπροσαρμογής λόγω κινδύνου και ενός περιθωρίου συμβατικών υπηρεσιών (contractual service margin) το οποίο αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος των συμβολαίων. Σύμφωνα με το μοντέλο, οι εκτιμήσεις επαναμετρώνται σε κάθε περίοδο αναφοράς. Μια

PIRAEUS PORT PLAZA 3

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020**

απλοποιημένη μέθοδος επιμέτρησης μπορεί να χρησιμοποιηθεί αν αναμένεται ότι από αυτή θα παραχθεί μια λογική προσέγγιση του γενικού μοντέλου ή αν τα συμβόλαια είναι μικρής διάρκειας.

Το έσοδο κατανέμεται στις περιόδους αναλογικά με την αξία της αναμενόμενης κάλυψης και των λοιπών υπηρεσιών που ένας ασφαλιστής παρέχει κατά τη διάρκεια της περιόδου, οι διεκδικήσεις για αποζημίωση παρουσιάζονται όταν αναγγελθούν και οποιαδήποτε επενδυτικά στοιχεία, όπως τα ποσά που καταβάλλονται σε ασφαλισμένους ακόμα και αν το ασφαλιστικό γεγονός δεν έχει συντελεστεί, δεν περιλαμβάνονται στα έσοδα και στις διεκδικήσεις για αποζημίωση. Τα αποτελέσματα από ασφαλιστικές υπηρεσίες παρουσιάζονται ξεχωριστά από το χρηματοοικονομικό έσοδο ή έξοδο των ασφαλίσεων.

Τον Ιούνιο 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το σχέδιο προτύπου «Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 17», ώστε να βοηθήσει τις επιχειρήσεις στην εφαρμογή του προτύπου. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν αναβολή της ημερομηνίας έναρξης ισχύος του προτύπου, ώστε να είναι υποχρεωτική η εφαρμογή του για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2023.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν αναμένεται να έχει εφαρμογή στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16, Μεταρρύθμιση Επιτοκίων Αναφοράς-Φάση 2 (έναρξη ισχύος 1 Ιανουαρίου 2021)

Τον Αύγουστο 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το σχέδιο προτύπου «Μεταρρύθμιση Επιτοκίων Αναφοράς-Φάση 2, Τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16», για την αντιμετώπιση των θεμάτων που επηρεάζουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν το ισχύον επιτόκιο αναφοράς αντικαθίσταται με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς μηδενικού κινδύνου ("Risk Free Rate – RFR") και προβλέπει συγκεκριμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι τροποποιήσεις της Φάσης 2 παρέχουν σημαντικές αλλαγές που σχετίζονται με συμβατικές τροποποιήσεις λόγω της μεταρρύθμισης των επιτοκίων και με τις σχέσεις αντιστάθμισης που επηρεάζονται από τη μεταρρύθμιση αυτή.

Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις εισάγουν μια πρακτική αντιμετώπιση (practical expedient) εφόσον μια συμβατική αλλαγή, ή αλλαγές στις ταμειακές ροές, προέρχονται «άμεσα» από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς (μεταρρύθμιση IBOR) και σε μία «οικονομικά ισοδύναμη» βάση. Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι αλλαγές θα λογιστικοποιούνται ενημερώνοντας το πραγματικό επιτόκιο, όπως συμβαίνει με τις διακυμάνσεις ενός κυμαινόμενου επιτοκίου. Μια παρόμοια πρακτική αντιμετώπιση θα εφαρμοστεί και στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» για μισθωτές όταν λογιστικοποιούν τις τροποποιήσεις μισθώσεων που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση IBOR.

Επιπροσθέτως, οι τροποποιήσεις της δεύτερης Φάσης επιτρέπουν αλλαγές που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση IBOR να γίνουν στους προσδιορισμούς και τις τεκμηριώσεις αντιστάθμισης χωρίς να διακόπτεται η σχέση αντιστάθμισης. Οι επιτρεπόμενες αλλαγές περιλαμβάνουν τον επαναπροσδιορισμό του αντισταθμισμένου κινδύνου με αναφορά σε ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου RFR, όπως επίσης και τον επαναπροσδιορισμό του μέσου αντιστάθμισης ή/και των στοιχείων που αντισταθμίζουν, ώστε να αντικατοπτρίζουν το επιτόκιο μηδενικού κινδύνου.

Με βάση τις τροποποιήσεις της δεύτερης Φάσης, κατά τη διενέργεια αναδρομικής αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39, μια εταιρεία μπορεί να επιλέξει να μηδενίσει τις συσσωρευμένες μεταβολές της εύλογης αξίας του στοιχείου που αντισταθμίζεται και του μέσου αντιστάθμισης αμέσως μετά τον τερματισμό της εφαρμογής της αλλαγής της πρώτης Φάσης, για κάθε σχέση αντιστάθμισης ξεχωριστά. Ωστόσο, η πραγματική αναποτελεσματικότητα αντιστάθμισης θα συνεχίσει να επιμετράται και να αναγνωρίζεται εξ ολοκλήρου στα αποτελέσματα χρήσης. Οι τροποποιήσεις της δεύτερης Φάσης διευκρινίζουν επίσης ότι οι αλλαγές στη μέθοδο αξιολόγησης της αναποτελεσματικότητας

PIRAEUS PORT PLAZA 3

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020**

αντιστάθμισης λόγω των τροποποιήσεων που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση IBOR, δεν θα οδηγήσουν στη διακοπή της λογιστικής αντιστάθμισης.

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 4 αποσκοπούν στο να επιτρέψουν στις ασφαλιστικές εταιρείες που εξακολουθούν να εφαρμόζουν το ΔΛΠ 39 να αποκτήσουν ίδιες απαλλαγές όπως αυτές προβλέπονται από τις τροποποιήσεις που έγιναν στο ΔΠΧΑ 9.

Οι επακόλουθες τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 της δεύτερης Φάσης πραγματοποιήθηκαν ώστε να βοηθήσουν τους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να καταλάβουν το αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των επιτοκίων στα χρηματοοικονομικά μέσα και τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου μια εταιρίας.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους» - Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας

Σύμφωνα με την απόφαση της ΕΔΔΠΧΑ που εξέδωσε τον Μάιο του 2021 αναφορικά με το ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους» αναφορικά με τον τρόπο αναγνώρισης της παροχής αποζημίωσης συνταξιοδότησης και ειδικότερα σε σχέση με το πώς οι λογιστικές αρχές και οι απαιτήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εφαρμόζονται στην κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, καθώς οι Εταιρεία δεν έχει προσωπικό.

Ετήσιες βελτιώσεις των ΔΠΧΑ 2018-2020 : ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 16 (έναρξη ισχύος από 1 Ιανουαρίου 2022, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι βελτιώσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε αρκετά πρότυπα. Οι τροποποιήσεις που είναι σχετικές με τις δραστηριότητες του Ομίλου παρουσιάζονται παρακάτω:

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς» παρέχουν επιπλέον απαλλαγή σε μία θυγατρική εταιρία που υιοθέτησε τα πρότυπα μετά την μητρική σε σχέση με το σωρευτικό υπόλοιπο των συναλλαγματικών διαφορών. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις επιτρέπουν στις οντότητες που έχουν επιμετρήσει τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού στη λογιστική αξία σύμφωνα με τα βιβλία της μητρικής να επιμετρήσουν και οποιεσδήποτε συναλλαγματικές διαφορές που προέκυψαν χρησιμοποιώντας τα ποσά που έχουν δημοσιευθεί από τη μητρική. Αυτή η τροποποίηση εφαρμόζεται επίσης στις συγγενείς εταιρίες και τις κοινοπραξίες που έχουν λάβει την ίδια εξαίρεση του ΔΠΧΑ 1.

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» διευκρινίζει τις αμοιβές που θα πρέπει να συμπεριληφθούν στο τεστ του 10% σχετικά με την αξιολόγηση αποαναγνώρισης των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Οι αμοιβές που περιλαμβάνονται στην αξιολόγηση είναι μόνο αυτές που πληρώθηκαν ή εισπράχθηκαν μεταξύ του δανειολήπτη (οικονομική οντότητα) και του δανειστή, συμπεριλαμβανομένων αμοιβών που πληρώθηκαν ή εισπράχθηκαν είτε από τον δανειολήπτη είτε από τον δανειστή για λογαριασμό του άλλου. Η τροποποίηση έχει μελλοντική εφαρμογή σε ρυθμίσεις και ανταλλαγές που λαμβάνουν χώρα κατά την ημερομηνία ή μεταγενέστερα αυτής που η εταιρία εφαρμόζει για πρώτη φορά την τροποποίηση.

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16 'Μισθώσεις' αφαιρεί από το πρότυπο την επεξήγηση σχετικά με την αποζημίωση για τις βελτιώσεις μισθίου, για να αποτρέψει πιθανή σύγχυση σχετικά με το χειρισμό των κινήτρων για μισθώσεις.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

ΔΠΧΑ 4, Τροποποίηση, Αναβολή του ΔΠΧΑ 9 (έναρξη ισχύος 1 Ιανουαρίου 2021)

Τον Ιούνιο 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε σχέδιο Παράταση της Προσωρινής Εξαίρεσης από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 4) και επέκτεινε την σταθερή ημερομηνία λήξης της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 στο ΔΠΧΑ 4 για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν από 1 Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα, ώστε να εναρμονιστούν με τις ημερομηνίες έναρξης ισχύος του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και του ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικά Συμβόλαια».

Η τροποποίηση δεν σχετίζεται με τις δραστηριότητες της Εταιρείας.

ΔΛΠ 37, Τροποποίηση, Επαχθείς Συμβάσεις - Κόστη Εκπλήρωσης Σύμβασης (έναρξη ισχύος 1 Ιανουαρίου 2022, δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ)

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία» διευκρινίζει ότι τα άμεσα κόστη που σχετίζονται με την εκπλήρωση μίας σύμβασης, περιλαμβάνουν τα πρόσθετα κόστη καθώς και μια κατανομή από τα υπόλοιπα κόστη που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση της σύμβασης. Τα γενικά και διοικητικά κόστη δεν σχετίζονται άμεσα με τις συμβάσεις και εξαιρούνται εκτός εάν χρεώνονται ρητά στον αντισυμβαλλόμενο βάσει της σύμβασης.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3, Τροποποιήσεις, Παραπομπή στο Εννοιολογικό Πλαίσιο (έναρξη ισχύος 1 Ιανουαρίου 2022, δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ)

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

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

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 8, Τροποποιήσεις, Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων (έναρξη ισχύος 1 Ιανουαρίου 2023, δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 8 'Λογιστικές πολιτικές, Μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη' εισήγαγαν τον ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων ενώ περιλαμβάνουν και άλλες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 οι οποίες πρόκειται να βοηθήσουν τις επιχειρήσεις να διαχωρίσουν τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές.

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν (α) πώς οι λογιστικές πολιτικές σχετίζονται με τις λογιστικές εκτιμήσεις: i) εξηγώντας ότι οι λογιστικές εκτιμήσεις χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών και ii) καθιστώντας τον ορισμό των λογιστικών πολιτικών πιο σαφή και περιεκτικό, (β) ότι η επιλογή μίας τεχνικής εκτίμησης ή τεχνικής αποτίμησης, για ένα στοιχείο των οικονομικών καταστάσεων που δεν μπορεί να

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

επιμετρηθεί με ακρίβεια, αποτελεί λογιστική εκτίμηση και (γ) ότι, για την εφαρμογή του ΔΛΠ 2 «Αποθέματα», η επιλογή της μεθόδου αποτίμησης του κόστους των αποθεμάτων βάσει της μεθόδου «πρώτης εισαγωγής-πρώτης εξαγωγής» (first-in, first-out- FIFO) ή της μεθόδου του Μέσου Σταθμισμένου Κόστους για αποθέματα ειδών που είναι εναλλάξιμα, αποτελεί επιλογή λογιστικής πολιτικής.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» και ΔΠΧΑ Δήλωση Πρακτικής Νο.2: Γνωστοποιήσεις Λογιστικών Πολιτικών (έναρξη ισχύος 1 Ιανουαρίου 2023,δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ)

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

Σύμφωνα με το ΣΔΛΠ, η πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές κρίνεται ουσιώδης εάν όταν ληφθεί υπόψη σε συνδυασμό με τις λοιπές πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μια οικονομική οντότητα, μπορεί εύλογα να επηρεάσει τις αποφάσεις των βασικών χρηστών των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης, λόγω της βάσης στην οποία συντάχθηκαν.

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

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

3. Λογιστικές πολιτικές

3.1 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από τη

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

3.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τα δύο κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα εν λόγω ακίνητα δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα και κτίρια τα οποία είναι υπό κατασκευή και τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

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

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

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

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

Όταν η Εταιρεία πουλά ένα επενδυτικό ακίνητο που επιμετρά σε εύλογη αξία σε μια συναλλαγή, υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, η λογιστική αξία του επενδυτικού ακινήτου αμέσως πριν την πώλησή του προσαρμόζεται στο τίμημα της συναλλαγής και οποιαδήποτε διαφορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία».

Εάν ένα ακίνητο που έχει καταταχθεί ως επενδυτικό ακίνητο αλλάξει χρήση σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως οι αναπροσαρμογές της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων βάσει του ΔΛΠ 16.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

Εάν μεταβληθεί η χρήση ενός επενδυτικού ακίνητου, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τότε αναταξινομείται στα αποθέματα και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

3.3 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

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

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

3.4 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

α. Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

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

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

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

(α) Το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού προκειμένου να εισπραχθούν συμβατικές ταμειακές ροές (επιχειρηματικό μοντέλο "hold-to-collect") και

(β) Βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (SPPI).

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

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

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

β. Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αποτελούν μία σταθμισμένη, βάσει πιθανοτήτων, μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντισταθμίζει τη διαχρονική αξία του χρήματος. Κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπίπτουν στην πολιτική απομείωσης, η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής τους, η οποία προκύπτει από γεγονότα αθέτησης που είναι πιθανά κατά την αναμενόμενη διάρκεια του μέσου.

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

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

3.5 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

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

3.6 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

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

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

3.7 Μετοχικό Κεφάλαιο και Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο

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

3.8 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι μισθωτής

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

3.8.1 Δικαιώματα χρήσης παγίων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωρισθεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης,

μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Εκτός των περιπτώσεων όπου είναι σχετικά βέβαιο ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή της Εταιρείας στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους είτε κάθε ένα ξεχωριστά, είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

3.8.2 Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

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

- Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

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

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής αφορούν εκμισθώσεις χώρων γραφείων και ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Ακίνητα τα οποία εκμισθώνονται στα πλαίσια λειτουργικών μισθώσεων παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης.

3.9 Αναγνώριση εσόδων-εξόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής :

α) Έσοδα από ενοίκια

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

β) τα έξοδα προέρχονται από αμοιβές τρίτων, φόρους συσχετιζόμενους με τα ακίνητα και κυρίως από τόκους και έξοδα του ομολογιακού δανείου. Η αναγνώριση των εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων γίνεται σε δεδουλευμένη βάση κατά τη δημιουργία της υποχρέωσης ή πρόβλεψης για το διάστημα μέσα στη χρήση του 2020 που αφορά.

3.10 Διανομή μερίσματος

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

3.11 Προβλέψεις

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

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

4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από την Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

PIRAEUS PORT PLAZA 3

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020**

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί, καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό, μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων, και θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία του ακινήτου της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις του και την χρηματοοικονομική του θέση.

Η Εταιρεία επικεντρώνει την επενδυτική της δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Η Εταιρεία παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και το ακίνητο της αποτιμάται από καταξιωμένους εκτιμητές.

iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου σε ταμειακές ροές, είναι ο κίνδυνος οι μελλοντικές ροές μετρητών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθούν λόγω των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου εύλογης αξίας είναι ο κίνδυνος η αξία του χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθεί λόγω των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας. Ο δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2020 περιλαμβάνει ομολογιακό δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου και υποχρεώσεις από μισθώσεις (βλέπε σχετικά σημείωση). Ως εκ τούτου η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσο αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την ρευστότητα της Εταιρείας και έχει πάντοτε την διαβεβαίωση του μετόχου αυτής για άμεση κάλυψη των ταμειακών της αναγκών μέσω συμμετοχής σε πιθανή αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι πληρωτέες ταμειακές ροές από την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

	2020			
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απατήσεις	1.214.865	-	-	1.214.865
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	92.079	-	-	92.079
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	13.172	13.172
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	4.800.269	-	4.800.269
Δανεισμός	32.955.068	3.003	-	32.958.071
	2019			
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απατήσεις	2.845.882	-	-	2.845.882
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.794.834	-	-	1.794.834
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	21.179.614	21.179.614
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	3.368.749	-	3.368.749
Δανεισμός	-	-	1.894.433	1.894.433

4.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίζει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

		2020	2019
	Σημ.		
Σύνολο δανεισμού	13	32.971.243	23.074.047
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	92.079	1.794.834
Καθαρός δανεισμός		32.879.164	21.279.213
Ίδια κεφάλαια		22.543.166	15.865.161
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		55.422.330	37.144.374
Συντελεστής μόχλευσης		59,32%	57,29%

4.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων

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

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

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

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

5. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

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

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

α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας

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

PIRAEUS PORT PLAZA 3

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020**

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

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 6.

(β) Φόρος εισοδήματος

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

Περαιτέρω πληροφορίες σε σχέση με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 11.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	2020	2019
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	39.947.000	15.863.000
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	15.621.739	18.876.106
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7.670.461	5.207.894
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	63.239.200	39.947.000

Στις 24 Ιουνίου 2016 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο στον Δήμο Πειραιά συνολικής δομημένης επιφάνειας 36.207,18 τετραγωνικών μέτρων επί οικοπέδου συνολικής έκτασης 6.902,51 τετραγωνικών μέτρων. Το εν λόγω ακίνητο επί της ουσίας αποτελείται από τέσσερα (4) κτίρια μαζί με βοηθητικούς χώρους.

Κατόπιν της ολοκλήρωσης της μετασκευής του κτιρίου Α, τον Αύγουστο του 2019, η εταιρεία υπέγραψε σύμφωνο εκμίσθωσής του, 12ετούς διάρκειας.

Η Εταιρεία κεφαλαιοποίησε τα αναλογούντα στην χρήση κόστη δανεισμού τις κατασκευαστικής περιόδου ποσού € 1.041. 766 με βάση τις πρόνοιες του ΔΛΠ 23 «Κόστη δανεισμού». Το σχετικό ποσό περιλαμβάνεται στην γραμμή «Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα» στον παραπάνω πίνακα.

Στις 31.07.2020 η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνητικό μίσθωσης με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΕ με το οποίο μισθώνει το κτίριο Β συνολικού εμβαδού 11.477,43τ.μ. και μισθώνει 144 θέσεις στάθμευσης στο κτίριο Γ έναντι συνολικού μισθώματος € 139.612,35.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της Διοίκησης της Εταιρείας οι οποίες στηρίζονται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή. Στην εκτίμηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπ' όψιν η βέλτιστη χρήση του επενδυτικού ακινήτου, δεδομένης της νομικής του κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών του και των επιτρεπόμενων χρήσεων. , ο υπολογισμός της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας βασίστηκε σε δύο μεθόδους ήτοι τη συγκριτική μέθοδο και τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Την 31η Δεκεμβρίου 2020, οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Pepper Hellas Asset Management S.A. Οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν εμπίπτουν στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως αυτά περιγράφονται ανωτέρω.

Οι κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση βάσει της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου την 31.12.2020 είναι οι παρακάτω:

- Προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate): 9,25%
- Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στο τέλος της επενδυτικής περιόδου (exit cap rate): 7,25%
- Μέσος μακροπρόθεσμος συντελεστής αύξησης ενοικίου αγοράς: 2,25%

Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού € 7.670.461 αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα της χρήσης.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

		Δικαιώματα από μισθώσεις ακινήτων
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1 Ιανουαρίου 2019 με το ΔΠΧΑ 16	Σημ.	
Αξία κτήσης :		
Υπόλοιπο την 1η Δεκεμβρίου 2019	7	19.684
Προσθήκες		-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019		19.684
Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο την 1η Δεκεμβρίου 2019		-
Αποσβέσεις Χρήσης		2.195
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019		2.195
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019		17.489
		Δικαιώματα από μισθώσεις ακινήτων
Αξία κτήσης :		
Υπόλοιπο την 1η Δεκεμβρίου 2020	7	19.684
προσθήκες		-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020		19.684
Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο την 1η Δεκεμβρίου 2020		2.195
Αποσβέσεις Χρήσης		2.203
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020		4.398
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019		15.286

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E. Η σχετική σύμβαση μίσθωσης έχει συνολική διάρκεια 9 έτη.

Για την υποχρέωση από μισθώσεις σύμφωνα με υιοθέτηση του IFRS 16 που αναγνωρίστηκε στη τρέχουσα χρήση 2020 βλέπε σημείωση 20.

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	2020	2019
Πελάτες εσωτερικού	-	7.936
Απαιτήσεις από ελληνικό Δημόσιο	299.505	2.384.326
Έξοδα επόμενων χρήσεων	40.559	128.234
Προκαταβολές σε προμηθευτές	-	209.304
Εσοδα χρήσεως εισπρακτέα	874.801	116.082
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	236.476	-
Σύνολο	1.451.341	2.845.882

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

	2020	2019
Ταμείο	226	248
Τραπεζικές καταθέσεις	91.852	1.794.587
Σύνολο	92.079	1.794.834

10. Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικά

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Σύνολο €
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2019	3.607.000	-	4.924.491	8.531.491
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2019	3.607.000	-	4.924.491	8.531.491
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2020	3.607.000	-	4.924.491	8.531.491
Μεταφορά αποθεματικών	-	340.787	19.009	359.795
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2020	3.607.000	340.787	4.943.500	8.891.287

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (άρθρο 150 Ν.4548/2018) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Με την από 20.12.2018 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των διακοσίων πενήντα ενός χιλιάδων ευρώ (€251.000) με την έκδοση είκοσι πέντε χιλιάδων εκατό (25.100) νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) έκαστης και με τιμή διάθεσης πενήντα πέντε ευρώ (€55,00) έκαστη. Η διαφορά υπέρ το άρτιο καταχωρήθηκε σε ξεχωριστό λογαριασμό. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου καταχωρήθηκαν ελεύθερα φόρου (€1.960,31) αφαιρετικά του αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ολοσχερώς καταβεβλημένο ανέρχεται την 31.12.2018 στο ποσό των €3.225.000,00 διαιρούμενο σε 322.500 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας €10,00 έκαστη.

Με την από 22.10.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό ευρώ τριακοσίων ογδόντα δύο χιλιάδων (€382.000,00) με την έκδοση τριάντα οκτώ χιλιάδων διακοσίων (38.200) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€ 10,00) εκάστης και σε τιμή διάθεσης πενήντα ευρώ (€ 50,00) εκάστης. Η διαφορά υπέρ το άρτιο καταχωρήθηκε σε ξεχωριστό λογαριασμό. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€4.202,00) καταχωρήθηκαν ελεύθερα φόρου αφαιρετικά του αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ολοσχερώς καταβεβλημένο ανέρχεται την 31.12.2019 στο ποσό των ευρώ τριών εκατομμυρίων εξακοσίων επτά χιλιάδων (€3.607.000,00) διαιρούμενο σε τριακόσιες εξήντα χιλιάδες επτακόσιες (360.700) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) εκάστης.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

11. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία αναγνώρισε τα παρακάτω ποσά για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος κατά τις ημερομηνίες αναφοράς.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται για όλες τις προσωρινές διαφορές με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) και με αναμενόμενο πραγματικό φορολογικό συντελεστή 24% .

	Σημ.	2020	2019
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου		(2.314.822)	(1.308.487)
Επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων από κινήσεις χρήσεως	18	(2.185.980)	(1.006.335)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου		(4.500.801)	(2.314.822)

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις (υποχρεώσεις) προήλθαν από τα κάτωθι:

	2020	Δ	2019
Επενδύσεις σε ακίνητα	(4.510.768)	(2.003.077)	(2.507.690)
Λοιπές απαιτήσεις	(216.039)	(191.060)	(24.980)
Δανεισμός	(53.864)	-	(53.864)
Φορολογικές ζημιές	279.869	8.157	271.713
	(4.500.801)	(2.185.980)	(2.314.822)

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2020	2019
Προμηθευτές	190.491	1.962.709
Εγγυήσεις	414.783	174.744
Δεδουλευμένα έξοδα	25.480	38.315
Προκαταβολές πελατών	970.445	1.117.973
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	-	49.621
Έσοδα επόμενων χρήσεων	-	25.363
Λοιπές υποχρεώσεις	(930)	23
Ποσό προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	3.200.000	-
Σύνολο	4.800.269	3.368.749
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.169.515	978.226
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	630.754	2.390.523
Σύνολο	4.800.269	3.368.749

Οι προκαταβολές πελατών αφορούν προκαταβολή μισθωμάτων, όπως αυτή έχει οριστεί στο συμφωνητικό μίσθωσης που έχει συναφθεί, η οποία θα συμψηφιστεί με τα συμφωνηθέντα μισθώματα κατά την διάρκεια της μίσθωσης. Το ποσό προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου αφορά στην καταβολή κεφαλαίων εντός της χρήσης 2020 από τους μετόχους της Εταιρείας, κατά την αναλογία συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο αυτής, έναντι αυξήσεως του μετοχικού κεφαλαίου.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

13. Δανεισμός

	2020	2019
Μακροπρόθεσμες δανεισμός		
Ομολογιακά δάνεια	-	21.164.518
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	13.172	15.097
Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού	13.172	21.179.614
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακά δάνεια	32.955.068	1.891.511
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	3.003	2.922
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού	32.958.071	1.894.433
Σύνολο δανεισμού	32.971.243	23.074.047

Την 14.12.2018 η Εταιρεία εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο συνολικού ύψους έως €6.000.000, διαιρούμενου σε έως 6.000.000 ανώνυμες ομολογίες, ονομαστικής αξίας €1 έκαστην, διάρκειας ενός (1) έτους από την πρώτη έκδοση και ομολογιούχους την ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. και την ALPHA BANK LONDON LIMITED. Το ομολογιακό δάνειο ήταν κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor + 4,75%. Μέχρι την 31.12.2018, η Εταιρεία είχε εκταμιεύσει ποσό €3.000.000. Το ποσό των €35.145,83 που περιλαμβάνεται στο υπόλοιπο του δανείου την 31.12.2018 αφορά τόκους και κόστη που σχετίζονταν άμεσα με την ανάληψή του.

Εντός του 2019 η Εταιρεία εκταμίευσε επιπλέον €3.000.000 από το εν λόγω ομολογιακό δάνειο και στη συνέχεια το αποπλήρωσε εξ ολοκλήρου μέσω έκδοσης νέου ομολογιακού δανείου, όπως αναφέρεται παρακάτω.

Την 4.4.2019 η Εταιρεία εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο συνολικού ύψους έως €37.750.000,00, διαιρούμενου σε έως 37.750.000 ανώνυμες ομολογίες, ονομαστικής αξίας €1 έκαστην, διάρκειας έως επτά (7) ετών από την πρώτη έκδοση και ομολογιούχο την ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. Το ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3m + 3,75% για τους πρώτους 18 μήνες και Euribor 3m + 3,15% για την υπόλοιπη διάρκειά του. Προς εξασφάλιση του δανείου έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης επί του ακίνητου της Εταιρείας συνολικής αξίας 49.075.000,00 ευρώ. Επιπροσθέτως, το πλαίσιο των εξασφαλίσεων του Ομολογιακού δανείου περιλαμβάνει μεταξύ άλλων ενέχυρο επί του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας, εκχώρηση απαιτήσεων επί Συμφωνητικών και Προσυμφώνων Μίσθωσης, Συμβάσεων Κατασκευής, Επιστροφής ΦΠΑ και Ασφαλιστικών Αποζημιώσεων. Μέχρι την 31.12.2019 έχει αναληφθεί ποσό €24.276.000,00, εκ των οποίων έχει αποπληρωθεί το ποσό των €1.198.000,00 μέσα στην χρήση 2019. Η Εταιρεία επιβαρύνθηκε με έξοδα που σχετίζονται άμεσα με το συγκεκριμένο ομολογιακό δάνειο συνολικού ποσού €291.609,00. Ποσό €104.083,17 αφορά έξοδα που σχετίζονται με το μέρος του δανείου που δεν έχει αναληφθεί μέχρι την 31.12.2019 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» στην γραμμή «Έξοδα επομένων χρήσεων». Μέρος του ομολογιακού δανείου χρησιμοποιήθηκε για την εξόφληση του προηγούμενου, από 14.12.2018, ομολογιακού δανείου της Εταιρείας.

Στην χρήση του 2020 αναλήφθηκαν ποσά δανείου €13.241.000,00 ενώ έχει αποπληρωθεί το ποσό των €3.139.500,00 το οποίο αναλύεται σε €2.802.000,00 τόκοι και €337.500,00 κεφάλαιο.

Την 9.2.2021 η Εταιρεία εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο συνολικού ύψους € 33.500.00,00 , διαιρούμενου σε έως 33.500.000 ανώνυμες ομολογίες, ονομαστικής αξίας €1 εκάστη, διάρκειας έως ένα (1) έτος από την πρώτη έκδοση και ομολογιούχου την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. Το ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3m + 1,4% για όλη την υπόλοιπη διάρκειά του. Μέρος του ομολογιακού δανείου χρησιμοποιήθηκε για την εξόφληση του προηγούμενου, από 4.4.2019, ομολογιακού δανείου της.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

Στο πρόγραμμα του κοινού ομολογιακού δανείου δεν περιλαμβάνονται Δείκτες συμμόρφωσης, οι οποίοι θα πρέπει τηρούνται με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2020.

14. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις

Από την εκμίσθωσή του κτιρίου Α η Εταιρεία αναγνώρισε για τη χρήση 2020 έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις ποσού €1.404.777, έσοδο από rent free period €866.486 και έξοδο λόγω εκπτώσεων από covid 40% ποσού €242. Η Εταιρεία δεν αναγνώρισε κατά την διάρκεια της χρήσης έσοδο από κυμαινόμενα μισθώματα.

Το σύνολο των μελλοντικών ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν βάσει μη ακυρωτέων λειτουργικών μισθώσεων έχουν ως εξής:

	2020	2019
Έως 1 έτος	3.907.555	1.165.996
Από 1 έως 5 έτη	15.630.219	5.276.867
Περισσότερα από 5 έτη	24.545.735	11.261.762
Σύνολο	44.083.509	17.704.625

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο της μεταβολής της υπολειμματικής αξίας των επενδυτικών ακινήτων κατά τη λήξη των εν ενεργεία μισθώσεων. Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς στοχεύει να επιτυγχάνει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας.

15. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

	2020	2019
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	98.445	129.177
Φόροι σχετιζόμενοι με το ακίνητο	262.190	179.727
Σύνολο	360.635	308.904

16. Λοιπά έξοδα

	2020	2019
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	97.022	35.369
Φόροι -τέλη	17.841	1.000
Λοιπά έξοδα	176.020	6.364
Λοιπά έσοδα	320,60	-
Σύνολο	290.562	42.733

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

17. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

	2020	2019
Έξοδο εγγυητικών επιστολών	22.281	14.046
Τόκοι και έξοδα ομολογιακών δανείων	296.607	197.210
Τόκοι μισθώσεων	1.160	1.256
Λοιπά	-	3.065
Χρηματοοικονομικό κόστος	320.048	215.577
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων καταθέσεων	(35)	(26)
Χρηματοοικονομικό έσοδο	(35)	(26)
Χρηματοοικονομικό κόστος-καθαρό	320.013	215.551

18. Φόρος εισοδήματος

Τα ποσά των φόρων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

Ο φόρος, επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον συντελεστή φόρου που ισχύει στην Ελλάδα, επί των κερδών της.

	Σημ.	2020	2019
Φόρος εισοδήματος χρήσης		-	-
Αναβαλλόμενη φορολογία	11	2.185.980	1.186.089
Σύνολο εξόδου από φόρους		2.185.980	1.186.089

Πραγματικός φορολογικός συντελεστής

	2020	2019
Κέρδη /(Ζημίες) προ φόρων	8.968.068	5.095.633
Φόρος υπολογιζόμενος με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	2.152.336	1.222.952
Φορολογική επίδραση :		
επίπτωση αλλαγής φορολογικών συντελεστών	-	(33.385)
μη εκπιπτόμενες φορολογικές δαπάνες	33.644	(3.478)
Σύνολο εξόδου από φόρους	2.185.980	1.186.089

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα έχει ορισθεί στο 24% για το έτος 2020 με βάση το άρθρο 22 του Ν.4646/2019 που ισχύει από την 12.12.2020.

19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Η Εταιρεία πραγματοποιεί συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και σε καθαρά εμπορική βάση. Ο όγκος των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη φαίνονται πιο κάτω:

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

	2020	2019
Αγορές υπηρεσιών		
Dimand Ανώνυμη εταιρεία αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων και κατασκευών, υπηρεσιών και συμμετοχών.	-	141.043
Σύνολο	-	141.043
Κεφαλαιοποίηση δαπανών σε επενδυτικά ακίνητα		
Dimand Ανώνυμη εταιρεία αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων και κατασκευών, υπηρεσιών και συμμετοχών.	-	1.291.174
Σύνολο	-	1.291.174

Απαιτήσεις -Υποχρεώσεις

Απαιτήσεις

Dimand Ανώνυμη εταιρεία αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων και κατασκευών, υπηρεσιών και συμμετοχών.

Μητρική εταιρεία

Σύνολο

-	-
173.119	-
173.119	-

Υποχρεώσεις

Dimand Ανώνυμη εταιρεία αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων και κατασκευών, υπηρεσιών και συμμετοχών.

Σύνολο

-	164.504
-	164.504

Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη

Dimand Ανώνυμη εταιρεία αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων και κατασκευών, υπηρεσιών και συμμετοχών.

Σύνολο

-	18.018
-	18.018

Έσοδα - Έξοδα

Έσοδα από ενοίκια

Μητρική εταιρεία

Σύνολο

2020	2019
139.612	-
139.612	-

20. Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 αντίστοιχα.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020

Η επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 την 1η Ιανουαρίου 2020/2019 (αύξηση/(μείωση)) έχει ως εξής:

Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1 Ιανουαρίου 2019 με το ΔΠΧΑ 16	19.684
Συν: Υποχρεώσεις από νέες μισθώσεις στην διάρκεια της χρήσης του 2019	-
Μείον: Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην χρήση του 2019	(2.922)
Συν: Τόκοι λειτουργικής μίσθωσης στην χρήση του 2019	1.256
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων την 31 Δεκεμβρίου 2019 με το ΔΠΧΑ 16	18.018
Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάσει τον Ισολογισμό	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	15.097
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	2.922
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων με το ΔΠΧΑ 16	18.018

Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1 Ιανουαρίου 2020 με το ΔΠΧΑ 16	18.018
Συν: Υποχρεώσεις από νέες μισθώσεις στην διάρκεια της χρήσης του 2020	-
Μείον: Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην χρήση του 2020	(3.003)
Συν: Τόκοι λειτουργικής μίσθωσης στην χρήση του 2020	1.160
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων την 31 Δεκεμβρίου 2020 με το ΔΠΧΑ 16	16.175
Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάσει τον Ισολογισμό	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13.172
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	3.003
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων με το ΔΠΧΑ 16	16.175

21. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, η Φορολογική Διοίκηση μπορεί να προβεί, κατά κανόνα, σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης.

Από τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Ν. 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1η Ιανουαρίου 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από τον νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρεία το λαμβάνει.

Για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, ο φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού ολοκληρώθηκε και δεν προέκυψαν φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2020**

Σύμφωνα με το Νόμο 4172/2013, όπως ισχύει, ο φορολογικός συντελεστής των εταιρειών στην Ελλάδα για το έτος 2020 είναι 24%. Επιπρόσθετα, τα μερίσματα που διανέμονται, από την 1 Ιανουαρίου του 2019 υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου 10 %, εκτός των ενδοομιλικών μερισμάτων τα οποία υπό προϋποθέσεις απαλλάσσονται του φόρου.

22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Με την από 30/12/2021 απόφαση της Γ.Σ. της Εταιρείας, επικυρώθηκε η από 2.1.2020 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των €640.000, με έκδοση 64.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €10,00 η κάθε μια και τιμή διάθεσης €50,00 ανά μετοχή. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε €4.247.000 με την συνολική «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο» να διαμορφώνεται στα €2.560.000.

Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2020, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα εκτός από το παραπάνω τέτοια που να αλλοιώνουν την οικονομική εικόνα της Εταιρείας ή να υπαγορεύουν αναπροσαρμογή των στοιχείων του Ισολογισμού.

Αθήνα, 2 Ιουνίου 2022

**Φίλιππος
Καραμανώλης**
Α.Δ.Τ. ΑΒ 362474

**Δήμος
Καπουνιαρίδης**
Α.Δ.Τ.ΑΝ 044673

**Νικόλαος
Χουντάλας**
Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641

**Αναστασία
Αλαπάντα**
Α.Δ.Τ. Α0 570875
Αριθμός αδείας
0040936 Α' Τάξης

Πρόεδρος του
Διοικητικού
Συμβουλίου

Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού
Συμβουλίου

Επικεφαλής Δ/νσης
Οικονομικών
Υπηρεσιών

Λογιστής