

**PIRAEUS PORT PLAZA 3 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 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. 133241001000**

Φιλελλήνων 10 & Ξενοφώντος 13

Αθήνα

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	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	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σελ.	30
8	Πελάτες και απαιτήσεις	Σελ.	30
9	Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	Σελ.	31
10	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	Σελ.	31
11	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	Σελ.	31
12	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σελ.	32
13	Δανεισμός	Σελ.	32
14	Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	Σελ.	33
15	Άμεσα έξοδα και φόροι σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	Σελ.	33
16	Λοιπά έξοδα και έσοδα	Σελ.	33
17	Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα	Σελ.	33
18	Φόρος Εισοδήματος	Σελ.	33
19	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σελ.	34
20	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	35
21	Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	36

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«PIRAEUS PORT PLAZA 3 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

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

Επί του ανωτέρου ακινήτου, η Εταιρεία έχει ολοκληρώσει τις μετασκευές των κτιρίων Α' επιφάνειας 13.199 τ.μ., Β' επιφάνειας 12.955 τ.μ. και Γ' επιφάνειας 9.572 τ.μ. σε κτίρια γραφείων καθώς και του υφιστάμενου διατηρητέου κτιρίου Δ' Επιφάνειας 6.888 τ.μ. και έχει υπογράψει συμφωνητικά μίσθωσής με τις εταιρείες «TELEPERFORMANCE HELLAS», «Alpha Bank A.E.» & «Τράπεζα Eurobank A.E.» και «DELIVERY HERO DMART GREECE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

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

1. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα €4.268.622 έναντι €4.075.841 στην χρήση 2023 παρουσιάζοντας αύξηση 4,7%.
2. Τα αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε κέρδη €52.119 έναντι ζημιών €361.046 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 0,5% αύξηση σε ετήσια βάση και ανήλθαν στα €400.272 ενώ την προηγούμενη χρήση ήταν €398.468.
3. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν στα €1.515.724 αυξημένα κατά 11% 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 € 2.350.685 έναντι κερδών € 1.914.307 το 2023, αύξηση 23% λόγω της αναπροσαρμογής των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και της αύξησης των χρηματοοικονομικών εξόδων.
5. Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης ανήλθε στα €1.832.825 έναντι κερδών €1.492.334 το 2023 και προστέθηκε στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/2024 ανήλθαν σε €37.328.089 (31/12/2023: €35.495.264).

Βασικοί Δείκτες

	31/12/2024	31/12/2023
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	5%	11%
Σύνολο Ενεργητικού		
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	95%	89%
Σύνολο Ενεργητικού		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	13%	25%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Ίδια Κεφάλαια	110%	87%
Σύνολο υποχρεώσεων		
Κέρδη προ φόρων	6%	5%
Ίδια Κεφάλαια		
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	11%	12%
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 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 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 Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. όσον αφορά στη δραστηριότητα της, με τα ταμειακά διαθέσιμα της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

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.

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.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

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, 8 Ιουλίου 2025

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 3 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 3 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 3 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 έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των 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.

- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την PIRAEUS PORT PLAZA 3 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

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

		31 Δεκεμβρίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
	Σημείωση		
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	67.495.301	67.427.891
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		590	1.771
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		17.574	17.574
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		67.513.464	67.447.236
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	661.135	825.206
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	2.960.660	7.768.473
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		3.621.795	8.593.678
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		71.135.260	76.040.914
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	4.247.000	4.247.000
Αποθεματικά	10	8.404.689	8.313.048
Αποτελέσματα εις νέον		24.676.400	22.935.216
Σύνολο καθαρής θέσης		37.328.088	35.495.264
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	13	-	582
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	6.729.562	6.352.715
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		24.000	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		6.753.562	6.353.297
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		27.298	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	493.888	637.113
Δανεισμός	13	26.532.424	33.555.241
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		27.053.610	34.192.354
Σύνολο υποχρεώσεων		33.807.172	40.545.650
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		71.135.260	76.040.914

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

Κατάστασή Συνολικού Εισοδήματος

PIRAEUS PORT PLAZA 3

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

		01/01- 31/12/2024	01/01- 31/12/2023
	<u>Σημείωση</u>		
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	14	4.268.622	4.075.841
Καθαρό (ζημιά)/κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	52.119	(361.046)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	15	(400.272)	(398.468)
Αποσβέσεις		(1.181)	(1.181)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)	16	(52.880)	(39.712)
Λειτουργικά Κέρδη /Ζημίες		3.866.409	3.275.433
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(1.515.724)	(1.361.127)
Χρηματοοικονομικά έξοδα καθαρά		(1.515.724)	(1.361.127)
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων		2.350.685	1.914.307
Φόρος εισοδήματος	18	(517.860)	(421.973)
Κέρδη/ (Ζημίες) χρήσης		1.832.825	1.492.334

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

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

PIRAEUS PORT PLAZA 3**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε****31 Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά υπέρ το άρτιον	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023	4.247.000	734.931	7.503.500	21.517.499	34.002.930
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	1.492.334	1.492.334
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	74.617	-	(74.617)	-
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023	4.247.000	809.548	7.503.500	22.935.216	35.495.264
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2024	4.247.000	809.548	7.503.500	22.935.216	35.495.264
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	1.832.825	1.832.825
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	91.641	-	(91.641)	-
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2024	4.247.000	901.189	7.503.500	24.676.400	37.328.088
			Σημ. 10		

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

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		31 Δεκεμβρίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
	<u>Σημείωση</u>		
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		2.350.685	1.914.307
Προσαρμογές σε σχέση με τις εξής συναλλαγές :			
Αποσβέσεις		1.181	1.181
Προβλέψεις		(86)	(491)
Καθαρό (ζημιά)/κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		(52.119)	361.046
Τόκοι και συναφή έξοδα		1.515.724	1.361.127
Άλλα μη ταμειακά έξοδα/ έσοδα		75.364	106.909
Κέρδος εκμετάλλευσης πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης		3.890.748	3.744.079
(Αύξηση)/Μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λ/σμούς		87.172	(226.165)
Αύξηση/(Μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων (πλήν τραπεζών)		(143.225)	(142.493)
Πληρωμή φόρων		(142.143)	(274.415)
Καθαρές ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες		3.692.552	3.101.006
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών πάγιων περιουσιακών στοιχείων	6	(15.290)	(2.565)
Καθαρές ταμειακές εισροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(15.290)	(2.565)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις		(1.193)	(1.168)
Μερική Αποπληρωμή Δανείου		(7.000.000)	-
Τόκοι ομολογιακών δανείων πληρωθέντες		(1.483.883)	(1.344.425)
Καθαρές ταμειακές εκροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(8.485.075)	(1.345.594)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(4.807.813)	1.752.847
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	9	7.768.473	6.015.626
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	9	2.960.660	7.768.473

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 3 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο PIRAEUS PORT PLAZA 3 που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά ή καθ' οιοδήποτε τρόπο απόκτηση πάσης φύσεως ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας με σκοπό την ανάπτυξη αυτών, την διαχείριση και εκμετάλλευση τους και συγκεκριμένα την πώληση, μίσθωση, παραχώρηση χρήσης, διαχείριση ή με οποιοδήποτε τρόπο εκμετάλλευση ιδιόκτητων ακινήτων καθώς επίσης και την ανέγερση, ανακατασκευή, λειτουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καταλυμάτων, ξενώνων νεότητας και εν γένει τουριστικών εγκαταστάσεων. Η Εταιρεία ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 133241001000. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Φιλελλήνων 10 & Ξενοφώντος 13, Αθήνα.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2021 ανέρχεται στο ποσό των τεσσάρων εκατομμυρίων διακοσίων σαράντα επτά χιλιάδων ευρώ (€4.247.000) διαιρούμενο σε τετρακόσιες είκοσι τέσσερις χιλιάδες επτακόσιες (424.700) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) η κάθε μία με το αποθεματικό υπέρ το άρτιο να διαμορφώνεται στα επτά εκατομμύρια πεντακόσιες τρεις χιλιάδες πεντακόσια ευρώ (€7.503.500).

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2024, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 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 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 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 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 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 έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι 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.

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

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

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

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 αντανάκλα 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 ζημιάς 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 αύξησης 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 2023 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.

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. 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 απαιτήσεις	4.513	54.224	602.398	661.135
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.960.660	-	-	2.960.660
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	24.000	24.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	493.888	-	493.888
Δανεισμός	-	26.532.424	-	26.532.424
	2023			
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	5.633	78.319	741.254	825.206
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.768.473	-	-	7.768.473
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	582	582
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	637.113	-	637.113
Δανεισμός	-	33.555.241	-	33.555.241

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	26.532.424	33.555.823
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	2.960.660	7.768.473
Καθαρός δανεισμός		23.571.763	25.787.350
Ίδια κεφάλαια		37.328.088	35.495.264
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		60.899.852	61.282.614
Συντελεστής μόχλευσης		38,71%	42,08%

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:

PIRAEUS PORT PLAZA 3**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε****31 Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €**

- (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

	2024	2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	67.427.891	67.786.372
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	15.290	2.565
Καθαρό (ζημιά)/κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	52.119	(361.046)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	67.495.301	67.427.891

Στις 24 Ιουνίου 2016 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο στον Δήμο Πειραιά συνολικής δομημένης επιφάνειας 36.207,18 τετραγωνικών μέτρων επί οικοπέδου συνολικής έκτασης 6.902,51 τετραγωνικών μέτρων. Το εν λόγω

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

ακίνητο επί της ουσίας αποτελείται από τέσσερα (4) κτίρια μαζί με βοηθητικούς χώρους τα οποία μισθώνει και εισπράττει ενοίκια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της Διοίκησης της Εταιρείας οι οποίες στηρίζονται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή. Στην εκτίμηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπ' όψη η βέλτιστη χρήση του επενδυτικού ακινήτου, δεδομένης της νομικής του κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών του και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Ο υπολογισμός της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας βασίστηκε σε δύο μεθόδους ήτοι τη συγκριτική μέθοδο και τη μέθοδο των προ εξοφλημένων ταμειακών ροών. Την 31η Δεκεμβρίου 2024,, οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή An international Associate Savills.

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: 1,50%

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

Γραφεία κτιρίου A	€ 2.500/m ²
Γραφεία κτιρίου B	€ 2.500/m ²
Γραφεία κτιρίου D	€ 2.500/m ²
Retail GF	€ 3.000/m ²
Retail Basement	€ 600/m ²
Parking κτιρίου Γ	€ 0/χώρο

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 €1.565.051 χαμηλότερη ή €1.628.915 υψηλότερη.

Το κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €52.119,(ζημιά €361.046 χρήσης 2023) αναγνωρίστηκε 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. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**Αξία κτήσης :**

Υπόλοιπο την 1η Δεκεμβρίου 2023 3.542

Διαγραφές**Προσθήκες**

Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023 3.542

Αποσβέσεις

Υπόλοιπο την 1η Δεκεμβρίου 2023 590

Διαγραφές

Αποσβέσεις Χρήσης 1.181

Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023 1.771

Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023 1.771**Δικαιώματα από
μισθώσεις
ακινήτων****Αξία κτήσης :**

Υπόλοιπο την 1η Δεκεμβρίου 2024 3.542

Διαγραφές**Προσθήκες**

Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024 3.542

Αποσβέσεις

Υπόλοιπο την 1η Δεκεμβρίου 2024 1.771

Διαγραφές

Αποσβέσεις Χρήσης 1.181

Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024 2.951,58

Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024 590

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 13.

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	2024	2023
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	-	78.319
Έξοδα επόμενων χρήσεων	89.803	101.645
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	571.332	645.242
Σύνολο	661.135	825.206

Τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα αφορούν το αναβαλλόμενο έσοδο από την περίοδο χάριτός όπου η Εταιρεία δεν εισέπραττε μισθώματα βάση σύμβασης (Rent free) καθώς επίσης το αναβαλλόμενο έσοδο λόγω έκπτωσης ενοικίου 40% λόγω covid19 από την νομοθεσία.

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.

	2024	2023
Ταμείο	147	147
Τραπεζικές καταθέσεις	2.960.599	7.768.817
Πρόβλεψη για απομείωση τραπεζικών καταθέσεων	(86)	(491)
Σύνολο	2.960.660	7.768.473

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

10. Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ολοσχερώς καταβεβλημένο ανέρχεται την 31.12.2024 στο ποσό των €4.247.000,00 διαιρούμενο σε 424.700 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας €10,00 έκαστην.

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Σύνολο €
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023	4.247.000	734.931	7.503.500	12.485.431
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	74.617	-	74.617
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023	4.247.000	809.548	7.503.500	12.560.048
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2024	4.247.000	809.548	7.503.500	12.560.048
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	91.641	-	91.641
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2024	4.247.000	901.189	7.503.500	12.651.689

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.

Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2024 ανέρχεται στο ποσό των τεσσάρων εκατομμυρίων διακοσίων σαράντα επτά χιλιάδων ευρώ (€4.247.000) διαιρούμενο σε τετρακόσιες είκοσι τέσσερις χιλιάδες επτακόσιες (424.700) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) η κάθε μία με το αποθεματικό υπέρ το άρτιο να διαμορφώνεται στα επτά εκατομμύρια πεντακόσιες τρεις χιλιάδες πεντακόσια ευρώ (€7.503.500).

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%.

Αναβαλλόμενος φόρος

	Σημ.	2024	2023
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου		(6.352.715)	(6.072.885)
Επίπτωση στην κατάσταση	18	(376.847)	(279.830)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου		(6.729.562)	(6.352.715)

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

	2024	Μεταβολή	2023
Επενδύσεις σε ακίνητα	(6.581.647)	(394.082)	(6.187.565)
Λοιπές απαιτήσεις	(147.915)	17.235	(165.150)
	(6.729.562)	(376.847)	(6.352.715)

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2024	2023
Προμηθευτές	7.962	5.776
Προκαταβολές πελατών	377.441	528.269
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	88.658	84.712
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	19.827	18.356
Σύνολο	493.888	637.113

Οι προκαταβολές πελατών αφορούν προκαταβολή μισθωμάτων, όπως αυτή έχει οριστεί στο συμφωνητικό μίσθωσης που έχει συναφθεί, η οποία θα συμψηφιστεί με τα συμφωνηθέντα μισθώματα κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

13. Δανεισμός

	2024	2023
Μακροπρόθεσμες δανεισμός		
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	582
Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού	-	582

Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακά δάνεια	26.500.000	33.500.000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	606	1.217
Δεδουλευμένοι τόκων Ομολογιακού δανείου	31.818	54.024
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού	26.532.424	33.555.241

Σύνολο δανεισμού	26.532.424	33.555.823
-------------------------	-------------------	-------------------

Την 9.2.2021 η Εταιρεία εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο συνολικού ύψους € 33.500.00,00, διαιρούμενου σε έως 33.500.000 ανώνυμες ομολογίες, ονομαστικής αξίας €1 εκάστη, διάρκειας έως ένα (1) έτος από την πρώτη έκδοση και ομολογιούχου την Τράπεζα Eurobank Ergas as A.E. 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.

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.

14. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις

Από την εκμίσθωσή του κτιρίου Α' η Εταιρεία αναγνώρισε για τη χρήση 2024 έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις ποσού € 4.347.918, έξοδο από rent free period €64.546 και έξοδο λόγω εκπτώσεων από covid 40% ποσού €14.750. Η Εταιρεία δεν αναγνώρισε κατά την διάρκεια της χρήσης έσοδο από κυμαινόμενα μισθώματα.

15. Άμεσα έξοδα και φόροι σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

	2024	2023
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.380	1.265
Φόροι και έξοδα σχετιζόμενα με το ακίνητο	398.892	397.203
Σύνολο	400.272	398.468

16. Λοιπά έξοδα και έσοδα

	2024	2023
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	49.501	35.009
Φόροι -τέλη	1.000	1.000
Λοιπά έξοδα	2.379	3.703
Σύνολο	52.880	39.712

17. Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα

	2024	2023
Τόκοι και έξοδα ομολογιακών δανείων	1.515.700	1.361.078
Τόκοι μισθώσεων	24	49
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.515.724	1.361.127
Χρηματοοικονομικό κόστος-καθαρό	1.515.724	1.361.127

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

18. Φόρος εισοδήματος

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

	Σημ.	2024	2023
Φόρος εισοδήματος χρήσης		141.013	142.143
Αναβαλλόμενη φορολογία	11	376.847	279.830
Σύνολο εξόδου από φόρους		517.860	421.973

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).

19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

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.

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 31 Δεκεμβρίου 2024 είναι τα ακόλουθα:

	2024	2023
Ταμειακά διαθέσιμα και		
Τράπεζα Eurobank AE	2.960.599	7.768.760
	2.960.599	7.768.760
Απαιτήσεις		
Τράπεζα Eurobank AE	352.909	399.446
	352.909	399.446
Υποχρεώσεις		
BE BUSINESS EXCHANGES AE	2.386	1.860
Σύνολο	2.386	1.860
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη		
Τράπεζα Eurobank AE (Σημ. 13)	26.532.424	33.555.241
Σύνολο	26.532.424	33.555.241

Έσοδα - Έξοδα	2024	2023
Έξοδα από τόκους		
Τράπεζα Eurobank AE	1.515.700	1.361.078
Σύνολο	1.515.700	1.361.078
Έσοδα από ενοίκια		
Τράπεζα Eurobank AE	1.829.563	1.775.071
Σύνολο	1.829.563	1.775.071
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τράπεζα Eurobank AE	1.205	1.229
Σύνολο	1.205	1.229
Λοιπά έξοδα		
Τράπεζα Eurobank AE	211	209
BE BUSINESS EXCHANGES AE	32.386	18.000
Σύνολο	32.596	18.209

20. 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 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.

Η Εταιρεία είχε λάβει στις 16/01/2024 εντολή μερικού φορολογικού ελέγχου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων για την φορολογική περίοδο 01/01/2018 έως και 31/12/2019.

PIRAEUS PORT PLAZA 3

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2024 – Ποσά σε €

Στις 20/09/2024 το πόρισμα του ελέγχου ολοκληρώθηκε ως εξής: «Ο έλεγχος δεν διαπίστωσε παρατυπίες και παραλείψεις που να καθιστούν ανέφικτο τον λογιστικό προσδιορισμό των αποτελεσμάτων και προσδιόρισε τα καθαρά αποτελέσματα για τα ελεγχόμενα φορολογικά έτη, όπως αυτά προκύπτουν από τα τηρηθέντα βιβλία. Από τον διενεργηθέντα έλεγχο δεν διαπιστώθηκαν διαφορές. Συνεπώς, δεν προκύπτει διαφορά φόρου για τα ελεγχόμενα φορολογικά έτη 2018 και 2019 και επομένως, δεν εκδίδονται πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού φόρου».

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%.

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 19 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «Αθηναϊκές Εκμεταλλεύσεις Ακινήτων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία», 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

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