

ΡΗΧ ΦΟΙΝΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

&

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

ΕΔΡΑ : ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 157155401000

Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΡΗΧ ΦΟΙΝΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	11
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	14
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	15
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	16
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	17
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	18
1. Γενικές πληροφορίες.....	18
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών	19
2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	19
2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	20
2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές	22
2.4. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	23
2.5. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	23
2.6. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	23
2.7. Χρηματοοικονομικά μέσα.....	24
2.8. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	25
2.9. Εμπορικές απαιτήσεις.....	25
2.10. Ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού	26
2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	26
2.12. Μετοχικό κεφάλαιο	26
2.13. Εμπορικές υποχρεώσεις.....	26
2.14. Δάνεια	26
2.15. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος	27
2.16. Προβλέψεις	27
2.17. Μισθώσεις.....	28
2.18. Αναγνώριση εσόδων.....	28
2.19. Αναγνώριση εξόδων	29
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	29
3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	29
3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών	31
3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	31
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	32
4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις	32
4.2. Κρίσιμες αξιολογήσεις στις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές	32
5. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις.....	32
6. Αποθέματα – Ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού	33
7. Λοιπές απαιτήσεις.....	34

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	34
9. Μετοχικό κεφάλαιο.....	34
10. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος	35
11. Δανεισμός	35
12. Γενικά λειτουργικά έξοδα	36
13. Λοιπά έξοδα.....	36
14. Χρηματοοικονομικά έσοδα - έξοδα	37
15. Φόρος εισοδήματος	37
16. Συνδεδεμένα μέρη	37
16.1. Μητρική και τελικός βασικός μέτοχος	37
16.2. Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη.....	37
17. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	38
18. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς.....	38

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία ΡΗΧ ΦΟΙΝΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ.1 του ν. 4548/2018 παρουσιάζεται κατωτέρω η δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την 2η διαχειριστική χρήση από 1 Ιανουαρίου 2021 έως 31 Δεκεμβρίου 2021. Η παρούσα έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της Εταιρείας.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, ενώ οι αντίστοιχες σημειώσεις παρέχουν αναλυτική εικόνα των στοιχείων Ισολογισμού και Αποτελεσμάτων της Εταιρείας.

Αναλυτικότερα, στην παρούσα έκθεση παρουσιάζεται το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας, οι αρχές διοίκησης, οι κυριότεροι κίνδυνοι, οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική θέση και τη συνολική πορεία της εταιρείας κατά τη διάρκεια της κλειόμενης εταιρικής χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021, καθώς και οι προοπτικές και αναμενόμενες εξελίξεις για το 2022.

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Η ΡΗΧ ΦΟΙΝΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, (η Εταιρεία), ιδρύθηκε το 2020. Η μητρική της εταιρεία είναι η «Τράπεζας Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία» η οποία είναι 100% θυγατρική της εταιρείας «Πειραιώς Financial Holdings A.E.», όπως πλέον υφίσταται έπειτα από την διάσπαση της Τράπεζας στις 30 Δεκεμβρίου 2020.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Μητροπόλεως 9, ΤΚ 10557, Αθήνα.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 157155401000 και η διάρκειά της έχει οριστεί στα 99 έτη, η οποία μπορεί να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Κύριος σκοπός της Εταιρείας είναι η αγορά ακινήτων, εκμίσθωση ή πώληση αυτών, καθώς και η ανέγερση οικοδομών επί οικοπέδων που θα αγοράζει.

2. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 3 μέλη έως 5 μέλη. Η διάρκεια της θητείας του ορίζεται μέχρι και την 21η Οκτωβρίου 2022.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Η κλειόμενη χρήση αποτέλεσε τη δεύτερη εταιρική χρήση της Εταιρείας. Η Εταιρεία βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο δραστηριοποίησής της και δεν παρουσιάζει κύκλο εργασιών.

Οικονομική θέση της Εταιρείας

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας καθώς και το αποτέλεσμα της λειτουργίας της δε μπορούν να αξιολογηθούν στην παρούσα φάση καθώς στη χρήση που έληξε την 31/12/2021 η λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρείας περιορίστηκε στην απόκτηση αποθεμάτων, η εκμετάλλευση των οποίων αναμένεται να ξεκινήσει την επόμενη χρήση. Την 31/12/2021 τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας παρουσιάζονται θετικά κατά €22.192.

Τα κυριότερα μεγέθη της χρήσης 1/1/2021 – 31/12/2021 έχουν ως εξής:

	01/01/2021 έως 31/12/2021	16/11/2020 έως 31/12/2020
Γενικά λειτουργικά έξοδα	(104.648)	(2.044)
EBITDA	(105.157)	(2.044)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	105.157	-
Ζημίες προ φόρων	-	(2.044)
Ζημίες μετά φόρων	(1.255)	(1.553)

Οικονομικοί Δείκτες

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε:

<u>Αριθμοδείκτες ρευστότητας</u>		31/12/2021		31/12/2020	
Κέρδος από αναπροσαρμογή ομολογιακού δανείου					
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημίες περιόδου	Κυκλοφορούν ενεργητικό Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	21.420.510 21.397.554	100.11%	25.178 2.222	1133.11%
<u>Αριθμοδείκτες διαθροακής ισορροπίας</u>		31/12/2021		31/12/2020	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις Ίδια κεφάλαια	21.397.554 22.192	96420.10%	2.222 23.447	9.48%
Δεδουλευμένοι τόκοι	Ίδια κεφάλαια Σύνολο υποχρεώσεων	22.192 21.398.318	0.10%	23.447 2.222	1055.22%
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς συνολικό ενεργητικό	Κυκλοφορούν ενεργητικό Συνολικό ενεργητικό	21.420.510 21.420.510	100.00%	25.178 25.668	98.09%
<u>Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας</u>		01/01/2021 έως 31/12/2021		16/11/2020 έως 31/12/2020	
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	Ζημίες προ φόρων Ίδια κεφάλαια	- 22.192	(0.00%)	-2.044 23.447	-8.72%

4. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων και κίνδυνο μεταβολής τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Κίνδυνος αγοράς

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων εξαιτίας αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Τα έσοδα και ροή μετρητών από εργασίες της Εταιρείας είναι ουσιαστικά ανεξάρτητα από αλλαγές στα επιτόκια της αγοράς, αφού η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία που να φέρουν τόκο.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου σε σχέση με τις δανειακές υποχρεώσεις της, καθώς το μεταβλητό μέρος του τοκισμού των δανείων της δεν ορίζεται από τα επιτόκια της αγοράς, αλλά από τα διαθέσιμά της κεφάλαια και τον EBIT εκάστης χρήσης, όπως ορίζεται στη σημείωση 11 των συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά όλα τα έξοδά της, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της εμπορικής αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- i) από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- ii) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της,
- iii) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας, και
- iv) από τον πληθωρισμό (αφορά την αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του).

Η Εταιρεία λογιστικοποιεί τα ακίνητα που κατέχει ως αποθέματα, τα οποία και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία καθορίζεται ως η εκτιμώμενη τιμή πώλησης (εμπορική αξία) μείον τα έξοδα πώλησης.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Η Εταιρεία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 31η Δεκεμβρίου 2021 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως

B3

Caa2

Σύνολο**31/12/2021**

2.891.905

-

2.891.905**31/12/2020**

-

25.000

25.000**Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις οικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Τα ταμειακά διαθέσιμα παρέχουν επαρκή ευελιξία για τη διασφάλιση της ρευστότητας της Εταιρείας.

Ο πίνακας ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχει ως κατωτέρω:

	31/12/2021	
	Εντός 1 έτους	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	79.874	79.874
Ομολογιακό δάνειο	21.301.398	21.301.398
Σύνολο	21.381.272	21.381.272

	31/12/2020	
	Εντός 1 έτους	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	2.074	2.074
Σύνολο	2.074	2.074

Στην ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από λοιπούς φόρους / τέλη.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Ευρύτερη ανάλυση των παραγόντων χρηματοοικονομικού κινδύνου στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και των μεθόδων διαχείρισής τους παρατίθεται στη σημ. 3 «Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου» των συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2022

Η εθνική οικονομία καταγράφει ισχυρές οικονομικές επιδόσεις το 2022 σε συνέχεια του 2021 (π.χ. ΑΕΠ, ανάπτυξη Τουρισμού, μείωση ανεργίας, υπέρβαση στόχων εθνικού προϋπολογισμού, αύξηση τραπεζικών καταθέσεων), γεγονός που της παρέχει σημαντικές αντοχές για να ανταποκριθεί σε σημαντικές προκλήσεις όπως η διάρκεια της ενεργειακής δοκιμασίας, οι πληθωριστικές πιέσεις, η συντηρούμενη γεωπολιτική όξυνση, και ο εκλογικός κύκλος στην Ελλάδα. Ο εναρμονισμένος ετήσιος δείκτης τιμών καταναλωτή στην Ελλάδα τον Οκτώβριο, σύμφωνα με τα προκαταρκτικά στοιχεία της Eurostat, διαμορφώθηκε στο 9,8%, υποχωρώντας από το υψηλό 12,1% του Σεπτεμβρίου. Ο ετήσιος πληθωρισμός διολίσθησε κάτω από 10% για πρώτη φορά από τον Απρίλιο του 2022, καθώς από τον Μάιο έως και τον Σεπτέμβριο του 2022 βρισκόταν σταθερά σε διψήφια επίπεδα (10,5% – 12,1%). Ταυτόχρονα, ο πληθωρισμός στην Ευρωζώνη σημείωσε περαιτέρω αύξηση στο 10,7% (έναντι 9,9% τον Σεπτέμβριο), επιβαρύνοντας το διαθέσιμο εισόδημα νοικοκυριών και επιχειρήσεων.

Σύμφωνα με τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης, ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας μετά την πανδημία ήταν από τους ισχυρότερους στην Ευρώπη, υποβοηθούμενος από την ανάκαμψη του τομέα

υπηρεσιών. Από το β' τρίμηνο του 2022, έπειτα και από την ολοκλήρωση του προγράμματος εμβολιασμού, διαφάνηκε ότι αντιμετωπίζεται σημαντικά η πανδημία Covid-19 η οποία είχε προκαλέσει το 2020 – 2021 τόσο πίεση στην ανάπτυξη του ΑΕΠ, όσο και σοβαρή δημοσιονομική ανισορροπία. Συγκεκριμένα, το β' τρίμηνο του 2022 αναπτύχθηκε με ρυθμό 7,7% σε ετήσια βάση και 1,2% σε τριμηνιαία βάση, με τη συνεισφορά του τουρισμού να αναμένεται πιο αισθητή το γ' τρίμηνο. Η συγκρατημένη αισιοδοξία για την ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας βασίζεται στην ισχυρή και διαρκή πορεία του τουρισμού, δεδομένου ότι τα υψηλά αυτά έσοδα δύνανται να χρηματοδοτήσουν τη στήριξη της ενεργειακής πολιτικής και τον προϋπολογισμό. Η ενίσχυση του τουρισμού, στην πρώτη ουσιαστικά περίοδο χωρίς μέτρα για την πανδημία, βοηθά στην εξυπηρέτηση δανείων αρκετών κλάδων, στηρίζει την απασχόληση και ενδυναμώνει την κατανάλωση. Σύμφωνα με την Τράπεζα Ελλάδος οι ταξιδιωτικές εισπράξεις Ιανουαρίου – Αυγούστου 2022 εμφάνισαν αύξηση κατά 92,1% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021 και διαμορφώθηκαν σε €12,8δισ (μόλις 3.6% χαμηλότερα από το ιστορικό υψηλό του 2019). Υπογραμμίζεται η βελτίωση της αποδοτικότητας του ελληνικού τουρισμού, δεδομένου ότι εμφάνισε αυξημένη μέση δαπάνη ανά ταξίδι κατά 10,6%. Ελακόλουθα, αναμένεται δραστηκή μείωση για το λόγο του δημόσιου χρέους ως προς το ΑΕΠ, ο οποίος προβλέπεται να υποχωρήσει κάτω από 180%. Η ιδιωτική κατανάλωση αποτέλεσε τον βασικότερο πυλώνα ανάπτυξης με άνοδο 11,4% το πρώτο εξάμηνο 2022, συνεισφέροντας 7,9% στην αύξηση του ΑΕΠ, αντικατοπτρίζοντας την πολύ ισχυρή ζήτηση μετά την πανδημία.

Η ικανοποιητική πορεία εκτέλεσης του κρατικού προϋπολογισμού αποτυπώνεται σε μία σειρά μακροοικονομικών μεγεθών. Το οκτάμηνο του 2022 το ύψος των καθαρών κρατικών εσόδων παρουσίασε αύξηση 17% έναντι του προϋπολογισμού. Αντίστοιχα, το Σχέδιο Κυβερνητικού Προϋπολογισμού για το 2023 στοχεύει στην επιστροφή σε πρωτογενές δημοσιονομικό πλεόνασμα, μετά από σημαντική μείωση του Πρωτογενούς ελλείμματος Γενικής Κυβέρνησης το 2022. Αυτό σχεδιάζεται να επιτευχθεί με παράλληλη τη συντήρηση ουσιαστικής δημοσιονομικής στήριξης σε επιχειρήσεις και νοικοκυριά προκειμένου να μετριαστεί ο αντίκτυπος της ενεργειακής κρίσης. Σύμφωνα με το τμήμα μελετών της ΕΤΕ, το 2022 το πρωτογενές εθνικό έλλειμμα αναμένεται να συρρικνωθεί κατά 60% σε ετήσια βάση, ήτοι σε 1,7% του ΑΕΠ (€3,6 δισ), σε συμφωνία με το Πρόγραμμα Σταθερότητας για το 2022 (εκτίμηση 2,0%). Ενδεικτικά αναφέρεται ότι το 2021, το αντίστοιχο αποτέλεσμα ήταν πρωτογενές έλλειμμα 5% του ΑΕΠ (€9,1 δισ). Η βελτίωση αυτή αντικατοπτρίζεται ήδη στον πρωτογενή ισοσκελισμένο Κρατικό Προϋπολογισμό για το 8μηνο του 2022 (έναντι ελλείμματος 3,5% του ΑΕΠ το 8μηνο του 2021). Παρά τη συνεχιζόμενη ανοδική πορεία των εξαγωγών, λόγω και της συναλλαγματικής αποδυνάμωσης του Ευρώ έναντι άλλων νομισμάτων, το έλλειμμα του ισοζυγίου αγαθών διευρύνθηκε, καθώς οι εισαγωγές αυξήθηκαν περισσότερο από τις εξαγωγές σε απόλυτο μέγεθος, ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αύξησης της βιομηχανικής παραγωγής και της ανάκαμψης των επενδύσεων και της κατανάλωσης.

Αναφορικά με τις Άμεσες Ξένες Επενδύσεις το 2021 στην Ελλάδα ξεπέρασαν τα €5,3 δισ (έναντι €2,8 δισ. το 2020), επίπεδα ρεκόρ από το 2002, ενώ ήδη στο επτάμηνο του 2022 ανήλθαν σε €4,1δισ. Σημειώνεται ότι το €1.1δισ του 2021 αφορά ξένες επενδύσεις σε ακίνητα. Αντίστοιχα, η ελληνική αγορά ακινήτων σημειώνει ραγδαία ανάκαμψη τα τελευταία 4 έτη, ενώ από πλευράς επενδυτών καταγράφεται αυξημένο ενδιαφέρον να αποκτήσουν ακίνητα παρά την αύξηση του πληθωρισμού, τις γεωπολιτικές ανησυχίες και την ενεργειακή κρίση. Οι διεθνείς επενδυτές στρέφονται στην ελληνική αγορά ακινήτων, η οποία συγκρινόμενη με αγορές όπως αυτές της Ισπανίας, Πορτογαλίας, Ιρλανδίας κ.ά. παρουσιάζει σημαντικά περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης και ελκυστικές αποδόσεις. Σε πανελλαδικό επίπεδο οι τιμές πώλησης κατοικιών σημείωσαν αύξηση κατά 7,1%, έναντι αύξησης 4,5% το 2020, με τον ρυθμό ανόδου να επιταχύνεται από τρίμηνο σε τρίμηνο (από 4,5% το πρώτο τρίμηνο σε 9,1% το τέταρτο). Το 2021 η οικοδομική δραστηριότητα κατοικιών σημείωσε αύξηση του όγκου κατά 54,1% και του αριθμού των αδειών κατά 47,6%, ενώ στην Αττική ο όγκος των οικοδομικών αδειών ενισχύθηκε κατά 70,5% (64,1% με βάση τον αριθμό των αδειών). Επίσης, το 2021 οι επενδύσεις σε κατοικίες (σε σταθερές τιμές) ενισχύθηκαν σημαντικά κατά 26,5% (14,6% το 2020), αλλά παρέμειναν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,3%). Σύμφωνα με έρευνα που παρουσιάστηκε σε ελληνικό συνέδριο τον Οκτώβριο 2022, ολόένα και μεγαλύτερος αριθμός πολιτών από χώρες του εξωτερικού αναζητά κατοικίες στην Ελλάδα, με την Αθήνα, τις Κυκλάδες και τη Χαλκιδική να βρίσκονται στην κορυφή των προτιμήσεων. Παράλληλα, μεγάλο ύψος επενδύσεων σε ξενοδοχεία και logistic centers έχει πραγματοποιηθεί τα τελευταία 3 έτη. Σύμφωνα με τα επίσημα τελευταία στοιχεία από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος, το 2020 - 2021 προστέθηκαν 150 νέες μονάδες κυρίως 4 και 5 αστέρων σε σχέση με το 2019, έτος - ορόσημο για τον τουρισμό. Δραστηκή ενίσχυση στο εθνικό οικονομικό περιβάλλον παρέχουν τα προγράμματα επενδύσεων και μεταρρυθμίσεων της οικονομίας που επιδοτούνται και χρηματοδοτούνται από την ΕΕ. Το πρόγραμμα RRF χρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή μέσω δανεισμού της από τις διεθνείς αγορές, ενώ τα χρήματα θα πρέπει να έχουν δεσμευθεί έως το τέλος του 2023 και θα έχουν εκταμιευθεί έως το τέλος του 2026, με την Ελλάδα να λαμβάνει €31 δισ., εκ των οποίων τα €18 δισ. θα διατεθούν σε επιχορηγήσεις και τα € 13 δισ. σε δάνεια.

Η Εταιρεία εκτιμά διαρκώς τις επικρατούσες συνθήκες, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικά ακίνητα. Το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας περιλαμβάνεται στα αποθέματα κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως 31/12/2021.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

8. ΛΟΙΠΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

i) Απόκτηση ιδίων μετοχών

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 παρ. 2 του ν.4548/2018, οι ανώνυμες εταιρείες μπορούν, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους να αποκτούν ίδιες μετοχές μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους. Η Εταιρεία δεν έχει κάνει χρήση της ως άνω δυνατότητας που παρέχει ο νόμος.

ii) Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διατηρεί κανένα υποκατάστημα.

iii) Τομέας έρευνας και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

9. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον.

10. ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η Εταιρεία ιδρύθηκε στην Αθήνα την 16 Νοεμβρίου 2020. Η μητρική της εταιρεία είναι η «Τράπεζας Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», η οποία είναι 100% θυγατρική της εταιρείας «Πειραιώς Financial Holdings A.E.», όπως πλέον υφίσταται έπειτα από την διάσπαση της Τράπεζας στις 30 Δεκεμβρίου 2020.

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται οι σημαντικότερες συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτή προσώπων (συνδεδεμένα μέρη).

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως ακολούθως:

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	1/1/2021	1/1/2020
Έξοδα	έως 31/12/2021	έως 31/12/2020
Μίσθωση κτιρίων - Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.	1.674	-
Μίσθωση κτιρίων - Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε.	502	418
Cash manager fees - Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.	30.000	-
Έξοδα Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.	386	-
Προμήθειες εμβασμάτων εκτός Τράπεζας Πειραιώς	1.576	-
Σύνολο	34.138	418

ΡΗΧ ΦΟΙΝΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021 (ποσά σε €)

Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη	31/12/2021	31/12/2000
Λοιπές Απαιτήσεις		
ΒΕΓΚΑ Π ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.	3.350	-
Σύνολο	3.350	-
Λοιπές Υποχρεώσεις		
Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.	31.517	-
Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε	1.170	774
Σύνολο	32.687	774

11. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Οι εξελίξεις στην Ανατολική Ευρώπη μεταξύ Ουκρανίας και Ρωσίας επηρέασαν κατά κύριο λόγο το κόστος της ενέργειας και των αγαθών με αποτέλεσμα την αύξηση του πληθωρισμού. Ενώ σε αυτό το σημείο δεν υπάρχουν ενδείξεις ουσιώδους αντίκτυπου στην απόδοση της Εταιρείας, η ένταση και η διάρκεια αυτής της κρίσης θα καθορίσουν το επίπεδο επιπτώσεων στην επιχείρηση, τους πελάτες και τους μετόχους. Για το σκοπό αυτό, η πιθανή επίδραση αυτών των γεγονότων στην απόδοση της Εταιρείας δεν μπορεί να εκτιμηθεί με ασφάλεια επί του παρόντος. Η διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς την κατάσταση.

Το διοικητικό συμβούλιο πιστεύει ότι οι συνυποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις οι οποίες έχουν ετοιμαστεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), μαζί με τις σημειώσεις επ' αυτών απεικονίζουν την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021.

Αθήνα, 27/10/2022

Ο Πρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

ΒΟΓΙΑΤΖΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
Α.Δ.Τ.: ΑΒ595665

ΓΙΑΝΝΟΥΛΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
Α.Δ.Τ.: ΑΗ039187

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας ΡΗΧ ΦΟΙΝΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΡΗΧ ΦΟΙΝΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, 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 οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΡΗΧ ΦΟΙΝΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31^η 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 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”, στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, 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 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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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 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 οικονομικές 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 εταιρικές 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 και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις

των εταιρικών και ενοποιημένων 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 και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διεύθυνση, 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 που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του Ν. 4336/2015 (μέρος Β), σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2021.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΡΗΧ ΦΟΙΝΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 27 Οκτωβρίου 2022

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Σπυρίδων Κων. Γκρούιτς (ΑΜ ΣΟΕΛ 2793)

Baker Tilly Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
(ΑΜ ΣΟΕΛ 176)

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31/12/2021	31/12/2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	5	-	490
Σύνολο		-	490
Κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Αποθέματα	6	11.579.564	-
Λοιπές απαιτήσεις	7	6.949.041	178
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	2.891.905	25.000
		21.420.510	25.178
Σύνολο		21.420.510	25.178
Σύνολο ενεργητικού		21.420.510	25.668
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	25.000	25.000
Αποτελέσματα εις νέον		(2.808)	(1.553)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		22.192	23.447
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	5	764	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		764	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος	10	96.155	2.222
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	11	21.301.398	-
		21.397.554	2.222
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		21.397.554	2.222
Σύνολο υποχρεώσεων		21.398.318	2.222
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		21.420.510	25.668

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

		01/01/2021	16/11/2020
	Σημ.	έως 31/12/2021	έως 31/12/2020
Ομολογιακό δάνειο	12	(104.648)	(2.044)
Λοιπά έξοδα	13	(509)	-
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(105.157)	(2.044)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	14	239.118	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	14	(133.961)	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα - καθαρά		105.157	-
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημίες περιόδου		-	(2.044)
Φόρος εισοδήματος	15	(1.255)	491
Ζημίες περιόδου		(1.255)	(1.553)
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημίες περιόδου μετά φόρων		(1.255)	(1.553)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 16 Νοεμβρίου 2020	-	-	-
Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου	25.000	-	25.000
Συνολικές συναλλαγές με μετόχους	25.000	-	25.000
Καθαρές ζημιές χρήσης		(1.553)	(1.553)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	25.000	(1.553)	23.447
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	25.000	(1.553)	23.447
Συνολικές συναλλαγές με μετόχους	25.000	(1.553)	23.447
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	(1.255)	(1.255)
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημιές περιόδου	-	(1.255)	(1.255)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	25.000	(2.808)	22.192

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	01/01/2021 έως 31/12/2021	16/11/2020 έως 31/12/2020
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	-	(2.044)
Προσαρμογές για:		
Κέρδος από αναπροσαρμογή ομολογιακού δανείου	(239.118)	-
Έξοδα τόκων	131.999	-
	(107.119)	(2.044)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
Αύξηση αποθεμάτων	(11.579.564)	-
Αύξηση απαιτήσεων	(6.948.864)	(178)
Αύξηση υποχρεώσεων	93.935	2.222
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(18.434.493)	-
Δεδουλευμένοι τόκοι	(18.541.612)	-
Αναπροσαρμογή χρηματοοικονομικής υποχρέωσης		
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου	-	25.000
Δάνεια αναληφθέντα	41.500.000	-
Καταβολή κεφαλαίου δανείων	(19.993.467)	-
Καταβληθέντες τόκοι	(98.016)	-
Καθαρές ταμειακές εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	21.408.517	25.000
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.866.905	25.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	25.000	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	2.891.905	25.000

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η «ΡΗΧ ΦΟΙΝΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «Εταιρεία») με τον διακριτικό τίτλο «ΡΗΧ ΦΟΙΝΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.» ιδρύθηκε στην Αθήνα την 16 Νοεμβρίου 2020. Η μητρική της εταιρεία είναι η «Τράπεζας Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία».

Δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Σκοπός της Εταιρείας είναι:

α) Η αγορά και πώληση ακινήτων, η μίσθωση (με μακροχρόνια ή βραχυχρόνια μίσθωση) και η εκμίσθωση, εκμετάλλευση, ανάπτυξη, αξιοποίηση και διαχείριση με κάθε πρόσφορο μέσο των ακινήτων περιουσιακών στοιχείων που περιέχονται στην κυριότητα της.

β) Η απόκτηση εκτάσεων γης στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό με σκοπό την ανέγερση και εκμετάλλευση σε αυτές οικισμών, γραφείων, εμπορικών κτιρίων και κέντρων, αποθηκών, βιομηχανικών ή ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και έργων τουρισμού, για ιδιόχρηση, εκμετάλλευση ή πώληση.

γ) Η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας ακινήτων ιδιωτών, φορέων του Δημοσίου, Ασφαλιστικών Εταιρειών, Ταμείων, Οργανισμών, Ιδρυμάτων και γενικά φυσικών ή νομικών προσώπων ιδιωτικού ή δημόσιου δικαίου.

δ) Η ανέγερση, μετασκευή, ανακαίνιση ή αναπαλαίωση ακινήτων κυριότητας της Εταιρείας ή τρίτων.

ε) Η παροχή υπηρεσιών συντονισμού, διαμεσολάβησης, διαχείρισης και διοίκησης έργων στους κλάδους της κατασκευής, ανάπτυξης ή αποκατάστασης ακινήτων.

στ) Η παροχή πάσης φύσεως συμβουλευτικών υπηρεσιών περί τεχνικών, οικονομικών και διαχειριστικών θεμάτων στους τομείς της ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων.

ζ) Η συνεργασία με εταιρείες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας, αμοιβαία κεφάλαια ακινήτων, καθώς και με εταιρείες επιχειρηματικού κεφαλαίου, που εδρεύουν στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

η) Η εκπροσώπηση οποιασδήποτε εγχώριας ή αλλοδαπής επιχείρησης ή εταιρείας με παρόμοιους σκοπούς, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

θ) Η ανάληψη, εκπόνηση ή και ανάθεση σε τρίτους κάθε είδους τεχνικών μελετών (αρχιτεκτονικών, στατικών, μηχανολογικών, ηλεκτρολογικών, περιβαλλοντικών), καθώς και τεχνικών, οικονομικών και οικονομοτεχνικών μελετών.

ι) Τέλος, η ανάληψη της τεχνικής διεύθυνσης, του σχεδιασμού, της εκτέλεσης και της θέσης σε λειτουργία τεχνικών έργων ή εν γένει επενδύσεων και επενδυτικών προγραμμάτων.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Μητροπόλεως 9, ΤΚ 10557, Αθήνα.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 157155401000 και η διάρκειά της έχει οριστεί στα 99 έτη, η οποία μπορεί να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 27/10/2022 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

ΒΟΓΙΑΤΖΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου
ΓΙΑΝΝΟΥΛΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	Διευθύνοντα Σύμβουλος Διοικ. Συμβουλίου
ΑΔΑΜΟΠΟΥΛΟΣ ΣΤΑΥΡΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Η διάρκεια της θητείας του ορίζεται μέχρι και την 21η Οκτωβρίου 2022.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω.

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ έγινε σε προαιρετική βάση. Ως εκ τούτου, η εφαρμογή των ΔΠΧΑ είναι υποχρεωτική για πέντε συνεχόμενες ετήσιες περιόδους από την πρώτη εφαρμογή τους.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis), καθώς αξιολογώντας όλα τα δεδομένα και λαμβάνοντας υπόψη την φύση του δανεισμού της Εταιρείας, ο οποίος είναι περιορισμένης ευθύνης (limited recourse), όπως περιγράφεται στη σημείωση 11, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αναφέρονται στη Σημείωση 4.

Προοπτικές και αναμενόμενη εξέλιξη για το 2022

Η εθνική οικονομία καταγράφει ισχυρές οικονομικές επιδόσεις το 2022 σε συνέχεια του 2021 (π.χ. ΑΕΠ, ανάπτυξη Τουρισμού, μείωση ανεργίας, υπέρβαση στόχων εθνικού προϋπολογισμού, αύξηση τραπεζικών καταθέσεων), γεγονός που της παρέχει σημαντικές αντοχές για να ανταποκριθεί σε σημαντικές προκλήσεις όπως η διάρκεια της ενεργειακής δοκιμασίας, οι πληθωριστικές πιέσεις, η συντηρούμενη γεωπολιτική όξυνση, και ο εκλογικός κύκλος στην Ελλάδα. Ο εναρμονισμένος ετήσιος δείκτης τιμών καταναλωτή στην Ελλάδα τον Οκτώβριο, σύμφωνα με τα προκαταρκτικά στοιχεία της Eurostat, διαμορφώθηκε στο 9,8%, υποχωρώντας από το υψηλό 12,1% του Σεπτεμβρίου. Ο ετήσιος πληθωρισμός διολίσθησε κάτω από 10% για πρώτη φορά από τον Απρίλιο του 2022, καθώς από τον Μάιο έως και τον Σεπτέμβριο του 2022 βρισκόταν σταθερά σε διψήφια επίπεδα (10,5% – 12,1%). Ταυτόχρονα, ο πληθωρισμός στην Ευρωζώνη σημείωσε περαιτέρω αύξηση στο 10,7% (έναντι 9,9% τον Σεπτέμβριο), επιβαρύνοντας το διαθέσιμο εισόδημα νοικοκυριών και επιχειρήσεων.

Σύμφωνα με τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης, ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας μετά την πανδημία ήταν από τους ισχυρότερους στην Ευρώπη, υποβοηθούμενος από την ανάκαμψη του τομέα υπηρεσιών. Από το β' τρίμηνο του 2022, έπειτα και από την ολοκλήρωση του προγράμματος εμβολιασμού, διαφάνηκε ότι αντιμετωπίζεται σημαντικά η πανδημία Covid-19 η οποία είχε προκαλέσει το 2020 – 2021 τόσο πίεση στην ανάπτυξη του ΑΕΠ, όσο και σοβαρή δημοσιονομική ανισορροπία. Συγκεκριμένα, το β' τρίμηνο του 2022 αναπτύχθηκε με ρυθμό 7,7% σε ετήσια βάση και 1,2% σε τριμηνιαία βάση, με τη συνεισφορά του τουρισμού να αναμένεται πιο αισθητή το γ' τρίμηνο. Η συγκρατημένη αισιοδοξία για την ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας βασίζεται στην ισχυρή και διαρκή πορεία του τουρισμού, δεδομένου ότι τα υψηλά αυτά έσοδα δύνανται να χρηματοδοτήσουν τη στήριξη της ενεργειακής πολιτικής και τον προϋπολογισμό. Η ενίσχυση του τουρισμού, στην πρώτη ουσιαστικά περίοδο χωρίς μέτρα για την πανδημία, βοηθά στην εξυπηρέτηση δανείων αρκετών κλάδων, στηρίζει την απασχόληση και ενδυναμώνει την κατανάλωση. Σύμφωνα με την Τράπεζα Ελλάδος οι ταξιδιωτικές εισπράξεις Ιανουαρίου – Αυγούστου 2022 εμφάνισαν αύξηση κατά 92,1% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021 και διαμορφώθηκαν σε €12,8δισ (μόλις 3.6% χαμηλότερα από το ιστορικό υψηλό του 2019). Υπογραμμίζεται η βελτίωση της αποδοτικότητας του ελληνικού τουρισμού, δεδομένου ότι εμφάνισε αυξημένη μέση δαπάνη ανά ταξίδι κατά 10,6%. Επακόλουθα, αναμένεται δραστική μείωση για το λόγο του δημόσιου χρέους ως προς το ΑΕΠ, ο οποίος προβλέπεται να υποχωρήσει κάτω από 180%. Η ιδιωτική κατανάλωση αποτέλεσε τον βασικότερο πυλώνα ανάπτυξης με άνοδο 11,4% το πρώτο εξάμηνο 2022, συνεισφέροντας 7,9% στην αύξηση του ΑΕΠ, αντικατοπτρίζοντας την πολύ ισχυρή ζήτηση μετά την πανδημία.

Η ικανοποιητική πορεία εκτέλεσης του κρατικού προϋπολογισμού αποτυπώνεται σε μία σειρά μακροοικονομικών μεγεθών. Το οκτάμηνο του 2022 το ύψος των καθαρών κρατικών εσόδων παρουσίασε αύξηση 17% έναντι του προϋπολογισμού. Αντίστοιχα, το Σχέδιο Κυβερνητικού Προϋπολογισμού για το 2023 στοχεύει στην επιστροφή σε πρωτογενές δημοσιονομικό πλεόνασμα, μετά από σημαντική μείωση του Πρωτογενούς ελλείμματος Γενικής Κυβέρνησης το 2022. Αυτό σχεδιάζεται να επιτευχθεί με παράλληλη τη συντήρηση ουσιαστικής δημοσιονομικής στήριξης σε επιχειρήσεις και νοικοκυριά προκειμένου να μετριαστεί ο αντίκτυπος της ενεργειακής κρίσης. Σύμφωνα με το τμήμα μελετών της ΕΤΕ, το 2022 το πρωτογενές εθνικό έλλειμμα αναμένεται να συρρικνωθεί κατά 60% σε ετήσια βάση, ήτοι σε 1,7% του ΑΕΠ (€3,6 δις), σε συμφωνία με το Πρόγραμμα Σταθερότητας για το 2022 (εκτίμηση 2,0%). Ενδεικτικά αναφέρεται ότι το 2021, το αντίστοιχο αποτέλεσμα ήταν πρωτογενές έλλειμμα 5% του ΑΕΠ (€9,1 δις). Η βελτίωση αυτή αντικατοπτρίζεται ήδη στον πρωτογενή ισοσκελισμένο Κρατικό Προϋπολογισμό για το 8μηνο του 2022 (έναντι ελλείμματος 3,5% του ΑΕΠ το 8μηνο του 2021). Παρά τη συνεχιζόμενη ανοδική πορεία των εξαγωγών, λόγω και της συναλλαγματικής αποδυνάμωσης του Ευρώ έναντι άλλων νομισμάτων, το έλλειμμα του ισοζυγίου αγαθών διευρύνθηκε, καθώς οι εισαγωγές αυξήθηκαν περισσότερο από τις εξαγωγές σε απόλυτο μέγεθος, ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αύξησης της βιομηχανικής παραγωγής και της ανάκαμψης των επενδύσεων και της κατανάλωσης.

Αναφορικά με τις Άμεσες Ξένες Επενδύσεις το 2021 στην Ελλάδα ξεπέρασαν τα €5,3 δις (έναντι €2,8 δις. το 2020), επίπεδα ρεκόρ από το 2002, ενώ ήδη στο επτάμηνο του 2022 ανήλθαν σε €4,1δισ. Σημειώνεται ότι το €1.1δισ του 2021 αφορά ξένες επενδύσεις σε ακίνητα. Αντίστοιχα, η ελληνική αγορά ακινήτων σημειώνει ραγδαία ανάκαμψη τα τελευταία 4 έτη, ενώ από πλευράς επενδυτών καταγράφεται αυξημένο ενδιαφέρον να αποκτήσουν ακίνητα παρά την αύξηση του πληθωρισμού, τις γεωπολιτικές ανησυχίες και την ενεργειακή κρίση. Οι διεθνείς επενδυτές στρέφονται στην ελληνική αγορά ακινήτων, η οποία συγκρινόμενη με αγορές όπως αυτές της Ισπανίας, Πορτογαλίας, Ιρλανδίας κ.ά. παρουσιάζει σημαντικά περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης και ελκυστικές αποδόσεις. Σε πανελλαδικό επίπεδο οι τιμές πώλησης κατοικιών σημείωσαν αύξηση κατά 7,1%, έναντι αύξησης 4,5% το 2020, με τον ρυθμό ανόδου να επιταχύνεται από τρίμηνο σε τρίμηνο (από 4,5% το πρώτο τρίμηνο σε 9,1% το τέταρτο). Το 2021 η οικοδομική δραστηριότητα κατοικιών σημείωσε αύξηση του όγκου κατά 54,1% και του αριθμού των αδειών κατά 47,6%, ενώ στην Αττική ο όγκος των οικοδομικών αδειών ενισχύθηκε κατά 70,5% (64,1% με βάση τον αριθμό των αδειών). Επίσης, το 2021 οι επενδύσεις σε κατοικίες (σε σταθερές τιμές) ενισχύθηκαν σημαντικά κατά 26,5% (14,6% το 2020), αλλά παρέμειναν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,3%). Σύμφωνα με έρευνα που παρουσιάστηκε σε ελληνικό συνέδριο τον Οκτώβριο 2022, ολοένα και μεγαλύτερος αριθμός πολιτών από χώρες του εξωτερικού αναζητά κατοικίες στην Ελλάδα, με την Αθήνα, τις Κυκλάδες και τη Χαλκιδική να βρίσκονται στην κορυφή των προτιμήσεων. Παράλληλα, μεγάλο ύψος επενδύσεων σε ξενοδοχεία και logistic centers έχει πραγματοποιηθεί τα τελευταία 3 έτη. Σύμφωνα με τα επίσημα τελευταία στοιχεία από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος, το 2020 - 2021 προστέθηκαν 150 νέες μονάδες κυρίως 4 και 5 αστέρων σε σχέση με το 2019, έτος - ορόσημο για τον τουρισμό. Δραστική ενίσχυση στο εθνικό οικονομικό περιβάλλον παρέχουν τα προγράμματα επενδύσεων και μεταρρυθμίσεων της οικονομίας που επιδοτούνται και χρηματοδοτούνται από την ΕΕ. Το πρόγραμμα RRF χρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή μέσω δανεισμού της από τις διεθνείς αγορές, ενώ τα χρήματα θα πρέπει να έχουν δεσμευθεί έως το τέλος του 2023 και θα έχουν εκταμιευθεί έως το τέλος του 2026, με την Ελλάδα να λαμβάνει €31 δισ., εκ των οποίων τα €18 δισ. θα διατεθούν σε επιχορηγήσεις και τα € 13 δισ. σε δάνεια.

Η Εταιρεία εκτιμά διαρκώς τις επικρατούσες συνθήκες, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 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.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Παράταση της προσωρινής απαλλαγής από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9»

Η τροποποίηση αλλάζει την καθορισμένη ημερομηνία λήξης για την προσωρινή εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», έτσι ώστε οι οντότητες να υποχρεούνται να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 9 για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 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.

ΔΛΠ 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 συνήθους δραστηριότητας της οντότητας.

ΔΛΠ 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.

ΔΠΧΑ 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 ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

ΔΛΠ 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.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «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.

ΔΛΠ 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.

ΔΛΠ 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.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

ΔΠΧΑ 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.

2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τη χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της χρήσης και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

2.4. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μειωμένα με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των υπόψη στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες είτε περιλαμβάνονται στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή εφόσον κριθεί πιο κατάλληλο, αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος του παγίου μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του μέρους που αντικαθίσταται διαγράφεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά το χρόνο πραγματοποίησής του.

Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με βάση την ωφέλιμη ζωή των παγίων με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των στοιχείων, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα (Σημείωση 2.6).

Η Εταιρεία δεν κατέχει ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.5. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται αρχικώς στο κόστος. Μετά την αρχική αναγνώριση απεικονίζονται στο κόστος τους μείον κάθε σωρευμένη απόσβεση και κάθε σωρευμένη ζημιά απομείωσης (Σημείωση 2.6).

Η Εταιρεία εκτιμά αν η ωφέλιμη ζωή ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου είναι περιορισμένη ή αόριστη και, αν είναι περιορισμένη, τη διάρκεια των ετών ή τον αριθμό των παραγωγικών ή όμοιων μονάδων που αποτελούν εκείνη την ωφέλιμη ζωή. Ο λογιστικός χειρισμός για ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο βασίζεται στην ωφέλιμη ζωή του. Ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης και ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο με αόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένεται.

Η Εταιρεία δεν κατέχει άυλα περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.6. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Πάγια (ενσώματα και άυλα) περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε αποσβέσεις, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η αναπόσβεστη λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται αμέσως ως έξοδα και ισούνται με τη διαφορά μεταξύ της αναπόσβεστης και της άμεσα ανακτήσιμης αξίας του υποκειμένου παγίου. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο ποσό που προκύπτει από τη σύγκριση μεταξύ της εύλογης αξίας του στοιχείου ενεργητικού μείον το κόστος πώλησης και της αξίας χρήσεως του παγίου (παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της Διοίκησης για τις μελλοντικές οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για σκοπούς υπολογισμού της απομείωσης, τα πάγια κατηγοριοποιούνται στο χαμηλότερο δυνατό επίπεδο ώστε να συνδεθούν με ξεχωριστές αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών).

Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία έχουν απομειωθεί, επανεκτιμώνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, με εξαίρεση την υπεραξία.

Η Εταιρεία έκρινε ότι κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν συντρέχουν λόγοι απομείωσης καθώς δεν έχει στην κατοχή της ενσώματα ή άυλα περιουσιακά στοιχεία.

2.7. Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, όταν η Εταιρεία καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την απόκτηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος συναλλαγών που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Μετά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων, στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η ταξινόμηση βασίζεται στα εξής δύο κριτήρια:

- Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που θα πρέπει να συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο), και
- Το επιχειρηματικό μοντέλο σύμφωνα με το οποίο τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαχειρίζονται. Το ΔΠΧΑ 9 βάσει των επιχειρηματικών μοντέλων αναγνωρίζει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στόχος των οποίων είναι:
 - Η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών,
 - Η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
 - Η εμπορία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από-αναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που ταξινομείται σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» (Σημείωση 2.11), που παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Απομείωση

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Τα μόνα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που διαθέτει η Εταιρεία, τα οποία υπόκεινται στο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, είναι τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.8. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα, υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης μπορούν να γίνουν ταυτόχρονα.

2.9. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, διαφορετικά, καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρούμενων και των ζημιών απομείωσης (Σημείωση 2.7).

Η Εταιρεία δεν έχει εμπορικές απαιτήσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.10. Ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού

Τα ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού περιλαμβάνουν ακίνητα της Εταιρείας, που έχουν αποκτηθεί από πλειστηριασμούς προς πλήρη ή μερική ικανοποίηση των υποχρεώσεων της Εταιρείας. Τα ακίνητα αυτά συμπεριλαμβάνονται στα «Αποθέματα» στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Τα ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού περιλαμβάνουν ακίνητα που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του Δ.Λ.Π 40, καθώς προτεραιότητα της Εταιρείας είναι η πώληση των ακινήτων, και όχι η μακροχρόνια εκμίσθωσή τους ή η επένδυση στη μακροπρόθεσμη κεφαλαιακή ανατίμησή τους. Τα ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π 2 «Αποθέματα» και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων ακινήτων καθορίζεται σύμφωνα με τη μέθοδο του εξατομικευμένου κόστους. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, μείον τα έξοδα πώλησης.

Τα αποθέματα ακινήτων ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού 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 στη κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία θεωρεί ως χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποιήσης και χαμηλού ρίσκου.

2.12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

2.13. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις για πληρωμή προϊόντων και υπηρεσιών που αποκτήθηκαν κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν η πληρωμή τους πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα στο επόμενο έτος. Αν η πληρωμή τους μπορεί να γίνει και πέραν του έτους, τότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.14. Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους ως εισπραχθέντα ποσά μείον τα τυχόν άμεσα έξοδα για την απόκτησή τους. Μεταγενέστερα, αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρού από σχετικά έξοδα συναλλαγών) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος κατά τη διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Έξοδα δανείων που προκύπτουν κατά την υπογραφή των νέων πιστώσεων αναγνωρίζονται ως έξοδα του δανείου στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα γίνει ανάληψη μέρους ή και του συνόλου της νέας πιστωτικής γραμμής. Σε αυτή την περίπτωση καταχωρούνται ως μελλοντικά έξοδα δανείων μέχρι να γίνει η ανάληψη. Εφόσον δεν χρησιμοποιηθούν τα νέα δάνεια, μερικώς ή ολικά, τότε αυτά τα έξοδα περιλαμβάνονται στα προπληρωθέντα έξοδα και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της σχετικής πιστωτικής γραμμής.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία έχει το ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά από την ημερομηνία αναφοράς.

Κόστος δανεισμού

Το κόστος δανεισμού που πραγματοποιείται κατά τη διάρκεια αγοράς, ή κατασκευαστικής περιόδου ενός παγίου στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις και απαιτεί ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να καταστεί έτοιμο για χρήση, κεφαλαιοποιείται στο κόστος των παγίων στοιχείων σύμφωνα με το ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού». Το υπόλοιπο κόστος δανεισμού καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπού συνολικού εισοδήματος με την πραγματοποίησή του. Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους τόκους και άλλα έξοδα που η Εταιρεία πραγματοποιεί σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων.

Η Εταιρεία κατέχει δάνεια και έχει κόστος δανεισμού κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.15. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Ο φόρος της χρήσης αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, εκτός και αν σχετίζεται με ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος αναγνωρίζεται επίσης στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή στα ίδια κεφάλαια αντίστοιχα.

Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών υπολογίζεται σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος που ισχύει στην Ελλάδα. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας, όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές της δηλώσεις και τις τυχόν προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να ισχύσουν όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα πραγματοποιηθούν ή οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις τακτοποιηθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό για τον οποίο ενδέχεται να υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος από τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται μόνο εάν επιτρέπεται νομικά ο συμψηφισμός φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν από την ίδια φορολογούσα αρχή και υπάρχει η πρόθεση η τακτοποίηση να γίνει με συμψηφισμό.

2.16. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση που απορρέει από παρελθόντα γεγονότα, είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την εξόφληση της υποχρέωσης και το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Προβλέψεις δεν αναγνωρίζονται για μελλοντικές λειτουργικές ζημιές.

Όπου υπάρχουν διάφορες παρόμοιες υποχρεώσεις, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή κατά την εκκαθάριση προσδιορίζεται με την εξέταση της κατηγορίας υποχρεώσεων συνολικά. Πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία υποχρεώσεων μπορεί να είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται στην παρούσα αξία των αναμενόμενων εξόδων που απαιτούνται για να καλύψουν την παρούσα υποχρέωση. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας είναι προ φόρων και αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για τη χρονική αξία

του χρήματος και αυξήσεις που αφορούν στη συγκεκριμένη υποχρέωση. Η αύξηση της πρόβλεψης λόγω έλευσης του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει προβλέψεις κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.17. Μισθώσεις

Κατά την έναρξη ισχύος μίας σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μια μίσθωση. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα έναντι ανταλλάγματος.

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Για τις μισθώσεις στις οποίες συμμετέχει ως μισθωτής, εκτός από μισθώσεις μικρής αξίας ή διάρκειας μικρότερης του έτους των οποίων οι πληρωμές καταχωρούνται με τη σταθερή μέθοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει ως στοιχείο του ενεργητικού και του παθητικού το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και τις υποχρεώσεις μίσθωσης αντίστοιχα.

Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωρισθεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων.

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων ταξινομούνται ανάλογα με το επιχειρηματικό μοντέλο σε:

- α) Επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους ή
- β) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαια ότι το μισθωμένο πάγιο θα παρέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μέρος σύμβασης βραχυχρόνιας μίσθωσης (διάρκεια < 12 μηνών).

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Λειτουργικές μισθώσεις: Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν ήταν μέρος σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης.

Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.18. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισρεύσει στην Εταιρεία και το ύψος τους μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.19. Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου (accrual basis).

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων και κίνδυνο μεταβολής τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις καθώς και δανειακές υποχρεώσεις.

Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά όλα τα έξοδά της, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων εξαιτίας αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Τα έσοδα και ροή μετρητών από εργασίες της Εταιρείας είναι ουσιαστικά ανεξάρτητα από αλλαγές στα επιτόκια της αγοράς, αφού η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία που να φέρουν τόκο.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου σε σχέση με τις δανειακές υποχρεώσεις της, καθώς το μεταβλητό μέρος του τοκισμού των δανείων της δεν ορίζεται από τα επιτόκια της αγοράς, αλλά από τα διαθέσιμά της κεφάλαια και τον EBIT εκάστης χρήσης, όπως ορίζεται στη σημείωση 11.

Κίνδυνος μεταβολής στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- i) από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- ii) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της,
- iii) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας, και
- iv) από τον πληθωρισμό (αφορά την αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του).

Η Εταιρεία λογιστικοποιεί τα ακίνητα που κατέχει ως αποθέματα, τα οποία και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία καθορίζεται ως η εκτιμώμενη τιμή πώλησης (εμπορική αξία) μείον τα έξοδα πώλησης.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα, συμβατικές ταμειακές ροές από χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος, σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων και σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ευνοϊκά παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα, καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα καθώς και από έκθεση σε πιστώσεις από πελάτες, περιλαμβανομένων εκκρεμών εισπρακτέων και συμβατικών περιουσιακών στοιχείων.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 31η Δεκεμβρίου 2021 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

Καταθέσεις όψεως	31/12/2021	31/12/2020
B3	2.891.905	-
Caa2	-	25.000
Σύνολο	2.891.905	25.000

Η Εταιρεία αξιολογεί, σε ατομική βάση, την έκθεσή της σε πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Η αξιολόγηση αυτή λαμβάνει υπόψη τις αξιολογήσεις από εξωτερικά ιδρύματα αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας και τις εσωτερικές αξιολογήσεις, εάν δεν είναι διαθέσιμες εξωτερικές αξιολογήσεις.

Η εκτιμώμενη πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των ταμειακών διαθέσιμων και ισοδυνάμων στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν ήταν σημαντική. Όλα τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ήταν εξυπηρετούμενα (Στάδιο 1) στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις χρηματοοικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 16η Νοεμβρίου 2020 χωρίς εμπορική δραστηριότητα μέχρι το τέλος της κλειόμενης περιόδου. Τα κεφάλαια χρησιμοποιούνται κατά κύριο λόγο για τη χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών δαπανών για την αγορά των αποθεμάτων της.

Τα ταμειακά διαθέσιμα παρέχουν επαρκή ευελιξία για τη διασφάλιση της ρευστότητας της Εταιρείας.

Ο πίνακας ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχει ως κατωτέρω:

	31/12/2021	
	Εντός 1 έτους	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	79.874	79.874
Ομολογιακό δάνειο	21.301.398	21.301.398
Σύνολο	21.381.272	21.381.272
	31/12/2020	
	Εντός 1 έτους	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	2.074	2.074
Σύνολο	2.074	2.074

Στην ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από λοιπούς φόρους / τέλη.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών

Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρεία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μια υποχρέωση, σε μια συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Η διαχείριση των κεφαλαίων στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας και την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Τα κεφάλαια της Εταιρείας κρίνονται ικανοποιητικά με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης) και των υποχρεώσεων από μισθώσεις μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα». Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων» όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης συν τον καθαρό δανεισμό και των υποχρεώσεων από μισθώσεις.

Τα στοιχεία για τον υπολογισμό του συντελεστή μόχλευσης της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2021 παρουσιάζονται στον πιο κάτω πίνακα.

	31/12/2021	31/12/2020
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	21.301.398	-
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	21.301.398	-
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(2.891.905)	(25.000)
Καθαρός δανεισμός	18.409.493	(25.000)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	22.192	23.447
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	18.431.685	(1.553)
Συντελεστής μόχλευσης	100%	1610%

Παρακάτω παρουσιάζεται μια ανάλυση του καθαρού δανεισμού και των κινήσεων αυτού για την παρουσιαζόμενη χρήση.

	31/12/2021	31/12/2020
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.891.905	25.000
Δανεισμός - πληρωτός μέσα σε ένα έτος	(21.301.398)	-
Καθαρός δανεισμός	(18.409.494)	25.000

	Λοιπά πάγια	Δανειακές υποχρεώσεις	
	Ταμειακά διαθέσιμα / τράπεζα	Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σύνολο
Καθαρός δανεισμός την 16 Νοεμβρίου 2020	-	-	-
Ταμειακές ροές	25.000	-	25.000
Καθαρός δανεισμός την 31 Δεκεμβρίου 2020	25.000	-	25.000
Καθαρός δανεισμός την 1 Ιανουαρίου 2021	25.000	-	25.000
Ταμειακές ροές	2.866.905	-	2.866.905
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	-	(41.500.000)	(41.500.000)
Καταβολή κεφαλαίου δανείων	-	19.993.467	19.993.467
Δεδουλευμένοι τόκοι	-	(33.983)	(33.983)
Αναπροσαρμογή χρηματοοικονομικής υποχρέωσης	-	239.118	239.118
Καθαρός δανεισμός την 31 Δεκεμβρίου 2021	2.891.905	(21.301.398)	(18.409.493)

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα δεδομένα.

4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα κάτωθι:

Φόρος εισοδήματος

Οι γενικοί φορολογικοί κίνδυνοι για την Εταιρεία αφορούν στην έγκαιρη υποβολή ορθών φορολογικών δηλώσεων, στην πληρωμή των σχετικών ποσών φόρου καθώς και στη συμμόρφωση με όλους τους φορολογικούς νόμους και κανονισμούς και με τους κανόνες αναφοράς, ειδικά τους σχετιζόμενους με τον φόρο εισοδήματος.

Η Εταιρεία υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, ΦΠΑ και άλλους φόρους στη Ελλάδα. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για ζητήματα που δύναται να προκύψουν από φορολογικό έλεγχο, βασιζόμενη σε εκτιμήσεις ότι δύναται να προκύψουν πρόσθετοι φόροι ή να μειωθούν οι φορολογικές ζημιές. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων είναι διαφορετικό από τα ποσά που είχαν αρχικά αναγνωρισθεί, οι διαφορές επιβαρύνουν τον τρέχοντα φόρο, τον αναβαλλόμενο φόρο και άλλες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, στην περίοδο κατά την οποία οι διαφορές αυτές θα προσδιοριστούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να τακτοποιηθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη μελλοντικών φορολογητέων εισοδημάτων και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού.

4.2. Κρίσιμες αξιολογήσεις στις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές

Δεν υπήρχαν κρίσιμες αξιολογήσεις απαραίτητες για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας.

5. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Η ανάλυση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων παρατίθεται παρακάτω ως εξής:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	(52.606)	-
Σύνολο	(52.606)	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	51.842	490
Σύνολο	51.842	490
Σύνολο	(764)	490

Η ανάλυση στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η ακόλουθη:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	490	-
(Χρέωση) / πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(1.255)	490
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	(764)	490

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι η παρακάτω:

	<u>Ομολογιακό Δάνειο</u>	<u>Σύνολο</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	-	-
Χρέωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(52.606)	(52.606)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	(52.606)	(52.606)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
Υπόλοιπο την 16 Νοεμβρίου 2020		-
Χρέωση κατάστασης αποτελεσμάτων	490	490
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	490	490
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	490	490
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	51.351	51.351
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	51.842	51.842

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων παρουσιάζονται παρακάτω. Βάσει του Νόμου 4799/2021, όπως δημοσιεύτηκε τον Μάιο του 2021, ο συντελεστής φορολογίας των νομικών προσώπων στην Ελλάδα μειώθηκε στο 22% με ισχύ από το τρέχων έτος.

6. Αποθέματα – Ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού

Τα αποθέματα της εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Αποθήκη	198.472	-
Οικόπεδα	432.288	-
Κτίρια / Εγκαταστάσεις	10.053.316	-
Οικοδομή	895.489	-
Σύνολο	11.579.564	-

Τα ακίνητα της Εταιρείας παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης.

Δεδομένου ότι αποκτήθηκαν μέσα στη χρήση, η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους εκτιμάται ότι υπερβαίνει την αξία κτήσης τους και δεν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης.

7. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Λοιπές απαιτήσεις		
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	300	-
Προκαταβολές αποθεμάτων	6.630.226	-
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	55.271	178
Χρεώστες διάφοροι	7.153	-
Λοιπές απαιτήσεις	256.091	-
Σύνολο	6.949.041	178
Σύνολο	6.949.041	178
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.949.041	178
	6.949.041	178

Οι προκαταβολές αποθεμάτων αφορούν εκταμιεύσεις απόκτησης ακινήτων μέσω πλειστηριασμών που ολοκληρώθηκαν νομικά και μεταφέρθηκαν στα αποθέματα εντός του 2022.

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Καταθέσεις όψεως	2.891.905	25.000
Σύνολο	2.891.905	25.000

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσά καταθέσεων ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρεία Moody's:

Καταθέσεις όψεως	31/12/2021	31/12/2020
B3	2.891.905	-
Caa2	-	25.000
Σύνολο	2.891.905	25.000

Τα ποσά των καταθέσεων όψεως είναι σε ευρώ.

9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 16 Νοεμβρίου 2020	-		-	-
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	2.500	10	25.000	25.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	2.500		25.000	25.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	2.500	10	25.000	25.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	2.500		25.000	25.000

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 16 Νοεμβρίου 2020 και το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίστηκε στη συνολική αξία των € 25.000, διαιρούμενο σε 2.500 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10 έκαστην. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.

10. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμο μέρος αναλύονται ως εξής:

Εμπορικές υποχρεώσεις	31/12/2021	31/12/2020
Προμηθευτές	79.138	1.300
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 16)	736	774
Ομολογιακό δάνειο	9.522	-
Λοιποί φόροι / τέλη	6.759	148
Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων	96.155	2.222

11. Δανεισμός

Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	31/12/2021	31/12/2020
Ομολογιακό δάνειο	21.506.533	-
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου	33.983	-
Αναπροσαρμογή χρηματοοικονομικής υποχρέωσης	(239.118)	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού	21.301.398	-
Σύνολο δανεισμού	21.301.398	-

Η κίνηση των δανείων μέσα στη χρήση παρατίθεται παρακάτω:

	2021	2020
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου		
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	41.500.000	-
Αποπληρωμή κεφαλαίου δανείου	(19.993.467)	-
Τόκοι ομολογιακού δανείου	131.999	-
Πληρωμή τόκων	(98.016)	-
Αναπροσαρμογή χρηματοοικονομικής υποχρέωσης	(239.118)	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	21.301.398	-

Ομολογιακό δάνειο ύψους €210 εκ. με την Phoenix NPL Finance DAC (The Reoco Bond Loan Facility Agreement)

Το 2020 η Εταιρεία ήρθε σε συμφωνία για την έκδοση ομολογιακού δανείου μέγιστου ύψους κεφαλαίου €210 εκ. με την Τράπεζα Πειραιώς. Ο σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας σχετικά με την απόκτηση αποθεμάτων ακινήτων ως στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού. Στις 23 Δεκεμβρίου 2020 η Τράπεζα Πειραιώς προχώρησε στην πώληση του δανείου στην Phoenix NPL Finance DAC και με βάση τη σύμβαση ο νέος κάτοχος του ομολογιακού δανείου είναι η Phoenix NPL Finance DAC.

Το επιτόκιο του δανείου αποτελείται από :

- ένα σταθερό επιτόκιο 1% όπως αυτό έχει οριστεί στη σύμβαση
- και από ένα μεταβλητό τόκο. Ο μεταβλητός τόκος ορίζεται ως η μικρότερη τιμή μεταξύ:

- Των διαθέσιμων κεφαλαίων (Available funds) και
- Της μεγαλύτερης τιμής μεταξύ:

- Του μηδενός και
- Του EBIT όπως αυτό ορίζεται στη σύμβαση αφού πρώτα αφαιρεθούν:
 - Ο φόρος εισοδήματος που πληρώνει η Εταιρία
 - Οι τόκοι που προκύπτουν από το σταθερό επιτόκιο του δανείου
 - €2.500

Το ομολογιακό δάνειο είναι υποχρέωση περιορισμένης ευθύνης (limited recourse) και περιορίζεται στην αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και των δοσμένων εγγυήσεων. Σε περίπτωση μη εξόφλησης, και κατόπιν της επιβολής δέσμευσης των εγγυήσεων και των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, οι δανειακές υποχρεώσεις που παραμένουν εκκρεμείς κατά την ημερομηνία αποπληρωμής του δανεισμού θα παύσουν να υφίστανται και τυχόν περαιτέρω δικαιώματα πληρωμής από την πλευρά του κατόχου του ομολογιακού δανείου θα εκπνεύσουν.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση των οικονομικών της στοιχείων, και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι, λόγω της ρήτρας που περιορίζει την υποχρέωσή της έναντι του κατόχου του ομολογιακού δανείου στο σύνολο των περιουσιακών της στοιχείων, για το ομολογιακό δάνειο προέκυψε ότι θα αναγνωριστεί κέρδος από την αναπροσαρμογή της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, ύψους € 239.118.

Εκτός εάν έχει προηγουμένως εξοφληθεί πλήρως, η Εταιρεία υποχρεούται να αποπληρώσει το ομολογιακό δάνειο το νωρίτερο μεταξύ:

(α) της ημερομηνίας κατά την οποία δεν θα υπάρχουν άλλα ακίνητα που να σχετίζονται με το Χαρτοφυλάκιο Δανείων του κατόχου του ομολογιακού δανείου και η Εταιρεία δεν θα έχει πλέον στην ιδιοκτησία της αντίστοιχα ακίνητα, και

(β) την τελική ημερομηνία αποπληρωμής του ομολογιακού δανείου, η οποία ορίζεται ως ο Νοέμβριος του 2063.

Η δανειακή υποχρέωση έχει ταξινομηθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, καθώς η Εταιρεία αναμένει να αποπληρώσει το ομολογιακό δάνειο εντός του κανονικού λειτουργικού της κύκλου, που αντιστοιχεί με τον χρόνο διακράτησης των ακινήτων που εμφανίζονται στα αποθέματα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

12. Γενικά λειτουργικά έξοδα

Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01/01/2021 έως 31/12/2021	16/11/2020 έως 31/12/2020
Έξοδα μη εκπιπτόμενα στη φορολογία εισοδήματος	149	-
Αμοιβές τρίτων	100.772	1.167
Ενοίκια μισθώσεων	2.176	418
Λοιποί φόροι - τέλη	1.162	23
Διάφορα έξοδα	390	435
Σύνολο	104.648	2.044

13. Λοιπά έξοδα

	01/01/2021 έως 31/12/2021	16/11/2020 έως 31/12/2020
Έκτακτα ανόργανα έξοδα	509	-
Σύνολο	509	-

14. Χρηματοοικονομικά έσοδα - έξοδα

	01/01/2021 έως 31/12/2021	16/11/2020 έως 31/12/2020
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Κέρδος από αναπροσαρμογή ομολογιακού δανείου	239.118	-
	239.118	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι ομολογιακών δανείων	(131.999)	-
Λοιπά έξοδα τραπεζών	(1.962)	-
Σύνολο	(133.961)	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα - καθαρά	105.157	-

15. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει του Νόμου 4799/2021 με συντελεστή 22% επί του φορολογητέου εισοδήματος.

Τα ποσά φόρων που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	01/01/2021 έως 31/12/2021	16/11/2020 έως 31/12/2020
Αναβαλλόμενος φόρος	(1.255)	491
Σύνολο	(1.255)	491
	01/01/2021 έως 31/12/2021	16/11/2020 έως 31/12/2020
Ζημίες προ φόρων	-	(2.044)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές		491
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(1.255)	-
Σύνολο	(1.255)	491

16. Συνδεδεμένα μέρη

16.1. Μητρική και τελικός βασικός μέτοχος

Η Εταιρεία ιδρύθηκε στην Αθήνα την 16 Νοεμβρίου 2020. Η μητρική της εταιρεία είναι η «Τράπεζας Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία».

16.2. Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται οι σημαντικότερες συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτή προσώπων (συνδεδεμένα μέρη).

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως ακολούθως:

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	1/1/2021 έως 31/12/2021	16/11/2020 έως 31/12/2020
Έξοδα		
Μίσθωση κτιρίων - Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.	1.674	-
Μίσθωση κτιρίων - Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε.	502	418
Cash manager fees - Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.	30.000	-
Έξοδα Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.	386	-
Προμήθειες εμβασμάτων εκτός Τράπεζας Πειραιώς	1.576	-
Σύνολο	34.138	418

Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη	31/12/2021	31/12/2000
Λοιπές Απαιτήσεις		
ΒΕΓΚΑ II ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.	3.350	-
Σύνολο	3.350	-
Λοιπές Υποχρεώσεις		
Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.	31.517	-
Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε.	1.170	774
Σύνολο	32.687	774

17. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

18. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Οι εξελίξεις στην Ανατολική Ευρώπη μεταξύ Ουκρανίας και Ρωσίας επηρέασαν κατά κύριο λόγο το κόστος της ενέργειας και των αγαθών με αποτέλεσμα την αύξηση του πληθωρισμού. Ενώ σε αυτό το σημείο δεν υπάρχουν ενδείξεις ουσιώδους αντίκτυπου στην απόδοση της Εταιρείας, η ένταση και η διάρκεια αυτής της κρίσης θα καθορίσουν το επίπεδο επιπτώσεων στην επιχείρηση, τους πελάτες και τους μετόχους. Για το σκοπό αυτό, η πιθανή επίδραση αυτών των γεγονότων στην απόδοση της Εταιρείας δεν μπορεί να εκτιμηθεί με ασφάλεια επί του παρόντος. Η διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς την κατάσταση.

Μετά και των ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2021 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία να επιβάλλεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 27/10/2022

Ο Πρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

ΒΟΓΙΑΤΖΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
Α.Δ.Τ.: ΑΒ595665

ΓΙΑΝΝΟΥΛΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
Α.Δ.Τ.: ΑΗ039187

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου
Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0085923



PwC ACCOUNTING A.E.
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 1494

