

**PIRAEUS PORT PLAZA 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της
31ης Δεκεμβρίου 2024 (1 Ιανουαρίου 2024 - 31 Δεκεμβρίου 2024)
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 139029501000**

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	Σελ.	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	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	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	24
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	26
5	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	27
6	Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	Σελ.	27
7	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	Σελ.	28
8	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σελ.	28
9	Μετοχικό Κεφάλαιο και Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο	Σελ.	28
10	Αποθεματικά και κέρδη εις νέον	Σελ.	29
11	Μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σελ.	29
12	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	Σελ.	29
13	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σελ.	30
14	Έσοδα από ενοίκια	Σελ.	30
15	Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	30
16	Λοιπά Έξοδα	Σελ.	31
17	Χρηματοοικονομικά Έσοδα/Έξοδα	Σελ.	31
18	Φόροι	Σελ.	31
19	Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις	Σελ.	31
20	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σελ.	32
21	Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	33

PIRAEUS PORT PLAZA 1 Α.Ε.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

«PIRAEUS PORT PLAZA 1 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 για έγκριση μαζί με την παρούσα Έκθεση, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1.1.2024 έως 31.12.2024 καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1.1.2024 έως 31.12.2024 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα Εταιρική Νομοθεσία και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) που 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 είναι θυγατρική της «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» σε ποσοστό 100% των μετοχών της, που αποτελεί και την μοναδική μέτοχό της. Σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση ακινήτων μετά ή άνευ κτισμάτων, η ανέγερση κτισμάτων και ιδίως καταστημάτων στα ακίνητα αυτά και η εκμίσθωση, διοίκηση και εκμετάλλευση αυτών.

Την 31η Δεκεμβρίου 2024, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλαμβάνει σύγχρονο κτίριο γραφείων συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 14.140 τ.μ. στον Δήμο Πειραιά επί της οδού Μαυρομιχάλη (πρώην αποθήκη Παπαστράτου), το οποίο χρησιμοποιείται για καθαρά εμπορικούς σκοπούς. Συγκεκριμένα, το ακίνητο είναι μισθωμένο μέχρι τις 31.05.2030.

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

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

1. Τα έσοδα από μισθώματα διαμορφώθηκαν στα €1.522.394 έναντι €1.418.887 παρουσιάζοντας αύξηση 7,3% σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση.
2. Τα λειτουργικά έξοδα ανήλθαν σε €197.599 έναντι €186.643 την προηγούμενη χρήση (αύξηση 5,87%) ενώ τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε €451.675 έναντι €406.628 την προηγούμενη χρήση (αύξηση 11%) λόγω της αύξησης του Euribor με το οποίο είναι συνδεδεμένο το ομολογιακό δάνειο που έχει εκδώσει η Εταιρεία.
3. Έγινε αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Savillis Hellas IKE. Η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος € 196.725 έναντι κέρδους €124.636 στην χρήση 2023.
4. Τα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων, βάσει των ΔΠΧΑ, είναι κέρδος ύψους €1.069.845 έναντι κερδών €950.252 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας αύξηση κατά 12,6% κυρίως λόγω της αύξησης των εσόδων από ενοίκια και της μεγαλύτερης αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα στην τρέχουσα χρήση.

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

5. Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης € 820.475 προστέθηκε στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/2024 ανήλθαν σε €17.013.815 (31/12/2023: €17.892.235).

6. Επίσης στην παρούσα χρήση 2024 έλαβε χώρα διανομή μερίσματος ποσού €1.698.895.

Βασικοί Δείκτες

	31.12.2024	31.12.2023
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού	2%	15%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού	98%	85%
Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων	192%	152%
Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	67%	71%
Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο υποχρεώσεων και Ιδίων κεφαλαίων	34%	40%
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7%	43%
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια	6%	5%
Λειτουργικά έξοδα/ λειτουργικά έσοδα	11%	12%

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

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

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 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 Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. όσον αφορά τη 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 εκδοθέν ομολογιακό δάνειο είναι στην κατοχή της μητρικής και συνεπώς δεν υφίσταται κίνδυνος με το ληξιπρόθεσμο υπόλοιπο.

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 στο 2025 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 προς την υιοθέτηση βέλτιστων περιβαλλοντικών πρακτικών, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες Διεθνών Οργανισμών αλλά και της μητρικής.

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

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

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 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.

Στην χρήση 2024 αποπληρώθηκαν €3.000.000 εκ του συνόλου €10.000.000 του ληφθέντος ομολογιακού δανείου από την Τράπεζα Eurobank A.E. (μητρική).

Κύριοι Μέτοχοι,

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

Αθήνα, 8 Ιουλίου 2025

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Δήμος Καπουνιαρίδης

Ζαχαρίας Χατζηκόκκινος



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 1 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 1 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 1 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.

Ευθύνη της Διοίκησης 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.

- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την PIRAEUS PORT PLAZA 1 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, 9 Ιουλίου 2025

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 186

Θεμιστοκλής Δεσίκος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 44471

PIRAEUS PORT PLAZA 1 Α.Ε.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	25.187.480	24.990.755
Δικαίωμα χρηματοδοτικής μίσθωσης	6	1.384	4.152
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	6	217.061	318.507
		25.405.925	25.313.413
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και Λοιπές απαιτήσεις	7	4.854	11.748
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	477.546	4.303.470
		482.401	4.315.219
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		25.888.326	29.628.632
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	4.345.000	4.345.000
Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο	9	1.404.733	1.404.733
Αποθεματικά	10	482.243	441.219
Κέρδη εις νέο	10	10.781.839	11.701.283
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		17.013.815	17.892.235
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από δικαίωμα χρήσης παγίων		-	1.436
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	1.788.576	1.654.839
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.788.576	1.656.275
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	54.224	61.187
Ομολογίες πληρωτέες στην επόμενη χρήση	11	7.008.405	10.016.127
Υποχρεώσεις από δικαίωμα χρήσης παγίων		1.436	2.808
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		21.871	0
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		7.085.935	10.080.122
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		8.874.511	11.736.397
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		25.888.326	29.628.632

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	<u>1.1 - 31.12.2024</u>	<u>1.1 - 31.12.2023</u>
Έσοδα από ενοίκια	14	1.522.394	1.418.887
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των Επενδύσεων σε Ακίνητα σε εύλογη Αξία	5	196.725	124.636
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	15	(143.105)	(147.254)
Λοιπά έξοδα	16	(54.494)	(39.389)
Λειτουργικά Αποτελέσματα		<u>1.521.520</u>	<u>1.356.880</u>
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(451.675)	(406.628)
Κέρδη προ φόρων		<u>1.069.845</u>	<u>950.252</u>
Φόροι	18	(249.370)	(235.219)
Κέρδη χρήσης		<u>820.475</u>	<u>715.033</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2024	4.345.000	1.404.733	441.219	11.701.283	17.892.235
Τακτικό αποθεματικό	-	-	41.024	(41.024)	
Διανομές μερισμάτων				(1.698.895)	(1.698.895)
Κέρδη Περιόδου	-	-		820.475	820.475
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2024	4.345.000	1.404.733	482.243	10.781.839	17.013.815
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2023	4.345.000	1.404.733	405.468	11.022.001	17.177.202
Τακτικό αποθεματικό	-	-	35.752	(35.752)	-
Κέρδη Περιόδου	-	-	-	715.033	715.033
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2023	4.345.000	1.404.733	441.219	11.701.283	17.892.235

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Αποτελέσματα προ φόρων		1.069.845	950.252
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	11	451.675	406.628
Μείωση/(αύξηση) της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	(196.725)	(124.636)
Λοιπές αναπροσαρμογές μείωση ενοικίου	14	(101.446)	(157.787)
Πλέον/μείον προσαρμ. για μεταβ. λ/σμών κεφ. κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργ. δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) απατήσεων		(10.129)	11.745
Μείωση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		102.701	91.287
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		1.315.921	1.177.489
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Πληρωμές από αναληφθέντα δάνεια	11	(3.442.950)	(390.165)
Πληρωμές μερισμάτων	10	(1.698.895)	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(5.141.845)	(390.165)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)		(3.825.924)	787.324
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	8	4.303.470	3.516.146
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	8	477.546	4.303.470

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

1. Γενικές πληροφορίες

Η εταιρεία PIRAEUS PORT PLAZA 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο PIRAEUS PORT PLAZA 1 έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά ή καθ' οιονδήποτε τρόπο απόκτηση πάσης φύσεως ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας με σκοπό την ανάπτυξη αυτών, τη διαχείριση και εκμετάλλευση 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 διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Φιλελλήνων 10 και Ξενοφώντος 13, Αθήνα. Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της «Τράπεζα Eurobank A.E». Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των €4.345.000 διαιρούμενο σε 434.500 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €10,00 η καθεμία. Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 8 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 χρηματοοικονομικών 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 Διερμηνειών 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 ενοποιημένων 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 χρηματοοικονομικές 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.

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

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 πρόωγη 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 A.E. όσον αφορά τη 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 εκδοθέν ομολογιακό δάνειο είναι στην κατοχή της μητρικής και

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

συνεπώς δεν υφίσταται κίνδυνος με το ληξιπρόθεσμο υπόλοιπο.

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).

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε πρότυπα, που είναι σχετικές με τις δραστηριότητες της Εταιρείας, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1η 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 της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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 της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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 η Εταιρεία δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρία 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 Εταιρία επί του παρόντος αξιολογεί την επίπτωση του ΔΠΧΑ 18 στις οικονομικές της 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 της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας.

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 της τροποποίησης δεν αναμένεται να επηρεάσει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας.

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

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

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 Εταιρία, επί του παρόντος αξιολογεί την επίπτωση των τροποποιήσεων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της.

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
- ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» σχετικά με τον ορισμό της μεθόδου κόστους.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας.

2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και δεν χρησιμοποιούνται 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 κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το επενδυτικό ακίνητο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. 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).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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 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.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

2.4 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένων ζημιών απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανόν μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής ως ακολούθως:

- Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων Στην περίοδο μίσθωσης
- Γήπεδα και οικόπεδα Μηδενική απόσβεση
- Κτίρια 50 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός 4–7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε Ισολογισμό. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα. Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

2.5 Μισθώσεις

2.5.1 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.

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 έξοδα 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.

2.6 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.

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

2.7 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

α. 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 αντανακλά 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.

β. 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.

2.8 Εμπορικές απαιτήσεις

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 επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσιο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις και πελάτες. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.9 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.

2.10 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται καθαρά από

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.11 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

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 οικονομικές 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.

2.12 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.

2.13 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

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.

2.14 Αναγνώριση εσόδων

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.

2.15 Προμηθευτές

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας από προμηθευτές. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αναγνωρίζονται αρχικά

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

στην εύλογη αξία τους και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.16 Διανομή μερισμάτων

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

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας όπως αναφέρονται κατωτέρω:

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Δεν υπάρχει συναλλαγματικός κίνδυνος εφόσον οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται στο λειτουργικό της νόμισμα (ευρώ). Επίσης τα τραπεζικά της διαθέσιμα τηρούνται σε ευρώ.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους, εκτίθεται όμως σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας.

(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.

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την εταιρεία σε κίνδυνο ταμιακών ροών. Δάνεια με σταθερό επιτόκιο εκθέτουν την εταιρεία σε κίνδυνο μεταβολής της εύλογης αξίας.

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. Η εταιρεία έχει σχηματίσει ικανοποιητικές προβλέψεις για κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου και τυχόν επισφαλειών.

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:

PIRAEUS PORT PLAZA 1 Α.Ε.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

31/12/2023				
	έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του έτους	Σύνολο
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11.748	-	-	11.748
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.303.470	-	-	4.303.470
Σύνολο	4.315.219	-	-	4.315.219
	έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του έτους	Σύνολο
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-		1.656.275	1.656.275
Ομολογίες πληρωτέες στην επόμενη χρήση	-	10.016.127	-	10.016.127
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	63.996	-	63.996
Σύνολο	-	10.080.122	1.656.275	11.736.397
31/12/2024				
	έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του έτους	Σύνολο
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	4.854		-	4.854
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	477.546	-	-	477.546
Σύνολο	482.401	-	-	482.401
	έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του έτους	Σύνολο
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-		1.788.576	1.788.576
Ομολογίες πληρωτέες στην επόμενη χρήση	-	7.008.405	-	7.008.405
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	77.531	-	77.531
Σύνολο	-	7.085.935	1.788.576	8.874.511

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:

	31.12.2024	31.12.2023
Σύνολο Δανείων	7.008.405	10.016.127
Μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	477.546	4.303.470
Καθαρός δανεισμός	6.530.858	5.712.656
Ιδια Κεφάλαια	17.013.815	17.892.235
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	23.544.673	23.604.891
Συντελεστής μόχλευσης	28%	24%

3.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

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

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

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

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.

4. 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 τη 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.

(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.

Η αναγνώριση των ανωτέρω αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων απαιτεί την διενέργεια εκτιμήσεων σχετικά με τη μελλοντική χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Ειδικότερα, ο προσδιορισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορούν να αναγνωριστούν, απαιτεί τη διενέργεια σημαντικών εκτιμήσεων για το

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

χρόνο επίτευξης και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπα έναρξης	24.990.755	24.866.119
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα		
Καθαρό Κέρδος/Ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	196.725	124.636
Σύνολο	25.187.480	24.990.755

Στις 24 Ιουνίου 2016 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο στον Δήμο Πειραιά επί της οδού Μαυρομιχάλη συνολικής δομημένης επιφάνειας 3.958,05 επί οικοπέδου συνολικής έκτασης 5.449,14 τετραγωνικών μέτρων. Τα έξοδα κτήσης του ακινήτου προσαύξησαν την αξία κτήσεως του. Επί του ανωτέρω οικοπέδου η Εταιρεία εξέδωσε άδεια δόμησης επί των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων για δημιουργία κτιριακού συγκροτήματος γραφείων με προορισμό την μίσθωσή τους.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας 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, δεδομένης της νομικής του κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών του και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή, με τον συνδυασμό της μεθόδου προεξοφλητικών ταμειακών ροών (80%) και της συγκριτικής μεθόδου (20%), στο ποσό των €25.187.480. Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στην ιεράρχηση επιπέδου 3, όπως αυτή περιγράφεται ανωτέρω.

Το κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €196.725 αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης 2024 (2023: €124.636 κέρδος).

Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας βασίστηκε σε στοιχεία της αγοράς. Οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη αφορούν τις αγοραίες αξίες, την ακίνητη περιουσία και τις γενικότερες συνθήκες αγοράς. Οι κύριοι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2024 είναι συνδυασμός (σταθμισμένος μέσος όρος) των Market Approach (Συγκριτικά Στοιχεία) και Income Approach (Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών).

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

- Capitalization rate/exit yield(ARY): 7,35%
- Discount rate(TRR): 8,85%
- Market Growth: 1,50%
- Indexation pattern IMF
- Management costs: 2,00%

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξοφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €546.075 χαμηλότερη ή €568.370 υψηλότερη.

6. Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Ο λογαριασμός «Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία», αναλύεται ως εξής:

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

	31.12.2024	31.12.2023
Απαίτηση περιόδου χάριτος ενοικίων	-	61.584
Δοσμένες Εγγυήσεις	1.144	1.144
Αποσβέσιμη μείωση μισθωμάτων Covid19	215.917	255.779
Δικαίωμα χρήσης μισθωμένων γραφείων	1.384	4.152
Σύνολο	218.445	322.659

7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2024	31.12.2023
Απαιτήσεις από Πελάτες	4.854	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	-	11.748
Σύνολο	4.854	11.748

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Διαθέσιμα στο ταμείο	13	13
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	477.546	4.303.470
Σύνολο	477.560	4.303.484

9. Μετοχικό Κεφάλαιο και Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο

Μοναδικός μέτοχος της Εταιρίας είναι η «Τράπεζα Eurobank A.E. » με ποσοστό 100%. Ο αριθμός των μετοχών που εκδόθηκε, καταβλήθηκε πλήρως.

	31.12.2024	31.12.2023
Μετοχικό Κεφάλαιο (434.500 μετοχές των 10 €)	4.345.000,00	4.345.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	1.425.000,00	1.425.000,00
Έξοδα αύξησεως μετοχικού κεφαλαίου (μετά φόρο)	(20.267)	(20.267)
Σύνολο	5.749.733	5.749.733

Με την από 15.6.2018 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €250.000 με την έκδοση εικοσιπέντε χιλιάδων (25.000) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) και τιμή διάθεσης σαράντα ευρώ (€40). Η διαφορά υπέρ το άρτιο καταχωρήθηκε σε ξεχωριστό λογαριασμό.

Αντιστοίχως με την από 09.11.2018 απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €170.000 με την έκδοση δεκαεπτά χιλιάδων (17.000) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10). Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου καταχωρήθηκαν ελεύθερα φόρου αφαιρετικά της διαφοράς υπέρ το άρτιο.

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

10. Αποθεματικά και κέρδη εις νέον

	31.12.2024	31.12.2023
Τακτικό Αποθεματικό	482.243	441.219

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.

	31.12.2024	31.12.2023
Κέρδη εις νέο	10.781.839	11.701.283

Βάσει της από 25/7/2024 απόφασης της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων που ενέγκρινε τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2023, καταβλήθηκε μέρισμα € 1.698.895

Ως προς τη διανομή μερίσματος για την χρήση 2024 το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει στη Γενική Συνέλευση να μην διανεμηθεί ούτε το κατά νόμο υποχρεωτικό πρώτο μέρισμα.

11. Μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

	31.12.2024	31.12.2023
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Ομολογίες πληρωτέες στην επόμενη χρήση	7.000.000	10.000.000
Δεδουλευμένοι τόκοι Ομολογιών	8.405	16.127
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων	7.008.405	10.016.127

Η λήξη του συνόλου του ομολογιακού δανείου κυμαίνεται έως ένα έτος.

	31.12.2024	31.12.2023
Έως 1 έτος	7.008.405	10.016.127
Μεταξύ 1 έως 5 ετών	-	-
Πάνω από 5 έτη	-	-
Σύνολα	7.008.405	10.016.127

Το ομολογιακό δάνειο που έλαβε η Εταιρεία από την Τράπεζα Eurobank έληγε την 20/12/2023 και ανανεώθηκε έως 20/12/2024 και εν συνεχεία έως 22/12/2025. Η συνολική επιβάρυνση με το ορισθέν επιτόκιο για το 2024 ανέρχεται σε Euribor 3m και περιθώριο 0,75%.

Στις 20/12/2024 αποπληρώθηκαν 3.000.000 ομολογίες, ήτοι €3.000.000.

12. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις συμψηφίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις εφόσον υπάρχει δικαίωμα για συμψηφισμό και αφορούν και τα δύο στην ίδια φορολογική αρχή.

Ο υπολογισμός των αναβαλλόμενων φόρων της Εταιρείας επανεξετάζεται σε κάθε χρήση, προκειμένου το υπόλοιπο που εμφανίζεται στον ισολογισμό να απεικονίζει τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Για την τρέχουσα χρήση ο συντελεστής της αναβαλλόμενης φορολογίας υπολογίστηκε με 22% (2023: 22%).

Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Λοιπές προσωρινές διαφορές	Σύνολο
1/1/2023	(1.475.325)	(61.498)	(1.536.823)
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(126.821)	8.805	(118.016)
31/12/2023	(1.602.146)	(52.693)	(1.654.839)

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Λοιπές προσωρινές διαφορές	Σύνολο
1/1/2024	(1.602.146)	(52.693)	(1.654.839)
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(142.681)	8.944	(133.737)
31/12/2024	(1.744.827)	(43.750)	(1.788.576)

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31.12.2024	31.12.2023
Προμηθευτές	2.441	14.377
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων		-
Πιστωτές Διάφοροι		391
Δουλευμένα έξοδα	19.376	17.165
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	32.407	29.255
Σύνολο	54.224	61.187

14. Έσοδα από ενοίκια

	31.12.2024	31.12.2023
Έσοδα από ενοίκια	1.562.255	1.458.749
Μειώσεις ενοικίων Covid19 προς απόσβεση κατά την διάρκεια της εναπομένουσας διάρκειας μίσθωσης	(39.862)	(39.862)
Σύνολο	1.522.394	1.418.887

Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

15. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

	31.12.2024	31.12.2023
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.380	1.265
ΕΝΦΙΑ	122.606	128.813
Ασφάλειες	19.118	17.176
Σύνολο	143.105	147.254

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

16. Λοιπά Έξοδα

	31.12.2024	31.12.2023
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	50.191	35.059
Λοιπά έξοδα και έσοδα	4.304	4.330
Σύνολο	54.494	39.389

17. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ έξοδα

	31.12.2024	31.12.2023
Χρεωστικοί τόκοι & διάφορα τραπεζικά έξοδα	451.675	406.628

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα στην τρέχουσα χρήση παρουσίασαν αύξηση λόγω της αύξησης του Euribor με το οποίο είναι συνδεδεμένο το ομολογιακό δάνειο που έχει εκδώσει η Εταιρεία.

18. Φόροι

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

	31.12.2024	31.12.2023
Τρέχων Φόρος	115.633	117.203
Αναβαλλόμενη Φορολογία	133.737	118.016
Σύνολο	249.370	235.219

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 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 την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών. Υπό το πρίσμα των ανωτέρω την 31 Δεκεμβρίου 2024, κατά γενικό κανόνα, το δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου να επιβάλλει φόρους μέχρι και το φορολογικό έτος 2018 (συμπεριλαμβανομένου) έχει παρέλθει χρονικά για την Εταιρεία.

Σημειώνουμε ότι με την Έκθεση μερικού φορολογικού ελέγχου προσδιορισμού Φόρου εισοδήματος των χρήσεων 2018-2019, που ολοκληρώθηκε στην χρήση 2024, δεν προέκυψαν πρόσθετοι φόροι.

Σύμφωνα με το Ν.4172/2013 όπως ισχύει, ο φορολογικός συντελεστής για τις νομικές οντότητες στην Ελλάδα,

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

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%.

20. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα Eurobank A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Eurobank Ergasias Υπηρεσιών και Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία («Εταιρεία» ή «Eurobank Holdings») είναι η μητρική εταιρεία της εταιρείας «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία» («Τράπεζα»). Το Διοικητικό Συμβούλιο (ΔΣ) της Eurobank Holdings είναι το ίδιο με το ΔΣ της Τράπεζας, ενώ κάποια μέλη εκ των Βασικών Μελών Διοίκησης (ΒΜΔ) της Τράπεζας παρέχουν υπηρεσίες στην Eurobank Holdings σύμφωνα με τους όρους της σχετικής συμφωνίας μεταξύ των δύο εταιρειών.

Ο Όμιλος Fairfax, ο οποίος κατέχει το 33,29% του συνολικού αριθμού των δικαιωμάτων ψήφου της Eurobank Holdings την 31 Δεκεμβρίου 2024 (31 Δεκεμβρίου 2023: 32,93%), θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Eurobank Holdings. Στις 7 Φεβρουαρίου 2025, η Eurobank Holdings ανακοίνωσε ότι κατόπιν ενημέρωσης από την Fairfax σε συνέχεια της πώλησης 80 εκατομμυρίων μετοχών της, 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.

Συνδεδεμένα μέρη

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 καθώς και τα υπόλοιπα στο τέλος έτους φαίνονται πιο κάτω:

	31/12/24		31/12/23	
	Μητρική	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	Μητρική	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη
<u>Απατήσεις - Υποχρεώσεις</u>				
Απατήσεις				
Χρηματικά Διαθέσιμα	477.547	-	4.300.701	-
Υποχρεώσεις				
Ομολογιακά Δάνεια	7.008.405	-	10.016.127	-
Λοιπές Υποχρεώσεις	52	-	92	-
	1/1-31/12/2024		1/1-31/12/2023	
	Μητρική	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	Μητρική	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη
<u>Έσοδα - Έξοδα</u>				
Γενικά λειτουργικά έξοδα	(2.768)	(48.960)	(2.768)	(32.888)
Έξοδα από τόκους	(451.600)	-	(406.613)	-
Σύνολο	(454.368)	(48.960)	(409.381)	(32.888)

PIRAEUS PORT PLAZA 1 A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε
την 31η Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Πέρα των ήδη μνημονεθέντων γεγονότων, 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 20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας, καθώς και οι σημειώσεις που τις συνοδεύουν, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της.

Αθήνα, 8 Ιουλίου 2025

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου & Διευθύνων
Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Η Προϊστάμενη του
Λογιστηρίου

Δήμος Καπουνιαρίδης
Α.Δ.Τ. ΑΝ 044673

Ζαχαρίας Χατζηκόκκινος
Α.Δ.Τ. ΑΕ 029702

Νικόλαος Χουντάλας
Α.Δ.Τ. Α01817226

Ιωάννα Καρκαζή
Α.Δ.Τ. Τ 506157
Αριθμός αδείας 14597
Α' Τάξης