Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.11.11 14:24:54 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

**ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ**

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382116/ΕΠΕ:2103382115/ΟΕ&ΕΕ:2103382243/ΙΚΕ:2103382317/

ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382226/ΛΟΙΠΕΣ:2103382372

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,11/11/2022

Αριθ. Πρωτ.:2792019

## ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ΠΛΕΙΑΔΕΣ ESTATE Μ.Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **4201001000**.

Την **11/11/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3276582 οι εγκεκριμένες από την 25/10/2022 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2021 έως 31/12/2021.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3276583 η από 25/10/2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2022 έως 31/12/2022:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ»**, Α.Φ.Μ. 094394659-Δ.Ο.Υ. ΦΑΒΕ ΑΘΗΝΩΝ (ΜΕΓΑΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ), Αρ. ΓΕΜΗ 1216601000, και (Δ/νση : ΦΩΚ ΝΕΓΡΗ 3 ΤΚ , ΑΘΗΝΑ), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΝΙΚΟΛΑΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 2554.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

- ο/η κ. ΚΟΥΦΟΣ ΚΩΝΣΤ του ΣΠΥ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 13631.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

# ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

## Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2021

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Γ.Ε.ΜΗ 004201001000

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ την 20η Οκτωβρίου 2022 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusbank.gr και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.pleiadesestate.gr

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ..... 1
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ..... 2
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ..... 3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ..... 4
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ..... 5
2. ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ..... 5
2.1. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων ..... 5
2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές ..... 6
2.3. Ενσώματα Πάγια ..... 6
2.4. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό ..... 6
2.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα ..... 6
2.6. Μισθωμένα Πάγια ..... 7
2.7. Απαιτήσεις από Πελάτες/Λοιπές απαιτήσεις ..... 7
2.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ..... 8
2.9. Μετοχικό Κεφάλαιο ..... 8
2.10. Δανεισμός ..... 8
2.11. Παροχές σε Εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία ..... 8
2.12. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων ..... 8
2.13. Μερίσματα ..... 8
2.14. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων ..... 8
2.15. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών ..... 9
2.16. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος ..... 9
2.17. Αναταξινομήσεις συγκριτικών κονδυλίων ..... 9
2.18. Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες ..... 9
3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ..... 12
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ..... 12
4.1.Κίνδυνος Αγοράς ..... 12
4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος ..... 13
4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων ..... 13
4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας ..... 13
4.5 Διαχείριση Κεφαλαίων ..... 13
4.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες ..... 13
5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ..... 14
6. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ..... 14
7. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ..... 15
8.ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ ..... 15
9. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ..... 15
10. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ ..... 16
11. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ..... 16
12. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ..... 17
13. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ..... 17
14. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ ..... 17

**15. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ..... 17**
**16. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ..... 18**
**17. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ..... 18**
**18.ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ..... 19**
**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....**
**Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....**

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

| | Σημείωση | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---|---|---|
| **ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | |
| **Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία** | | | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 5 | 7.844.000,00 | 7.813.055,65 |
| | | **7.844.000,00** | **7.813.055,65** |
| **Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία** | | | |
| Λοιπές απαιτήσεις | 7 | 1.193,46 | 306,25 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 8 | 9.590,12 | 26.962,59 |
| | | **10.783,58** | **27.268,84** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ** | | **7.854.783,58** | **7.840.324,49** |
| **ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | | |
| **ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ** | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 9 | 1.155.386,90 | 1.025.388,66 |
| Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | 9 | 1.566.753,84 | 1.568.183,82 |
| Αποτελέσματα εις νέο | 10 | (15.084.091,52) | (14.548.106,58) |
| **Σύνολο ιδίων κεφαλαίων** | | **(12.361.950,78)** | **(11.954.534,10)** |
| **ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | | |
| **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | | |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις | 6 | 841.429,91 | 910.496,89 |
| **Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων** | | **841.429,91** | **910.496,89** |
| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 11 | 65.811,77 | 55.153,43 |
| Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις | 12 | 19.309.492,68 | 18.829.208,27 |
| **Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων** | | **19.375.304,45** | **18.884.361,70** |
| **Σύνολο υποχρεώσεων** | | **20.216.734,36** | **19.794.858,59** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ** | | **7.854.783,58** | **7.840.324,49** |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 5 έως 19 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2021

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

| | Σημείωση | Χρήση που έληξε την | |
|---|---|---|---|
| | | **31.12.2021** | **31.12.2020** |
| Κέρδη/(Ζημίες) από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 5 | 30.944,35 | 35.353,19 |
| Λειτουργικά Έξοδα | 13 | (155.711,86) | (136.373,76) |
| **Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων** | | **(124.767,51)** | **(101.020,57)** |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) καθαρά | 14 | (480.284,41) | (469.597,19) |
| **Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων** | | **(605.051,92)** | **(570.617,76)** |
| Φόρος εισοδήματος | | 69.066,98 | (8.484,76) |
| **Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους (Α)** | | **(535.984,94)** | **(579.102,52)** |
| **Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους** | | | |
| Λοιπά Συνολικά Έσοδα | | - | - |
| **Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Β)** | | - | - |
| **Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(Ζημιές) μετά από φόρους (Α+Β)** | | **(535.984,94)** | **(579.102,52)** |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 5 έως 19 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2021

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

| | Σημείωση | Μετοχικό Κεφάλαιο | Διαφορά υπέρ το άρτιο | Αποτελέσματα εις νέο | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
|---|---|---|---|---|---|
| **Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020** | | **875.390,24** | **1.569.833,80** | **(13.969.004,06)** | **(11.523.780,02)** |
| Αύξηση / (μείωση) μετοχικού εταιρικού κεφαλαίου | | **149.998,42** | | | **149.998,42** |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | | | (1.649,98) | | **(1.649,98)** |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (Ζημίες) μετά από φόρους | | - | - | (579.102,52) | **(579.102,52)** |
| **Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020** | | **1.025.388,66** | **1.568.183,82** | **(14.548.106,58)** | **(11.954.534,10)** |
| **Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021** | | **1.025.388,66** | **1.568.183,82** | **(14.548.106,58)** | **(11.954.534,10)** |
| Αύξηση / (μείωση) μετοχικού εταιρικού κεφαλαίου | | 129.998,24 | | | **129.998,24** |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | | | (1.429,98) | | **(1.429,98)** |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (Ζημίες) μετά από φόρους | | - | - | (535.984,94) | **(535.984,94)** |
| **Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021** | | **1.155.386,90** | **1.566.753,84** | **(15.084.091,52)** | **(12.361.950,78)** |

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

| | | Χρήση που έληξε την | |
|---|---|---|---|
| | **Σημείωση** | **31.12.2021** | **31.12.2020** |
| **Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες** | | | |
| Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων | | (605.051,92) | (570.617,76) |
| Προσαρμογές για: | | | |
| (Κέρδη) / Ζημίες από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 5 | (30.944,35) | (35.353,19) |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) καθαρά | | 480.284,41 | 469.597,19 |
| Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης | | | |
| Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων | | (887,21) | 1.643,79 |
| (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών) | | 10.658,34 | 832,36 |
| **Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες** | | **(145.940,73)** | **(133.897,61)** |
| **Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες** | | | |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | | 129.998,24 | 149.998,42 |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | | (1.429,98) | (1.649,98) |
| Καταθέσεις μετόχων έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | | - | - |
| Καθαρή μεταβολή βραχυπρόθεσμων δανείων | | 480.284,41 | 0,00 |
| Εισπράξεις από αναληφθέντα δάνεια | | 0,00 | 18.829.208,27 |
| (Πληρωμές) από αναληφθέντα δάνεια | | 0,00 | (18.359.611,08) |
| Τόκοι και χρηματοοικονομικά έξοδα πληρωθέντα | | (480.284,41) | (469.597,19) |
| **Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες** | | **128.568,26** | **148.348,44** |
| **Καθαρή αύξηση / (μείωση) των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων** | | **(17.372,47)** | **14.450,83** |
| **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης** | | **26.962,59** | **12.511,76** |
| **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης** | 8 | **9.590,12** | **26.962,59** |

## 1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η Ερεχθέας Επενδυτική Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών η οποία μετονομάστηκε στη διάρκεια της χρήσης 2010 σε ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση, διαχείριση, ανέγερση και αξιοποίηση ακινήτων καθώς επίσης και την παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής και επίβλεψης τεχνικών έργων και συμβούλου στον τομέα των ακινήτων γενικά.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ με αριθμό 004201001000 στο και η έδρα της είναι στο Δήμο Αθηναίων.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, στις 31.12.2021 το μετοχικό κεφάλαιό της ανέρχεται σε ποσό ευρώ 1.025.388,66 (349.962 αριθμός μετοχών). Στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας συμμετέχει η Τράπεζα Πειραιώς με ποσοστό 100%.

Στις 27.08.2020, το Διοικητικό Συμβούλιο της "Τράπεζας Πειραιώς Μ.Α.Ε." (εφεξής "Τράπεζα" ή "Διασπώμενη") ενέκρινε σχέδιο σύμβασης για τη διάσπαση της Τράπεζας με απόσχιση του κλάδου τραπεζικής δραστηριότητάς της και σύσταση νέας εταιρείας - πιστωτικού ιδρύματος (εφεξής "Επωφελούμενη" ή "Νέα Τράπεζα"), σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθ.16 του Ν.2515/1997 και των αρθ.57 παρ.3 και 59-74 του Ν.4601/2019. Με σχετική ανακοίνωση στο Γ.Ε.ΜΗ. ιδρύθηκε, την 30.12.2020, η εδρεύουσα στο Δήμο Αθηναίων Επωφελούμενη εταιρεία με την επωνυμία "Τράπεζα Πειραιώς Μονοπρόσωπη Ανώνυμος Εταιρεία", η οποία υποκαθιστά, ως καθολική διάδοχος, τη Διασπώμενη, στο σύνολο της εισφερόμενης σε αυτήν περιουσία, όπως αυτή αποτυπώνεται στον ισολογισμό μετασχηματισμού της Διασπώμενης με ημερομηνία 31 Ιουλίου 2020, και τα στοιχεία της οποίας θα μεταφερθούν ως στοιχεία ισολογισμού της Επωφελούμενης, σύμφωνα με το άρθ.16 παρ.5 του Ν.2515/1997. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εταιρειών "Τράπεζα Πειραιώς Μονοπρόσωπη Ανώνυμος Εταιρεία" με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 20 Οκτωβρίου 2022 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

## 2. ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές. Οι λογιστικές αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλα τα έτη υπό αναφορά.

### 2.1. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από τη διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ήταν σε υποχρεωτική ισχύ την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων.

Κατά την παρούσα χρήση τα ίδια κεφάλαια και το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας έχουν καταστεί αρνητικά. Αυτό το γεγονός αποτελεί ένδειξη για την αβέβαιη συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Σύμφωνα με επιστολή της μητρικής εταιρείας του Ομίλου «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», δηλώνεται η πρόθεση της για στήριξη της Εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων ώστε να καταστεί απρόσκοπτη η συνέχιση των δραστηριοτήτων αυτής.

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί 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 περίπλοκες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 3.

**2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές**
Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

**2.3. Ενσώματα Πάγια**
Οι βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός της Εταιρείας απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους μειωμένα με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων. Επιπλέον δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν πραγματοποιείται.

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση αξίας όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας . Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν τη μέση ωφέλιμη ζωή των παγίων και είναι οι ακόλουθοι:

• Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων: Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και της διάρκειας μίσθωσης

• Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 10%

• Μεταφορικά μέσα: 16%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε τέλος χρήσεως.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρείται ως κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα.

Στις 31.12.2021 η Εταιρεία δεν είχε ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια.

**2.4. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό**
Η δαπάνη για αγορά λογισμικού, το οποίο θα επιφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία 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 τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 έτη.

Στις 31.12.2021 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της άυλα περιουσιακά στοιχεία.

**2.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα**
Επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή / και για κεφαλαιουχικά κέρδη.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικώς στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Στη συνέχεια αποτιμώνται σε εύλογη αξία σε ετήσια βάση από πιστοποιημένους και ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές με βάση τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, και όπου αυτή δεν είναι εφικτή, με τη μέθοδο της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματοροών.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στη Εταιρεία και ότι το κόστος αυτού μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

**2.6. Μισθωμένα Πάγια**
**Όταν η Εταιρεία είναι εκμισθωτής**

i. Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες η Εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το συνολικό ποσό των μισθωμάτων, που προβλέπει η σύμβαση μίσθωσης, καταχωρείται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών. Η διαφορά, μεταξύ της παρούσας αξίας (καθαρή επένδυση) των μισθωμάτων και του συνολικού ποσού των μισθωμάτων, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένος τόκος και εμφανίζεται αφαιρετικά των απαιτήσεων. Οι εισπράξεις των μισθωμάτων μειώνουν τη συνολική απαίτηση από μισθώματα, ενώ το χρηματοοικονομικό έσοδο αναγνωρίζεται με τη μέθοδο του δεδουλευμένου. Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

ii. Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρεία κατατάσσει το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο του ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο του δεδουλευμένου.

Όταν η Εταιρεία είναι ενδιάμεσος εκμισθωτής, αξιολογεί την κατάταξη της υπεκμίσθωσης κάνοντας αναφορά στο δικαίωμα χρήσης της κύριας μίσθωσης, δηλαδή η Εταιρεία συγκρίνει τους όρους της κύριας μίσθωσης με αυτούς της υπεκμίσθωσης. Αντίθετα, εάν η κύρια μίσθωση είναι μια βραχυπρόθεσμη μίσθωση στην οποία η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση που περιγράφεται παραπάνω, τότε κατατάσσει την υπεκμίσθωση ως λειτουργική μίσθωση. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στην υπεκμίσθωση του μισθωμένου παγίου ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο του δεδουλευμένου.

Από 1.1.2019 εξετάστηκε η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 στις λειτουργικές μισθώσεις των παγίων.

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να χρησιμοποιήσει τις εξαιρέσεις που προβλέπονται από το πρότυπο αυτό για τις συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες λήγουν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής και των συμβάσεων μίσθωσης για τις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2021, η εταιρεία διενήργησε αξιολόγηση της επίδρασης της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16 και εκτίμησε ότι το προς αναγνώριση περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας και συνεπώς θα κάνει χρήση των εξαιρέσεων που προβλέπει το πρότυπο για τις συμβάσεις αυτές.

**2.7. Απαιτήσεις από Πελάτες/Λοιπές απαιτήσεις**
Οι απαιτήσεις από πελάτες/Λοιπές απαιτήσεις, αναγνωρίζονται, αρχικά, στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα, αποτιμώνται εκ νέου με την τυχόν προκύπτουσα απομείωση (ζημία απομείωσης) να επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης. Η εταιρεία χρησιμοποιεί την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach), για την εκτίμηση των αναμενόμενων μελλοντικών ζημιών επί πιστώσεων (πιστωτικών ζημιών) των «Απαιτήσεων από Πελάτες» και των «Λοιπών Απαιτήσεων» σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Για τα εν λόγω κονδύλια τα οποία ταξινομούνται και επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος αναγνωρίζεται κράτηση για ενδεχόμενη απομείωση βάσει του πιστωτικού κινδύνου του εκάστοτε πελάτη.

Οι αναμενόμενες Πιστωτικές Απώλειες υπολογίζονται στη βάση παραμέτρων κινδύνου λαμβάνοντας υπόψιν ιστορικά δεδομένα. Οι παράμετροι κινδύνου είναι η εκτιμώμενη πιθανότητα αθέτησης (ακόμα και αν αυτή είναι πολύ χαμηλή), το ποσοστό της ζημίας πάνω στο οφειλόμενο κεφάλαιο με δεδομένο ότι ο πελάτης έχει αθετήσει να αποπληρώσει το οφειλόμενο ποσό και το υπόλοιπο που είναι εκτεθειμένη η εταιρεία σε περίπτωση αθέτησης του πελάτη κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Η εκτίμηση πρόβλεψης επισφάλειας αναγνωρίζεται κατά την αρχική αναγνώριση για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία των απαιτήσεων τα οποία ταξινομούνται και επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος. Για τις απαιτήσεις οι οποίες εκτιμώνται ως ανεπίδεκτες είσπραξης λαμβάνεται ποσοστό αθέτησης 100% και σχηματίζεται ανάλογη κράτηση για ενδεχόμενη απομείωση.

**2.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**
Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως και καταθέσεις προθεσμίας με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την έναρξη τους.

**2.9. Μετοχικό Κεφάλαιο**
Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση των ιδίων κεφαλαίων.

**2.10. 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. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου

**2.11. Παροχές σε Εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία**
Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών του Ν.2112/20, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπαράγραφο 1Α.12 παρ.2 του Ν.4093/2012.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στη κατάσταση οικονομικής θέσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή μείον τις μεταβολές που προκύπτουν από τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα, καταχωρούνται στη καθαρή θέση. Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον εναπομένοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης.

Κατά την τρέχουσα χρήση και κατά την προηγούμενη χρήση η Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό.

**2.12. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων**
Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως καθώς επίσης όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η Εταιρεία δεν είχε τέτοια στοιχεία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στο έτος που προκύπτουν.

**2.13. Μερίσματα**
Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

**2.14. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων**
Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

• τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης

• τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα

• τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα, με την σταθερή μέθοδο.

• τα έσοδα από μερίσματα (εάν υπάρχουν) αναγνωρίζονται όταν εγκριθούν από την αρμόδια τακτική γενική συνέλευση των μετόχων

• τα έξοδα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα

**2.15. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών**
Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν α) Τη μητρική Τράπεζα Πειραιώς, β) Εταιρείες που ελέγχει η μητρική Τράπεζα και με τις οποίες η Εταιρεία μας τελεί υπό κοινό έλεγχο, γ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και δ) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών Δ.Σ. και Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

**2.16. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος**
Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αφορά περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και υπολογίζεται με χρήση των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές και τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές κατά την έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει επαρκές φορολογικό εισόδημα για να καλύψει τις προσωρινές διαφορές. Η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και μειώνεται κατά την έκταση που δεν αναμένεται να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

**2.17. Αναταξινομήσεις συγκριτικών κονδυλίων**
Δεν έχουν γίνει αναταξινομήσεις στα συγκριτικά κονδύλια της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων ή της Κατάστασης Ταμειακών Ροών, παρά μόνο σε πίνακες των επιμέρους σημειώσεων, έτσι ώστε οι παρεχόμενες πληροφορίες στις σημειώσεις αυτές να είναι συγκρίσιμες με αυτές της τρέχουσας Χρήσης. Οι αναταξινομήσεις αυτές δεν έχουν επίπτωση στην καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

**2.18. Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες**
**Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2021 ή μεταγενέστερα. Όπου δεν αναφέρεται διαφορετικά οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που ισχύουν για πρώτη φορά στη χρήση 2021, δεν έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για τη τρέχουσα οικονομική χρήση**

**Δ.Π.Χ.Α. 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»**

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Δ.Π.Χ.Α. 9, Δ.Λ.Π. 39, Δ.Π.Χ.Α. 7, Δ.Π.Χ.Α. 4 και Δ.Π.Χ.Α. 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»**

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε στις 27 Αυγούστου 2020 τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16, στο πλαίσιο της 2ης φάσης του έργου για την αντιμετώπιση θεμάτων που ενδέχεται να επηρεάσουν τις χρηματοοικονομικές αναφορές μετά τη μεταρρύθμιση ενός δείκτη αναφοράς επιτοκίου, συμπεριλαμβανομένης της αντικατάστασής του με εναλλακτικά επιτόκια αναφοράς.

Οι βασικές ευχέρειες (ή εξαιρέσεις από την εφαρμογή των λογιστικών διατάξεων των επιμέρους προτύπων) που παρέχονται με τις τροποποιήσεις αυτές αφορούν τα εξής:

- Αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές: Κατά την αλλαγή της βάσης υπολογισμού των ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από μισθώσεις), οι αλλαγές που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων δεν θα έχουν ως αποτέλεσμα την αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στην κατάσταση αποτελεσμάτων αλλά τον επαναϋπολογισμό του επιτοκίου. Το ανωτέρω ισχύει και για τις ασφαλιστικές εταιρείες που κάνουν χρήση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9.

- Λογιστική αντιστάθμισης: Σύμφωνα με τις τροποποιητικές διατάξεις οι αλλαγές στην τεκμηρίωση της αντιστάθμισης που απορρέουν από τη μεταρρύθμιση επιτοκίων δεν θα έχουν ως αποτέλεσμα τη διακοπή της σχέσης αντιστάθμισης ή την έναρξη νέας σχέσης με την προϋπόθεση ότι αφορούν σε αλλαγές που επιτρέπονται από τη 2η φάση τροποποιήσεων. Στις αλλαγές αυτές περιλαμβάνονται ο επαναπροσδιορισμός του αντισταθμιζόμενου κινδύνου για αναφορά σε ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου και ο επαναπροσδιορισμός των στοιχείων αντιστάθμισης ή και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων ώστε να αντανακλάται το επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Ωστόσο, τυχόν επιπρόσθετη αναποτελεσματικότητα θα πρέπει να αναγνωριστεί στα αποτελέσματα.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2021..

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

**Δ.Π.Χ.Α. 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η ανωτέρω τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Δ.Λ.Π. 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθης δραστηριότητας της οντότητας.

**Δ.Λ.Π. 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

**Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο Δ.Λ.Π. 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

**Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»** (εφαρμόζεται

στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής Δ.Π.Χ.Α. «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Δ.Λ.Π. 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Δ.Π.Χ.Α. 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ετήσιες βελτιώσεις σε Δ.Π.Χ.Α. 2018 – 2020** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

**Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

**ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

## 3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ 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:

(α) Απαιτείται κρίση από την Εταιρεία για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν ο τελικός φόρος είναι διαφορετικός από τον αρχικώς αναγνωρισθέντα, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

(β) Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων εξετάζει αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι μία απαίτηση ή ομάδα απαιτήσεων έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό της απαίτησης ή της ομάδας απαιτήσεων και σχηματίζεται πρόβλεψη για απομείωση της αξίας των απαιτήσεων. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

(γ) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

## 4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με τη χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας η Εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων είναι ως ακολούθως:

### 4.1.Κίνδυνος Αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός έχει να κάνει κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της

περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

**4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος**
Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

**4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων**
Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Η σύνδεση του επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με το Euribor (πλέον Spread), σημαίνει ότι η Εταιρεία αντιμετωπίζει ουσιαστικά τον κίνδυνο της ευρύτερης διεθνούς αγοράς των επιτοκίων.

**4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας**
Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

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

| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | **31.12.2021** | **31.12.2020** |
|---|---|---|
| μέχρι 1 μήνα | - | - |
| 1 με 3 μήνες | 19.334.095,47 | 18.843.152,72 |
| πάνω από 3 μήνες | 41.208,98 | 41.208,98 |
| | **19.375.304,45** | **18.884.361,70** |

Την 31.12.2021 η Εταιρεία εμφανίζει βραχυπρόθεσμο δανεισμό μέσω αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού Ευρώ 19.309.492,68 από την Τράπεζα Πειραιώς.

**4.5 Διαχείριση Κεφαλαίων**
Η Εταιρεία διαχειρίζεται συντηρητικά τη διάρθρωση του κεφαλαίου της όπως προκύπτει από τη σχέση καθαρού δανεισμού προς σύνολο κεφαλαίων. Η κεφαλαιακή επάρκεια ελέγχεται μέσω της παρακολούθησης του δείκτη αυτού. Στον καθαρό δανεισμό περιλαμβάνονται τοκοφόρα δάνεια μείον έντοκα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενώ στο σύνολο των κεφαλαίων περιλαμβάνεται ο καθαρός δανεισμός και το σύνολο της καθαρής θέσης.

| | **31.12.2021** | **31.12.2020** |
|---|---|---|
| Τραπεζικές υποχρεώσεις | 19.309.492,68 | 18.829.208,27 |
| Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | (9.590,12) | (26.962,59) |
| **Καθαρός δανεισμός** | 19.299.902,56 | 18.802.245,68 |
| Σύνολο Καθαρής θέσης | (12.361.950,78) | (11.954.534,10) |
| **Σύνολο Κεφαλαίων** | **6.937.951,78** | **6.847.711,58** |
| **Καθαρός δανεισμός / Σύνολο Κεφαλαίων** | **2,78** | **2,75** |

Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2021 έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018 βάσει του οποίου «….το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη γενική συνέλευση των μετόχων με θέμα τη λήψη κατάλληλων μέτρων…». Ήδη το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αποφασίσει να εισηγηθεί στην Τακτική Γενική Συνέλευση τη λήψη μέτρων λόγω των αρνητικών ιδίων κεφαλαίων. Σημειώνεται ότι ο κύριος μέτοχος της εταιρείας έχει δηλώσει την πρόθεση του για την οικονομική στήριξη με σκοπό τη συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας (βλ. σημείωση 2.1).

**4.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες**
Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοιών στοιχείων.

Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτίμησης τους είναι μη παρατηρήσιμες.

Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές σε ενεργή αγορά ώστε να προσδιορισθεί η εύλογη αξία τους.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές.

## 5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

| | **31.12.2021** | **31.12.2020** |
|---|---|---|
| **Υπόλοιπο έναρξης χρήσης** | 7.813.055,65 | 7.777.702,46 |
| Αγορές - προσθήκες | - | - |
| Κέρδη από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 30.944,35 | 35.353,19 |
| **Υπόλοιπο λήξης χρήσης** | **7.844.000,00** | **7.813.055,65** |

Η αξία των επενδύσεων της Εταιρείας αφορά σε οικόπεδα επιφάνειας 24.185,80 τ.μ. και κτιρίων επιφάνειας 3.570,02 τ.μ. στη θέση Λειβάδι, Αράχωβας.

Την 31.12.2021 πραγματοποιήθηκε εκτίμηση στην εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου από την ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία χρησιμοποιώντας τη μέθοδο των συγκρίσιμων τιμών, η οποία εκτίμησε στο ποσό ευρώ 7,844 εκ. Με βάσει τα παραπάνω η Εταιρεία αναγνώρισε κέρδη από εκτίμηση στην εύλογη αξία ποσού ευρώ 30.944,35.

## 6. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν την ίδια φορολογική αρχή.

| | **31.12.2021** | **31.12.2020** |
|---|---|---|
| Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις | - | - |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις | (841.429,91) | (910.496,89) |
| | **(841.429,91)** | **(910.496,89)** |

Η μεταβολή στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις είναι η παρακάτω:

| | Προσωρινή διαφορά στην αξία του ακινήτου μεταξύ της φορολογικής βάσης και της αξίας του στα ΔΛΠ |
|---|---|
| **Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020** | **(902.012,13)** |
| (Χρέωση) / Πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος | (8.484,76) |
| **Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020** | **(910.496,89)** |
| | |
| **Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021** | **(910.496,89)** |
| (Χρέωση) / Πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος | 69.066,98 |
| **Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021** | **(841.429,91)** |

Στο άρθρο 47 του ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» ορίζεται ότι: «Τα αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις θα επιμετρώνται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού». Για την χρήση του 2021 ο υπολογισμός των αναβαλλόμενων φόρων έγινε με φορολογικό συντελεστή 22% (2020:24%).

Στις 18/05/2021 ψηφίστηκε από την Βουλή ο Νόμος 4799/202, ο οποίος περιλαμβάνει αρκετές φορολογικές διατάξεις. Σύμφωνα με το άρθρο 120 του ανωτέρω Νόμου, μειώνεται, κατά 2% (από 24% που ισχύει σε 22%), ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής. Η εφαρμογή του νέου συντελεστή θα μείωνε τις Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις της εταιρείας κατά 75.874,74€.

Στον κατωτέρω πίνακα αναλύεται το ποσό της αναβαλλόμενης φορολογίας όπως επιδρά στα αποτελέσματα της χρήσης 2021 κατά το ποσό που αφορά τη μεταβολή στη χρήση.
.

| Ανάλυση | Μεταβολή Λόγω Αλλαγής Συντελεστών Φορολογίας | Μεταβολή που αφορά τη χρήση | Διαφορά (φόρος εισοδήματος) στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος |
|---|---|---|---|
| Εκτίμηση ακινήτου στην εύλογη αξία | -75.874,74 | 6.807,76 | (69.066,98) |
| **Σύνολο** | **-75.874,74** | **6.807,76** | **(69.066,98)** |

## 7. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Λοιποί χρεώστες | 6.047,31 | 5.160,10 |
| Έξοδα επόμενης χρήσης | 146,15 | 146,15 |
| **Σύνολο βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων** | **6.193,46** | **5.306,25** |
| Κράτηση για ενδεχόμενη απομείωση (σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9) | (5.000,00) | (5.000,00) |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **1.193,46** | **306,25** |

## 8.ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Ταμείο | 143,56 | 123,59 |
| Καταθέσεις όψεως | 9.446,56 | 26.839,00 |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **9.590,12** | **26.962,59** |

## 9. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Την 31.12.2021 το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας διαιρείται σε 394.330 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,93 η κάθε μία και έχει πλήρως καταβληθεί.

| | Αριθμός μετοχών | Μετοχικό κεφάλαιο |
|---|---|---|
| **Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020** | 298.768 | 875.390,24 |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 51.194 | 149.998,42 |
| **Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020** | **349.962** | **1.025.388,66** |

| | Αριθμός μετοχών | Μετοχικό κεφάλαιο |
|---|---|---|
| **Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021** | 349.962 | 1.025.388,66 |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 44.368 | 129.998,24 |
| **Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021** | **394.330** | **1.155.386,90** |

Κατά την τρέχουσα χρήση, με την από 11/05/2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση αποφασίστηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 129.998,33 με καταβολή μετρητών και έκδοση 44.368 μετοχών ονομαστικής αξίας και τιμής διαθέσεως ευρώ 2,93 η κάθε μία.

Το κονδύλι "Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο" αναλύεται ως εξής:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---|---|
| **Υπόλοιπο έναρξης χρήσης** | 1.568.183,82 | 1.569.833,80 |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | (1.429,98) | (1.649,98) |
| **Υπόλοιπο λήξης χρήσης** | **1.566.753,84** | **1.568.183,82** |

## 10. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα αποτελέσματα εις νέον κατά την 31.12.2021 αναλύονται ως ακολούθως:

| | |
|---|---|
| **Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020** | **(13.969.004,06)** |
| Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2020 - 31.12.2020 | (579.102,52) |
| **Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020** | **(14.548.106,58)** |
| | |
| **Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021** | **(14.548.106,58)** |
| Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2021 - 31.12.2021 | (535.984,94) |
| **Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021** | **(15.084.091,52)** |

## 11. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Η εταιρεία δεν έχει μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη | 41.208,98 | 41.208,98 |
| Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη | 11.431,81 | 817,43 |
| Λοιποί πιστωτές | 13.170,98 | 13.127,02 |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **65.811,77** | **55.153,43** |

Το υπόλοιπο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητας τους ως εξής:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Μέχρι ένα μήνα | 6.074,74 | 6.030,78 |
| Έως τρεις μήνες | 11.431,81 | 817,43 |
| Πάνω από τρεις μήνες | 48.305,22 | 48.305,22 |
| **Σύνολο** | **65.811,77** | **55.153,43** |

## 12. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Στις 31.12.2021 ο τραπεζικός δανεισμός της Εταιρείας αφορά βραχυπρόθεσμο δανεισμό μέσω αλληλόχρεου λογαριασμού από την Τράπεζα Πειραιώς κυμαινομένου επιτοκίου ( Euribor τριμήνου + 1% + 0,6%) μέχρι 27.09.2018 ο οποίος αποπληρώθηκε την 27.09.2018 με νέα εκταμίευση βραχυπρόθεσμου δανεισμού μέσω αλληλόχρεου λογαριασμού από την Τράπεζα Πειραιώς ο οποίος έληξε την 28.06.2019 και αναμένεται να ανανεωθεί.

| | **31.12.2021** | **31.12.2020** |
|---|---|---|
| Δάνειο από Τράπεζα Πειραιώς | 18.131.705,62 | 18.131.705,62 |
| Δεδουλευμένοι τόκοι δανείου-Υπερημερίας | 1.177.787,06 | 697.502,65 |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **19.309.492,68** | **18.829.208,27** |

## 13. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

| | **01.01-31.12.2021** | **01.01-31.12.2020** |
|---|---|---|
| Φόροι - τέλη | (46.003,43) | (42.629,63) |
| Έξοδα δημοσιεύσεων | (50,00) | (25,00) |
| Ενοίκια | (1.045,60) | (1.040,00) |
| Αμοιβές τρίτων | (39.204,38) | (39.785,60) |
| Διάφορα έξοδα | (69.408,45) | (52.893,53) |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **(155.711,86)** | **(136.373,76)** |

## 14. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ

| | **01.01-31.12.2021** | **01.01-31.12.2020** |
|---|---|---|
| Χρεωστικοί τόκοι-(Υπερημερίας) | (480.284,41) | (469.597,19) |
| ΣΥΝΟΛΑ | **(480.284,41)** | **(469.597,19)** |

## 15. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ο φορολογικός συντελεστής για την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε 22% (2020:22%), σύμφωνα με την παρ.1, άρθρο 22 του Ν.4646/2019.

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος έχει ως εξής:

| | **01.01-31.12.2021** | **01.01-31.12.2020** |
|---|---|---|
| Αναβαλλόμενος φόρος (βλέπε σημείωση 6) | 69.066,98 | (8.484,76) |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **69.066,98** | **(8.484,76)** |

| | **01.01-31.12.2020** | **01.01-31.12.2019** |
|---|---|---|
| **Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ** | **(605.051,92)** | **(570.617,76)** |
| Φόρος υπολογισμένος με 22% (2020: 24%) | 133.111,42 | 136.948,26 |
| Έξοδα μη εκπεστέα | (92.622,09) | (101.095,36) |
| Μη αναγνωριζόμενες φορολογικές ζημίες | 104.452,39 | (44.337,66) |
| Επίπτωση λόγω αλλαγής συντελεστών φορολογίας | (75.874,74) | - |
| **Φόροι** | **69.066,98** | **(8.484,76)** |

**Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης**

Για την χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης, οι οικονομικές καταστάσεις των οποίων ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και πλέον στο άρθρο 65α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή ή ελεγκτική Εταιρεία που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής ή ελεγκτική Εταιρεία εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής ή ελεγκτική Εταιρεία την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών έως το τέλος του δέκατου μήνα (ΠΟΛ 1108/2017) από την λήξη της διαχειριστικής περιόδου. Το Υπουργείο Οικονομικών επιλέγει δείγμα εταιρειών για έλεγχο σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 4174/2013.

**Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις**

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2015 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2021, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων, ελλείψει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

Για τις χρήσεις 2016 έως και 2020 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη.

Για τη χρήση 2021 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών ο οποίος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2021. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

## 16. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2021 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της.

Η περίοδος για την οποία η Εταιρεία μισθώνει το χώρο των γραφείων της, μέσω λειτουργικής μίσθωσης, είναι έως 30.04.2022 και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Με βάση τη μη ακυρούμενη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης και τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα πληρωτέα αναλύονται ως ακολούθως:

| | **31.12.2021** | **31.12.2020** |
|---|---|---|
| Μέχρι 1 έτος | 402,80 | 1.205,60 |
| Από 1 μέχρι και 5 έτη | - | 402,80 |
| Περισσότερο από 5 έτη | - | - |
| **Σύνολο** | **402,80** | **1.608,40** |

## 17. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με άλλες εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

**α)ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

| | 31.12.2021 | | 01.01.2021 - 31.12.2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ | ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | ΕΣΟΔΑ | ΕΞΟΔΑ |
| Μητρική | 9.446,56 | 19.309.492,68 | - | 480.400,91 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | - | 11.431,81 | - | 33.037,37 |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **9.446,56** | **19.320.924,49** | **0,00** | **513.438,28** |

| | 31.12.2020 | | 01.01.2020 - 31.12.2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ | ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | ΕΣΟΔΑ | ΕΞΟΔΑ |
| Μητρική | 26.839,00 | 18.829.208,27 | - | 469.677,19 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | - | 817,43 | - | 32.377,06 |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **26.839,00** | **18.830.025,70** | **0,00** | **502.054,25** |

Οι απαιτήσεις (2021 € 9.446,56 και 2020 € 26.839,00), αφορούν καταθέσεις όψεως στη μητρική τράπεζα. Οι υποχρεώσεις προς την μητρική εταιρεία (2021 € 19.309.462,68 και 2020 € 18.829.208,27), αφορούν υποχρέωση από αγορά ακινήτου και δανεισμό. Τα έξοδα από την μητρική εταιρεία αφορούν χρεωστικούς τόκους και συναφή έξοδα και έξοδα μίσθωσης γραφείων έδρας

**β)ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ**

Για τις χρήσεις 2021 και 2020, δεν καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ.

## 18.ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Στο πλαίσιο της στήριξης αυτής, με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης με ημερομηνία 11/05/2022, πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, με καταβολή μετρητών, κατά € 139.998,33 και έκδοση 47.781 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,93 εκάστη. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου με ημερομηνία 23/06/2022 πιστοποιήθηκε η ολική καταβολή της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου.

Αθήνα, 20 Οκτωβρίου 2022

| Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ<br>ΚΑΙ<br>ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ | Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. | Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ<br><br>PRICEWATERHOUSECOOPERS<br>BUSINESS SOLUTIONS A.E.<br>ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ: 181 |
|---|---|---|
| ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ<br>Α.Δ.Τ. ΑΝ 078124 | ΜΑΡΙΑ ΓΕΩΡΓΙΟΥ<br>Α.Δ.Τ. Χ 658305 | ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΜΑΥΡΟΓΙΑΝΝΗΣ<br>Α.Δ.Τ ΑΕ 087958<br>ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΗΣ<br>0085923 |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 5 έως 19 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2021

# ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

## «ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

## ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε για να εγκρίνει τα στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος και των λοιπών Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας για την εταιρική χρήση **1/1/2021-31/12/2021**.

Οι Οικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και ελέγχθηκαν από την ελεγκτική εταιρεία “ΣΟΛ ΑΕ”.

### ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Η εταιρεία «ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται με σκοπό την ανάπτυξη και εκμετάλλευση του συγκροτήματος εξοχικών κατοικιών "Πλειάδες", στη θέση Γρίβα Φοράδα Παρνασού, καθώς επίσης και την παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής και επίβλεψης τεχνικών έργων και συμβούλου στον τομέα των ακινήτων γενικά.

### ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από 3-μελές Διοικητικό Συμβούλιο με θητεία έως 12/02/2024.

Η διοίκηση της Εταιρείας παρέχει κατεύθυνση, ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για τη λειτουργία της, ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι της, δραστηριοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της.

Οι πολιτικές της Εταιρείας στα στάδια της λειτουργικής της δραστηριότητας δίνουν έμφαση:

α) Στην παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών.

β) Την εφαρμογή διαδικασιών που στηρίζονται σε διαφάνεια και δικαιοσύνη και την καθιέρωση κοινών αρχών και κανόνων.

γ) Σεβασμό για το περιβάλλον.

### ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε ζημίες μετά από φόρους ύψους € 535.984,94, οι οποίες προήλθαν κυρίως από λειτουργικά και χρηματοοικονομικά έξοδα.

### ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με τη χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας η Εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων είναι ως ακολούθως:

#### Κίνδυνος Αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός έχει να κάνει κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

**Πιστωτικός Κίνδυνος**

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

**Κίνδυνος Επιτοκίων**

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Η σύνδεση του επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με το Euribor (πλέον Spread), σημαίνει ότι η Εταιρεία αντιμετωπίζει ουσιαστικά τον κίνδυνο της ευρύτερης διεθνούς αγοράς των επιτοκίων.

**Κίνδυνος Ρευστότητας**

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

**Διαχείριση Κεφαλαίων**

Η Εταιρεία διαχειρίζεται συντηρητικά τη διάρθρωση του κεφαλαίου της όπως προκύπτει από τη σχέση καθαρού δανεισμού προς σύνολο κεφαλαίων. Η κεφαλαιακή επάρκεια ελέγχεται μέσω της παρακολούθησης του δείκτη αυτού. Στον καθαρό δανεισμό περιλαμβάνονται τοκοφόρα δάνεια μείον έντοκα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενώ στο σύνολο των κεφαλαίων περιλαμβάνεται ο καθαρός δανεισμός και το σύνολο της καθαρής θέσης.

Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2019 έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018 βάσει του οποίου «….το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη γενική συνέλευση των μετόχων με θέμα τη λήψη κατάλληλων μέτρων…». Ήδη το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αποφασίσει να εισηγηθεί στην Τακτική Γενική Συνέλευση τη λήψη μέτρων λόγω των αρνητικών ιδίων κεφαλαίων. Σημειώνεται ότι ο κύριος μέτοχος της εταιρείας έχει δηλώσει την πρόθεση του για την οικονομική στήριξη με σκοπό τη συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας.

Στο πλαίσιο της στήριξης αυτής, με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης με ημερομηνία 11/05/2022, πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, με καταβολή μετρητών, κατά € 139.998,33 και έκδοση 47.781 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,93 εκάστη. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου με ημερομηνία 23/06/2022 πιστοποιήθηκε η ολική καταβολή της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου.

**Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες**

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοιών στοιχείων.

Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτίμησης τους είναι μη παρατηρήσιμες.

Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές σε ενεργή αγορά ώστε να προσδιορισθεί η εύλογη αξία τους.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές.

**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η περιβαλλοντική πολιτική της, εστιάζεται στα ακόλουθα:

Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων

Διαρκής ενημέρωση και εκπαίδευση του προσωπικού σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος

**ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ**

Η Εταιρεία κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση δεν απασχολούσε προσωπικό.

**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2021 και 2020 έχουν ως εξής:

| | | **2021** | | **2020** |
|---|---|---|---|---|
| **1. Συντε/στής παγιοποίησης περιουσίας** | | | | |
| Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό χ 100 | 7.844.000 | **99,86%** | 7.813.056 | **99,65%** |
| Σύνολο Ενεργητικού | 7.854.784 | | 7.840.324 | |
| Κυκλοφορούν Ενεργητικό χ 100 | 10.784 | **0,14%** | 27.269 | **0,35%** |
| Σύνολο Ενεργητικού | 7.854.784 | | 7.840.324 | |
| **2. Συντελεστής δανειακής επιβάρυνσης** | | | | |
| Ίδια Κεφάλαια | -12.361.951 | **-61,15%** | -11.954.534 | **-60,39%** |
| Σύνολο Υποχρεώσεων | 20.216.734 | | 19.794.859 | |
| **3. Συντελεστής κάλυψης πάγιου ενεργητικού** | | | | |
| Ίδια Κεφάλαια | -12.361.951 | **-157,60%** | -11.954.534 | **-153,01%** |
| Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό | 7.844.000 | | 7.813.056 | |
| **4. Συντελεστής κάλυψης βραχ/σμων υποχρεώσεων** | | | | |
| Κυκλοφορούν Ενεργητικό | 10.784 | **0,06%** | 27.269 | **0,14%** |
| Βραχ/σμες Υποχρεώσεις | 19.375.304 | | 18.884.362 | |
| **5. Απόδοση ιδίων κεφαλαίων** | | | | |
| Καθαρό κέρδος προ φόρων χ 100 | -605.052 | **4,89%** | -570.618 | **-4,77%** |
| Ίδια Κεφάλαια | -12.361.951 | | -11.954.534 | |

Ο δείκτης αυτός δεν εμφανίζει ασφαλή συμπεράσματα διότι τα Ίδια Κεφάλαια και τα αποτελέσματα της χρήσης είναι αρνητικά.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **6. Κάλυψη τοκοχρεωλύσιου** | | | | |
| Κ.Π.Φ.Α.Τ | -124.768 | **-25,98%** | -101.021 | **-21,51%** |
| Τόκοι χρεωστικοί | 480.284 | | 469.597 | |
| **7. Απόδοση απασχολούμενου κεφαλαίου** | | | | |
| Καθαρό κέρδος προ φόρων | -605.052 | **-7,70%** | -570.618 | **7,28%** |
| Σύνολο Ενεργητικού | 7.854.784 | | 7.840.324 | |
| **8. Δείκτης άμεσης ρευστότητας** | | | | |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό - αποθέματα | 10.784 | **0,06%** | 27.269 | **0,14%** |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 19.375.304 | | 18.884.362 | |
| **9. Χρηματοδότηση κυκλοφορούντος ενεργητικού** | | | | |
| Κεφάλαιο κίνησης | -19.364.521 | **-179574,14%** | -18.857.093 | **-69152,53%** |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 10.784 | | 27.269 | |

**ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Η Εταιρεία αναμένεται να συνεχίσει την όσο το δυνατόν καλύτερη και ταχύτερη εκμετάλλευση του ακινήτου που βρίσκεται στην ιδιοκτησία της.

**ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ**

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

**ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

**ΧΡΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ**

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί «χρηματοπιστωτικά μέσα».

Αθήνα, 20 Οκτωβρίου 2022

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΝ 078124

**Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας :

**«ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**

## Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της **«ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **«ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

### Ουσιώδης Αβεβαιότητα που Σχετίζεται με τη Συνέχιση της Δραστηριότητας

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2.1 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων όπου περιγράφεται η καταρχήν πρόθεση της μητρικής εταιρείας του Ομίλου «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», για τη στήριξη της συνέχισης της δραστηριότητάς της, δεδομένου ότι τα Ίδια Κεφάλαια και το κεφάλαιο κίνησης της εταιρείας είναι αρνητικά. Παρά ταύτα, το ενδεχόμενο της μη πραγματοποιήσεως του προγράμματος στήριξης της εταιρείας, υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της.

Η γνώμη μας δεν τροποποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

### Ευθύνες της διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

**Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

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

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλόλητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλόλητα της χρήσεως από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

**Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2021.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία **«ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Στη σημείωση 4.5 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι

προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο ενημερώθηκε σχετικά με την από 30.06.2022 επιστολή μας, και στη επερχόμενη τακτική γενική συνέλευση των μετόχων, που έχει συγκαλέσει, αποφάσισε να εισηγηθεί το εν λόγω θέμα ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Αθήνα, 24 Οκτωβρίου2022

**Κωνσταντίνος Σπ. Κουφός**

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 13631

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 125