

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΑΣ
«ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
δ.τ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 162453801000

Η συνημμένη Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ την 11η Δεκεμβρίου 2023 και έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusproperty.gr

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

•	ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
•	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	9
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	10
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	11
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	12
•	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	
1	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	13
2	ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	14
3	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	24
4	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	25
5	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	26
6	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	26
7	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	26
8	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	27
9	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	27
10	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	27
11	ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	27
12	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	28
13	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	28
14	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	28
15	ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	28
16	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	29
17	ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ	29
18	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	29
19	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	29
20	ΣΩΡΕΥΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ)	30
21	ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	31
22	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	32
23	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	32
24	ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΜΕΝΩΝ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	32
25	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	32
	ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Στην παρούσα έκθεση περιγράφονται συνοπτικά, χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», εφεξής η «Εταιρεία», για τη χρήση του 2022, σημαντικά γεγονότα που διαδραματίστηκαν στην περίοδο και η επίδρασή τους στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που η Εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει στο νέο έτος και τέλος παρατίθενται οι σημαντικές συναλλαγές που καταρτίστηκαν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών σύμφωνα με το ΔΛΠ 24.

ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Ως έτος νέων και σημαντικών προκλήσεων για την παγκόσμια οικονομία θα μπορούσε να χαρακτηριστεί το 2022. Ενώ η οικονομική δραστηριότητα σταδιακά επέστρεψε στο προ πανδημίας επίπεδο της, ευνοούμενη από την άρση των περιοριστικών μέτρων για τον κορωνοϊό στις περισσότερες χώρες, η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία και η αύξηση του πληθωρισμού, διαμόρφωσε ένα εντελώς διαφορετικό οικονομικό περιβάλλον, αυξάνοντας τους κινδύνους και την αβεβαιότητα.

Το 2022, η οικονομία σε παγκόσμιο επίπεδο αναπτύχθηκε με ρυθμό 3,2% περίπου (2021: 6,0%), ενώ για το 2023, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο («ΔΝΤ») εκτιμά ότι θα επιβραδυνθεί στο 2,7%. Παράλληλα, αναμένεται σημαντική αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, αν και θα διατηρηθεί σε επίπεδο αρκετά υψηλότερο του επιθυμητού.

Στην Ευρωζώνη, βάσει των εκτιμήσεων του ΔΝΤ, ο ρυθμός ανάπτυξης το 2022 επιβραδύνθηκε στο 3,1% (2021: 5,2%), ενώ για το 2023 εκτιμάται περαιτέρω συγκράτηση στο 0,5%. Παράλληλα, προσδοκείται σημαντική αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, ειδικότερα από 8,3% το 2022, στο 5,7% το 2023. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα («ΕΚΤ») το 2022 προχώρησε στην ολοκλήρωση των προγραμμάτων ποσοτικής χαλάρωσης και σε διαδοχικές αυξήσεις των βασικών επιτοκίων της συνολικά κατά 2,50%. Η ΕΚΤ συνέχισε τις επιτοκιακές αυξήσεις στη διάρκεια του 2023 και αναμένεται να ξεκινήσει τον σταδιακό περιορισμό του ενεργητικού της. Όμως, θα διατηρήσει ευέλικτα, τουλάχιστον μέχρι τα τέλη του 2024, την επανεπένδυση εις το ακέραιο του κεφαλαίου των τίτλων που απέκτησε μέσω του προγράμματος ποσοτικής χαλάρωσης.

Για το 2022 η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή της δυναμική, παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και την έντονη αβεβαιότητα που συνδέεται με τις γεωπολιτικές εξελίξεις και την ενεργειακή κρίση με την αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ κατά 5,9% σε ετήσια εποχικά εξομαλυσμένη βάση, κυρίως λόγω της θετικής συμβολής της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων, ενώ ο ρυθμός αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ έφτασε σε διψήφιο επίπεδο στο 14,5%. Την ίδια περίοδο το ποσοστό ανεργίας περιορίστηκε περαιτέρω στο 12,6%, μειωμένο κατά 2,7 ποσοστιαίες μονάδες σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, ενώ ο ρυθμός αύξησης της απασχόλησης έφτασε κατά μέσο όρο στο 6,6% σε ετήσια μη εποχικά διορθωμένη βάση. Ωστόσο, οι ισχυρές πληθωριστικές πιέσεις ήταν βασικό χαρακτηριστικό του 2022, τόσο στις παγκόσμιες αγορές όσο και στην Ελλάδα. Το 2022, ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) έφτασε το 9,6% και ο εναρμονισμένος ΔΤΚ στο 9,3%. Προκειμένου να καταπολεμηθούν οι επιπτώσεις του πληθωρισμού και να στηριχθεί η πραγματική οικονομία, η Πολιτεία προέβη σε σειρά δημοσιονομικών παρεμβάσεων κατά τη διάρκεια του 2022. Πρόκειται για επιδοτήσεις στην κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, αύξηση του επιδόματος θέρμανσης και επέκτασης του επιλέξιμου πληθυσμού, επιδοτήσεις στις τιμές του φυσικού αερίου και άλλων φορολογικών περικοπών και επιδοτήσεις για τους χαμηλόμισθους συνταξιούχους και τα ευάλωτα νοικοκυριά.

Το καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας της Ελλάδας έληξε στις 20 Αυγούστου 2022 και η πρώτη έκθεση παρακολούθησης, με βάση την καθιερωμένη μετά-προγραμματική εποπτεία, δημοσιεύτηκε στις 22 Νοεμβρίου 2022. Τον Φεβρουάριο του 2023, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δημοσίευσε τις ενδιάμεσες προβλέψεις της, οι οποίες βελτίωσαν τις προοπτικές για την ανάπτυξη και μείωσαν ελαφρώς τις πληθωριστικές προβλέψεις. Για το 2023, τόσο η Ευρωπαϊκή Επιτροπή όσο και το Υπουργείο Οικονομικών αναμένουν ότι οι πληθωριστικές πιέσεις θα παραμείνουν ισχυρές –αν και με πιο ήπια ένταση– και ο ρυθμός αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ θα επιβραδυνθεί. Ωστόσο, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εκτιμά ότι ο ρυθμός ανάπτυξης θα ανακάμψει το 2024 στο 2,2%. Η αγορά εργασίας αναμένεται να επιδείξει ανθεκτικότητα και το ποσοστό ανεργίας να παραμένει αμετάβλητο.

Σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του Προϋπολογισμού 2023, το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης (μεθοδολογία κατά European System of Accounts «ESA») θα μειωθεί από το 7,5% του ΑΕΠ το 2021 σε 4,1% του ΑΕΠ το 2022, το οποίο αντιστοιχεί σε πρωτογενές έλλειμμα 1,6% του ΑΕΠ για το 2022. Το έλλειμμα της γενικής

κυβέρνησης αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω στο 2,0% του ΑΕΠ το 2023, φέρνοντας το πρωτογενές ισοζύγιο σε πλεόνασμα της τάξεως του 0,7% του ΑΕΠ. Ο λόγος χρέους της γενικής κυβέρνησης προς το ΑΕΠ αναμένεται να μειωθεί έντονα από το 194,5% του ΑΕΠ το 2021 στο 168,9% του ΑΕΠ το 2022 και να παραμείνει σε πτωτική τροχιά (2023: 159,3% του ΑΕΠ), λόγω της αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ και της μετάβασης σε πρωτογενές πλεόνασμα.

Η υλοποίηση του σχεδίου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας (Recovery and Resilience Facility, «RRF»), τόσο από την πλευρά των επιχορηγήσεων, όσο και από αυτή των επενδύσεων του ιδιωτικού τομέα μέσω της χορήγησης δανείων, αποτελεί βασικό παράγοντα στην προοπτική βιώσιμης ανάπτυξης. Η Ελλάδα πρόκειται να επωφεληθεί από ένα συνολικό ποσό ύψους € 30,16 δις. (€ 17,43 δις. σε επιχορηγήσεις και € 12,73 δις. σε δάνεια) στο πλαίσιο του RRF, το 25% του οποίου έχει ήδη εκταμιευθεί μέσω της χρηματοδότησης και της πρώτης τακτικής δόσης τον Απρίλιο του 2022. Στις 25 Νοεμβρίου 2022, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε θετική προκαταρκτική αξιολόγηση, για το δεύτερο αίτημα πληρωμής ύψους € 3,6 δις., που υποβλήθηκε στα τέλη Σεπτεμβρίου.

Η οικονομική ανάπτυξη στην Ελλάδα παρέμεινε σταθερή το 2022, με το ΑΕΠ να αυξάνεται κατά 5,9% σε ετήσια βάση, παρά την υφιστάμενη ενεργειακή κρίση στην Ευρώπη. Η αύξηση του ελληνικού ΑΕΠ υποστηρίζεται από τις διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις που πραγματοποιήθηκαν τα τελευταία χρόνια και την ισχυρή εισροή άμεσων ξένων επενδύσεων το 2022. Ο δείκτης του ελληνικού χρέους προς το ΑΕΠ είχε σημαντική μείωση το 2022, ενώ και το 2023 προβλέπεται να συνεχιστεί η μείωση.

Αναφορικά με την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας, στις 20 Οκτωβρίου 2023, ο οίκος S&P αναβάθμισε κατά μία κλίμακα το αξιόχρεο της Ελλάδας, στο BBB-, επικαλούμενος τη σταθερή προώθηση των μεταρρυθμίσεων και τη βελτίωση της δημοσιονομικής θέσης της. Στις 2 Δεκεμβρίου 2023 ο οίκος Fitch προχώρησε στην αναβάθμιση του ελληνικού αξιόχρεου σε BBB- από BB+, δίνοντας στην Ελλάδα επενδυτική βαθμίδα με θετικές προοπτικές. Ο οίκος Moody's τοποθετεί την πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας σε «Ba1, με σταθερή προοπτική» με βάση την τελευταία του αξιολόγηση τον Σεπτέμβριο 2023.

Η ελληνική οικονομία παραμένει σε τροχιά οικονομικής επέκτασης εντός του 2023, αντανakλώντας τη διαφορετική φάση που βρίσκεται στον τρέχοντα οικονομικό κύκλο, υποβοηθούμενη από τη βελτιωμένη ανθεκτικότητα και ανταγωνιστικότητά της. Σύμφωνα με τις πρόσφατες εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για το 2023, το ελληνικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,4% φέτος και 2,3% το 2024. Από την άλλη πλευρά, ο πληθωρισμός προβλέπεται να επιβραδυνθεί στο 4,3% το 2023 και περαιτέρω στο 2,8% το 2024.

ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ-ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Η Εταιρεία συστάθηκε τον Μάιο του 2022 και είναι μια εκ των επωφελούμενων εταιρειών, στις οποίες μεταβιβάστηκαν στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού των τριών διασπώμενων εταιρειών leasing του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING M.A.E., ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES M.A.E. και ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL LEASING M.A.E. Συγκεκριμένα στις 25-05-2022 καταχωρήθηκε με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2867307 και δημοσιεύθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών η με αριθμό 2633133/25-05-2022 απόφαση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου, Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς και Προστασίας Καταναλωτή, Διεύθυνση Εταιρειών, Τμήμα Χρηματοπιστωτικών Ιδρυμάτων, Ασφαλιστικών Ανωνύμων Εταιρειών με την οποία εγκρίθηκε η κοινή διάσπαση των εταιρειών (α) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», (β) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και (γ) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (οι «Διασπώμενες»), με σύσταση τριών νέων – επωφελούμενων εταιρειών με τις επωνυμίες (α) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», (β) «SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και (γ) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (οι «Επωφελούμενες με Σύσταση»), και με απορρόφηση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων των Διασπώμενων από την ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία» (η «Επωφελούμενη με Απορρόφηση»), καθώς και τα καταστατικά των Επωφελούμενων με Σύσταση, σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν. 4601/2019, Ν. 4548/2018, Ν. 1665/1986 και Ν. 2515/1997, καθώς και την υπ' αριθμόν 28.763/9-05-2022 Συμβολαιογραφική πράξη Κοινής Διάσπασης του Συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κωνσταντίνου Βασιλάκη, καθώς και της με αριθ.28.872/19-05-2022 Συμβολαιογραφικής πράξης διόρθωσης και συμπλήρωσης της ανωτέρω με αριθ.28.763/9-05-2022 Συμβολαιογραφικής πράξης, του ιδίου ως άνω Συμβολαιογράφου (το «Συμβόλαιο Διάσπασης»).

Συνεπεία της ανωτέρω κοινής διάσπασης, στις 25-05-2022 οι «Διασπώμενες» λύθηκαν και έπαψαν να υφίστανται χωρίς να τεθούν σε εκκαθάριση, και το σύνολο της περιουσίας τους (ενεργητικό και παθητικό) μεταβιβάστηκε αυτοδικαίως στις Επωφελούμενες με Σύσταση και την Επωφελούμενη με Απορρόφηση, βάσει της κατανομής που περιλαμβάνεται στο Συμβόλαιο Διάσπασης και σύμφωνα με την κατά τα ανωτέρω εφαρμοστέα νομοθεσία.

Τα έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν στη χρήση 2022 σε € 2.044 χιλ., τα λειτουργικά έξοδα σε € 1.102 χιλ., τα χρηματοοικονομικά έξοδα σε € 2.611 χιλ. και οι ζημίες προ φόρων και προβλέψεων σε € (1.509) χιλ. Οι ζημίες μετά φόρων και προβλέψεων ανήλθαν σε € (4.297) χιλ.

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Το σύνολο των Περιουσιακών Στοιχείων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 167.683 χιλ.

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Το σύνολο των Υποχρεώσεων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 162.970 χιλ. Η Καθαρή Θέση με 31/12/2022 ανέρχεται στο ποσό των € 4.713 χιλ.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Δείκτης Οικονομικής Διάρθρωσης

Ο δείκτης Συνόλου Ιδίων Κεφαλαίων προς τις Συνολικές Υποχρεώσεις ανέρχεται σε 2,9%.

Δείκτης Απόδοσης και Αποδοτικότητας

Ο δείκτης Αποτελέσματα προ Φόρων προς Ίδια Κεφάλαια ανέρχεται σε (91)%.

Επιπλέον παρουσιάζονται οι κάτωθι χρήσιμες πληροφορίες:

(α) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 7 εκατ. διαιρούμενο σε 43.750.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,16 εκάστη. Μοναδική μέτοχος είναι η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία. Το σύνολο (100%) των μετοχών της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές και αδιαίρετες και δεν υπάρχουν ειδικές κατηγορίες μετοχών. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που συνοδεύουν τις μετοχές, είναι αυτά που προβλέπονται από τον Ν. 4548/2018.

(β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας.

Δεν υπάρχουν περιορισμοί στο δικαίωμα μεταβίβασης μετοχών της Εταιρείας που να είναι γνωστοί σε αυτήν.

(γ) Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων του Ν. 3556/2007.

Μοναδική μέτοχος είναι η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία, με ποσοστό 100%.

(δ) Κάτοχοι μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υπάρχουν μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

(ε) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου - Προθεσμίες άσκησης σχετικών δικαιωμάτων.

Δεν υπάρχουν περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας οι οποίοι είναι γνωστοί στην Εταιρεία.

(στ) Συμφωνίες Μετόχων για περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

Δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων.

(ζ) Κανόνες διορισμού / αντικατάστασης μελών Δ.Σ. και τροποποίησης Καταστατικού εφόσον διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018.

Δεν υφίστανται διαφοροποιήσεις από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018.

(η) Αρμοδιότητα Δ.Σ. για έκδοση νέων μετοχών / αγορά ιδίων μετοχών σύμφωνα με το Ν. 4548/2018.

Δεν υφίσταται.

(θ) Σημαντικές συμφωνίες της Εταιρείας που ισχύουν / τροποποιούνται / λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

Δεν υφίστανται.

(ι) Συμφωνίες αποζημίωσης μελών Δ.Σ. ή προσωπικού σε περίπτωση παραίτησης / απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού θητείας / απασχόλησης λόγω δημόσιας πρότασης.
Δεν υφίστανται.

(κ) Μέθοδοι που εφαρμόστηκαν για την αποτίμηση των διαφόρων περιουσιακών στοιχείων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, καθώς και οι μέθοδοι υπολογισμού των προβλέψεων.
Για το παραπάνω γίνεται αναφορά στις Σημειώσεις 2.2 έως και 2.19 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Η Εταιρεία διαθέτει κεφαλαιακή επάρκεια.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (επιτόκια), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αφορά σε αποθέματα και μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα, ενώ των υποχρεώσεων αφορά στην έκδοση ομολογιακού δανείου προς την Τράπεζα Πειραιώς, καθώς και σε υποχρέωση σε θυγατρική εταιρεία του Ομίλου.

Η Διαχείριση Κινδύνων συγκεντρώνει το ιδιαίτερο ενδιαφέρον και τη συνεχή μέριμνα της Διοίκησης της Εταιρείας με στόχο την αποτελεσματική και συνεχή παρακολούθηση και διαχείριση των κινδύνων, με γνώμονα τη διατήρηση της σταθερότητας και συνέχειας των εργασιών της.

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από την πιθανότητα μη εισπράξεως του συνόλου των μισθωμάτων από τους μισθωτές σύμφωνα με τους όρους αποπληρωμής των συμβάσεων. Η έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο εξετάζεται μέσα από την ανάλυση της ικανότητας των υφισταμένων και υποψήφιων μισθωτών να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους.

Η Εταιρεία αποδίδει μεγάλη σημασία στη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου, επομένως οι μισθωτές της υπόκεινται εξ αρχής σε διαδικασίες πιστοληπτικής αξιολόγησής τους.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν σε ομολογιακά δάνεια.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα και το σύνολο των συναλλαγών της διεξάγεται σε Ευρώ.

Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικές επιδράσεις της μεταβολής των ισοτιμιών των διαφόρων νομισμάτων στην χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές και διαχειρίζεται τη ρευστότητά της σε καθημερινή βάση. Με τη στήριξη της μητρικής Τράπεζας Πειραιώς διασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ούτως ώστε να είναι σε θέση να ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις της.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Στο τέλος του 2022 η Εταιρεία είχε χρηματοδότηση ύψους € 150.806 χιλ. από την μητρική Τράπεζα Πειραιώς, γεγονός που υποδεικνύει σημαντική εξάρτηση της χρηματοδοτικής υποστήριξης της Εταιρείας από τη μητρική Εταιρεία αναφορικά με την συνέχιση των εργασιών της. Η Εταιρεία είναι σε επικοινωνία με την Μητρική για την διευθέτηση του εν λόγω δανεισμού και των υποχρεώσεων με τις συνδεδεμένες εταιρείες του ομίλου. Επιπλέον, ο Μέτοχος έχει εκδηλώσει την βούληση του για την παροχή στήριξης του στην Εταιρεία και την συνέχιση των εργασιών της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν θα υπάρξει σημαντική επίπτωση στην καθαρή της θέση το 2023 ούτε θα επηρεαστεί η συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας εξαιτίας της πανδημίας Covid-19 και από την εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία.

Η Διοίκηση της μητρικής Τράπεζας έχει αποφανθεί ότι δεν τίθεται θέμα μη στήριξης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την ελληνική οικονομία, καθώς και την πρόσβαση της μητρικής Τράπεζας στο Ευρωσύστημα. Επομένως και παρά τη σημαντική εξάρτηση της Εταιρείας από τη Μητρική, η Διοίκηση πιστεύει ότι η Εταιρεία είναι σε θέση να υποστηρίξει τα επιχειρηματικά της σχέδια κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση (2023) όσο και τη ρευστότητα της Εταιρείας και για το λόγο αυτό συνέταξε τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα.

Προσωπικό

Η Εταιρεία προσφέρει ένα εργασιακό περιβάλλον ίσων ευκαιριών σε όλο το προσωπικό, όπου τηρούνται τα δικαιώματα που απορρέουν από την νομοθεσία. Επιπλέον, η Εταιρεία φροντίζει για τα εργασιακά θέματα των εργαζομένων.

Προς το παρόν η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό και το μεγαλύτερο φάσμα των λειτουργιών υποστηρίζεται κυρίως από εξωτερικό πάροχο.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της και επιζητεί και θέτει στόχους για την βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων και την προστασία του περιβάλλοντος. 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.

Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

Δεν υπάρχουν.

Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων

Δεν υπάρχουν πλην του ομολογιακού δανείου της.

Στόχοι και πολιτικές της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου, συμπεριλαμβανομένης της πολιτικής της για την αντιστάθμιση κάθε σημαντικού τύπου προβλεπόμενης συναλλαγής για την οποία εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμιση

Η Διαχείριση Κινδύνων καθώς και του χρηματοοικονομικού κινδύνου συγκεντρώνει το ιδιαίτερο ενδιαφέρον και τη συνεχή μέριμνα της Διοίκησης της Εταιρείας με στόχο την αποτελεσματική, συνεχή παρακολούθηση και διαχείριση των κινδύνων, με γνώμονα τη διατήρηση της σταθερότητας και συνέχειας των εργασιών της. Εκτενέστερη αναφορά γίνεται στη σημείωση 3.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- α) Τα Μέλη του Δ.Σ. και πρόσωπα που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- β) Τα πλησιέστερα μέλη και οικονομικά εξαρτώμενα μέλη (σύζυγοι, τέκνα, κ.α.) των μελών του Δ.Σ. και των προσώπων που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- γ) Η Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ ως ο μοναδικός μέτοχος και η Πειραιώς financial Holdings η οποία ασκεί έλεγχο στην Τράπεζα Πειραιώς.
- δ) Οι εταιρείες οι οποίες τελούν υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
- ε) Οι εταιρείες στις οποίες τα μέλη του Δ.Σ. και της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν με ποσοστό μεγαλύτερο από 20%.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν γίνει με τους συνήθεις εμπορικούς όρους που ακολουθεί η Εταιρεία για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και η επίπτωση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη στη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για την χρήση που έληξε την 31/12/2022 επεξηγούνται στη σημείωση 21 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Προοπτικές για το 2023

Η Εταιρεία για το 2023 έχει εστιάσει το ενδιαφέρον της στην διαχείριση του ήδη υφιστάμενου χαρτοφυλακίου των ακινήτων της. Σε συνεργασία με τον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς προωθούνται λύσεις για την βέλτιστη αξιοποίησή του, κυρίως στη διαχείριση πελατών σε καθυστέρηση όσο και στην εκμετάλλευση των ακινήτων της.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

Βασιζόμενοι στην καλύτερη δυνατή γνώση και με καλή πίστη, σας δηλώνουμε ότι μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα, εκτός από αυτά που αναφέρονται στη σημείωση 25 των Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

Αθήνα, 11η Δεκεμβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Γ. ΡΑΓΙΑΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Θ. ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

		Από 25/05/2022 έως 31/12/2022
	Σημειώσεις	
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	5	1.915
Λοιπά Έσοδα	6	129
Σύνολο καθαρών εσόδων		2.044
Δαπάνες προσωπικού	7	(80)
Λοιπά έξοδα	8	(856)
Αποσβέσεις		(6)
Λειτουργικά κέρδη (ζημιές)		1.102
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) - καθαρά	9	(2.611)
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων και προβλέψεων		(1.509)
Κέρδος/(Ζημιά) από επανεκτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία	10	1.867
Προβλέψεις απομείωσης αποθεμάτων ακινήτων	11	(2.692)
Λοιπές προβλέψεις	14, 18	(1.964)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(4.297)
Φόρος εισοδήματος	12	0
Κέρδη/(Ζημιές) Χρήσεως		(4.297)

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 13 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
της 31 Δεκεμβρίου 2022**

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Σημειώσεις	31/12/2022
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία		5
Επενδυτικά ακίνητα	10	73.968
		73.973
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Αποθέματα ακινήτων	11	84.027
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	4.827
Εμπορικές απαιτήσεις	14	413
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	15	4.443
		93.710
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		167.683
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Βραχυπρόθεσμες		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	10.564
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	17	150.806
Προβλέψεις	18	1.600
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		162.970
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό Κεφάλαιο	19	7.000
Σωρευμένα κέρδη/(ζημιές)	20	(2.287)
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		4.713
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		167.683

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 13 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022

	Μετοχικό κεφάλαιο	Σωρευμένα κέρδη/(ζημιές)	Σύνολο
Μετοχικό κεφάλαιο	7.000	-	7.000
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα από 01/06/2021 έως 24/05/2022	-	2.010	2.010
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως	-	(4.297)	(4.297)
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2022	7.000	(2.287)	4.713

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 13 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2022

Ταμειακές Ροές Λειτουργικών δραστηριοτήτων	Σημειώσεις	2022
Κέρδη / Ζημιές χρήσεως προ φόρων		(4.297)
<i>Πλέον/(μείον) αναπροσαρμογές του κέρδους για:</i>		
Κέρδος / Ζημιά από επανεκτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία	10	(1.867)
Αποσβέσεις		6
Προβλέψεις απομείωσης αποθεμάτων ακινήτων	11	2.692
Προβλέψεις απομείωσης στοιχείων ενεργητικού	14	364
Λοιπές προβλέψεις	18	1.600
Χρηματοοικονομικά έξοδα	9	2.611
(Μείωση) / αύξηση από προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		(8.367)
Μείωση / (αύξηση) από απαιτήσεις		(569)
Σύνολο εισροών / (εκροών) Λειτουργικών Δραστηριοτήτων		(7.650)
Ταμειακές Ροές Επενδυτικών δραστηριοτήτων		
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		0
Ταμειακές Ροές Χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων		
Τόκοι πληρωθέντων δανείων		(1.845)
Σύνολο εισροών / (εκροών) Χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων		(1.845)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(9.673)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		14.500
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	13	4.827

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 13 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η Εταιρεία έχει έδρα τον Δήμο Αθηναίων και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Κοραή 5, στην Αθήνα. Συστάθηκε τον Μάιο του 2022, έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 162453801000 και ο διακριτικός της τίτλος είναι ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY M.A.E. Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., της οποίας η μητρική της, ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η διάρκεια της Εταιρείας έχει ορισθεί 99ετής και στους κυριότερους σκοπούς της είναι η αγορά, πώληση, ανάπτυξη-εκμετάλλευση ακινήτων και ακίνητης περιουσίας, καθώς και η παροχή υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.piraeusproperty.gr

Η Εταιρεία είναι μια εκ των επωφελούμενων εταιρειών, στις οποίες μεταβιβάστηκαν στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού των τριών διασπώμενων εταιρειών leasing του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING M.A.E., ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES M.A.E. και ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL LEASING M.A.E. Συγκεκριμένα, στις 25-05-2022 καταχωρήθηκε με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2867307 και δημοσιεύθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών η με αριθμό 2633133/25-05-2022 απόφαση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου, Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς και Προστασίας Καταναλωτή, Διεύθυνση Εταιρειών, Τμήμα Χρηματοπιστωτικών Ιδρυμάτων, Ασφαλιστικών Ανωνύμων Εταιρειών με την οποία εγκρίθηκε η κοινή διάσπαση των εταιρειών (α) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», (β) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και (γ) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (οι «Διασπώμενες»), με σύσταση τριών νέων – επωφελούμενων εταιρειών με τις επωνυμίες (α) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», (β) «SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και (γ) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (οι «Επωφελούμενες με Σύσταση»), και με απορρόφηση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων των Διασπώμενων από την ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία» (η «Επωφελούμενη με Απορρόφηση»), καθώς και τα καταστατικά των Επωφελούμενων με Σύσταση, σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν. 4601/2019, Ν. 4548/2018, Ν. 1665/1986 και Ν. 2515/1997, καθώς και την υπ' αριθμόν 28.763/9-05-2022 Συμβολαιογραφική πράξη Κοινής Διάσπασης του Συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κωνσταντίνου Βασιλάκη, καθώς και της με αριθ.28.872/19-05-2022 Συμβολαιογραφικής πράξης διόρθωσης και συμπλήρωσης της ανωτέρω με αριθ.28.763/9-05-2022 Συμβολαιογραφικής πράξης, του ιδίου ως άνω Συμβολαιογράφου (το «Συμβόλαιο Διάσπασης»).

Συνεπεία της ανωτέρω κοινής διάσπασης, στις 25-05-2022 οι «Διασπώμενες» λύθηκαν και έπαψαν να υφίστανται χωρίς να τεθούν σε εκκαθάριση, και το σύνολο της περιουσίας τους (ενεργητικό και παθητικό) μεταβιβάστηκε αυτοδικαίως στις Επωφελούμενες με Σύσταση και την Επωφελούμενη με Απορρόφηση, βάσει της κατανομής που περιλαμβάνεται στο Συμβόλαιο Διάσπασης και σύμφωνα με την κατά τα ανωτέρω εφαρμοστέα νομοθεσία.

Στις 26/7/2022 η Εταιρεία μεταβίβασε σε άλλη εταιρεία, θυγατρική τότε του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς την αυτοτελή δραστηριότητα διαχείρισης των ακινήτων της, με τίμημα ποσού € 129 χιλ. Στην εν λόγω μεταβίβαση, μεταξύ των άλλων, συμπεριλαμβανόταν και το προσωπικό της Εταιρείας.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι η εξής :

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου από 05/12/2022 έως σήμερα:

Δημήτριος Ραγιάς	Πρόεδρος Δ.Σ.
Γεώργιος Θεοδοσίου	Διευθύνων Σύμβουλος
Αρχοντούλα Σταμπολίτη	Μέλος Δ.Σ.

Η θητεία των παραπάνω μελών λήγει την 05/12/2027. Η συγκρότηση του Δ.Σ. έγινε στις 05/12/2022 σε συνέχεια εκλογής του από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της ίδιας ημέρας.

Η προηγούμενη σύνθεση του Δ.Σ. παρατίθεται ως κάτωθι:

Αθανάσιος Βλαχόπουλος	Πρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Γεώργιος Κορμάς	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Ανδρέας Δημητριάδης	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Κωνσταντίνος Πασχάλης	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Εμμανουήλ Μπαρδής	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Δημήτριος Κωνσταντόπουλος Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Ευστράτιος Ανδριάνης Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Αντώνιος Κατραούρας Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)

2. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά την σύνταξη των συνημμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, περιγράφονται παρακάτω. Οι λογιστικές αρχές που αναφέρονται κατωτέρω εφαρμόζονται με συνέπεια για όλες τις περιόδους αναφοράς που παρουσιάζονται εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από την Διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και παρουσιάζουν την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, την Κατάσταση Συνολικών Εσόδων, Ταμειακών Ροών και Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επιρροή τους στη λειτουργία της Εταιρείας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει σε κάθε περίοδο σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων την ύπαρξη ενδείξεων απομείωσης (σημαντικές ή παρατεταμένες μειώσεις της εύλογης αξίας) των συμμετοχών αυτών. Σε περιπτώσεις που διαπιστώνεται ένδειξη απομείωσης, διενεργείται έλεγχος απομείωσης (impairment test) συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό της επένδυσης με τη λογιστική της αξία. Στην περίπτωση που η λογιστική αξία της επένδυσης υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία, τότε η λογιστική αξία απομειώνεται στην ανακτήσιμη και η ζημιά καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τα επενδυτικά ακίνητα, τα αποθέματα και τα χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

Η κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχομένων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά την διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας και είναι σύνθετες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

Στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τα κονδύλια παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων εφαρμόζονται με συνέπεια, αφού ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων, οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν, όπου παρατίθενται στη σημείωση 2.2, Νέα πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις.

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Ως έτος νέων και σημαντικών προκλήσεων για την παγκόσμια οικονομία θα μπορούσε να χαρακτηριστεί το 2022. Ενώ η οικονομική δραστηριότητα σταδιακά επέστρεψε στο προ πανδημίας επίπεδο της, ευνοούμενη από την άρση των περιοριστικών μέτρων για τον κορωνοϊό στις περισσότερες χώρες, η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία και η αύξηση του πληθωρισμού, διαμόρφωσε ένα εντελώς διαφορετικό οικονομικό περιβάλλον, αυξάνοντας τους κινδύνους και την αβεβαιότητα.

Το 2022, η οικονομία σε παγκόσμιο επίπεδο αναπτύχθηκε με ρυθμό 3,2% περίπου (2021: 6,0%), ενώ για το 2023, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο («ΔΝΤ») εκτιμά ότι θα επιβραδυνθεί στο 2,7%. Παράλληλα, αναμένεται

σημαντική αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, αν και θα διατηρηθεί σε επίπεδο αρκετά υψηλότερο του επιθυμητού.

Στην Ευρωζώνη, βάσει των εκτιμήσεων του ΔΝΤ, ο ρυθμός ανάπτυξης το 2022 επιβραδύνθηκε στο 3,1% (2021:5,2%), ενώ για το 2023 εκτιμάται περαιτέρω συγκράτηση στο 0,5%. Παράλληλα, προσδοκάται σημαντική αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, ειδικότερα από 8,3% το 2022, στο 5,7% το 2023. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα («ΕΚΤ») το 2022 προχώρησε στην ολοκλήρωση των προγραμμάτων ποσοτικής χαλάρωσης και σε διαδοχικές αυξήσεις των βασικών επιτοκίων της συνολικά κατά 2,50%. Η ΕΚΤ συνέχισε τις επιτοκιακές αυξήσεις στη διάρκεια του 2023 και αναμένεται να ξεκινήσει τον σταδιακό περιορισμό του ενεργητικού της. Όμως, θα διατηρήσει ευέλικτα, τουλάχιστον μέχρι τα τέλη του 2024, την επανεπένδυση εις το ακέραιο του κεφαλαίου των τίτλων που απέκτησε μέσω του προγράμματος ποσοτικής χαλάρωσης.

Για το 2022, η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή της δυναμική, παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και την έντονη αβεβαιότητα που συνδέεται με τις γεωπολιτικές εξελίξεις και την ενεργειακή κρίση με την αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ κατά 5,9% σε ετήσια εποχικά εξομαλυσμένη βάση, κυρίως λόγω της θετικής συμβολής της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων, ενώ ο ρυθμός αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ έφτασε σε διψήφιο επίπεδο στο 14,5%. Την ίδια περίοδο το ποσοστό ανεργίας περιορίστηκε περαιτέρω στο 12,6%, μειωμένο κατά 2,7 ποσοστιαίες μονάδες σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, ενώ ο ρυθμός αύξησης της απασχόλησης έφτασε κατά μέσο όρο στο 6,6% σε ετήσια μη εποχικά διορθωμένη βάση. Ωστόσο, οι ισχυρές πληθωριστικές πιέσεις ήταν βασικό χαρακτηριστικό του 2022, τόσο στις παγκόσμιες αγορές όσο και στην Ελλάδα. Το 2022, ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) έφτασε το 9,6% και ο εναρμονισμένος ΔΤΚ στο 9,3%. Προκειμένου να καταπολεμηθούν οι επιπτώσεις του πληθωρισμού και να στηριχθεί η πραγματική οικονομία, η Πολιτεία προέβη σε σειρά δημοσιονομικών παρεμβάσεων κατά τη διάρκεια του 2022. Πρόκειται για επιδοτήσεις στην κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, αύξηση του επιδόματος θέρμανσης και επέκτασης του επιλέξιμου πληθυσμού, επιδοτήσεις στις τιμές του φυσικού αερίου και άλλων φορολογικών περικοπών και επιδοτήσεις για τους χαμηλόμισθους συνταξιούχους και τα ευάλωτα νοικοκυριά.

Το καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας της Ελλάδας έληξε στις 20 Αυγούστου 2022 και η πρώτη έκθεση παρακολούθησης, με βάση την καθιερωμένη μετά-προγραμματική εποπτεία, δημοσιεύτηκε στις 22 Νοεμβρίου 2022. Τον Φεβρουάριο του 2023, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δημοσίευσε τις ενδιάμεσες προβλέψεις της, οι οποίες βελτίωσαν τις προοπτικές για την ανάπτυξη και μείωσαν ελαφρώς τις πληθωριστικές προβλέψεις. Για το 2023, τόσο η Ευρωπαϊκή Επιτροπή όσο και το Υπουργείο Οικονομικών αναμένουν ότι οι πληθωριστικές πιέσεις θα παραμείνουν ισχυρές –αν και με πιο ήπια ένταση– και ο ρυθμός αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ θα επιβραδυνθεί. Ωστόσο, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εκτιμά ότι ο ρυθμός ανάπτυξης θα ανακάμψει το 2024 στο 2,2%. Η αγορά εργασίας αναμένεται να επιδείξει ανθεκτικότητα και το ποσοστό ανεργίας να παραμένει αμετάβλητο.

Σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του Προϋπολογισμού 2023, το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης (μεθοδολογία κατά European System of Accounts «ESA») θα μειωθεί από το 7,5% του ΑΕΠ το 2021 σε 4,1% του ΑΕΠ το 2022, το οποίο αντιστοιχεί σε πρωτογενές έλλειμμα 1,6% του ΑΕΠ για το 2022. Το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω στο 2,0% του ΑΕΠ το 2023, φέρνοντας το πρωτογενές ισοζύγιο σε πλεόνασμα της τάξεως του 0,7% του ΑΕΠ. Ο λόγος χρέους της γενικής κυβέρνησης προς το ΑΕΠ αναμένεται να μειωθεί έντονα από το 194,5% του ΑΕΠ το 2021 στο 168,9% του ΑΕΠ το 2022 και να παραμείνει σε πτωτική τροχιά (2023: 159,3% του ΑΕΠ), λόγω της αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ και της μετάβασης σε πρωτογενές πλεόνασμα.

Η υλοποίηση του σχεδίου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας (Recovery and Resilience Facility, «RRF»), τόσο από την πλευρά των επιχορηγήσεων, όσο και από αυτή των επενδύσεων του ιδιωτικού τομέα μέσω της χορήγησης δανείων, αποτελεί βασικό παράγοντα στην προοπτική βιώσιμης ανάπτυξης. Η Ελλάδα πρόκειται να επωφεληθεί από ένα συνολικό ποσό ύψους € 30,16 δις. (€ 17,43 δις. σε επιχορηγήσεις και € 12,73 δις. σε δάνεια) στο πλαίσιο του RRF, το 25% του οποίου έχει ήδη εκταμιευθεί μέσω της χρηματοδότησης και της πρώτης τακτικής δόσης τον Απρίλιο του 2022. Στις 25 Νοεμβρίου 2022, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε θετική προκαταρκτική αξιολόγηση, για το δεύτερο αίτημα πληρωμής ύψους € 3,6 δις., που υποβλήθηκε στα τέλη Σεπτεμβρίου.

Η οικονομική ανάπτυξη στην Ελλάδα παρέμεινε σταθερή το 2022, με το ΑΕΠ να αυξάνεται κατά 5,9% σε ετήσια βάση, παρά την υφιστάμενη ενεργειακή κρίση στην Ευρώπη. Η αύξηση του ελληνικού ΑΕΠ υποστηρίζεται από τις διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις που πραγματοποιήθηκαν τα τελευταία χρόνια και την ισχυρή εισροή άμεσων ξένων επενδύσεων το 2022. Ο δείκτης του ελληνικού χρέους προς το ΑΕΠ είχε σημαντική μείωση το 2022 ενώ και το 2023 προβλέπεται να συνεχιστεί η μείωση.

Αναφορικά με την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας, στις 20 Οκτωβρίου 2023, ο οίκος S&P αναβάθμισε κατά μία κλίμακα το αξιόχρεο της Ελλάδας, στο BBB-, επικαλούμενος τη σταθερή προώθηση των μεταρρυθμίσεων και τη βελτίωση της δημοσιονομικής θέσης της. Στις 2 Δεκεμβρίου 2023 ο οίκος Fitch προχώρησε στην αναβάθμιση του ελληνικού αξιόχρεου σε BBB- από BB+, δίνοντας στην Ελλάδα επενδυτική βαθμίδα με θετικές προοπτικές. Ο οίκος Moody's τοποθετεί την πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας σε "Ba1, με σταθερή προοπτική" με βάση την τελευταία του αξιολόγηση τον Σεπτέμβριο 2023.

Η ελληνική οικονομία παραμένει σε τροχιά οικονομικής επέκτασης εντός του 2023, αντανakλώντας τη διαφορετική φάση που βρίσκεται στον τρέχοντα οικονομικό κύκλο, υποβοηθούμενη από τη βελτιωμένη ανθεκτικότητα και ανταγωνιστικότητά της. Σύμφωνα με τις πρόσφατες εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για το 2023, το ελληνικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,4% φέτος και 2,3% το 2024. Από την άλλη πλευρά, ο πληθωρισμός προβλέπεται να επιβραδυνθεί στο 4,3% το 2023 και περαιτέρω στο 2,8% το 2024.

2.1.1 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Στο τέλος του 2022 η Εταιρεία είχε χρηματοδότηση ύψους € 150.806 χιλ. από την μητρική Τράπεζα Πειραιώς, γεγονός που υποδεικνύει σημαντική εξάρτηση της χρηματοδοτικής υποστήριξης της Εταιρείας από τη μητρική Εταιρεία αναφορικά με την συνέχιση των εργασιών της. Η Εταιρεία είναι σε επικοινωνία με την Μητρική για την διευθέτηση του εν λόγω δανεισμού και των υποχρεώσεων με τις συνδεδεμένες εταιρείες του ομίλου. Επιπλέον, ο Μέτοχος έχει εκδηλώσει την βούληση του για την παροχή στήριξης του στην Εταιρεία και την συνέχιση των εργασιών της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι πέραν από την αύξηση των χρεωστικών τόκων του Ομολογιακού Δανείου, λόγω της ανόδου των επιτοκίων, δεν θα υπάρξει σημαντική επίπτωση στην καθαρή της θέση το 2023 ούτε θα επηρεαστεί η συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας εξαιτίας της πανδημίας Covid-19 και από την εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία.

Η Διοίκηση της μητρικής Τράπεζας έχει αποφανθεί ότι δεν τίθεται θέμα μη στήριξης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την ελληνική οικονομία, την πρόσβαση της μητρικής Τράπεζας στο Ευρωσύστημα, καθώς και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας του Ομίλου της μητρικής Τράπεζας κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2022. Επομένως και παρά τη σημαντική εξάρτηση της Εταιρείας από τη Μητρική η Διοίκηση πιστεύει ότι η Εταιρεία είναι σε θέση να υποστηρίξει τα επιχειρηματικά της σχέδια κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση (2023) όσο και τη ρευστότητα της Εταιρείας και για το λόγο αυτό συνέταξε τις Χρηματοοικονομικές της καταστάσεις με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

2.2 Νέα πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις στα υπάρχοντα Δ.Π.Χ.Α. και οι ετήσιες βελτιώσεις, που έχουν ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2022, έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board, «IASB») και έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Τροποποιήσεις σε Λογιστικά Πρότυπα

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων». Η τροποποίηση επικαιροποιεί μια παραπομπή του Δ.Π.Χ.Α. 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς να αλλάζει τις λογιστικές απαιτήσεις για συνενώσεις επιχειρήσεων.

Δ.Λ.Π. 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις». Η τροποποίηση απαγορεύει την αφαίρεση από το κόστος των ενσώματων ακίνητοποιήσεων ποσών που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται, ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Δ.Λ.Π. 37 (Τροποποίηση) «Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία». Η τροποποίηση καθορίζει τα κόστη που πρέπει να περιλαμβάνει μία εταιρεία, κατά την αξιολόγησή της για το εάν μια σύμβαση είναι ζημιογόνος.

Ετήσιες Βελτιώσεις 2018-2020

Δ.Λ.Π. 1 (Ετήσια Βελτίωση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων». Η τροποποίηση επιτρέπει σε μια θυγατρική που εφαρμόζει την παράγραφο D16(a) του Δ.Π.Χ.Α. 1 να μετρήσει τις σωρευτικές συναλλαγματικές διαφορές χρησιμοποιώντας τα ποσά που αναφέρει η μητρική της, με βάση την ημερομηνία μετάβασης της μητρικής εταιρείας στα Δ.Π.Χ.Α..

Δ.Π.Χ.Α. 9 (Ετήσια Βελτίωση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Η τροποποίηση διευκρινίζει ποια έξοδα περιλαμβάνει μια οικονομική οντότητα όταν εφαρμόζει το τεστ «10 τοις εκατό» της παραγράφου B3.3.6 του Δ.Π.Χ.Α. 9 κατά την αξιολόγηση της αποαναγνώρισης μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης.

Δ.Π.Χ.Α. 16 (Ετήσια Βελτίωση) «Μισθώσεις». Η τροποποίηση στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 που συνοδεύει το Δ.Π.Χ.Α. 16 αφαιρεί από το παράδειγμα την απεικόνιση της αποζημίωσης των βελτιώσεων εκμισθωμένων ακινήτων από τον εκμισθωτή.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων και των ετήσιων βελτιώσεων δεν είχαν σημαντική επίδραση στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το IASB και έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ, ωστόσο η εφαρμογή τους δεν είναι υποχρεωτική κατά το 2022 ούτε έχουν υιοθετηθεί πρόωρα από την Εταιρεία:

Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» και Πρακτικό Υπόδειγμα Δ.Π.Χ.Α 2: Γνωστοποίηση Λογιστικών Πολιτικών. Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 1 απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν τις ουσιώδεις λογιστικές τους πολιτικές και όχι τις σημαντικές λογιστικές τους πολιτικές. Οι τροποποιήσεις στο Πρακτικό Υπόδειγμα 2 των Δ.Π.Χ.Α. παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας της ουσιαστικότητας στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

Δ.Λ.Π. 8 (Τροποποίηση) «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων». Η τροποποίηση εισάγει τον ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων και περιλαμβάνει άλλες τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 8 για να βοηθήσει τις οντότητες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές.

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Αναβαλλόμενοι φόροι σχετιζόμενοι με στοιχεία Ενεργητικού και Υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή». Η τροποποίηση έχει εφαρμογή σε συναλλαγές που λαμβάνουν χώρα κατά την έναρξη ή κατόπιν της πιο πρόσφατης συγκριτικής περιόδου που απεικονίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Επίσης, κατά την ίδια χρονική στιγμή αναγνωρίζονται οι αναβαλλόμενοι φόροι για όλες τις προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με συμβάσεις μίσθωσης και υποχρεώσεις παροπλισμού και η σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής της τροποποίησης προσαρμόζει το υπόλοιπο έναρξης των αποτελεσμάτων εις νέον (ή άλλου στοιχείου της καθαρής θέσης).

ΔΛΠ 7 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Παροχή ποιοτικών και ποσοτικών πληροφοριών από τις οντότητες σχετικά με τις συμφωνίες χρηματοδότησης των προμηθευτών τους». Η τροποποίηση αφορά στην απαίτηση από τις οντότητες να παρέχουν ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες σχετικά με τις συμφωνίες χρηματοδότησης των προμηθευτών τους.

ΔΠΧΑ S1 «Γενικές απαιτήσεις για τη γνωστοποίηση χρηματοοικονομικών πληροφοριών που σχετίζονται με τη βιωσιμότητα». Το ΔΠΧΑ S1 καθορίζει τις γενικές απαιτήσεις από μία οικονομική οντότητα για παροχή χρηματοοικονομικών γνωστοποιήσεων σχετικά με κινδύνους και ευκαιρίες που σχετίζονται με τη βιωσιμότητα, οι οποίες είναι χρήσιμες στους κύριους χρήστες των γενικού σκοπού οικονομικών καταστάσεων για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με την παροχή πόρων στην οντότητα.

ΔΠΧΑ S2 «Γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με το κλίμα». Το ΔΠΧΑ S2 καθορίζει τις απαιτήσεις για τον προσδιορισμό, την επιμέτρηση και τη γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με κινδύνους και ευκαιρίες που σχετίζονται με το κλίμα, οι οποίες είναι χρήσιμες στους κύριους χρήστες των γενικού σκοπού οικονομικών καταστάσεων για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με την παροχή πόρων στην οντότητα.

Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως μέχρι και άνω του 1 έτους». Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να προάγει τη συνεπή εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να προσδιορίσουν κατά πόσο στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης το χρέος και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού πρέπει να ταξινομούνται ως μέχρι του 1 έτους (λόγω ή ενδεχομένως λόγω διακανονισμού εντός ενός έτους) ή άνω του 1 έτους.

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει πρόωρα τις ανωτέρω τροποποιήσεις, ωστόσο δεν αναμένεται ουσιώδης επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρούνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί. Το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας είναι το Ευρώ.

Οι συναλλαγές που είναι εκφρασμένες σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε Ευρώ με την συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της περιόδου καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η Εταιρεία δεν διατηρούσε λογαριασμούς ή είχε απαιτήσεις ή υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, ούτε πραγματοποιήσει συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καθόλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31/12/2022.

2.4 Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται βάσει όσων προβλέπονται στο Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες», πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Η προσέγγιση των πέντε βημάτων για την αναγνώριση εσόδων η οποία παρέχεται από το Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι η ακόλουθη:

- Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
- Προσδιορισμός των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής.
- Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Αναγνώριση εσόδου καθώς η οντότητα ικανοποιεί τις υποχρεώσεις της.

Για το κύριο έσοδο της Εταιρείας, που προέρχεται από μισθώσεις, εφαρμόζονται όσα προβλέπονται στο Δ.Π.Χ.Α. 16.

Τα έξοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα.

2.5 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει νομική ή τεκμαιρόμενη παρούσα υποχρέωση από παρελθόντα γεγονότα εκ των οποίων είναι πιθανόν να προκύψουν εκροές πόρων οι οποίες μπορούν να εκτιμηθούν με αξιοπιστία. Οι μεταβολές των προβλέψεων καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων (Δ.Λ.Π. 37).

2.6 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στο ιστορικό κόστος και αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας λόγω χρήσης (παρούσα αξία χρηματοοικονομικών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της Διοίκησης για τις μελλοντικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων όταν προκύπτουν. Τα περιουσιακά στοιχεία επανεκτιμώνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης με εξαίρεση την υπεραξία.

2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Λογισμικό

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

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

Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 χρόνια.

2.8 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στο ιστορικό κόστος μειωμένο με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων και τυχόν κόστος δανεισμού. Επιπλέον δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται. Η γη δεν αποσβένεται.

Οι αποσβέσεις των παγίων υπολογίζονται χρησιμοποιώντας την σταθερή μέθοδο, με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή τους ως εξής:

Hardware υπολογιστών:	4-6 χρόνια
Λοιπός εξοπλισμός και επίπλα:	5 χρόνια
Μεταφορικά μέσα:	6-7 χρόνια
Κτίρια:	έως 25-29 χρόνια

Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης αν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο. Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση αξίας όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων. Τα κέρδη ή οι ζημιές από πώληση παγίων όπως προκύπτουν από την σύγκριση της αναπόσβεστης αξίας και του τιμήματος, εμφανίζονται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

Ένα ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο αποαναγνωρίζεται και η λογιστική του αξία διαγράφεται, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Δ.Λ.Π. 16, κατά την πώληση ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία. Το ακίνητο μπορεί να διατεθεί μέσω συμφωνίας πώλησης ή μίσθωσης (ως εκμισθωτής) ή δωρεάς. Τα κέρδη ή η ζημιά από την διάθεση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων ορίζεται ως η διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης (μείον τα έξοδα της πώλησης) και της λογιστικής αξίας του ακινήτου κατά την ημερομηνία της πώλησης. Το κέρδος ή η ζημιά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

2.9 Επενδυτικά Ακίνητα

Επενδυτικά ακίνητα θεωρούνται γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για εκμίσθωση και για απόκτηση περιουσίας (ΔΛΠ 40). Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τη μέθοδο της εύλογης αξίας ως λογιστική πολιτική επιμέτρησης των επενδυτικών της ακινήτων. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών εξόδων συναλλαγής. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται στην εύλογη αξία, όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου παγίου. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανakλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Οι μέθοδοι επιμέτρησης που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας είναι οι ακόλουθες:

α) Μέθοδος Αγοράς ή Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method). Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων ακινήτων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με τα εκτιμώμενα ακίνητα.

β) Μέθοδος Εισοδήματος (Income Approach). Η εν λόγω μέθοδος προσδιορίζει την εύλογη αξία κάθε ακινήτου με βάση την κεφαλαιοποιημένη αξία του παρόντος μισθώματος.

γ) Μέθοδος Κόστους (Cost Approach). Η μέθοδος αυτή προσδιορίζει την εύλογη αξία του κάθε ακινήτου με βάση το κόστος αντικατάστασης του ή την αξιοποίησή του.

Οι ανωτέρω αναφερόμενες μέθοδοι εκτιμήσεων χρησιμοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο των εκτιμήσεων σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τις επενδύσεις σε ακίνητα που δεν εκτιμώνται από εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται στην λογιστική αξία μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη τα οποία σχετίζονται με το πάγιο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του παγίου μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων κατά την διάρκεια της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται. Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

Μία επένδυση σε ακίνητα αποαναγνωρίζεται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά τη διάθεσή της. Η αποαναγνώριση μιας επένδυσης σε ακίνητα μπορεί να γίνεται με πώληση ή όταν μισθώνεται μέσω σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το κέρδος/ ζημία που προκύπτει από τη διάθεση επενδυτικών ακινήτων προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του επενδυτικού ακινήτου κατά την ημερομηνία διάθεσης. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

2.10 Αποθέματα ακινήτων

Τα αποθέματα ακινήτων δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του ΔΛΠ 40 και λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 2 και αναγνωρίζονται την ημερομηνία ανάκτησης τους στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, μείον τα έξοδα πώλησης.

Τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία αποαναγνωρίζονται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά τη διάθεσή τους. Το κέρδος / ζημία που προκύπτει από τη διάθεσή των εν λόγω ακινήτων προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της λογιστικής αξίας του ακινήτου. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

2.11 Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 16 κατά τη σύναψη μιας σύμβασης, αξιολογεί αν η σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση με βάση το εάν έχει το δικαίωμα να ελέγχει τη χρήση ενός προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα, έναντι αντίστοιχου τιμήματος και να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του στοιχείου.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει ένα περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης (Right of Use asset — RoU), που αντιπροσωπεύει το δικαίωμα του να χρησιμοποιεί το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, καθώς και μια υποχρέωση από τη μίσθωση που αντιπροσωπεύει την υποχρέωση του να καταβάλλει τις πληρωμές που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης.

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16, η Εταιρεία αναγνωρίζει νέα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις για όλα τα συμβόλαια μίσθωσης που πληρούν τον ορισμό της μίσθωσης.

Η Εταιρεία εφαρμόζοντας τις πρόνοιες του Δ.Π.Χ.Α. 16 για όλες τις μισθώσεις:

α) αναγνωρίζει υποχρεώσεις από τη μίσθωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης,

β) αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης,
γ) αναγνωρίζει αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και απομείωση αξίας βάσει των όσων ορίζονται στο Δ.Λ.Π. 36 «Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων» στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων,
δ) αναγνωρίζει χρηματοδοτικά κόστη στις υποχρεώσεις από τη μίσθωση και
ε) διαχωρίζει το συνολικό ποσό των πληρωμών σε μέρος κεφαλαίου (το οποίο παρουσιάζεται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες) και κόστος χρηματοδότησης (το οποίο παρουσιάζεται στις λειτουργικές δραστηριότητες) στην κατάσταση ταμειακών ροών.

Η αρχική επιμέτρηση του RoU γίνεται στο κόστος κτήσης, το οποίο περιλαμβάνει τα εξής:

α) το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση,
β) τυχόν καταβληθέντα μισθώματα, αφαιρουμένων οποιονδήποτε κινήτρων στα συμβόλαια μίσθωσης που ελήφθησαν,
γ) τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες του μισθωτή, και
δ) την εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει τον χώρο όπου έχει αρχικά τοποθετηθεί ή να επαναφέρει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης.

Όσον αφορά τη μεταγενέστερη επιμέτρηση και την αποαναγνώριση, η Εταιρεία ακολουθεί τους κανόνες και τη λογιστική πολιτική που ισχύουν και εφαρμόζονται στην κατηγορία παγίων που θα ενσωματωθεί το RoU. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αρχικά επιμετρώνται στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων προεξοφλημένα με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού. Μεταγενέστερα, η υποχρέωση από τη μίσθωση προσαρμόζεται, μεταξύ άλλων, με τους τόκους και τις καταβολές μισθωμάτων, καθώς και με την επίπτωση από τυχόν τροποποιήσεις (που δεν συνιστούν σύμβαση μίσθωσης) της σύμβασης μίσθωσης. Η υποχρέωση της μίσθωσης θα αποαναγνωρισθεί όταν εκπληρωθεί, ακυρωθεί, λήξει ή τροποποιηθεί σημαντικά. Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (διάρκειας 12 μηνών ή μικρότερης) και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας (κάτω των € 5 χιλ.), η Εταιρεία αναγνωρίζει ένα έξοδο μίσθωσης με τη σταθερή μέθοδο στη συνολική διάρκεια της μίσθωσης, όπως επιτρέπεται από το Δ.Π.Χ.Α. 16.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η παρούσα αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις ανέρχεται σε € 5 χιλ. για την Εταιρεία. Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις (Σημείωση 16)».

Παρατίθεται σχετικός πίνακας:

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Μέχρι ένα έτος	2
Από 1 έτος έως 5 έτη	3
Περισσότερο από 5 έτη	<u>0</u>
Σύνολο καθαρών υποχρεώσεων από μισθώσεις	5

Ποσά αναγνωρισθέντα στην κατάσταση αποτελεσμάτων

Τόκοι Μισθώσεων	0
Αποσβέσεις εκμισθωμένων παγίων στοιχείων	5

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Επενδυτικά ακίνητα

Η Εταιρεία κατέχει διάφορα κτήρια τα οποία χρησιμοποιούνται για την απόκτηση εισοδήματος από ενοίκια. Τα κτήρια που εκμισθώνονται σε τρίτα μέρη χαρακτηρίζονται λειτουργικές μισθώσεις με σταθερά ή κυμαινόμενα μισθώματα.

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Οι συμβάσεις μισθώσεων παγίων στοιχείων, από τις οποίες προκύπτει, ότι ο εκμισθωτής διατηρεί ένα σημαντικό μέρος από τους κινδύνους και τα οφέλη, που σχετίζονται με τα μισθωμένα ενσώματα πάγια, καταχωρούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Το μισθωμένο πάγιο δεν καταχωρείται ως στοιχείο ενεργητικού

στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας. Οι πληρωμές, που πραγματοποιούνται για συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με την ευθεία μέθοδο στη διάρκεια της λειτουργικής μίσθωσης.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Λειτουργικές μισθώσεις

Στην περίπτωση που η Εταιρεία εκμισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, τα πάγια αυτά εμφανίζονται και αποτιμώνται στη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων της Εταιρείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το ταμείο και τα χρηματικά διαθέσιμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την πρώτη ημέρα έκδοσής τους όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες. Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων.

2.13 Εμπορικές απαιτήσεις

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

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

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

Ορισμός απαίτησης κατά την αθέτηση

Είναι το ανοιχτό υπόλοιπο των οφειλών μετά το πέρας του χρονικού πιστωτικού ορίου που έχει θέσει η Εταιρεία για κάθε κατηγορία απαίτησης.

Ορισμός αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Expected Credit Loss - ECL)

Οι Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές (ECL) βασίζεται σε ιστορικές πληροφορίες σχετικά με τις αδυναμίες ρευστοποίησης απαιτήσεων και ποιοτικές πληροφορίες σχετικά με ενδεχόμενες μελλοντικές αθετήσεις, λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον..

2.14 Παροχές σε εργαζομένους

(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Τα προγράμματα συνταξιοδότησης χρηματοδοτούνται μέσω πληρωμών σε ασφαλιστικές εταιρείες ή κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα.

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας για συνταξιοδότηση σχετίζονται τόσο με προγράμματα καθορισμένων εισφορών, όσο και με προγράμματα καθορισμένων παροχών. Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν την καταβολή εισφορών σε κρατικά ταμεία (π.χ. Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης) και σε ασφαλιστικές εταιρείες, με αποτέλεσμα να μην ανακύπτει νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση της Εταιρείας σε περίπτωση που το Κρατικό Ταμείο ή η ασφαλιστική Εταιρεία περιέλθει σε αδυναμία καταβολής των προβλεπόμενων παροχών στον ασφαλιζόμενο. Οι εργοδοτικές εισφορές που αναλογούν σε κάθε έτος, περιλαμβάνονται στις δαπάνες προσωπικού και επιβαρύνουν την Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα συνταξιοδότησης με βάση τα οποία καταβάλλεται στον εργαζόμενο παροχή ανάλογα με τα χρόνια προϋπηρεσίας, την ηλικία και το μισθό. Η διαφορά με τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών είναι ότι ο εργοδότης φέρει ευθύνη για την καταβολή των συμφωνημένων παροχών στον εργαζόμενο, σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων από τα ασφαλιστικά ταμεία – οργανισμούς.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, σχετικά με προγράμματα καθορισμένων παροχών, είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος.

Η υποχρέωση των καθορισμένων παροχών υπολογίζεται ετησίως από αναλογιστές με την μέθοδο «προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας υποχρέωσης» (project unit credit method).

Αναλογιστικά κέρδη και ζημιές

Τα αναλογιστικά κέρδη/ζημιές αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά την χρονική περίοδο που αυτά πραγματοποιούνται. Η ανακύκλωση των εν λόγω κερδών / ζημιών στα αποτελέσματα δεν είναι δυνατή.

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές όταν δεσμεύεται, είτε όταν τερματίζει την απασχόληση εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εθελουσία αποχώρηση. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης προεξοφλούνται. Στην περίπτωση τερματισμού απασχόλησης και όπου υπάρχει αδυναμία στον προσδιορισμό του αριθμού εργαζομένων που θα κάνουν χρήση αυτών των παροχών, δε γίνεται λογιστικοποίηση αλλά γνωστοποίηση αυτών ως ενδεχόμενη υποχρέωση.

Προς το παρόν η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

2.15 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

2.16 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια.

2.17 Διανομή μερισμάτων

Τα πληρωτέα μερίσματα απεικονίζονται ως υποχρέωση κατά τον χρόνο έγκρισής τους από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το πρώτο μέρισμα αναγνωρίζεται με την πληρωμή του.

2.18 Στρογγυλοποιήσεις

Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2.19 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη απεικονίζονται στη Σημείωση 21.

3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (επιτόκια, τιμές αγοράς και κτηματαγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική επίδραση της μεταβλητότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Ο κύριος όγκος των υποχρεώσεων αφορά τραπεζικό δανεισμό.

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2.3, το βασικό νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας είναι το Ευρώ. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, το 100% των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων είναι σε Ευρώ και ως εκ τούτου δεν προκύπτει συναλλαγματικός κίνδυνος.

Η Διαχείριση Κινδύνων συγκεντρώνει το ιδιαίτερο ενδιαφέρον και τη συνεχή μέριμνα της Διοίκησης της Εταιρείας με στόχο την αποτελεσματική και συνεχή παρακολούθηση και διαχείριση των κινδύνων, με γνώμονα τη διατήρηση της σταθερότητας και συνέχειας των εργασιών της.

Έχει θέσει ως βασικό στόχο την εφαρμογή αλλά και τη βελτίωση του πλαισίου για την ελαχιστοποίηση της εκθέσεως της Εταιρείας στον κίνδυνο μεταβολής τιμών (επιτοκιακός κίνδυνος), στον πιστωτικό, καθώς και στον κίνδυνο αγοράς και ρευστότητας. Η έκθεση της Εταιρείας στους κινδύνους αυτούς παρακολουθείται από τα αρμόδια όργανα.

3.1 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

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

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

Η Εταιρεία εφαρμόζοντας την απλοποιημένη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9, έχει αποφασίσει να κατηγοριοποιεί τις απαιτήσεις της σύμφωνα με τον πιστωτικό τους κίνδυνο σε δύο στάδια (stages), το Στάδιο 2 και το Στάδιο 3. Οι απαιτήσεις από πελάτες κατηγοριοποιούνται αρχικά στο Στάδιο 2, ως εκ τούτου δεν είναι απαραίτητος ο προσδιορισμός σημαντικών αυξήσεων στον πιστωτικό κίνδυνο.

Το Στάδιο 2 αφορά απαιτήσεις που δεν έχουν παρουσιάσει πιστωτικό γεγονός, ο υπολογισμός της πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών πραγματοποιείται καθόλη τη διάρκεια της απαίτησης.

Το Στάδιο 3 αφορά απαιτήσεις ήδη απομειωμένες καθώς έχουν παρουσιάσει πιστωτικό γεγονός και ο υπολογισμός της πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών πραγματοποιείται καθόλη τη διάρκεια της απαίτησης.

Η Εταιρεία παρακολουθώντας τα μακροοικονομικά στοιχεία της ελληνικής οικονομίας για τα επόμενα χρόνια σε συνεργασία με τη μητρική Τράπεζα (Δείκτες Ακαθάριστου Εθνικού προϊόντος, δείκτες πληθωρισμού, ανεργίας και τιμών ακινήτων) αποφάσισε για το 2022 να μην επηρεάσει τα ιστορικά δεδομένα σχετικά με το ποσοστό απώλειας (loss rate) που είχε εκτιμηθεί καθώς η Διοίκηση της εταιρείας αναμένει ότι αυτό δε θα επηρεαστεί σημαντικά με βάση τις εκτιμήσεις των μακροοικονομικών μεγεθών για τα επόμενα χρόνια.

Με 31/12/2022 τα υπόλοιπα απαιτήσεων από τους μισθωτές της ανήλθαν σε € 1.778 χιλ. (stage 2 : € 164 χιλ, stage 3: € 1.614 χιλ.) και οι ληφθείσες προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις σε € 1.365 χιλ. (stage 3).

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

3.2 Κίνδυνος Αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς αφορά την πιθανότητα απωλειών λόγω μεταβολής στο επίπεδο ή στη μεταβλητότητα τιμών αγοράς, όπως είναι οι τιμές μετοχών, επιτοκίων ή συναλλαγματικών ισοτιμιών. Οι σημαντικότερες κατηγορίες κινδύνου αγοράς για την Εταιρεία είναι ο επιτοκιακός. Σχετική είναι η Σημείωση 3.3 Κίνδυνος Επιτοκίου.

3.3 Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρεία χρηματοδοτείται από την μητρική της με κυμαινόμενο επιτόκιο βάσει των επιτοκίων Euribor τριμήνου, οπότε επηρεάζεται από τυχόν διακύμανσή του.

Στις 31/12/2022, μια αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια μείωση κατά € 750 χιλ. στα μετά φόρων αποτελέσματα του επόμενου έτους, λόγω της αύξησης των χρηματοοικονομικών εξόδων.

3.4 Κίνδυνος ρευστότητας

Η προσέγγιση που υιοθετεί η Εταιρεία για τη διαχείριση της ρευστότητας είναι να διασφαλίζει, μέσω διακράτησης των απολύτως αναγκαίων ταμειακών διαθεσίμων και επαρκών πιστωτικών ορίων από την Τράπεζα Πειραιώς, ότι θα έχει αρκετή ρευστότητα για να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της όταν αυτές λήγουν.

Το υπόλοιπο των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητάς τους ως ακολούθως:

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	Έως 1 μήνα	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολα
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	0	760	9.804	-	-	10.564
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	-	0	150.806	-	-	150.806
Προβλέψεις	-	-	1.600	-	-	1.600
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 31.12.2022	0	760	162.210	-	-	162.970

Η Εταιρεία είναι σε επικοινωνία με την Μητρική για την διευθέτηση του δανεισμού της, καθώς και το μεγαλύτερο μέρος των λοιπών υποχρεώσεων αφορά συνδεδεμένες εταιρείες και η πρόθεση της μητρικής εταιρείας είναι να παρέχει στήριξη στην εταιρεία προκειμένου να συνεχίσει την επιχειρηματική της δραστηριότητα.

4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

Προσδιορισμός εύλογης αξίας ακινήτων

Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του ακινήτου. Για τα ακίνητα που δεν εκτιμώνται από

ανεξάρτητους εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις. Οι τεχνικές προεξόφλησης ταμειακών ροών μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας όταν δεν έχουν πραγματοποιηθεί πρόσφατες συναλλαγές, χρησιμοποιώντας τις τρέχουσες παραδοχές της αγοράς, όπως τα ενοίκια της αγοράς και τα επιτόκια. Οι υπολογισμοί της εύλογης αξίας διενεργούνται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές με τα κατάλληλα προσόντα, οι οποίοι αξιολογούν πληροφορίες από διάφορες πηγές, όπως: α) τις τρέχουσες τιμές σε μια ενεργό αγορά για ακίνητα διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή με διαφορετικές συμβάσεις μίσθωσης ή άλλων συμβολαίων), προσαρμοσμένες ώστε να αντανakλούν αυτές τις διαφορές, β) τις πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, με προσαρμογές που να αντανakλούν τυχόν μεταβολές των οικονομικών συνθηκών από την ημερομηνία των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν σε αυτές τις τιμές και γ) τις προβλέψεις προεξόφλησης ταμειακών ροών με βάση αξιόπιστες εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, που προκύπτουν από τους όρους των υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης και άλλων συμβάσεων και (όπου είναι δυνατόν) από εξωτερικά αποδεικτικά στοιχεία, όπως τρέχοντα ενοίκια αγοράς για παρόμοια ακίνητα στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση και χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες αξιολογήσεις της αγοράς για την αβεβαιότητα ως προς το ύψος και το χρονοδιάγραμμα των ταμειακών ροών.

Η αποτίμηση σε εύλογη αξία των ακινήτων έχει μεγάλο βαθμό αβεβαιότητας, με ένα ευρύ φάσμα πιθανών αποτελεσμάτων σε όλους τους τύπους ακινήτων (δηλαδή σημαντικής αξίας, ακίνητα προκύπτοντα από δειγματοληψία ή από αναγωγή λόγω μη σημαντικής αξίας), επομένως δεν είναι εφικτό να ποσοτικοποιηθούν τα εύρη των δυνητικών αποτελεσμάτων λόγω μεταβολών των διαφόρων παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό.

5. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

	31/12/2022
Έσοδα από ενοίκια των Επενδύσεων σε Ακίνητα	1.915
Σύνολο	1.915

Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση των μελλοντικών μισθωμάτων:

Ποσά σε χιλ. €	31/12/2022
Έως 1 έτος	1.856
Από 1 έως 5 έτη	2.103
Πάνω από 5 έτη	856
Σύνολο	4.815

6. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα αποτελούνται από:

	31/12/2022
Λοιπά έσοδα	129
Σύνολο	129

Τα λοιπά έσοδα προέρχονται από την μεταβίβαση, στις 26/07/2022, της αυτοτελούς δραστηριότητας διαχείρισης των ακινήτων της Εταιρείας, σε άλλη εταιρεία, θυγατρική τότε του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, έναντι ποσού € 129 χιλ. Στην εν λόγω μεταβίβαση που συντελέστηκε στις 26/07/2022 συμπεριλαμβανόταν και το προσωπικό της Εταιρείας.

7. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

	31/12/2022
Μισθοί και έξοδα προσωπικού	62
Επιβαρύνσεις κοινωνικής φύσης για συντάξεις	15
Δαπάνες παροχών μετά την συνταξιοδότηση και λοιπά	3
Σύνολο	80

Στις 26/7/2022 η Εταιρεία προέβη στην μεταβίβαση της αυτοτελούς δραστηριότητας διαχείρισης των ακινήτων της, σε άλλη εταιρεία, θυγατρική τότε του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς και στην οποία μεταβίβαση συμπεριλαμβανόταν και το προσωπικό της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό κατά την 31/12/2022.

8. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά έξοδα στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων της Εταιρείας αποτελούνται από:

	31/12/2022
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	286
Παροχές τρίτων	404
Τέλη και λοιποί φόροι	83
Διάφορα έξοδα	83
Σύνολο	856

9. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

	31/12/2022
Έξοδα από τόκους ομολογιακών δανείων	2.611
Σύνολο	2.611

Το μέσο επιτόκιο για το 2022 ανήλθε σε 2,92%.

10. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης 25/5/2022	73.137
Προσθήκες	15
Πωλήσεις	-
Μεταφορά από αποθέματα	-
Μεταφορά σε αποθέματα	(1.051)
Κέρδος/(Ζημιά) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.867
Υπόλοιπο λήξης	73.968

Η μεταφορά ποσού € 1.051 χιλ. στα αποθέματα πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια λήξης μίσθωσης του ακινήτου. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα έχει κατηγοριοποιηθεί στο 3^ο επίπεδο ιεράρχησης εύλογης αξίας.

11. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αξία την 25/05/2022	85.661
Προσθήκες	7
Πωλήσεις	0
Μεταφορά από επενδυτικά	1.051
Προβλέψεις απομείωσης	(2.692)
Καθαρή Αξία την 31/12/2022	84.027

Η μεταφορά ποσού € 1.051 χιλ. στα αποθέματα πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια λήξης μίσθωσης του ακινήτου.

Τα αποθέματα δεν αναμένεται να μισθωθούν εντός των 12 επόμενων μηνών.

12. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία, η Εταιρεία για την χρήση 2022 φορολογείται με συντελεστή 22%.

Η δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τα βιβλία και στοιχεία του φορολογουμένου και εκδοθεί η τελική έκθεση ελέγχου.

Σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρία θα το λαμβάνει. 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 (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί). Για την χρήση 2022 ο ειδικός αυτός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη, διενεργείται από την Deloitte και δεν αναμένεται να προκύψουν επιπλέον στοιχεία που θα επηρεάσουν σημαντικά τη θέση της Εταιρείας για το 2022.

13. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα χρηματικά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2022
Ταμείο	0
Καταθέσεις όψεως	4.827
Σύνολο	4.827

14. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	31/12/2022
Εμπορικές απαιτήσεις	1.778
Μείον προβλέψεις 24/05/2022	(1.001)
Μείον προβλέψεις περιόδου 25/05/2022-31/12/2022	(364)
Σύνολο	413

Αφορούν κυρίως εμπορικές απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων.

15. ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

	31/12/2022
Δοσμένες εγγυήσεις και αποθεματικά κοινοχρήστων	45
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	4.398
Σύνολο	4.443

Το ποσό € 4.398 χιλ. αφορά απαιτήσεις της Εταιρείας από συνδεδεμένες εταιρείες που προέκυψαν στα πλαίσια του προαναφερθέντος, στη Σημείωση 1, εταιρικού μετασχηματισμού.

16. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2022
Πιστωτές διάφοροι	323
Ληφθείσες εγγυήσεις	298
Παρακρατηθέντες φόροι και εισφορές	130
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (Δ.Π.Χ.Α 16)	5
Λοιπές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	9.808
Σύνολο	10.564

Οι λοιπές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αφορούν υποχρεώσεις προς συνδεδεμένη εταιρεία του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, υφιστάμενη κατά τον προαναφερθέντα στην Σημείωση 1 εταιρικό μετασχηματισμό, από τον οποίο προέκυψε η Εταιρεία.

17. ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Τα ομολογιακά δάνεια αναλύονται ως ακολούθως :

	31/12/2022
Κεφάλαιο και τόκοι ομολογιακών δανείων αποπληρωτέα σε ένα έτος	150.806
Σύνολο	150.806

Το επιτόκιο του Ομολογιακού δανείου υπολογίζεται με Euribor τριμήνου, πλέον περιθωρίου 2,25%, με αποπληρωμή εντός του 2023 και με ομολογιούχο δανειστή την Τράπεζα Πειραιώς. Η Εταιρεία είναι σε επικοινωνία με την Μητρική για την διευθέτηση του εν λόγω δανεισμού και των υποχρεώσεων με τις συνδεδεμένες εταιρείες του ομίλου.

18. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Η κίνηση των προβλέψεων αναλύεται ως ακολούθως:

	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης 25/5/2022	0
Προσθήκες	1.600
Υπόλοιπο λήξης	1.600

Το ανωτέρω ποσό των προβλέψεων προέρχεται στο μεγαλύτερο μέρος του από πρόβλεψη που έλαβε η Εταιρεία, στα πλαίσια πρόσφατης εκδοθείσας απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας, για φορολογική της υπόθεση με το Ελληνικό Δημόσιο, που συζητήθηκε εντός του 2023.

19. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών (σε τμχ)	Κοινές Μετοχές (ποσά σε €)
31-Δεκ-22	43.750.000	7.000.000

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε € 7.000.000 είναι πλήρως καταβεβλημένο και αποτελείται από 43.750.000 κοινές ονομαστικές μετοχές αξίας € 0,16 εκάστη.

20. ΣΩΡΕΥΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ)

Κέρδη / (ζημιές) από 01/06/2021 έως 24/05/2022	2.010
Κέρδη / (ζημιές) από 25/05/2022 έως 31/12/2022	(4.297)
Σύνολο σωρευμένων κερδών / (ζημιών) την 31/12/2022	(2.287)

Όπως προαναφέρθηκε στη σημείωση 1, η Εταιρεία είναι μια εκ των επωφελούμενων εταιρειών, στις οποίες μεταβιβάστηκαν αυτοδικαίως, βάσει της κατανομής που περιλαμβανόταν στο Συμβόλαιο Διάσπασης, στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού των τριών διασπώμενων εταιρειών leasing του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING M.A.E., ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES M.A.E. και ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL LEASING M.A.E., οι οποίες στις 25/05/2022 λύθηκαν και έπαψαν να υφίστανται χωρίς να τεθούν σε εκκαθάριση. Ως ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού είχε οριστεί η 31/05/2021. Ως εκ τούτου, για την χρονική περίοδο από 01/06/2021 έως και 24/05/2022, το αποτέλεσμα που προερχόταν από τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού που μεταβιβάστηκαν, σύμφωνα με την κατανομή του συμβολαίου διάσπασης, στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY M.A.E., διαμορφώθηκε σε κέρδη ποσού € 2.010 χιλ. Για την χρονική περίοδο από 25/5/2022 (ημερομηνία καταχώρησης της Εταιρείας στο Γ.Ε.ΜΗ.) έως και την 31/12/2022, προέκυψε ζημία ποσού € (4.297) χιλ. Συνεπώς, με 31/12/2022 το σύνολο των σωρευμένων ζημιών ανερχόταν σε € (2.287) χιλ.

Παρατίθεται πίνακας με τα αρχικά υπόλοιπα που προέκυψαν από την διάσπαση της 24/05/2022:

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό

Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	0
Επενδυτικά ακίνητα	73.137
	73.137

Κυκλοφορούν ενεργητικό

Αποθέματα ακινήτων	85.661
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14.500
Εμπορικές απαιτήσεις	590
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	3.697
	104.448

ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	177.585
--------------------------------------	----------------

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18.506
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	150.041
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	28
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	168.575

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Μετοχικό Κεφάλαιο	7.000
Σωρευμένα κέρδη/(ζημιές)	2.010
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	9.010
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	177.585

21. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήκει στον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς.

Η Εταιρεία διατηρεί καταθέσεις και χρηματοδοτείται από την μητρική της Τράπεζα.

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- α) Τα Μέλη του Δ.Σ. και πρόσωπα που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- β) Τα πλησιέστερα μέλη και οικονομικά εξαρτώμενα μέλη (σύζυγοι, τέκνα, κ.α.) των μελών του Δ.Σ. και των προσώπων που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- γ) Η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως ο μοναδικός μέτοχος και η Πειραιώς Financial Holdings η οποία ασκεί έλεγχο στην Τράπεζα Πειραιώς.
- δ) Οι εταιρείες οι οποίες τελούν υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
- ε) Οι εταιρείες στις οποίες τα μέλη του Δ.Σ. και της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν με ποσοστό μεγαλύτερο από 20%.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν γίνει με τους συνήθεις εμπορικούς όρους που ακολουθεί η Εταιρεία της Τράπεζας Πειραιώς για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας κατά την περίοδο 25^η Μαΐου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022 και τα υπόλοιπα την 31η Δεκεμβρίου 2022 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Απαιτήσεις από Τράπεζα Πειραιώς

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία παρουσιάζει απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς € 4.826 χιλ., που αφορά κυρίως υπόλοιπα λογαριασμού όψεως.

Υποχρεώσεις προς Τράπεζα Πειραιώς

Η Εταιρεία χρηματοδοτείται από την μητρική της Τράπεζα Πειραιώς και με 31 Δεκεμβρίου 2022 παρουσιάζει υπόλοιπο υποχρεώσεων από ομολογιακά δάνεια ποσού € 150.806 χιλ.

Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 υφίστανται απαιτήσεις ποσού € 4.398 χιλ. από εταιρεία του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς προερχόμενη από την προαναφερθείσα στη σημείωση 1 διάσπαση των εταιρειών leasing του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

Υποχρεώσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία παρουσιάζει υποχρεώσεις ποσού € 9.808 χιλ. σε εταιρεία του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς προερχόμενη από την προαναφερθείσα στη σημείωση 1 διάσπαση των εταιρειών leasing του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

Συναλλαγές με διοικητικά στελέχη

Δεν υπάρχουν.

Εταιρικές συναλλαγές

Οι συναλλαγές με τον όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς αναλύονται ως εξής:

• ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι συνολικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:	31/12/2022
Μητρική	4.827
Λοιπές	4.398
Σύνολο	9.225

• ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι συνολικές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:	31/12/2022
Μητρική	150.806
Λοιπές	9.808
Σύνολο	160.614

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις έχουν ως εξής:

2022					
Εταιρεία	(Εξοδα) από τόκους	Ενοίκια	Λοιπά Έξοδα	Λοιπά Έσοδα	Σύνολο
Μητρική	(2.611)	0	0)	0	(2.611)
Λοιπές εταιρείες Ομίλου Πειραιώς	0	(6)	(79)	129	44
	(2.611)	(6)	(79)	129	(2.567)

22. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Στα πλαίσια εκτέλεσης των εργασιών της η Εταιρεία αντιμετωπίζει νομικές διεκδικήσεις από τρίτους, οι οποίες, σύμφωνα με τη Διοίκηση, αλλά και τον Νομικό Σύμβουλο της Εταιρείας, δεν αναμένεται να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην λειτουργία και οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

23. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Η Εταιρεία διέθετε μισθωμένα γραφεία στο Μαρούσι, στην οδό Βασ. Σοφίας 1, με μηνιαίο μίσθωμα € 180, με διάρκεια έως την 25/07/2025 και με ετήσια μεταβολή βάσει του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Από 01/07/2023 η έδρα της Εταιρείας μεταφέρθηκε στην Αθήνα, στην οδό Κοραή 5, με μηνιαίο μίσθωμα € 51,86, με διάρκεια έως την 30/06/2026 και με ετήσια μεταβολή βάσει του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση των μελλοντικών μισθωμάτων:

Ποσά σε €	31/12/2022
Έως 1 έτος	1.391
Από 1 έως 5 έτη	1.556

24. ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΚΛΕΓΜΕΝΩΝ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Οι αμοιβές του νόμιμου ελεγκτή της Εταιρείας αναλύονται ως εξής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν.4308/2014. Οι αμοιβές αφορούν την εταιρία Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

31/12/2022	
Τακτικός-υποχρεωτικός έλεγχος	60
Φορολογικός έλεγχος	35
Σύνολο	95

25. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022, εκτός από αυτά που αναφέρονται στη σημείωση 18 των Προβλέψεων, που θα έπρεπε να γνωστοποιηθούν σε αυτές.

Αθήνα, 11η Δεκεμβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Γ. ΡΑΓΙΑΣ
Α.Δ.Τ ΑΖ 378307

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Θ. ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΝ 078124

ΣΥΜΕΩΝ Β. ΠΑΝΤΕΛΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 578535
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 8064

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «Πειραιώς Property Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Πειραιώς Property Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «Πειραιώς Property Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (Δ.Π.Ε.) 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, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα Δ.Π.Ε. 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:
 - α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.
 - β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «Πειραιώς Property Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.
2. Η Εταιρεία δεν τήρησε την προθεσμία που προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018 όπως αυτή παρατάθηκε με το άρθρο 18 του Ν. 5055/2023, αναφορικά με τη σύγκληση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης για την έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.

Αθήνα, 21 Δεκεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Απόστολος Κοκκινέλλης

A.M. ΣΟΕΛ: 44621

Deloitte. Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.