

**ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«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 10^η Οκτωβρίου 2025 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	22
4	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	24
5	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	25
6	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	25
7	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	25
8	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	26
9	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	26
10	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	26
11	ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	27
12	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	27
13	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	28
14	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	28
15	ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	28
16	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	28
17	ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ	29
18	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	29
19	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	29
20	ΣΩΡΕΥΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ)	30
21	ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	30
22	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	31
23	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	31
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, σύμφωνα με τον Ν. 4548/18, περιγράφονται συνοπτικά, χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», εφεξής η «Εταιρεία», για τη χρήση του 2024, 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

Το 2024, αποτέλεσε αναμφίβολα ένα έτος ιδιαίτερα αυξημένης αβεβαιότητας και πολλαπλών προκλήσεων για την οικονομική δραστηριότητα. Η συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία για τρίτο διαδοχικό έτος, οι σοβαρές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή, η εκλογή νέου Προέδρου στις ΗΠΑ και ο εντεινόμενος γεωστρατηγικός ανταγωνισμός μεταξύ ΗΠΑ-Κίνας αποτέλεσαν τις κύριες πηγές ανησυχίας. Παράλληλα, οι κεντρικές τράπεζες των ΗΠΑ, της Ευρωζώνης, και άλλων ανεπτυγμένων χωρών άνοιξαν τον κύκλο μείωσης των βασικών επιτοκίων τους, καθώς η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού συνεχίστηκε. Για το 2025, βαρύνουσα σημασία για την ανάπτυξη σε παγκόσμιο επίπεδο προβλέπεται να έχουν, μεταξύ άλλων, οι βασικές πολιτικές που θα ακολουθήσει ο νέος Πρόεδρος των ΗΠΑ, ιδίως στον τομέα του εμπορίου, η στάση των ΗΠΑ στις συνεχιζόμενες συγκρούσεις όπως στον πόλεμο στην Ουκρανία, καθώς και οι πολιτικές εξελίξεις στη Γερμανία και τη Γαλλία που θα προσδιορίσουν τη διάθεση για παρεμβάσεις ως προς την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας στην Ευρωζώνη (προτάσεις από την έκθεση του Μ. Ντράγκι¹). Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο («ΔΝΤ») προβλέπει ότι ο ρυθμός ανάπτυξης της παγκόσμιας οικονομίας θα διαμορφωθεί στο 3,3% το 2025, κατ'αντιστοιχία με το 2024, καθώς και ότι η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού θα συνεχιστεί.

Στην Ευρωζώνη, ο ρυθμός ανάπτυξης το 2024 φαίνεται να διαμορφώνεται στο 0,7% καθώς κατά το δ' τρίμηνο εκτιμάται ότι το πραγματικό Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν («ΑΕΠ») αυξήθηκε σε ετήσια βάση 0,9%, με την εγχώρια ζήτηση να παραμένει συγκρατημένη. Θετικά επέδρασε το ιστορικά χαμηλό ποσοστό ανεργίας στην Ευρωζώνη και η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού που επέτρεψε την έναρξη της χαλάρωσης της νομισματικής πολιτικής. Από την άλλη, η δημοσιονομικά επιβαρυνμένη θέση αρκετών χωρών, ιδιαίτερα της Γαλλίας, και η επιφυλακτική στάση ως προς την ανάληψη πολιτικών πρωτοβουλιών για την επιτυχή αντιμετώπιση των σοβαρών προκλήσεων που αντιμετωπίζει σε πανευρωπαϊκό επίπεδο ο μεταποιητικός τομέας (με τον κίνδυνο αποβιομηχανοποίησης να ελλοχεύει) αποτέλεσαν επιβαρυντικούς παράγοντες. Κατά το έτος 2025, η ανωτέρω εικόνα δεν αναμένεται να διαφοροποιηθεί σημαντικά, με την αβεβαιότητα να παραμένει καθώς αναμένεται η αποσαφήνιση της στάσης των ΗΠΑ από πλευράς δασμών, αλλά και για τον πόλεμο στην Ουκρανία. Βάσει των εκτιμήσεων του ΔΝΤ, ο ρυθμός ανάπτυξης εκτιμάται φέτος στο 1,0% και ο πληθωρισμός στο 2,0%.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα («ΕΚΤ») προχώρησε το 2024 στη μείωση των βασικών επιτοκίων χρηματοδότησης κατά 135 μονάδες βάσης («μ.β.») και έπαυσε την επανεπένδυση του κεφαλαίου των αξιολογούμενων που απέκτησε μέσω του έκτακτου προγράμματος αγοράς στοιχείων ενεργητικού λόγω της πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Program, «PEPP»).

Το 2024 η ελληνική οικονομία παρέμεινε σε αναπτυξιακή τροχιά, παρά την αβεβαιότητα που επικράτησε στο διεθνές περιβάλλον. Το πρώτο ενεάμηνο του 2024, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,3% σε ετήσια βάση, ρυθμός που παραμένει σημαντικά υψηλότερος του μέσου όρου της Ευρωζώνης (0,6%). Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, οι βραχυχρόνιοι δείκτες οικονομικής δραστηριότητας και προσδοκιών υποδεικνύουν ότι η ελληνική οικονομία θα διατηρήσει την αναπτυξιακή δυναμική της μεσοπρόθεσμα με ένα σταθερό ρυθμό κοντά στο 2%. Ενδεικτικά, ο Δείκτης Οικονομικού Κλίματος εξακολουθεί να είναι υψηλότερος από τον μέσο όρο στην Ευρωζώνη και ενισχύεται κυρίως από τον τομέα των επιχειρήσεων. Οι πληθωριστικές πιέσεις των προηγούμενων ετών υποχωρούν σταδιακά και ο γενικός δείκτης διαμορφώθηκε στο 2,7% κατά μέσο όρο το 2024, από 3,5% το 2023. Ο πληθωρισμός βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή («ΕνΔΤΚ») διαμορφώθηκε στο 3,0% κατά μέσο όρο το 2024, από 4,2% το 2023.

Το 2023 η πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας ανέκτησε την επενδυτική βαθμίδα από τέσσερις σε σύνολο πέντε οίκων αξιολόγησης που αναγνωρίζονται από την ΕΚΤ. Η θετική στάση των οίκων αξιολόγησης συνεχίστηκε και το 2024, καθώς τον Απρίλιο η S&P Global Ratings και τον Σεπτέμβριο η DBRS Morningstar και η Moody's αναβάθμισαν τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας από σταθερές σε θετικές.

Επιπλέον, το Δεκέμβριο του 2024 ο οίκος πιστοληπτικής αξιολόγησης Scope Ratings αναβάθμισε την ελληνική οικονομία από «BBB-» με θετικές προοπτικές, στη βαθμίδα «BBB» με σταθερές προοπτικές.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, («ΕΕ») η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να διατηρήσει αντίστοιχους ρυθμούς ανάπτυξης το 2025 και το 2026, υποστηριζόμενη από την υλοποίηση του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Recovery and Resilience Plan, «RRP»). Η ιδιωτική κατανάλωση αναμένεται να συνεχίσει να επεκτείνεται με έντονο ρυθμό υποβοηθούμενη από τη σταθερή αύξηση του πραγματικού εισοδήματος. Οι επενδύσεις προβλέπεται να επιταχυνθούν περαιτέρω, φθάνοντας ρυθμό κοντά στο 9% το 2025, καθώς η εφαρμογή του RRP μετατοπίζεται όλο και περισσότερο από τις μεταρρυθμίσεις προς τις επενδύσεις και οι όροι χρηματοδότησης βελτιώνονται. Συνολικά, ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ προβλέπεται να διαμορφωθεί σε 2,3% και 2,2%, το 2025 και το 2026, αντιστοίχως, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή («ΕΕ»).

Η αναπτυξιακή προοπτική της Ελληνικής οικονομίας εξαρτάται από την αξιοποίηση των ευρωπαϊκών κεφαλαίων για την υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων και την τόνωση της επιχειρηματικότητας. Το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ»), τόσο από την πλευρά των επιχορηγήσεων όσο και των επενδύσεων του ιδιωτικού τομέα μέσω της δανειακής διευκόλυνσης, αποτελεί βασικό παράγοντα στην προοπτική βιώσιμης ανάπτυξης. Στο πλαίσιο αυτό, το ΤΑΑ εκτιμάται ότι θα συμβάλει αποφασιστικά στην ανάπτυξη μέσω επενδύσεων και μεταρρυθμίσεων προς την επέκταση της παραγωγικής δυναμικότητας, την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της εξωστρέφειας, την τεχνολογική προσαρμογή και την ενίσχυση της απασχόλησης και της κοινωνικής συνοχής.

Το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0» (National Recovery and Resilience Plan “Greece 2.0” «NRRP») εγκρίθηκε στις 13 Ιουλίου 2021 από το Συμβούλιο Οικονομικών Δημοσιονομικών Θεμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ecofin) και αναθεωρήθηκε στις 8 Δεκεμβρίου 2023. Το σχέδιο «Ελλάδα 2.0» περιλαμβάνει 103 επενδύσεις και 75 μεταρρυθμίσεις και συγκεντρώνει επενδυτικούς πόρους ύψους € 36 δισ. (€ 18,2 δισ. επιχορηγήσεις και € 17,7 δισ. δάνεια). Μετά την επιτυχή ολοκλήρωση τεσσάρων (4) αιτημάτων πληρωμών έως τον Οκτώβριο του 2024, η Ελλάδα έχει λάβει € 18,2 δισ. από κονδύλια ΤΑΑ, εκ των οποίων τα € 8,6 δισ. σε επιχορηγήσεις και € 9,6 δισ. σε δάνεια. Στις 20 Δεκεμβρίου 2024 η Ελλάδα υπέβαλε στην ΕΕ το πέμπτο αίτημα εκταμίευσης πόρων από το ΤΑΑ, ύψους € 3,1 δισ. (€ 1,4 δισ. από το σκέλος των επιχορηγήσεων και € 1,8 δισ. από το σκέλος των δανείων), το οποίο και εγκρίθηκε. Οι συνολικές εκταμιεύσεις προς την Ελλάδα θα ανέρχονται πλέον σε € 21,3 δισ., ήτοι 59% των συνολικών πόρων προς το ελληνικό σχέδιο.

Συνολικά, θα έχουν διατεθεί στη χώρα € 78,6 δισ. από ευρωπαϊκά κεφάλαια μέχρι το 2027 και περίπου άλλα € 17 δισ. από εθνικούς πόρους. Οι επενδύσεις αναμένεται να επιταχυνθούν τα επόμενα χρόνια λαμβάνοντας υπόψη την ωρίμανση των επενδυτικών σχεδίων και των έργων που υλοποιούνται στο πλαίσιο του ΤΑΑ. Ωστόσο, στόχο θα πρέπει να αποτελεί η αύξηση του ποσοστού των επενδύσεων παγίου κεφαλαίου προς το ΑΕΠ (15% του ΑΕΠ), αλλά και η μείωση του επενδυτικού κενού και της απαξίωσης του εργοστασιακού δυναμικού που δημιουργήθηκε κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης.

Μεσοπρόθεσμα, η ελληνική οικονομία αναμένεται να ενισχύσει την ανθεκτικότητά της, παρά τις προκλήσεις και το ασταθές παγκόσμιο περιβάλλον, βασιζόμενη σε αξιόπιστη δημοσιονομική πολιτική, μεταρρυθμιστικό προσανατολισμό, παραγωγικές επενδύσεις και σε εξωστρέφεια. Η αύξηση των επενδύσεων, η εφαρμογή του προγράμματος του ΤΑΑ και η διατήρηση της δυναμικής των μεταρρυθμίσεων μπορούν να διασφαλίσουν βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Ωστόσο, υπάρχουν παράγοντες κινδύνου που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και τις προοπτικές της. Περαιτέρω κλιμάκωση των γεωπολιτικών εντάσεων στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή θα μπορούσε να οδηγήσει σε διαταραχές του εμπορίου και να πυροδοτήσει νέες πιέσεις στις τιμές της ενέργειας και των τροφίμων, με αποτέλεσμα επιδείνωση του εξωτερικού ισοζυγίου, υψηλότερο πληθωρισμό και επιβράδυνση της αύξησης του ΑΕΠ. Επιπλέον, οι συνεχιζόμενες προκλήσεις στο παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον, οι τάσεις προστατευτισμού του εμπορίου, η καθυστέρηση της νομισματικής χαλάρωσης, το αυστηρότερο πλαίσιο δημοσιονομικής πολιτικής, και χαμηλότερο από το αναμενόμενο ποσοστό απορρόφησης και αξιοποίησης των κεφαλαίων του ΤΑΑ, θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις εξελίξεις στην ελληνική οικονομία. Η πιθανή αναζωπύρωση των μεταναστευτικών ροών, απόρροια των γεωπολιτικών εξελίξεων, αποτελεί μια πρόσθετη πηγή αβεβαιότητας. Τέλος, οι περιβαλλοντικές προκλήσεις και τα ακραία καιρικά φαινόμενα αποτελούν αυξανόμενο κίνδυνο για την οικονομία.

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. 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 – επωφελομένων 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 2024 σε € 2.979 χιλ. (2023: € 3.167 χιλ.), τα λειτουργικά έσοδα στη χρήση 2024 σε € 2.884 χιλ. (2023: € 2.654 χιλ.), τα χρηματοοικονομικά έσοδα στη χρήση 2024 σε € 9.917 χιλ. (2023: € 8.195 χιλ.) και οι ζημίες προ φόρων και προβλέψεων στη χρήση 2024 σε € 9.822 χιλ. έναντι ζημιών € 7.681 χιλ. το 2023. Οι ζημίες μετά φόρων και προβλέψεων ανήλθαν στη χρήση 2024 σε € 10.279 χιλ. έναντι ζημιών € 10.746 χιλ. το 2023.

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Το σύνολο των Περιουσιακών Στοιχείων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 154.022 χιλ. (2023: 156.794 χιλ.).

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Το σύνολο των Υποχρεώσεων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 170.335 χιλ. (2023 : € 162.827 χιλ.). Με 31/12/2024 η αρνητική καθαρή θέση ανέρχεται στο ποσό € 16.312 χιλ. έναντι αρνητικής καθαρής θέσης 6.033 χιλ. την 31/12/2023.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Δείκτης Οικονομικής Διάρθρωσης

Ο δείκτης Συνόλου Ιδίων Κεφαλαίων προς τις Συνολικές Υποχρεώσεις την 31/12/2024 ανέρχεται σε (-9,58%) έναντι (-3,71%) την 31/12/2023.

Δείκτης Απόδοσης και Αποδοτικότητας

Ο δείκτης Αποτελέσματα προ Φόρων προς Ίδια Κεφάλαια την 31/12/2024 ανέρχεται σε 63% έναντι 178% την 31/12/2023.

Επιπλέον παρουσιάζονται οι κάτωθι χρήσιμες πληροφορίες:

(α) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Την 31 Δεκεμβρίου 2024 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.

Δεν υπάρχουν άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων του Ν. 3556/2007.

(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 2.18 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κινδύνους με τον πιο σημαντικό να είναι ο κίνδυνος μεταβολής των τιμών των ακινήτων καθότι το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αφορά σε αποθέματα και μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα. Περαιτέρω ο κίνδυνος διακρίνεται και στον κίνδυνο επιτοκίων που απορρέει από την υποχρέωση που αφορά στην έκδοση ομολογιακού δανείου προς την Τράπεζα Πειραιώς.

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 κανένα κίνδυνο 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 2024 το υπόλοιπο της χρηματοδότησης της Εταιρείας ανερχόταν σε € 164.100 χιλ. (2023: € 154.523 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. Σύμφωνα με την από 09/04/2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση του Μετόχου πραγματοποιήθηκε αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 55 εκατ. με ισόποση κεφαλαιοποίηση του δανεισμού της και κατά αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά € 3 εκατ. για περαιτέρω ενδυνάμωση των ιδίων κεφαλαίων της. Με την από 31/07/2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση του Μετόχου πραγματοποιήθηκε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 13 εκατ. με συμψηφισμό ισόποσου ποσού ζημιών. 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 τίθεται θέμα μη στήριξης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την ελληνική οικονομία, την επιστολή στήριξης από την μητρική καθώς και τους δείκτες ρευστότητας της μητρικής Τράπεζας για το 2023 και 2024 στο Ευρωσύστημα. Η Διοίκηση της Εταιρείας με βάση τα παραπάνω πιστεύει ότι η Εταιρεία είναι σε θέση να υποστηρίξει τις δραστηριότητες της κατά την επόμενη διαχειριστική χρήση όσο και τις τρέχουσες υποχρεώσεις 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.

Προς το παρόν η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό και το μεγαλύτερο μέρος των λειτουργιών της υποστηρίζονται 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.

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 31/12/2024 επεξηγούνται στη σημείωση 21 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Προοπτικές για το 2025

Η Εταιρεία για το 2025 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

Εντός του 2025 πουλήθηκαν ακίνητα αξίας € 7.775 χιλ., έναντι ποσού € 8.120 χιλ.

Σύμφωνα με την από 09/04/2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 55 εκατ. με ισόποση κεφαλαιοποίηση του δανεισμού της και αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά € 3 εκατ. για περαιτέρω ενδυνάμωση των ιδίων κεφαλαίων της. Με την από 31/07/2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση του Μετόχου αποφασίστηκε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 13 εκατ. με συμψηφισμό ισόποσου ποσού ζημιών. Εντός του 2025 η λήξη του ομολογιακού δανείου παρατάθηκε έως την 30/09/2025, όπου και πραγματοποιήθηκε αναχρηματοδότηση του, με την λήξη του να ορίζεται η 31/12/2026.

Πέραν των παραπάνω γεγονότων δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων Γεγονότα.

Αθήνα, 10^η Οκτωβρίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘ. ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Γ. ΡΑΓΙΑΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α. ΠΑΡΠΑΪΡΗΣ

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων
για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου
2024

	Σημειώσεις	31/12/2024	31/12/2023
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	5	2.884	3.149
Λοιπά Έσοδα	6	95	18
Σύνολο καθαρών εσόδων		2.979	3.167
Δαπάνες προσωπικού	7	0	0
Λοιπά έξοδα	8	(2.876)	(2.651)
Αποσβέσεις		(8)	(3)
Λειτουργικά κέρδη (ζημιές)		96	514
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) - καθαρά	9	(9.917)	(8.195)
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων και προβλέψεων		(9.822)	(7.681)
Κέρδος/(Ζημιά) από επανεκτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία	10	1.148	(1.767)
Προβλέψεις απομείωσης αποθεμάτων ακινήτων	11	(1.285)	(643)
Λοιπές προβλέψεις	14, 18	(320)	(655)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(10.279)	(10.746)
Φόρος εισοδήματος	12	0	0
Κέρδη/(Ζημιές) Χρήσεως		(10.279)	(10.746)

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

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
της 31 Δεκεμβρίου 2024**

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Σημειώσεις	31/12/2024	31/12/2023
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία		21	11
Επενδυτικά ακίνητα	10	79.925	79.098
		79.947	79.109
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα ακινήτων	11	61.992	69.589
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	5.517	710
Εμπορικές απαιτήσεις	14	381	433
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	15	2.876	48
		70.766	70.780
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	10	3.309	6.906
		74.076	77.686
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		154.022	156.794
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	6.064	6.817
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	17	164.100	154.523
Προβλέψεις	18	171	1.488
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		170.335	162.827
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	19	7.000	7.000
Σωρευμένα κέρδη/(ζημιές)	20	(23.312)	(13.033)
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		(16.312)	(6.033)
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		154.022	156.794

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 2024**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα	Σύνολο
Μετοχικό κεφάλαιο	7.000	-	7.000
Υπόλοιπο εις νέο		(13.033)	(13.033)
Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης	-	(10.279)	(10.279)
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2024	7.000	(23.312)	(16.312)

**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Σωρευμένα κέρδη/(ζημίες)	Σύνολο
Μετοχικό κεφάλαιο	7.000	-	7.000
Υπόλοιπο εις νέο	-	(2.287)	(2.287)
Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης	-	(10.746)	(10.746)
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2023	7.000	(13.033)	(6.033)

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

Κατάσταση Ταμειακών Ροών χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2024

Ταμειακές Ροές Λειτουργικών δραστηριοτήτων	Σημειώσεις	2024	2023
Κέρδη / (Ζημιές) χρήσεως προ φόρων		(10.279)	(10.746)
<i>Πλέον/(μείον) αναπροσαρμογές του κέρδους για:</i>			
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία	10	(1.148)	1.767
Λοιπά έσοδα		(95)	0
Αποσβέσεις		8	3
Προβλέψεις απομείωσης αποθεμάτων ακινήτων	11	1.285	643
Προβλέψεις απομείωσης στοιχείων ενεργητικού	14	320	655
Χρηματοοικονομικά έξοδα	9	9.917	8.195
Πλέον / (μείον) μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες			
(Μείωση) / αύξηση από προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		(2.135)	(4.994)
Μείωση / (αύξηση) από απαιτήσεις		(246)	4.375
Εισπράξεις από πωλήσεις ακινήτων		7.520	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) Λειτουργικών Δραστηριοτήτων		5.147	(102)
Ταμειακές Ροές Επενδυτικών δραστηριοτήτων		0	0
Ταμειακές Ροές Χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων			
Πληρωμές τόκων δανείων		(339)	(4.014)
Σύνολο εισροών / (εκροών) Χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων		(339)	(4.014)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		4.808	(4.116)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		710	4.827
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	13	5.517	710

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, ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES και ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL LEASING. 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 26/01/2024 έως σήμερα:

Δημήτριος Ραγιάς	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθ. Σύμβουλος
Γεώργιος Παρπαΐρης	Μέλος Δ.Σ.
Αρχοντούλα Σταμπολίτη	Μέλος Δ.Σ.

Η θητεία των παραπάνω μελών λήγει την 26/01/2029. Η συγκρότηση του Δ.Σ. έγινε στις 26/01/2024 σε συνέχεια εκλογής του από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της ίδιας ημέρας.

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

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

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 ζημία 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 που επιμετρώνται 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

Το 2024, αποτέλεσε αναμφίβολα ένα έτος ιδιαίτερα αυξημένης αβεβαιότητας και πολλαπλών προκλήσεων για την οικονομική δραστηριότητα. Η συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία για τρίτο διαδοχικό έτος, οι σοβαρές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή, η εκλογή νέου Προέδρου στις ΗΠΑ και ο εντεινόμενος γεωστρατηγικός ανταγωνισμός μεταξύ ΗΠΑ-Κίνας αποτέλεσαν τις κύριες πηγές ανησυχίας. Παράλληλα, οι κεντρικές τράπεζες των ΗΠΑ, της Ευρωζώνης, και άλλων ανεπτυγμένων χωρών άνοιξαν τον κύκλο μείωσης των βασικών επιτοκίων τους, καθώς η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού συνεχίστηκε. Για το 2025, βαρύνουσα σημασία για την ανάπτυξη σε παγκόσμιο επίπεδο προβλέπεται να έχουν, μεταξύ άλλων, οι βασικές πολιτικές που θα ακολουθήσει ο νέος Πρόεδρος των ΗΠΑ, ιδίως στον τομέα του εμπορίου, η στάση των ΗΠΑ στις συνεχιζόμενες συγκρούσεις όπως στον πόλεμο στην Ουκρανία, καθώς και οι πολιτικές εξελίξεις στη Γερμανία και τη Γαλλία που θα προσδιορίσουν τη διάθεση για παρεμβάσεις ως προς την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας στην Ευρωζώνη (προτάσεις από την έκθεση του Μ. Ντράγκι¹). Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο («ΔΝΤ») προβλέπει ότι ο ρυθμός ανάπτυξης της παγκόσμιας οικονομίας θα διαμορφωθεί στο 3,3% το 2025, κατ'αντιστοιχία με το 2024, καθώς και ότι η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού θα συνεχιστεί.

Στην Ευρωζώνη, ο ρυθμός ανάπτυξης το 2024 φαίνεται να διαμορφώνεται στο 0,7% καθώς κατά το δ' τρίμηνο εκτιμάται ότι το πραγματικό Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν («ΑΕΠ») αυξήθηκε σε ετήσια βάση 0,9%, με την εγχώρια ζήτηση να παραμένει συγκρατημένη. Θετικά επέδρασε το ιστορικά χαμηλό ποσοστό ανεργίας στην Ευρωζώνη και η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού που επέτρεψε την έναρξη της χαλάρωσης της νομισματικής πολιτικής. Από την άλλη, η δημοσιονομικά επιβαρυνμένη θέση αρκετών χωρών, ιδιαίτερα της Γαλλίας, και η επιφυλακτική στάση ως προς την ανάληψη πολιτικών πρωτοβουλιών για την επιτυχή αντιμετώπιση των σοβαρών προκλήσεων που αντιμετωπίζει σε πανευρωπαϊκό επίπεδο ο μεταποιητικός τομέας (με τον κίνδυνο αποβιομηχανοποίησης να ελλοχεύει) αποτέλεσαν επιβαρυντικούς παράγοντες. Κατά το έτος 2025, η ανωτέρω εικόνα δεν αναμένεται να διαφοροποιηθεί σημαντικά, με την αβεβαιότητα να παραμένει καθώς αναμένεται η αποσαφήνιση της στάσης των ΗΠΑ από πλευράς δασμών, αλλά και για τον πόλεμο στην Ουκρανία. Βάσει των εκτιμήσεων του ΔΝΤ, ο ρυθμός ανάπτυξης εκτιμάται φέτος στο 1,0% και ο πληθωρισμός στο 2,0%.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα («ΕΚΤ») προχώρησε το 2024 στη μείωση των βασικών επιτοκίων χρηματοδότησης κατά 135 μονάδες βάσης («μ.β.») και έπαυσε την επανεπένδυση του κεφαλαίου των αξιογράφων που απέκτησε μέσω του έκτακτου προγράμματος αγοράς στοιχείων ενεργητικού λόγω της πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Program, «PEPP»).

Το 2024 η ελληνική οικονομία παρέμεινε σε αναπτυξιακή τροχιά, παρά την αβεβαιότητα που επικράτησε στο διεθνές περιβάλλον. Το πρώτο εναέμιο του 2024, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,3% σε ετήσια βάση, ρυθμός που παραμένει σημαντικά υψηλότερος του μέσου όρου της Ευρωζώνης (0,6%). Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, οι βραχυχρόνιοι δείκτες οικονομικής δραστηριότητας και προσδοκιών υποδεικνύουν ότι η ελληνική οικονομία θα διατηρήσει την αναπτυξιακή δυναμική της μεσοπρόθεσμα με ένα σταθερό ρυθμό κοντά στο 2%. Ενδεικτικά, ο Δείκτης Οικονομικού Κλίματος εξακολουθεί να είναι υψηλότερος από τον μέσο όρο στην Ευρωζώνη και ενισχύεται κυρίως από τον τομέα των επιχειρήσεων. Οι πληθωριστικές πιέσεις των προηγούμενων ετών υποχωρούν σταδιακά και ο γενικός δείκτης διαμορφώθηκε στο 2,7% κατά μέσο όρο το 2024, από 3,5% το 2023. Ο πληθωρισμός βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή («ΕνΔΤΚ») διαμορφώθηκε στο 3,0% κατά μέσο όρο το 2024, από 4,2% το 2023.

Το 2023 η πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας ανέκτησε την επενδυτική βαθμίδα από τέσσερις σε σύνολο πέντε οίκων αξιολόγησης που αναγνωρίζονται από την ΕΚΤ. Η θετική στάση των οίκων αξιολόγησης συνεχίστηκε και το 2024, καθώς τον Απρίλιο η S&P Global Ratings και τον Σεπτέμβριο η DBRS Morningstar και η Moody's αναβάθμισαν τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας από σταθερές σε θετικές.

Επιπλέον, το Δεκέμβριο του 2024 ο οίκος πιστοληπτικής αξιολόγησης Scope Ratings αναβάθμισε την ελληνική οικονομία από «BBB-» με θετικές προοπτικές, στη βαθμίδα «BBB» με σταθερές προοπτικές.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, («ΕΕ») η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να διατηρήσει αντίστοιχους ρυθμούς ανάπτυξης το 2025 και το 2026, υποστηριζόμενη από την υλοποίηση του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Recovery and Resilience Plan, «RRP»). Η ιδιωτική κατανάλωση αναμένεται να συνεχίσει να επεκτείνεται με έντονο ρυθμό υποβοηθούμενη από τη σταθερή αύξηση του πραγματικού εισοδήματος. Οι επενδύσεις προβλέπεται να επιταχυνθούν περαιτέρω, φθάνοντας ρυθμό κοντά στο 9% το 2025, καθώς η εφαρμογή του RRP μετατοπίζεται όλο και περισσότερο από τις μεταρρυθμίσεις προς τις επενδύσεις και οι όροι χρηματοδότησης βελτιώνονται. Συνολικά, ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ προβλέπεται να διαμορφωθεί σε 2,3% και 2,2%, το 2025 και το 2026, αντιστοίχως, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή («ΕΕ»).

Η αναπτυξιακή προοπτική της Ελληνικής οικονομίας εξαρτάται από την αξιοποίηση των ευρωπαϊκών κεφαλαίων για την υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων και την τόνωση της επιχειρηματικότητας. Το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ»), τόσο από την πλευρά των επιχορηγήσεων όσο και των επενδύσεων του ιδιωτικού τομέα μέσω της δανειακής διευκόλυνσης, αποτελεί βασικό παράγοντα στην προοπτική βιώσιμης ανάπτυξης. Στο πλαίσιο αυτό, το ΤΑΑ εκτιμάται ότι θα συμβάλει αποφασιστικά στην ανάπτυξη μέσω επενδύσεων και μεταρρυθμίσεων προς την επέκταση της παραγωγικής δυναμικότητας, την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της εξωστρέφειας, την τεχνολογική προσαρμογή και την ενίσχυση της απασχόλησης και της κοινωνικής συνοχής.

Το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0» (National Recovery and Resilience Plan «Greece 2.0» «NRRP») εγκρίθηκε στις 13 Ιουλίου 2021 από το Συμβούλιο Οικονομικών Δημοσιονομικών Θεμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ecofin) και αναθεωρήθηκε στις 8 Δεκεμβρίου 2023. Το σχέδιο «Ελλάδα 2.0» περιλαμβάνει 103 επενδύσεις και 75 μεταρρυθμίσεις και συγκεντρώνει επενδυτικούς πόρους ύψους € 36 δισ. (€ 18,2 δισ. επιχορηγήσεις και € 17,7 δισ. δάνεια). Μετά την επιτυχή ολοκλήρωση τεσσάρων (4) αιτημάτων πληρωμών έως τον Οκτώβριο του 2024, η Ελλάδα έχει λάβει € 18,2 δισ. από κονδύλια ΤΑΑ, εκ των οποίων τα € 8,6 δισ. σε επιχορηγήσεις και € 9,6 δισ. σε δάνεια. Στις 20 Δεκεμβρίου 2024 η Ελλάδα υπέβαλε στην ΕΕ το πέμπτο αίτημα εκταμίευσης πόρων από το ΤΑΑ, ύψους € 3,1 δισ. (€ 1,4 δισ. από το σκέλος των επιχορηγήσεων και € 1,8 δισ. από

το σκέλος των δανείων), το οποίο και εγκρίθηκε. Οι συνολικές εκταμιεύσεις προς την Ελλάδα θα ανέρχονται πλέον σε € 21,3 δισ., ήτοι 59% των συνολικών πόρων προς το ελληνικό σχέδιο.

Συνολικά, θα έχουν διατεθεί στη χώρα € 78,6 δισ. από ευρωπαϊκά κεφάλαια μέχρι το 2027 και περίπου άλλα € 17 δισ. από εθνικούς πόρους. Οι επενδύσεις αναμένεται να επιταχυνθούν τα επόμενα χρόνια λαμβάνοντας υπόψη την ωρίμανση των επενδυτικών σχεδίων και των έργων που υλοποιούνται στο πλαίσιο του ΤΑΑ. Ωστόσο, στόχο θα πρέπει να αποτελεί η αύξηση του ποσοστού των επενδύσεων παγίου κεφαλαίου προς το ΑΕΠ (15% του ΑΕΠ), αλλά και η μείωση του επενδυτικού κενού και της απαξίωσης του εργοστασιακού δυναμικού που δημιουργήθηκε κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης.

Μεσοπρόθεσμα, η ελληνική οικονομία αναμένεται να ενισχύσει την ανθεκτικότητά της, παρά τις προκλήσεις και το ασταθές παγκόσμιο περιβάλλον, βασιζόμενη σε αξιόπιστη δημοσιονομική πολιτική, μεταρρυθμιστικό προσανατολισμό, παραγωγικές επενδύσεις και σε εξωστρέφεια. Η αύξηση των επενδύσεων, η εφαρμογή του προγράμματος του ΤΑΑ και η διατήρηση της δυναμικής των μεταρρυθμίσεων μπορούν να διασφαλίσουν βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Ωστόσο, υπάρχουν παράγοντες κινδύνου που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και τις προοπτικές της. Περαιτέρω κλιμάκωση των γεωπολιτικών εντάσεων στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή θα μπορούσε να οδηγήσει σε διαταραχές του εμπορίου και να πυροδοτήσει νέες πιέσεις στις τιμές της ενέργειας και των τροφίμων, με αποτέλεσμα επιδείνωση του εξωτερικού ισοζυγίου, υψηλότερο πληθωρισμό και επιβράδυνση της αύξησης του ΑΕΠ. Επιπλέον, οι συνεχιζόμενες προκλήσεις στο παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον, οι τάσεις προστατευτισμού του εμπορίου, η καθυστέρηση της νομισματικής χαλάρωσης, το αυστηρότερο πλαίσιο δημοσιονομικής πολιτικής, και χαμηλότερο από το αναμενόμενο ποσοστό απορρόφησης και αξιοποίησης των κεφαλαίων του ΤΑΑ, θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις εξελίξεις στην ελληνική οικονομία. Η πιθανή αναζωπύρωση των μεταναστευτικών ροών, απόρροια των γεωπολιτικών εξελίξεων, αποτελεί μια πρόσθετη πηγή αβεβαιότητας. Τέλος, οι περιβαλλοντικές προκλήσεις και τα ακραία καιρικά φαινόμενα αποτελούν αυξανόμενο κίνδυνο για την οικονομία.

2.1.1 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Στο τέλος του 2024 το υπόλοιπο της χρηματοδότησης της Εταιρείας ανερχόταν σε € 164.100 χιλ. (2023: € 154.523 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. Σύμφωνα με την από 09/04/2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση του Μετόχου πραγματοποιήθηκε αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 55 εκατ. με ισόποση κεφαλαιοποίηση του δανεισμού της και κατά αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά € 3 εκατ. για περαιτέρω ενδυνάμωση των ιδίων κεφαλαίων της. Με την από 31/07/2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση του Μετόχου πραγματοποιήθηκε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 13 εκατ. με συμψηφισμό ισόποσου ποσού ζημιών. 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 τίθεται θέμα μη στήριξης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την ελληνική οικονομία, την επιστολή στήριξης από την μητρική καθώς και τους δείκτες ρευστότητας της μητρικής Τράπεζας για το 2023 και 2024 στο Ευρωσύστημα. Η Διοίκηση της Εταιρείας με βάση τα παραπάνω πιστεύει ότι η Εταιρεία είναι σε θέση να υποστηρίξει τις δραστηριότητες της κατά την επόμενη διαχειριστική χρήση όσο και τις τρέχουσες υποχρεώσεις της Εταιρείας και για το λόγο αυτό συνέταξε τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

2.2 Νέα πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις

Με βάση τις τροποποιήσεις που έγιναν στα λογιστικά πρότυπα δεν προκύπτει κάποια επίδραση στην κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται 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 31/12/2024.

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 επιμετρώνται 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 χρηματοροών 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. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, το αναπόσβεστο υπόλοιπο του λογισμικού ανέρχεται σε € 14 χιλ. (2023: 0 χιλ.).

2.8 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/ ζήμια 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.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση, ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της μεταφοράς σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Τα κριτήρια για ταξινόμηση ενός επενδυτικού ακινήτου σαν διαθέσιμο προς πώληση πληρούνται όταν η πώληση είναι πολύ πιθανή και το περιουσιακό στοιχείο είναι άμεσα διαθέσιμο να πουληθεί στην παρούσα κατάστασή του. Τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στο κυκλοφορούν ενεργητικό στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης θα πρέπει να υποδεικνύουν ότι δεν είναι πιθανό να γίνουν σημαντικές αλλαγές στην πώληση ή να αποσυρθεί η απόφαση για πώληση. Η Διοίκηση πρέπει να δεσμευτεί στο σχέδιο πώλησης του περιουσιακού στοιχείου και η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία της ταξινόμησης.

2.9 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. Περαιτέρω αναφορά γίνεται στη σημείωση 2.6.

2.10 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 αποκτά ουσιωδώς 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 αποαναγνωριστεί 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. Η εταιρεία δεν έχει τέτοιες περιπτώσεις για το 2024. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, η παρούσα αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις ανέρχεται σε € 8 χιλ. (2023: 11 χιλ.) για την Εταιρεία. Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις (Σημείωση 16)».

Παρατίθεται σχετικός πίνακας:

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	2024	2023
Μέχρι ένα έτος	5	4
Από 1 έτος έως 5 έτη	3	7
Περισσότερο από 5 έτη		
Σύνολο καθαρών υποχρεώσεων από μισθώσεις	8	11
Ποσά αναγνωρισθέντα στην κατάσταση αποτελεσμάτων		
Τόκοι Μισθώσεων	1	1
Αποσβέσεις εκμισθωμένων παγίων στοιχείων	5	3

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.

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.

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

2.11 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.

2.12 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 Εταιρία 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.

2.13 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 «προβλεπόμενης 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 συνταξιοδότησης. 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.

2.14 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.

2.15 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.16 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.

2.17 Στρογγυλοποιήσεις

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

2.18 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 2024, 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 κυρίως από τη Διοίκηση της Εταιρείας.

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 ζημιές. 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 ζημιές, 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. Οι απαιτήσεις από πελάτες κατηγοριοποιούνται αρχικά στο πρώτο Στάδιο, 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 καθ' όλη 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 καθ' όλη 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 2024 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 31/12/2024 τα υπόλοιπα απαιτήσεων από τους μισθωτές της ανήλθαν σε € 2.721 χιλ. (stage 2 : € 172 χιλ, stage 3: € 2.559 χιλ.) και οι ληφθείσες προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις σε € 2.340 χιλ. (stage 3). Με 31/12/2023 τα υπόλοιπα απαιτήσεων από τους μισθωτές της ανήλθαν σε € 2.453 χιλ. (stage 2 : € 82 χιλ, stage 3: € 2.371 χιλ.) και οι ληφθείσες προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις σε € 2.020 χιλ. (stage 3).

Παρατίθεται πίνακας με την κίνηση της πρόβλεψης:

	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης	2.020
Προβλέψεις	320
Καθαρή Αξία την 31/12/2024	2.340
	31/12/2023
Υπόλοιπο έναρξης	1.365
Προβλέψεις	655
Καθαρή Αξία την 31/12/2023	2.020

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

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κινδύνους με τον πιο σημαντικό να είναι ο κίνδυνος μεταβολής των τιμών των ακινήτων καθώς το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αφορά σε αποθέματα και μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα. Περαιτέρω ο κίνδυνος διακρίνεται και στον κίνδυνο επιτοκίων που απορρέει από την υποχρέωση που αφορά στην έκδοση ομολογιακού δανείου προς την Τράπεζα Πειραιώς (σημ. 3.3).

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 31/12/2024, 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	-	6.064	-	-	-	6.064
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	-	-	164.100	-	-	164.100
Προβλέψεις	-	-	171	-	-	171
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 31.12.2024	-	6.064	164.271	-	-	170.335

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	Έως 1 μήνα	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολα
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	6.817	-	-	-	6.817
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	-	-	154.523	-	-	154.523
Προβλέψεις	-	-	1.488	-	-	1.488
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 31.12.2023	-	6.817	156.011	-	-	162.827

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.

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης

Χρήση	Εύλογη αξία ποσά σε χιλ. Ευρώ	Μέθοδος αποτίμησης	Βασικές υποθέσεις & δεδομένα αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
Industrial (Βιομηχανικό)	13.958	Μέθ. Προεξόφλησης Χρηματορροών 12,50% Μέθοδος Εισοδήματος 87,50%	Αναπροσαρμογή μισθώματος: ΔTK Έως+2% Κόστος Ανεκμετάλειυτων περιόδων: 2,5% Λειτουργικά Έξοδα: 2%	11,20%	9,25%-10,50%
Mixed Use	15.640	Μέθ. Προεξόφλησης Χρηματορροών 75,00% Συγκριτική Μέθοδος 25,00%		9,5%-10,00%	7,5%-8,5%
Office	12.298	Μέθ. Προεξόφλησης Χρηματορροών 89,00% Μέθοδος Εισοδήματος 11,00%		8,00%-10,50%	7,25%-8,50%
Residential (Οικιστικό)	5.804	Μέθ. Προεξόφλησης Χρηματορροών 50,00% Συγκριτική Μέθοδος 50,00%		8,50%	8,25%
Retail	18.201	Μέθ. Προεξόφλησης Χρηματορροών 36,00% Μέθοδος Εισοδήματος 59,00% Μέθοδος Εισοδήματος & Μέθ. Προεξόφλησης Χρηματορροών 5,00%		7,50%-9,00%	7,00%-9,50%
Special Use	14.024	Μέθοδος Εισοδήματος 50,00% Μέθοδος Εισοδήματος & Μέθ. Προεξόφλησης Χρηματορροών 50,00%		8,00%	7,50%-12,00%
Σύνολο	79.925				

5. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

	2024	2023
Έσοδα από ενοίκια των Επενδύσεων σε Ακίνητα	2.884	3.149
Σύνολο	2.884	3.149

Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση των μελλοντικών μισθωμάτων:

Ποσά σε χιλ. €	31/12/2024
Έως 1 έτος	2.240
Από 1 έως 5 έτη	1.900
Πάνω από 5 έτη	<u>1.008</u>
Σύνολο	5.148

6. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα αποτελούνται από:

	2024	2023
Λοιπά έσοδα	95	18
Σύνολο	95	18

Τα λοιπά έσοδα τη χρήση 2024 προέρχονται κυρίως από κέρδη από πώληση ακινήτων και τη χρήση 2023 από τόκους προθεσμιακών καταθέσεων.

7. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Η Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό κατά την 31/12/2024 και 31/12/2023.

8. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

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

	2024	2023
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	698	446
Παροχές τρίτων	589	530
Τέλη και λοιποί φόροι	1.463	1.565
Διάφορα έξοδα	126	110
Σύνολο	2.876	2.651

Την χρήση 2024 & 2023 το μεγαλύτερο ποσό από το κονδύλι Τέλη και λοιποί φόροι αφορά τον ΕΝΦΙΑ.

9. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

	2024	2023
Έξοδα από τόκους ομολογιακών δανείων	9.917	8.195
Σύνολο	9.917	8.195

Το μέσο επιτόκιο για το 2024 ανήλθε σε 5,89% και για το 2023 ανήλθε σε 5,37%.

10. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης	79.097
Προσθήκες	0
Πωλήσεις	0
Μεταφορά από αποθέματα	0
Μεταφορά σε αποθέματα	0
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση	(320)
Κέρδος/(Ζημιά) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.148
Υπόλοιπο λήξης	79.925
	31/12/2023
Υπόλοιπο έναρξης	73.968
Προσθήκες	7
Πωλήσεις	-
Μεταφορά από αποθέματα	15.526
Μεταφορά σε αποθέματα	(1.731)
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση	(6.906)
Κέρδος/(Ζημιά) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(1.767)
Υπόλοιπο λήξης	79.097

Η μεταφορά ποσού € 1.731 χιλ. στα αποθέματα στα έτη 2023, πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια λήξης μίσθωσης ακινήτων. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα έχει κατηγοριοποιηθεί στο 3^ο επίπεδο ιεράρχησης εύλογης αξίας.

ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Η Εταιρεία την 31.12.2024 παρουσιάζει ως διαθέσιμα προς πώληση ακίνητα, επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 320 χιλ. και αποθέματα ακινήτων συνολικής αξίας € 2.989 χιλ. Πρόκειται για ακίνητα τα οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί η πώληση τους εντός 2025. Τα ακίνητα είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση και η

πώληση τους είναι πολύ πιθανή. Τα κριτήρια τα οποία εξέτασε η Εταιρεία για την αναταξινόμηση των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων είναι σύμφωνα με την πολιτική της, όπως αναγράφονται στην σημείωση 2.9 και τα οποία πληρούνταν κατά την 31.12.2024.

11. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης	69.589
Προσθήκες	
Πωλήσεις	(3.322)
Μεταφορά από επενδυτικά	0
Μεταφορά σε επενδυτικά	0
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση	(2.990)
Προβλέψεις απομείωσης	(1.285)
Καθαρή Αξία την 31/12/2024	61.992

	31/12/2023
Υπόλοιπο έναρξης	84.027
Προσθήκες	0
Πωλήσεις	0
Μεταφορά από επενδυτικά	1.731
Μεταφορά σε επενδυτικά	(15.526)
Προβλέψεις απομείωσης	(643)
Καθαρή Αξία την 31/12/2023	69.589

Το ποσό των προβλέψεων απομείωσης € 1.285 χιλ. για την χρήση 2024 προκύπτει από απομειώσεις € 2.124 χιλ. και από αναστροφές απομειώσεων € 839 χιλ. Την 31/12/2024 το σύνολο της εύλογης αξίας των αποθεμάτων ανερχόταν σε € 73.959 χιλ.

Η μεταφορά ποσού € 15.526 χιλ. στα επενδυτικά, στο έτος 2023, πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια μίσθωσης ακινήτων. 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 2024 φορολογείται με συντελεστή 22%. Η δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές 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 Εταιρεία 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 2024 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 2024.

13. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

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

	31/12/2024	31/12/2023
Ταμείο	0	0
Καταθέσεις όψεως	5.517	710
Σύνολο	5.517	710

Η Εταιρεία τηρεί καταθέσεις όψεως στην Τράπεζα Πειραιώς (πιστοληπτική αξιολόγηση Baa2* Moody's).

14. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	31/12/2024	31/12/2023
Εμπορικές απαιτήσεις	2.721	2.453
Μείον προβλέψεις	(2.340)	(2.020)
Σύνολο	381	433

Αφορούν κυρίως εμπορικές απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων.

15. ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

	31/12/2024	31/12/2023
Δοσμένες εγγυήσεις και αποθεματικά κοινοχρήστων	26	48
Απαιτήσεις από πώληση ακινήτων	2.850	0
Σύνολο	2.876	48

16. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2024	31/12/2023
Πιστωτές διάφοροι	527	420
Ληφθείσες εγγυήσεις	257	299
Παρακρατηθέντες φόροι και εισφορές	86	837
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (Δ.Π.Χ.Α. 16)	8	11
Λοιπές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	5.186	5.249
Σύνολο	6.064	6.817

Οι λοιπές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αφορούν υποχρεώσεις προς συνδεδεμένη εταιρεία του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, οι οποίες προέκυψαν κατά τον προαναφερθέντα στην Σημείωση 1 εταιρικό μετασχηματισμό, από τον οποίο προήλθε η Εταιρεία. Τον Νοέμβριο 2024 υπεγράφη ιδιωτικό συμφωνητικό για τον συμψηφισμό απαιτήσεων υποχρεώσεων μεταξύ της ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY και της συνδεδεμένης εταιρείας ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING.

20. ΣΩΡΕΥΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ)

Σύνολο σωρευμένων κερδών / (ζημιών) την 31/12/2022	(2.287)
Κέρδη / (ζημιές) από 01/01/2023 έως 31/12/2023	(10.746)
Κέρδη / (ζημιές) από 01/01/2024 έως 31/12/2024	(10.279)
	(23.312)

Με 31/12/2024 το σύνολο των σωρευμένων ζημιών ανερχόταν σε € 23.312, ως ανωτέρω πίνακας.

21. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2024 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 01/01/2024-31/12/2024 και 01/01/2023-31/12/2023 καθώς και τα υπόλοιπα την 31η Δεκεμβρίου 2024 και 31η Δεκεμβρίου 2023 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Απαιτήσεις από Τράπεζα Πειραιώς

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία παρουσιάζει απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς € 5.517 χιλ. (2023 : 710 χιλ.), που αφορά κυρίως υπόλοιπα λογαριασμού όψεως.

Υποχρεώσεις προς Τράπεζα Πειραιώς

Η Εταιρεία χρηματοδοτείται από την μητρική της Τράπεζα Πειραιώς και με 31 Δεκεμβρίου 2024 παρουσιάζει υπόλοιπο υποχρεώσεων από ομολογιακά δάνεια ποσού € 164.100 χιλ. (2023: 154.523 χιλ.).

Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023 δεν υφίστανται απαιτήσεις 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 2024 η Εταιρεία παρουσιάζει υποχρεώσεις ποσού € 5.186 χιλ. (2023: € 5.249 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:	31/12/2024	31/12/2023
Μητρική	5.517	710
Λοιπές	0	0
Σύνολο	5.517	710

• ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι συνολικές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:	31/12/2024	31/12/2023
Μητρική	164.100	154.523
Λοιπές	5.186	5.249
Σύνολο	169.286	159.772

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις έχουν ως εξής:

Εταιρεία	2024				Σύνολο
	(Εξοδα) από τόκους	Ενοίκια	Λοιπά Έξοδα	Λοιπά έσοδα	
Μητρική	(9.916)	0	(1)	0	(9.917)
Λοιπές εταιρείες Ομίλου Πειραιώς	0	(0)	(2)	0	(2)
	(9.916)	(0)	(3)	0	(9.919)
Εταιρεία	2023				Σύνολο
	(Εξοδα) από τόκους	Ενοίκια	Λοιπά Έξοδα	Λοιπά έσοδα	
Μητρική	(8.194)	0	(1)	16	(8.180)
Λοιπές εταιρείες Ομίλου Πειραιώς	0	(1)	(35)	0	(37)
	(8.194)	(1)	(36)	16	(8.217)

Πέραν των ανωτέρω συναλλαγών, η ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY εντός του 2024 προέβη σε πώληση ακινήτου προς την TRASTOR ΑΕΕΑΠ αξίας € 7.020 χιλ. Από την ανωτέρω συναλλαγή προέκυψε κέρδος για την Εταιρεία ποσό € 65 χιλ.

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 2024.

23. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Η Εταιρεία διέθετε μισθωμένα γραφεία στο Μαρούσι, στην οδό Βασ. Σοφίας 1, 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 διάρκεια μίσθωσης έως την 31/07/2026 και με ετήσια μεταβολή βάσει του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση των μελλοντικών μισθωμάτων:

Ποσά σε €	31/12/2024	31/12/2023
Έως 1 έτος	4.978	4.800
Από 1 έως 5 έτη	2.904	7.600

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.

	31/12/2024	31/12/2023
Τακτικός-υποχρεωτικός έλεγχος	61	60
Φορολογικός έλεγχος	26	23
Σύνολο	87	83

25. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Εντός του 2025 πουλήθηκαν ακίνητα αξίας € 7.775 χιλ., έναντι ποσού € 8.120 χιλ.

Σε συνέχεια συζητήσεων με τον Μέτοχο για την διευθέτηση του δανεισμού της Εταιρείας καθότι εντός του 2024 έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμοι οι τόκοι του Ομολογιακού της Δανείου, προέβη σύμφωνα με απόφαση της από 09/04/2025 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης του Μετόχου σε αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου κατά € 55 εκατ. με κεφαλαιοποίηση δανεισμού και σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά € 3 εκατ. για περαιτέρω ενδυνάμωση των ιδίων κεφαλαίων της. Με την από 31/07/2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση του Μετόχου αποφασίστηκε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 13 εκατ. με συμψηφισμό ισόποσου ποσού ζημιών. Η λήξη του ομολογιακού δανείου παρατάθηκε έως την 30/09/2025, όπου και πραγματοποιήθηκε αναχρηματοδότηση του, με την λήξη του να ορίζεται η 31/12/2026.

Πέραν των παραπάνω γεγονότων δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων Γεγονότα.

Αθήνα, 10^η Οκτωβρίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘ. ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Γ. ΡΑΓΙΑΣ
Α.Δ.Τ Α 00974861

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α. ΠΑΡΠΑΪΡΗΣ
Α.Δ.Τ. Α 00368099

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς την Μέτοχο της Εταιρείας «Πειραιώς Property Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Πειραιώς Property Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024, τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων, την Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και την Κατάσταση Ταμειακών Ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «Πειραιώς Property Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη 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 οικονομικών 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.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

Ευθύνες της Διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές 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 οικονομικές 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 οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από 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 οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές 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

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 15 Οκτωβρίου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Απόστολος Κοκκινέλλης

A.M. ΣΟΕΛ : 44621

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 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 companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see <http://www.deloitte.com/> to learn more.

© 2025 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.