

**PIRAEUS PORT PLAZA 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024 (1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2024)
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 139042501000**

Φιλελλήνων 10 & Ξενοφώντος 13

Αθήνα

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	Σελ.	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	Σελ.	7
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	Σελ.	11
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	Σελ.	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	Σελ.	13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	Σελ.	14

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1	Γενικές πληροφορίες	Σελ.	15
2	Βασικές λογιστικές αρχές	Σελ.	15
3	Λογιστικές πολιτικές	Σελ.	19
4	Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	25
5	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	27
6	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	28
7	Δικαίωμα χρήσης παγίων	Σελ.	30
8	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Σελ.	30
9	Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	Σελ.	30
10	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	Σελ.	31
11	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	Σελ.	31
12	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σελ.	31
13	Δανεισμός	Σελ.	32
14	Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	Σελ.	32
15	Άμεσα έξοδα και φόροι σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	Σελ.	32
16	Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα	Σελ.	33
17	Φόρος Εισοδήματος	Σελ.	33
18	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σελ.	33
19	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	34
20	Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	35

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«PIRAEUS PORT PLAZA 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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 2024 (1.1.2024 έως 31.12.2024) καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2024 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

Ιστορικό και εξέλιξη

Η Εταιρεία στη χρήση 2016 προέβη σε αγορά ακινήτου στον Δήμο Πειραιά, επί της οδού Γραβιάς, συνολικής δομημένης επιφάνειας 14.164,95 τ.μ. και επί οικοπέδου συνολικής έκτασης 5.490,20 τ.μ.

Επί του ανωτέρου ακινήτου, η Εταιρεία κατά την 31/12/2020 ολοκλήρωσε τις μετασκευές των κτιρίων Ε' επιφάνειας 13.728 τ.μ. και Ζ' επιφάνειας 10.500 τ.μ. σε κτίρια γραφείων καθώς και του υφιστάμενου διατηρητέου κτιρίου Δ Επιφάνειας 594 τ.μ. και έχει υπογράψει συμφωνητικό μίσθωσής με την εταιρεία «TELEPERFORMANCE HELLAS».

Οι ροές της εταιρείας κατά το 2024 προήλθαν από την παραπάνω δραστηριότητα.

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 2024 είναι τα εξής :

1. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα €3.020.512 έναντι €2.929.456 στην χρήση 2023 παρουσιάζοντας αύξηση 3%.
2. Τα αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε κέρδος €406.793 έναντι κερδών €244.247 στη χρήση 2023. Οι επενδύσεις σε ακίνητα έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή An International Associate of Savills. Επιπλέον, τα έξοδα σχετιζόμενα με τα ακίνητα παρουσίασαν 1% αύξηση σε ετήσια βάση και ανήλθαν στα €243.676 ενώ την προηγούμενη χρήση ήταν €240.244.
3. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν στα €945.566 αυξημένα κατά 12% σε σχέση με την χρήση 2023 λόγω αύξησης των επιτοκίων.
4. Τα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στη χρήση 2024 ήταν κέρδη ύψους €2.183.080 έναντι κερδών € 2.045.404 το 2023, αύξηση 7% λόγω της αναπροσαρμογής των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

PIRAEUS PORT PLAZA 2

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

5. Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης ανήλθε στα €1.702.241 έναντι €1.595.195 το 2023 και προστέθηκε στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/2024 ανήλθαν σε €29.330.465 (31/12/2023:€27.628.224).

Βασικοί Δείκτες

	31/12/2024	31/12/2023
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	6%	16%
Σύνολο Ενεργητικού		
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	94%	84%
Σύνολο Ενεργητικού		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	21%	41%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Ίδια Κεφάλαια	150%	104%
Σύνολο υποχρεώσεων		
Κέρδη προ φόρων	7%	7%
Ίδια Κεφάλαια		
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	9%	9%
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2024, παρά τις προκλήσεις του διεθνούς περιβάλλοντος, οι μακροοικονομικές συνθήκες που επικράτησαν στις τρεις βασικές αγορές του Ομίλου ήταν ευνοϊκές. Πιο συγκεκριμένα, οι οικονομίες της Ελλάδας, της Βουλγαρίας και της Κύπρου παρέμειναν σε τροχιά μεγέθυνσης, επιτυγχάνοντας υψηλότερη απόδοση έναντι των περισσότερων εταίρων τους στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα, όπως και στη Βουλγαρία και την Κύπρο, αναμένεται να δοθεί από τα έργα και τις μεταρρυθμίσεις που χρηματοδοτούνται από την ΕΕ. Ως αποτέλεσμα μιας σειράς αναβαθμίσεων του αξιόχρεου του Ελληνικού Δημοσίου το δεύτερο εξάμηνο του 2023, οι μακροχρόνιοι πιστωτικοί τίτλοι του κατατάσσονταν στην επενδυτική βαθμίδα σύμφωνα με τέσσερις εκ των πέντε οίκων Εξωτερικής Πιστοληπτικής Αξιολόγησης που είναι αποδεκτοί από την ΕΚΤ (DBRS: BBB(χαμηλή), θετική προοπτική, Fitch: BBB-, σταθερή προοπτική, Score: BBB, σταθερή προοπτική, S&P: BBB-, θετική προοπτική) και μία βαθμίδα κάτω της επενδυτικής από τον πέμπτο οίκο, τη Moody's (Ba1 με θετική προοπτική), στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

Αναφορικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα και στην περιοχή μας σχετίζονται με: (α) τις γεωπολιτικές εντάσεις που προκαλούνται κυρίως από τον πόλεμο στην Ουκρανία και την εύθραυστη κατάσταση στη Μέση Ανατολή, τις συνέπειές τους για την περιφερειακή και την παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια και τις επιπτώσεις τους στην παγκόσμια και την ευρωπαϊκή οικονομία, (β) μια διακοπή ή ακόμα και αντιστροφή της αποπληθωριστικής τάσης που παρατηρήθηκε τους τελευταίους 24 μήνες, με επιπτώσεις στην οικονομική μεγέθυνση, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών, το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, το εξωτερικό εμπόριο και την ποιότητα ενεργητικού των τραπεζών, καθώς και τυχόν κοινωνικές ή/και πολιτικές επιπτώσεις που μπορεί το ανωτέρω να επιφέρει, (γ) το χρονοδιάγραμμα τυχόν περεταίρω μειώσεων επιτοκίων της ΕΚΤ και της Ομοσπονδιακής Τράπεζας των ΗΠΑ, καθώς η επιμονή σε υψηλότερα επιτόκια για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα ενδέχεται να συνεχίσει να ασκεί πίεση στο κόστος δανεισμού του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα και στους ισολογισμούς ορισμένων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, ενώ

μια πρόωρη μείωση των επιτοκίων εμπεριέχει τον κίνδυνο ανάκαμψης του πληθωρισμού, (δ) την προοπτική οι σημαντικότεροι εμπορικοί εταίροι της Ελλάδας και της Βουλγαρίας, ιδίως η Ευρωζώνη, να εισέλθουν σε οικονομική στασιμότητα ή και σε προσωρινή ύφεση, (ε) την αυξημένη πολιτική και οικονομική αβεβαιότητα που πηγάζει από τη διεθνή εξωτερική και εμπορική πολιτική της νέας κυβέρνησης των Ηνωμένων Πολιτειών, (στ) το επίμονο υψηλό έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών το οποίο διαφαίνεται ότι εξελίσσεται ξανά σε δομικό χαρακτηριστικό της ελληνικής οικονομίας, (ζ) την ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και την προσέλκυση νέων επενδύσεων στις χώρες παρούσας του Ομίλου και ειδικότερα στην Ελλάδα, (η) την αποτελεσματική και έγκαιρη εφαρμογή των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του TAA και να ενισχυθούν η παραγωγικότητα, η ανταγωνιστικότητα και η ανθεκτικότητα και (θ) την επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και τις επιπτώσεις τους στο ΑΕΠ, την απασχόληση, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και τη βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς θα μπορούσε να επιβραδύνει τον αναμενόμενο ρυθμό οικονομικής μεγέθυνσης, στη ρευστότητα, στην ποιότητα του ενεργητικού, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των ελληνικών τραπεζών. Σε αυτό το πλαίσιο, η Διοίκηση και το Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου παρακολουθούν συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό, χρηματοοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την εξέλιξη των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας του ενεργητικού και της ρευστότητας του Ομίλου (Key Performance Indicators - KPIs). Επίσης, έχουν διατηρήσει υψηλό το επίπεδο ετοιμότητάς τους ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου, της ποιότητας ενεργητικού και της ρευστότητας του Ομίλου καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, των στρατηγικών και επιχειρηματικών του στόχων σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο του ομίλου της Μητρικής Εταιρείας για την περίοδο 2025-2027.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αναγνωρίζοντας τους γεωπολιτικούς και μακροοικονομικούς κινδύνους στην οικονομία και λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες, την επάρκεια κεφαλαίων και τη θέση ρευστότητας της Εταιρείας έκρινε ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

Προοπτικές για το 2025

Η Εταιρεία θα συνεχίσει να εφαρμόζει μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει με σκοπό την κατά το δυνατόν μεγαλύτερη απόδοση των κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί.

Λοιπά

Προστασία του περιβάλλοντος

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

Διαχείριση κινδύνων

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

PIRAEUS PORT PLAZA 2

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

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

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

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

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1.1.2024 έως 31.12.2024.

Αθήνα, 25 Ιουλίου 2024

Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Φίλιππος Καραμανώλης

Δήμος Καπουνιαρίδης



KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λεωφόρος Συγγρού 44
117 42 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλέφωνο +30 210 6062100
Φαξ: +30 210 6062111
Email: info@kpmg.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
PIRAEUS PORT PLAZA 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της PIRAEUS PORT PLAZA 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2024, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της PIRAEUS PORT PLAZA 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), 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 Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις άλλες δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλες Πληροφορίες

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

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί 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 πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το αν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις 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.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου επ' αυτής. Η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν, με βάση τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτήν είναι ουσιωδώς εσφαλμένες ή ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας. Με βάση αποκλειστικά αυτή την εργασία κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β' του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

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

PIRAEUS PORT PLAZA 2

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την PIRAEUS PORT PLAZA 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού.

Αθήνα, 28 Ιουλίου 2025

ΚΡΜG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 186

Θεμιστοκλής Δεσίκος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 44471

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

		31 Δεκεμβρίου	31 Δεκεμβρίου
		2024	2023
Σημείωση		€	€
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	45.887.142	45.480.349
Δικαιώμα χρήσης παγίων	7	1.601,44	4.804
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		1.673	1.673
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		45.890.417	45.486.826
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	1.196.711	1.372.628
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	1.796.889	7.217.979
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		2.993.600	8.590.607
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		48.884.017	54.077.434
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	3.200.000	3.200.000
Αποθεματικά	10	5.721.596	5.636.484
Αποτελέσματα εις νέον		20.408.869	18.791.739
Σύνολο καθαρής θέσης		29.330.465	27.628.224
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	13	-	1.578
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	5.539.290	5.254.188
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		5.539.290	5.255.766
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Φόρος εισοδήματος		34.895	130.415
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	453.989	510.241
Δανεισμός	13	13.525.378	20.552.788
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		14.014.261	21.193.444
Σύνολο υποχρεώσεων		19.553.551	26.449.210
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		48.884.017	54.077.434

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάστασή Συνολικού Εισοδήματος

		01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
	<u>Σημείωση</u>		
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	14	3.020.512	2.929.456
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε ευλογη αξία	6	406.793	244.247
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	15	(243.676)	(240.244)
Αποσβέσεις	7	(3.203)	(3.203)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)	15	(51.781)	(36.884)
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)		3.128.646	2.893.372
Χρηματοοικονομικά έξοδα	16	(945.566)	(847.968)
Χρηματοοικονομικά έξοδα καθαρά	16	(945.566)	(847.968)
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων		2.183.080	2.045.404
Φόρος εισοδήματος	17	(480.838)	(450.209)
Κέρδη/ (Ζημίες) χρήσης		1.702.241	1.595.195

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Τακτικό αποθεματικό €	Αποθεματικά €	Αποτελέσματα εις νέο €	Σύνολο €
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023	3.200.000	606.725	4.950.000	17.276.305	26.033.029
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	79.760	-	(79.760)	-
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	1.595.195	1.595.195
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023	3.200.000	686.484	4.950.000	18.791.739	27.628.224
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	85.112	-	(85.112)	-
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	1.702.241	1.702.241
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2024	3.200.000	771.596	4.950.000	20.408.869	29.330.465

Σημ. 10

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
	<u>Σημείωση</u>		
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		2.183.080	2.045.404
Προσαρμογές σε σχέση με τις εξής συναλλαγές:			
Αποσβέσεις	7	3.203	3.203
Προβλέψεις		40.280	16.044
Καθαρό κέρδος/ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(406.793)	(244.247)
Τόκοι και συναφή έξοδα		945.501	847.968
Άλλα μη ταμειακά έσοδα		119.878	178.211
Κέρδος εκμετάλλευσης πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης		2.885.148	2.846.583
(Αύξηση)/Μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λ/σμούς		(8.928)	(70.636)
Αύξηση/(Μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων (πλήν τραπεζών)		(56.252)	(55.732)
Πληρωμές φόρων		(292.256)	(89.278)
Καθαρές ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες		2.527.712	2.630.937
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	(3.301)	(3.301)
Τόκοι πληρωθέντες		(945.501)	(847.968)
Μερική αποπληρωμή δανείου Eurobank		(7.000.000)	-
Καθαρές ταμειακές εκροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(7.948.802)	(851.270)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών πάγιων περιουσιακών στοιχείων		-	-
Καθαρές ταμειακές εισροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-	-
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(5.421.090)	1.779.667
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	9	7.217.979	5.438.312
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	9	1.796.889	7.217.979

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η εταιρεία PIRAEUS PORT PLAZA 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ με διακριτικό τίτλο PIRAEUS PORT PLAZA 2 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 εκμετάλλευσή τους, την ανέγερση ή ανακατασκευή ή μετασκευή ακινήτων πάσης φύσεως, σκοπού και χρήσης για ίδιο λογαριασμό και χρήση καθώς επίσης και την πώληση, μίσθωση, παραχώρηση χρήσης, διαχείριση ή με οποιοδήποτε τρόπο εκμετάλλευση ιδιόκτητων ακινήτων. Η Εταιρεία έχει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 139042501000. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Φιλελλήνων 10 & Ξενοφώντος 13, Τ.Κ. 10557, Αθήνα.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2024 ανέρχεται στο ποσό των τριών εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων ευρώ (€3.200.000) διαιρούμενο σε τριακόσιες είκοσι χιλιάδες (320.000) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) η καθεμία, με το αποθεματικό υπέρ το άρτιο να διαμορφώνεται στα τέσσερα εκατομμύρια εννιακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ (€4.950.000).

Κατά την 31/12/2024 η εταιρεία είναι 100% θυγατρική της Τράπεζας Eurobank A.E.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2024, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 25η Ιουλίου 2025 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 της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνείων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εφαρμόστηκαν με συνέπεια στην χρήση 2024 λαμβάνοντας υπόψη τις τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ όπως αυτές περιγράφονται στην ενότητα 2.2 «Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες». Επιπλέον, όπου είναι απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα χρήση.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης, οι οποίες επηρεάζουν τα λογιστικά υπόλοιπα των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα υπόλοιπα των εσόδων και εξόδων της περιόδου αναφοράς. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν.

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), που είναι το συναλλακτικό νόμισμα της εταιρίας. Τα αθροίσματα των στοιχείων που παρατίθενται στις σημειώσεις μπορεί να μην συμφωνούν ακριβώς με τα σύνολα που παρουσιάζονται.

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2024, παρά τις προκλήσεις του διεθνούς περιβάλλοντος, οι μακροοικονομικές συνθήκες που επικράτησαν στις τρεις βασικές αγορές του Ομίλου ήταν ευνοϊκές. Πιο συγκεκριμένα, οι οικονομίες της Ελλάδας, της Βουλγαρίας και της Κύπρου παρέμειναν σε τροχιά μεγέθυνσης, επιτυγχάνοντας υψηλότερη απόδοση έναντι των περισσότερων εταίρων τους στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα, όπως και στη Βουλγαρία και την Κύπρο, αναμένεται να δοθεί από τα έργα και τις μεταρρυθμίσεις που χρηματοδοτούνται από την ΕΕ. Ως αποτέλεσμα μιας σειράς αναβαθμίσεων του αξιόχρεου του Ελληνικού Δημοσίου το δεύτερο εξάμηνο του 2023, οι μακροχρόνιοι πιστωτικοί τίτλοι του κατατάσσονταν στην επενδυτική βαθμίδα σύμφωνα με τέσσερις εκ των πέντε οίκων Εξωτερικής Πιστοληπτικής Αξιολόγησης που είναι αποδεκτοί από την ΕΚΤ (DBRS: BBB(χαμηλή), θετική προοπτική, Fitch: BBB-, σταθερή προοπτική, Scope: BBB, σταθερή προοπτική, S&P: BBB-, θετική προοπτική) και μία βαθμίδα κάτω της επενδυτικής από τον πέμπτο οίκο, τη Moody's (Ba1 με θετική προοπτική), στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

Αναφορικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα και στην περιοχή μας σχετίζονται με: (α) τις γεωπολιτικές εντάσεις που προκαλούνται κυρίως από τον πόλεμο στην Ουκρανία και την εύθραυστη κατάσταση στη Μέση Ανατολή, τις συνέπειές τους για την περιφερειακή και την παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια και τις επιπτώσεις τους στην παγκόσμια και την ευρωπαϊκή οικονομία, (β) μια διακοπή ή ακόμα και αντιστροφή της αποπληθωριστικής τάσης που παρατηρήθηκε τους τελευταίους 24 μήνες, με επιπτώσεις στην οικονομική μεγέθυνση, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών, το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, το εξωτερικό εμπόριο και την ποιότητα ενεργητικού των τραπεζών, καθώς και τυχόν κοινωνικές ή/και πολιτικές επιπτώσεις που μπορεί το ανωτέρω να επιφέρει, (γ) το χρονοδιάγραμμα τυχόν περεταίρω μειώσεων επιτοκίων της ΕΚΤ και της Ομοσπονδιακής Τράπεζας των ΗΠΑ, καθώς η επιμονή σε υψηλότερα επιτόκια για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα ενδέχεται να συνεχίσει να ασκεί πίεση στο κόστος δανεισμού του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα και στους ισολογισμούς ορισμένων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, ενώ μια πρόωρη μείωση των επιτοκίων εμπεριέχει τον κίνδυνο ανάκαμψης του πληθωρισμού, (δ) την προοπτική οι σημαντικότεροι εμπορικοί εταίροι της Ελλάδας και της Βουλγαρίας, ιδίως η Ευρωζώνη, να εισέλθουν σε οικονομική στασιμότητα ή και σε προσωρινή ύφεση, (ε) την αυξημένη πολιτική και οικονομική αβεβαιότητα που πηγάζει από τη διεθνή εξωτερική και εμπορική πολιτική της νέας κυβέρνησης των Ηνωμένων Πολιτειών, (στ) το επίμονο υψηλό έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών το οποίο διαφαίνεται ότι εξελίσσεται ξανά σε δομικό χαρακτηριστικό της ελληνικής οικονομίας, (ζ) την ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και την προσέλκυση νέων επενδύσεων στις χώρες παρουσίας του Ομίλου και ειδικότερα στην Ελλάδα, (η) την αποτελεσματική και έγκαιρη εφαρμογή των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του ΤΑΑ και να ενισχυθούν η παραγωγικότητα, η ανταγωνιστικότητα και η ανθεκτικότητα και (θ) την επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και τις επιπτώσεις τους στο ΑΕΠ, την απασχόληση, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και τη βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς θα μπορούσε να επιβραδύνει τον αναμενόμενο ρυθμό οικονομικής μεγέθυνσης, στη ρευστότητα, στην ποιότητα του ενεργητικού, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των ελληνικών τραπεζών. Σε αυτό το πλαίσιο, η Διοίκηση και το Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου παρακολουθούν συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό, χρηματοοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την εξέλιξη των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας του ενεργητικού και της ρευστότητας του Ομίλου (Key Performance Indicators - KPIs). Επίσης, έχουν διατηρήσει υψηλό το επίπεδο ετοιμότητάς τους ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου, της ποιότητας ενεργητικού και της ρευστότητας του Ομίλου καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, των στρατηγικών και επιχειρηματικών του στόχων σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο του ομίλου της Μητρικής Εταιρείας για την περίοδο 2025-2027.

Εκτίμηση για τη συνέχιση της δραστηριότητας

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

Σημειώνεται ότι το ομολογιακό δάνειο έχει καλυφθεί από την μητρική εταιρεία. Η μητρική εταιρεία δεν προτίθεται να ζητήσει την αποπληρωμή του το επόμενο έτος και συνεχίζει να στηρίζει την λειτουργία της εταιρείας επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της Τράπεζα Eurobank να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αναγνωρίζοντας τους γεωπολιτικούς και μακροοικονομικούς κινδύνους στην οικονομία και λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες, την επάρκεια κεφαλαίων και τη θέση ρευστότητας της Εταιρείας έκρινε ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

2. 1.1 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε πρότυπα, που είναι σχετικές με τις δραστηριότητες του Ομίλου, όπως εκδόθηκαν από το ΣΔΛΠ και υιοθετήθηκαν από την ΕΕ, είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2024:

ΔΛΠ 1, Τροποποιήσεις, Ταξινόμηση Υποχρεώσεων σε Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες & Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες

Οι τροποποιήσεις, οι οποίες δημοσιεύτηκαν τον Ιανουάριο 2020, εισαγάγουν τον ορισμό του 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 σχετικά με πιθανά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς και ως προς το εάν η οικονομική οντότητα θα εξασκήσει το δικαίωμα της να αναβάλλει τον διακανονισμό μίας υποχρέωσης. Διευκρινίστηκε επίσης από το ΣΔΛΠ ότι στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες από μία οικονομική οντότητα, δεν λαμβάνονται υπόψη εκείνα τα δικαιώματα μετατροπής που κατηγοριοποιούνται στα ίδια κεφάλαια.

Τον Οκτώβριο 2022, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες (Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1)» σχετικά με τις υποχρεώσεις μίας οικονομικής οντότητας για τις οποίες το δικαίωμα για αναβολή του διακανονισμού για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία αναφοράς, υπόκειται στην τήρηση συγκεκριμένων συνθηκών μετά την περίοδο αναφοράς («μελλοντικές ρήτρες»). Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις ορίζουν πως οι σχετικές ρήτρες που απαιτείται να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του χρέους ως Βραχυπρόθεσμο ή Μακροπρόθεσμο κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντί αυτού, οι τροποποιήσεις ορίζουν πως απαιτείται η γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με αυτές τις ρήτρες στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

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

ΔΠΧΑ 16, Τροποποιήσεις, Υποχρεώσεις από Μισθώσεις από συναλλαγή Πώλησης και Επαναμίσθωσης

Οι τροποποιήσεις ορίζουν πως σε μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής απαιτείται να πραγματοποιήσει την μεταγενέστερη επιμέτρηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τέτοιο τρόπο ώστε να μην αναγνωριστεί κέρδος ή ζημιά σχετιζόμενο με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά σχετικό με τον τερματισμό (εξ ολοκλήρου ή μερικώς) της μίσθωσης, συνεχίζει να αναγνωρίζεται την στιγμή που πραγματοποιείται. Η τροποποίηση δεν αλλάζει τον λογιστικό χειρισμό για τις μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης.

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

(b) Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από τον Όμιλο

Ένα πλήθος νέων προτύπων και τροποποιήσεων σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2024, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ, ή ο Όμιλος δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με τον Όμιλο έχουν ως ακολούθως:

ΔΠΧΑ 18, Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις ((σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2025, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Τον Απρίλιο 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» που θα αντικαταστήσει το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Το νέο πρότυπο καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις αυτών, με έμφαση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την αναφορά της χρηματοοικονομικής απόδοσης, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι οι οικονομικές καταστάσεις παρέχουν την σχετική πληροφόρηση που απεικονίζει πιστά τη χρηματοοικονομική θέση, την απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας.

Συγκεκριμένα, το νέο πρότυπο περιλαμβάνει ανανεωμένες οδηγίες σχετικά με την δομή της κατάστασης αποτελεσμάτων, καθώς και απαιτήσεις γνωστοποίησης σχετικά με Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης καθοριζόμενους από την Διοίκηση ("MPMs"). Επιπλέον, παρέχει βελτιωμένες οδηγίες για την ομαδοποίηση και την ανάλυση πληροφοριών στην όψη και στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων, ενώ καθορίζει γενικές απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, ιδίων κεφαλαίων, εσόδων και εξόδων.

Το νέο πρότυπο τίθεται σε ισχύ για τις ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται η πρόωρη υιοθέτηση του, ενώ θα εφαρμόζεται επίσης στην συγκριτική πληροφόρηση προηγούμενων περιόδων.

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

ΔΠΧΑ 19, Γνωστοποιήσεις: Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2027, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει σε μια θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις όταν εφαρμόζει τα πρότυπα ΔΠΧΑ στις οικονομικές της καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 19 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά από την 1η Ιανουαρίου 2027, με δυνατότητα πρόωρης εφαρμογής, ενώ αποτελεί προαιρετικό πρότυπο για τις επιλέξιμες θυγατρικές.

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

ΔΛΠ 21, Τροποποιήσεις, Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι Επιπτώσεις των Αλλαγών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες», καθορίζουν τον τρόπο που μία οικονομική οντότητα μπορεί να προσδιορίσει εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο σε κάποιο άλλο νόμισμα κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και σε περίπτωση που δεν είναι, την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί. Επιπλέον, όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο, μία οικονομική οντότητα απαιτείται να γνωστοποιήσει την απαραίτητη πληροφόρηση που θα διευκολύνει τους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να κατανοήσουν τις σχετικές επιπτώσεις και κινδύνους, καθώς και τα εκτιμώμενες συναλλαγματικές ισοτιμίες και τις αντίστοιχες τεχνικές που χρησιμοποιήθηκαν.

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

ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7, Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2026, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις «Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων – Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7». Οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν τις απαιτήσεις που σχετίζονται με την αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικών συστημάτων πληρωμών. Οι υπόλοιπες τροποποιήσεις περιλαμβάνουν πρόσθετες οδηγίες σχετικά με την ταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στους τομείς της αξιολόγησης των συμβατικών ταμειακών ροών σύμφωνα με μια βασική συμφωνία δανεισμού (SPPI κριτήριο), των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων χωρίς δικαίωμα αναγωγής και των συμβατικά συνδεδεμένων χρηματοοικονομικών μέσων. Επιπροσθέτως, οι τροποποιήσεις εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης πληροφόρησης σχετικά με συμβατικούς όρους που ενδέχεται να μεταβάλουν τις συμβατικές ταμειακές ροές σε περίπτωση πραγματοποίησης ενός καθοριζόμενου ενδεχόμενου γεγονότος («ενδεχόμενα χαρακτηριστικά»), καθώς και για τις επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους που έχουν προσδιοριστεί ως FVOCI.

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά από την 1η Ιανουαρίου 2026, με δυνατότητα πρόωρης εφαρμογής.

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

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ – Τόμος 11 (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2026, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σε διάφορα πρότυπα, οι οποίες προέκυψαν από τη διαδικασία ετήσιων βελτιώσεων του Συμβουλίου. Αυτός ο τόμος περιλαμβάνει δευτερεύουσες τροποποιήσεις για τα παρακάτω πρότυπα:

- ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς» σχετικά με διευκρινίσεις για τη λογιστική αντιστάθμισης για τις επιχειρήσεις που την εφαρμόζουν πρώτη φορά,
- ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» και τις συνοδευτικές Οδηγίες για την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 7 στις γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με την αποαναγνώριση και την εύλογη αξία,
- ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» σχετικά με διευκρινίσεις για την αποαναγνώριση των υποχρεώσεων μίσθωσης από τον μισθωτή και τον ορισμό της τιμής συναλλαγής κατά την αρχική μέτρηση των εμπορικών απαιτήσεων,
- ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» σχετικά με τον προσδιορισμό ενός 'De Facto Agent', και
- ΔΠΧΑ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» σχετικά με τον ορισμό της μεθόδου κόστους.

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

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 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 οικόπεδα και κτίρια τα οποία χρησιμοποιούνται για 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 διάρκεια 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 μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μμετρηθούν 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 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.

Εάν μεταβληθεί η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου, 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.

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 αντανakλά 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.

γ. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

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

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

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

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

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 αναγνωριστεί, 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.

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 απαίτησης βάσει του ενοικιαστηρίου συμβολαίου. Η περίοδος ενοικίασης είναι αυτή που αναγράφεται στο συμβόλαιο και είναι μη ακυρώσιμη. Υπάρχει επίσης αναγνώριση αναβαλλόμενου εσόδου λόγω εκπτώσεων covid.

β) τα έξοδα προέρχονται από αμοιβές τρίτων, φόρους σχετιζόμενους 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 2021 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

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.

PIRAEUS PORT PLAZA 2**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε****31 Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €**

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 31.12.2024 περιλαμβάνει ομολογιακό δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου και υποχρεώσεις από μισθώσεις (βλέπε σχετικά σημείωση 13 και σημείωση 19). 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.

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

	2024			
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απατήσεις	1.196.711	-	-	1.196.711
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.796.889	-	-	1.796.889
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	453.989	-	453.989
Δανεισμός	-	13.525.378	-	13.525.378
	2023			
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απατήσεις	1.372.628	-	-	1.372.628
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.217.979	-	-	7.217.979
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	1.578	1.578
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	510.241	-	510.241
Δανεισμός	-	20.552.788	-	20.552.788

4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

		2024	2023
	Σημ.		
Σύνολο δανεισμού	13	13.525.378	20.554.367
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	1.796.889	7.217.979
Καθαρός δανεισμός		11.728.489	13.336.387
Ίδια κεφάλαια		29.330.465	27.628.224
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		41.058.954	40.964.611
Συντελεστής μόχλευσης		28,56%	32,56%

4.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

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.

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.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	45.480.349	45.236.102
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	-	-
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	406.793	244.247
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	<u>45.887.142</u>	<u>45.480.349</u>

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

PIRAEUS PORT PLAZA 2

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπ' όψει η βέλτιστη χρήση του επενδυτικού ακινήτου, δεδομένης της νομικής του κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών του και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Κατά την 31.12.2024, 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 2024, οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή An International Associate of Savills. 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 31.12.2024 είναι οι παρακάτω:

- Προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate): 8,85%
- Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στο τέλος της επενδυτικής περιόδου (exit cap rate): 7,35%
- Μέσος μακροπρόθεσμος συντελεστής αύξησης ενοικίου αγοράς: 3%
- ανάπτυξη της αγοράς 1,50% ετησίως

Οι κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση βάσει της μεθόδου της αγοράς την 31.12.2024 είναι οι παρακάτω:

Γραφεία κτιρίου E	€ 2.500/m ²
Γραφεία ισογείου κτιρίου E	€ 800/m ²
Κενός χώρος ισογείου κτιρίου E	€ 0/m ²
Γραφεία κτιρίου Z	€ 2.500/m ²
Θέσεις Parking	€ 0/χώρο
Κενός χώρος ισογείου κτιρίου Z	€ 0/m ²
Γραφεία κτιρίου	€ 2.500/m ²
Γραφεία κτιρίου Z	€ 2.500/m ²
Κύρια είσοδος κτιρίου	€ 0/m ²

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €1.046.729 χαμηλότερη ή €1.089.408 υψηλότερη.

Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €406.793 αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα της χρήσης.

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.

7. Δικαίωμα χρήσης παγίων

	Δικαιώματα από μισθώσεις ακινήτων
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκε την 1 Ιανουαρίου 2022 με το ΔΠΧΑ 16	
Αξία κτήσης :	
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023	9.609
Σωρευμένες αποσβέσεις :	
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023	
Αποσβέσεις χρήσης	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	9.609
Αξία κτήσης :	
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2024	9.609
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	9.609
Σωρευμένες αποσβέσεις :	
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023	(4.804)
Αποσβέσεις χρήσης	(3.203)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	1.601
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	1.601
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	4.804

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων για την έδρα της Εταιρείας.

Για την υποχρέωση από την μίσθωση και τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια των χρήσεων 2024 & 2023 βλέπε σχετικά σημείωση 7, 13,16.

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2024	31.12.2023
Πελάτες εσωτερικού	3.536	200
Απαιτήσεις από ελληνικό Δημόσιο	-	1.042
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	1.193.175	1.371.386
Σύνολο	1.196.711	1.372.628

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ και παρουσιάζονται μετά από πρόβλεψη απομείωση 52€ για την χρήση του 2024.

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Για σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα νοούνται τα ακόλουθα υπόλοιπα τα οποία έχουν λήξη μικρότερη των 90 ημερών.

	31.12.2024	31.12.2023
Ταμείο	182	182
Τραπεζικές καταθέσεις	1.796.707	7.217.797
Σύνολο	1.796.889	7.217.979

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

10. Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας έχει ολοσχερώς καταβληθεί και ανέρχεται την 31.12.2024 και την 31.12.2023 στο ποσό των €3.200.000,00 διαιρούμενο σε 320.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας €10,00 έκαστην.

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Σύνολο €
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2022	3.200.000	606.724	4.950.000	8.756.724
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	79.760	-	79.760
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023	3.200.000	686.484	4.950.000	8.836.484
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	85.112	-	85.112
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2024	3.200.000	771.596	4.950.000	8.921.596

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.

11. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται για όλες τις προσωρινές διαφορές με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) και με αναμενόμενο πραγματικό φορολογικό συντελεστή 22%.

	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου		(5.254.188)	(5.005.030)
Επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων από κινήσεις χρήσεως 2024	17	(285.103)	(249.158)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου		(5.539.290)	(5.254.188)

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

Επενδύσεις σε ακίνητα	(5.361.810)	(5.050.324)
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	(177.480)	(203.864)
	(5.539.290)	(5.254.188)

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31.12.2024	31.12.2023
Προμηθευτές	1.711	2.495
Δεδουλευμένα έξοδα	19.388	16.500
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	63.446	62.202
Έσοδα επόμενων χρήσεων	369.445	429.043
Σύνολο	453.989	510.241
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	142.878	82.463
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	311.111	427.778
Σύνολο	453.989	510.241

13. Δανεισμός

	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμες δανεισμός		
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	1.578
Ομολογιακά δάνεια	-	-
Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού	-	1.578
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.644	3.301
Δεδουλευμένοι τόκοι Ομολογιακού Δανείου	23.734	49.487
Ομολογιακά δάνεια	13.500.000	20.500.000
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού	13.525.378	20.552.788
Σύνολο δανεισμού	13.525.378	20.554.367

Στις 20.12.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε μερική αποπληρωμή του δανείου ποσού €7.000.000. Για το χρονικό διάστημα 1.1.2024 έως 31.12.2024 το περιθώριο κέρδους ισούται με εβδομήντα πέντε εκατοστά της εκατοστιαίας μονάδας (0,75%) ετησίως.

Ο εκδότης έχει υποχρέωση να καταβάλει στους ομολογιούχους (Τράπεζα EUROBANK A.E.) τόκο ο οποίος υπολογίζεται τοκαριθμικώς με βάση έτος 360 ημερών, επί του ονομαστικού κεφαλαίου κάθε ομολογίας. Ο τόκος θα καταβάλλεται δεδουλευμένος ανά τρίμηνο.

Δεν έγινε καμία ανάληψη νέου ποσού δανείου μέσα στο 2024.

14. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις

Η Εταιρεία αναγνώρισε για τη χρήση 2024 έσοδο συνολικής αξίας € 3.198.724 το οποίο αναλύεται σε έσοδο από μισθώσεις ποσού € 3.140.390 και έσοδο από την αποπεράτωση του κτιρίου €58.333, μειωμένα κατά το έξοδο για rent free period €117.652 και για εκπτώσεις λόγω COVID 40% €60.559. Συνεπώς το καθαρό έσοδο από μισθώσεις ανήλθε σε € 3.020.512

15. Άμεσα έξοδα και φόροι σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

	2024	2023
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.380	1.265
Φόροι σχετιζόμενοι με το ακίνητο	242.296	238.979
Σύνολο	243.676	240.244
Λοιπά έξοδα και έσοδα		
	2024	2023
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	49.501	35.009
Λοιπά (έσοδα)/έξοδα	2.280	1.875
Σύνολο	51.781	36.884

16. Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα

	2024	2023
Τόκοι και έξοδα ομολογιακών δανείων	945.501	847.837
Τόκοι μισθώσεων	65	132
Χρηματοοικονομικό κόστος	945.566	847.968
Χρηματοοικονομικό κόστος-καθαρό	945.566	847.968

Η αύξηση των τόκων και των εξόδων ομολογιακών δανείων οφείλεται στην αύξηση των επιτοκίων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

17. Φόρος εισοδήματος

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

	Σημ.	2024	2023
Φόρος εισοδήματος		195.736	201.051
Αναβαλλόμενη φορολογία	11	285.103	249.158
Σύνολο εξόδου από φόρους		480.838	450.209

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα έχει ορισθεί στο 22% για το έτος 2024 με βάση το άρθρο 58 του Κ.Φ.Ε. (ν. 4172/2013, Α' 167).

18. 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.

Συνδεδεμένα μέρη

Η Eurobank Ergasias Υπηρεσιών και Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία («Εταιρεία» ή «Eurobank Holdings») είναι η μητρική εταιρεία της εταιρείας «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία» («Τράπεζα»).

Σε συνέχεια των μεταβολών του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ο Όμιλος Fairfax («Fairfax») κατέχει το 33.29% του συνολικού αριθμού των δικαιωμάτων ψήφου της Eurobank Holdings κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 (31 Δεκεμβρίου 2023: 32.93%) και θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Εταιρεία. Στις 7 Φεβρουαρίου 2025, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι κατόπιν ενημέρωσης από την Fairfax σε συνέχεια της πώλησης 80 εκατομμυρίων μετοχών της Εταιρείας στις 23 Ιανουαρίου 2025, η ίδια κατέχει το 32.89% του συνολικού αριθμού των δικαιωμάτων ψήφου της Eurobank Holdings και συνεχίζει να ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Εταιρεία.

	2024	2023
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		
Μητρική εταιρεία	1.796.601	7.218.053
	1.796.601	7.218.053
Υποχρεώσεις		
BE BUSINESS EXCHANGES AE	-	1.860
Σύνολο	-	1.860
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη		
Μητρική εταιρεία	13.523.734	20.554.367
Σύνολο	13.523.734	20.554.367
Έσοδα - Έξοδα	2024	2023
Έξοδα από τόκους		
Μητρική εταιρεία	945.501	847.837
Σύνολο	945.501	847.837
Λοιπά έξοδα		
Μητρική εταιρεία	188	239
BE BUSINESS EXCHANGES AE	32.386	18.000
Σύνολο	32.574	18.239
Λειτουργικές μισθώσεις		
Μητρική εταιρεία	3.268	3.335
Σύνολο	3.268	3.335

19. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, προβλέπεται σε προαιρετική βάση, η λήψη Ετήσιου Φορολογικού Πιστοποιητικού από τις ελληνικές εταιρείες των οποίων οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις υπάγονται σε υποχρεωτικό έλεγχο. Το εν λόγω πιστοποιητικό, εκδίδεται μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία θα συνεχίσει να το λαμβάνει.

Η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2016-2023, ενώ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, ο φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού βρίσκεται σε εξέλιξη. Κατά την ολοκλήρωσή του, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών, που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται ήδη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις Ελληνικές φορολογικές αρχές μετά

PIRAEUS PORT PLAZA 2

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών. Υπό το πρίσμα των ανωτέρω την 31 Δεκεμβρίου 2023, κατά γενικό κανόνα, το δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου να επιβάλλει φόρους μέχρι και το φορολογικό έτος 2017 (συμπεριλαμβανομένου) έχει παρέλθει χρονικά για την Εταιρεία.

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

Η Εταιρεία έλαβε στις 22/04/2024 εντολή μερικού φορολογικού ελέγχου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων για την φορολογική περίοδο 01/01/2018 έως και 31/12/2019.

Στις 17/10/2024 ο φορολογικός έλεγχος αποφανθεί ότι δεν αναγνωρίζει ποσό ζημίας €1.244.374 για την χρήση 2018 και το προσθέτει στα φορολογικά αποτελέσματα της ελεγχόμενης ως λογιστική διαφορά ελέγχου ενώ για την χρήση 2019 συμφωνεί με τα αποτελέσματα της εταιρείας.

Στις 24/12/2024 η εταιρεία υπέβαλε ενδικοφανή προσφυγή με τα κάτωθι αιτήματα :

1. Να γίνει δεκτή η παρούσα ενδικοφανής προσφυγή.
2. Να ακυρωθούν (α) Οριστική Πράξη Διορθωτικού Επιβολής Προστίμου Φόρου Εισοδήματος για το φορολογικό έτος 2018 (β) η Οριστική Πράξη Διορθωτικού Προσδιορισμού και 2019.
3. Να μας επιστραφεί νομιμότοκα οποιοδήποτε ποσό έχει καταβληθεί στο μεταξύ.

Στις 15.04.2025 ο προϊστάμενος της ΔΕΔ αποφανθεί τη μερική αποδοχή της ενδικοφανούς προσφυγής της εταιρείας με την επωνυμία «PIRAEUS PORT PLAZA 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», ΑΦΜ 800738371, και την τροποποίηση της Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού/ Επιβολής Προστίμου Φόρου Εισοδήματος, φορολογικού έτους 2018, και 2019, Κατά τής ως άνω απόφασής τής ΔΕΔ, η Εταιρεία κατέθεσε στις 23.5.2025 ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών προσφυγή , με την όποια προβλήθηκαν οι εξής ισχυρισμοί :

(α) παραγραφή του δικαιώματός του Δημοσίου για καταλογισμό φόρου για το κρίσιμο εν προκειμένω φορολογικό έτος και

(β) εσφαλμένο υπολογισμό τής αντικειμενικής αξίας των κατεδαφισθέντων κτισμάτων, καθόσον τα εν λόγω κτίσματα βρίσκονται σε περιοχή εντός αντικειμενικού συστήματός.

Αν και για τα ζητήματα που τίθενται με την προσφυγή τής Εταιρείας δεν υφίσταται σχετική νομολογία του Συμβουλίου τής Επικράτειας, εντούτοις, βάσει και αποφάσεων τακτικών διοικητικών δικαστηρίων που έχουν κρίνει επι παρεμφερών ζητημάτων, θεωρούμε ότι οι πιθανότητες ευδοκίμησής τής προσφυγής είναι σημαντικές και πάντως περισσότερες από αυτές τής απόρριψής τής και συναφώς δεν πιθανολογείται να προκύψει επιπλέον φορολογική επιβάρυνσή για την Εταιρεία.

20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2024 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Πληροφορίες σχετικά με γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού αναφέρονται στην εξής σημείωση:

Σημείωση 18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

PIRAEUS PORT PLAZA 2**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε****31 Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €**

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «Piraeus Port Plaza 2 Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία», καθώς και οι σημειώσεις που τις συνοδεύουν, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της.

Αθήνα, 25 Ιουλίου 2025

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου & Διευθύνων
Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Ο Προϊστάμενος
Λογιστηρίου

Φίλιππος Καραμανώλης
Α.Δ.Τ. Α01398442

Δήμος Καπουνιαρίδης
Α.Δ.Τ. ΑΝ044673

Νικόλαος Χουντάλας
Α.Δ.Τ. Α01817226

Αναστασία Αλαπάντα
Α.Δ.Τ. Α0570875
Αριθμός αδείας
0040936 Α΄ Τάξης