

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE A.E.

- **Οικονομικές Καταστάσεις 31/12/2015**
- **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**
- **Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων**

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE A.E.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2015

Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE A.E. την 30η Μαΐου 2016 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusbank.gr και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.pbre.gr.

Πίνακας Περιεχομένων των Οικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση	Σελίδα
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	6
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων:	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	7
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	7
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων	7
2.2 Συναλλαγματικές μετατροπές	8
2.3 Ενσώματα πάγια	8
2.4 Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό	8
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα	8
2.6 Μισθωμένα πάγια	9
2.7 Αποθέματα	9
2.8 Απαιτήσεις από πελάτες	9
2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10
2.10 Μετοχικό κεφάλαιο	10
2.11 Δανεισμός	10
2.12 Παροχές σε εργαζομένους	10
2.13 Προβλέψεις	11
2.14 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	11
2.15 Μερίσματα	11
2.16 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων	11
2.17 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	11
2.18 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	11
2.19 Επενδύσεις σε θυγατρικές	11
2.20 Συγκριτικά στοιχεία	12
2.21 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	12
3 ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	15
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	16
4.1 Κίνδυνος αγοράς	16
4.2 Πιστωτικός κίνδυνος	16
4.3 Κίνδυνος επιτοκίων	18
4.4 Κίνδυνος ρευστότητας	18
4.5 Διαχείριση κεφαλαίου	18
4.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες	18
5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	19
6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	19
7 ΑΪΛΑ ΠΑΓΙΑ	20
8 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	20
9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	21
10 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	22
11 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	22
12 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	22
13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	23
14 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	23
15 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	23
16 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	23

Πίνακας Περιεχομένων των Οικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση		Σελίδα
17	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	24
18	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	25
19	ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	25
20	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	25
21	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	25
22	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	26
23	ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	26
24	ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	26
25	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	27
26	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	27
27	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ	27
28	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	27
29	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	28

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31.12.2015	31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	3.069.000,00	1.570.000,00
Ενσώματα πάγια	6	7.367,47	9.428,69
Άυλα πάγια	7	308,90	440,90
Επενδύσεις σε θυγατρικές (μετά από προβλέψεις)	9	89.062,00	89.062,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	12	4.638,00	4.838,00
		3.170.376,37	1.673.769,59
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	10	3.147.143,56	3.047.629,09
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	11	946.213,53	1.870.190,52
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	12	1.622.107,90	1.619.024,29
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	4.652.727,53	4.612.482,33
		10.368.192,52	11.149.326,23
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		13.538.568,89	12.823.095,82
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	2.094.950,00	2.094.950,00
Αποθεματικά	16	1.030.369,03	959.131,48
Κέρδη εις νέο		5.769.978,66	4.406.466,74
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		8.895.297,69	7.460.548,22
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	118.741,72	214.507,50
Λοιπές Προβλέψεις	18	35.000,00	35.000,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	8	30.726,10	38.480,42
		184.467,82	287.987,92
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	19	3.420.000,00	3.420.000,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	451.648,55	745.763,86
Υποχρεώσεις από φόρους		587.154,83	908.795,82
		4.458.803,38	5.074.559,68
Σύνολο υποχρεώσεων		4.643.271,20	5.362.547,60
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		13.538.568,89	12.823.095,82

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2015	31.12.2014
Κύκλος εργασιών	22	5.092.737,33	7.608.795,49
Κόστος εργασιών	24	(1.904.930,73)	(2.784.598,29)
Μικτά Κέρδη / (Ζημίες)		3.187.806,60	4.824.197,20
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	(145.404,46)	(125.000,00)
Λοιπά έσοδα	26	76.207,86	114.697,12
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		3.118.610,00	4.813.894,32
Δαπάνες προσωπικού	24	(337.897,16)	(466.384,42)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	24	(790.566,44)	(893.905,68)
Προβλέψεις	25	(16.768,93)	(606.878,92)
Αποσβέσεις	6, 7	(2.223,30)	(38.947,38)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(1.147.455,83)	(2.006.116,40)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) καθαρά	27	29.609,46	51.293,53
Κέρδη προ φόρων		2.000.763,63	2.859.071,45
Φόρος εισοδήματος	21	(576.012,61)	(809.625,65)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους (Α)		1.424.751,02	2.049.445,80
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους			
Λοιπά Συνολικά Έσοδα / (Έξοδα)		14.371,35	(17.500,23)
Φόροι		(4.372,90)	4.550,06
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Β)		9.998,45	(12.950,17)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)		1.434.749,47	2.036.495,63

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2014	2.094.950,00	917.453,92	2.411.648,67	5.424.052,59
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	0,00	0,00	(12.950,17)	(12.950,17)
Κέρδη μετά από φόρους	0,00	0,00	2.049.445,80	2.049.445,80
Διανομή αφορολ.αποθεματικών άρθρου 72 Ν.4172/13	16	0,00	(60.794,73)	0,00
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	16	0,00	102.472,29	0,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	2.094.950,00	959.131,48	4.406.466,74	7.460.548,22
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2015	2.094.950,00	959.131,48	4.406.466,74	7.460.548,22
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	0,00	0,00	9.998,45	9.998,45
Κέρδη μετά από φόρους	0,00	0,00	1.424.751,02	1.424.751,02
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	16	0,00	71.237,55	0,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015	2.094.950,00	1.030.369,03	5.769.978,66	8.895.297,69

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2015	31.12.2014
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
Κέρδη προ φόρων		2.000.763,63	2.859.071,45
<u>Προσαρμογή κερδών προ φόρων</u>			
Αποσβέσεις, διαγραφές παγίων	6, 7	2.223,30	38.947,38
Προστίθενται: προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	25	(81.394,43)	75.493,80
Προστίθενται: προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	25	0,00	39.099,71
Προστίθενται: προβλέψεις νομικών υποθέσεων	25	0,00	0,00
Προστίθενται: Ζημιές από διαγραφές συμμετοχών	9	0,00	161,14
Προστίθενται: Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	145.404,46	125.000,00
Κέρδη από πώληση παγίων		0,00	0,00
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		(29.609,46)	(51.293,53)
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u>			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		(1.743.918,93)	(321.482,91)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		1.033.053,43	59.102,21
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(294.115,31)	(56.017,62)
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(14.155,82)	(14.088,68)
Καταβλημένοι φόροι		(1.026.240,87)	(788.550,14)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(7.990,00)	1.965.442,81
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6, 7	(30,08)	(17.995,17)
Συμμετοχή σε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών εταιρειών	9	0,00	(15.000,00)
Εισπράξεις από διαγραφές συμμετοχών	9	0,00	338,86
Τόκοι εισπραχθέντες		48.265,28	60.882,21
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		48.235,20	28.225,90
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>			
Είσπραξη / (Αποπληρωμή) δανεισμού		0,00	0,00
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		0,00	0,00
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		40.245,20	1.993.668,71
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		4.612.482,33	2.618.813,62
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	13	4.652.727,53	4.612.482,33

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE A.E. («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών για την οργάνωση χρηματοδότησης μεγάλων αναπτυξιακών και επενδυτικών έργων, καθώς επίσης και την οικονομική διαχείριση και εκμετάλλευση τέτοιων έργων.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι επί της Λεωφ. Ελ.Βενιζέλου 18 στην Αθήνα.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία κατά την 31.12.2015 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100,00%. Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30 Μαΐου 2016 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

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

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από τη Διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και με βάση την αρχή της συνέχισης δραστηριότητας.

Η Εταιρεία έχει ως κύριο πελάτη τη μητρική της εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς και τις εταιρείες του Ομίλου. Επιπρόσθετα, το μεγαλύτερο μέρος των ταμειακών διαθεσίμων της είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική εταιρεία, αλλά και οι υφιστάμενες δανειακές της υποχρεώσεις είναι προς την Τράπεζα Πειραιώς. Τα προαναφερθέντα γεγονότα υποδεικνύουν σημαντική εξάρτηση της Πειραιώς Real Estate από τον Όμιλο Πειραιώς αναφορικά με τη συνέχιση των δραστηριοτήτων της.

Το 2015 αποτέλεσε έτος σημαντικών γεγονότων σε χρηματοοικονομικό επίπεδο στην Ελλάδα. Η αβεβαιότητα στο Ελληνικό μακροοικονομικό περιβάλλον εντάθηκε προς το τέλος του Ιουνίου του 2015 ως αποτέλεσμα της μη ολοκλήρωσης της αξιολόγησης του δεύτερου προγράμματος διάσωσης της Ελλάδας από την Ευρωπαϊκή Ένωση, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα («ΕΚΤ») και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο («ΔΝΤ»), της μη πληρωμής των ληξιπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων προς το ΔΝΤ, της διακοπής παροχής ρευστότητας από την ΕΚΤ προς το ελληνικό τραπεζικό σύστημα και της επιβολής διαφόρων περιορισμών στη διακίνηση κεφαλαίων. Η Ελλάδα οδηγήθηκε εκ νέου σε εκλογές, ενώ καθοριστικής σημασίας για το μέλλον του χρηματοπιστωτικού συστήματος αποτέλεσε η ομαλή ολοκλήρωση της ανακεφαλαιοποίησης των ελληνικών τραπεζών και η υπογραφή νέου προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας ύψους €86 δις.

Στην παρούσα φάση, εκκρεμεί η ολοκλήρωση της 1ης αξιολόγησης του 3ου ελληνικού προγράμματος προσαρμογής και η διασφάλιση της απρόσκοπτης εκταμίευσης των υπολειπόμενων δόσεων, καθώς έχουν ήδη ξεκινήσει οι αποπληρωμές εξυπηρέτησης του χρέους για το 2016. Η ολοκλήρωση της αξιολόγησης αναμένεται να οδηγήσει σε βελτίωση του οικονομικού κλίματος, συμβάλλοντας στην υλοποίηση αποκρατικοποιήσεων, στη σταδιακή απελευθέρωση της κίνησης κεφαλαίων, στην επιστροφή σε θετικούς ρυθμούς του ΑΕΠ, στην αποδοχή των ελληνικών ομολόγων ως ενέχυρο από την ΕΚΤ και στη συμμετοχή τους στο πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης της ΕΚΤ.

Η Διοίκηση παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας και, αξιολογώντας όλα τα παραπάνω, εκτιμά ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει απρόσκοπτα τη λειτουργία της για το ορατό μέλλον.

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

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας και είναι περίπλοκες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 3.

2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.3. Ενσώματα Πάγια

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

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

- Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων: Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και της διάρκειας μίσθωσης
- Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 15 - 30%
- Μεταφορικά μέσα: 15 - 20%

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

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

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

2.4. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό

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

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

Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 έτη.

2.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα ακίνητα που κατέχονται με σκοπό τη μακροπρόθεσμη εκμίσθωση ή την απόκτηση υπεραξίας ή και τα δύο, και τα οποία δεν μισθώνονται στην Εταιρεία, κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα, κτίρια ή τμήματα κτιρίων, οικόπεδα και κτίρια λειτουργικής μίσθωσης. Τα ακίνητα που κατέχονται από τον μισθωτή με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης μπορούν να κατηγοριοποιηθούν και να λογιστικοποιηθούν στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή ως επενδύσεις σε ακίνητα, όταν πληρείται ο ορισμός των επενδύσεων σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών εξόδων συναλλαγής. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται στην εύλογη αξία, όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή ή από το τμήμα εκτιμήσεων. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου παγίου. Εάν η πληροφόρηση για τις εύλογες αξίες δεν είναι διαθέσιμη, χρησιμοποιούνται μέθοδοι, όπως:

(i) Μέθοδος συγκριτική ή στοιχείων κτηματαγοράς: Με αυτή τη μέθοδο η αξία που δίδεται στο προς εκτίμηση ακίνητο προσδιορίζεται κατόπιν σύγκρισης των αξιών ακινήτων με ομοειδή χαρακτηριστικά.

(ii) Μέθοδος εναπομένουσας αξίας: Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας γηπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση ή ακινήτων που χρήζουν ανακαίνισης. Υπολογίζονται η αξία του τελικού προϊόντος της ανάπτυξης από την οποία αφαιρείται το κόστος της ανάπτυξης, καθώς και το προσδοκώμενο κέρδος. Το αποτέλεσμα της αφαίρεσης αυτής αποτελεί την εναπομένουσα αξία του ακινήτου. Με την εφαρμογή του τύπου της προεξόφλησης επί της εναπομένουσας αξίας βρίσκεται η παρούσα αξία του προς εκτίμηση ακινήτου.

(iii) Μέθοδος υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης: Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο υπολογίζεται η τρέχουσα αξία της γης και στη συνέχεια υπολογίζεται η αξία για την κατασκευή των κτισμάτων εκ νέου. Εφαρμόζεται συντελεστής απόσβεσης με βάση τον οποίο απομειώνεται η αξία κατασκευής των κτισμάτων εκ νέου. Οι δύο αξίες, δηλαδή η αξία γης και η αναπόσβεστη αξία κτισμάτων, προστίθενται και προκύπτει η τρέχουσα αξία του ακινήτου.

(iv) Επενδυτική μέθοδος: Ο σκοπός της μεθόδου αυτής είναι να υπολογίσει την κεφαλαιακή αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει κάποιο ετήσιο εισόδημα από ένα συγκεκριμένο ακίνητο.

Αυτές οι μέθοδοι επανεξετάζονται ετησίως από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανakλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Οι εύλογες αξίες αντανakλούν επίσης οποιεσδήποτε εκροές αναμένονται για τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη τα οποία σχετίζονται με το ακίνητο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μετατραπεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενη, τότε κατηγοριοποιείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία της αλλαγής θεωρείται ως το νέο κόστος.

2.6. Μισθωμένα Πάγια

Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι εκμισθωτής παγίων, μισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα πάγια αυτά εμφανίζονται και αποτιμούνται στις οικονομικές καταστάσεις όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων της Εταιρείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία ως εκμισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι μισθωτής παγίων μέσω λειτουργικής μίσθωσης, τα μισθώματα καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία ως μισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2.7. Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσεως και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος προσδιορίζεται με την μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους. Το κόστος των ετοιμών προϊόντων και των ημιτελών αποθεμάτων περιλαμβάνει τα έξοδα σχεδιασμού, το κόστος των υλικών, το άμεσο εργατικό κόστος και αναλογία των γενικών εξόδων παραγωγής.

Επενδύσεις σε ακίνητα στα οποία ξεκινάει κατασκευή με σκοπό την μελλοντική πώληση, αναταξινομούνται ως αποθέματα στην λογιστική αξία, κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης. Στο εξής, θα επιμετρώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Χρηματοοικονομικά έξοδα περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως των αποθεμάτων. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένων και των τυχόν εξόδων πώλησης όπου συντρέχει περίπτωση.

2.8. Απαιτήσεις από Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημίας απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το ταμείο και τα χρηματικά διαθέσιμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την πρώτη ημέρα έκδοσής τους, όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

2.10. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα Ίδια Κεφάλαια. Άμεσα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, στη διαφορά υπέρ το άρτιο. Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές. Το κόστος κτήσης ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά από τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας μέχρι οι ίδιες μετοχές να πουληθούν, ακυρωθούν ή επανεκδοθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για τη συναλλαγή λοιπά έξοδα και φόρους, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα Ίδια Κεφάλαια.

2.11. Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους.

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

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

2.12. Παροχές σε Εργαζομένους

α) Συνταξιοδοτικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία συμμετέχει σε προγράμματα συνταξιοδότησης καθορισμένων εισφορών σύμφωνα με τα οποία καταβάλλει σταθερές εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία. Η Εταιρεία δεν έχει άλλες υποχρεώσεις για πληρωμές συντάξεων πέραν των εισφορών που καταβάλλει.

Οι εισφορές της Εταιρείας στα προγράμματα συνταξιοδότησης καθορισμένων εισφορών, αναγνωρίζονται ως παροχές προς το προσωπικό κατά την περίοδο που αφορούν.

β) Αποζημιώσεις αποχώρησης προσωπικού

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

Τα αναλογιστικά κέρδη / ζημίες αναγνωρίζονται απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας κατά τη χρονική περίοδο που αυτά πραγματοποιούνται.

Η ανακλύκωση των εν λόγω κερδών / ζημιών στα αποτελέσματα δεν είναι δυνατή.

γ) Προγράμματα για συμμετοχή στα κέρδη και επιδόματα

Η Διοίκηση περιοδικά ανταμοίβει με μετρητά (bonus), κατά βούληση υπαλλήλους με υψηλή απόδοση. Παροχές σε μετρητά (bonus) μέσω της μισθοδοσίας, αναγνωρίζονται ως δεδουλευμένα έξοδα προσωπικού. Η διανομή κερδών στους υπαλλήλους αναγνωρίζεται ως έξοδο προσωπικού στη χρήση που αυτά αφορούν.

2.13. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Σε περίπτωση που καταστεί πραγματικά βέβαιο, ότι θα προκύψει μία εισροή οικονομικών ωφελειών, το περιουσιακό στοιχείο και το σχετικό έσοδο καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις της περιόδου στην οποία συμβαίνει η μεταβολή. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντλιογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται, παρά μόνο αν είναι βέβαιες.

2.14. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

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

2.15. Μερίσματα

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

2.16. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

- τα έσοδα από μερίσματα (εάν υπάρχουν) αναγνωρίζονται όταν εγκριθούν από την αρμόδια τακτική γενική συνέλευση των μετόχων
- τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης
- τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών
- τα έσοδα από μισθώματα και τόκους αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα.
- τα έξοδα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα.

2.17. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

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

2.18. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αφορά περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ φορολογικής αναγνώρισης στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και αναγνώρισής τους για σκοπούς σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και υπολογίζεται με χρήση των φορολογικών συντελεστών που θα ισχύουν κατά τις χρήσεις που αναμένεται να ανακτηθούν τα στοιχεία του ενεργητικού και να τακτοποιηθούν οι υποχρεώσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές και τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές κατά την έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει επαρκές φορολογικό εισόδημα για να καλύψει τις προσωρινές διαφορές. Η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης και μειώνεται κατά την έκταση που δεν αναμένεται να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

2.19. Επενδύσεις σε θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι εταιρείες στις οποίες η Εταιρεία ασκεί έλεγχο επί της χρηματοοικονομικής και λειτουργικής πολιτικής τους.

Η συμμετοχή σε θυγατρικές παρουσιάζεται στο κόστος κτήσης μετά την αφαίρεση τυχόν ζημιών απομείωσης. Το κόστος κτήσης μιας θυγατρικής είναι η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που δόθηκαν, των μετοχών που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής, πλέον τυχόν κόστους άμεσα συνδεδεμένου με τη συναλλαγή. Η εταιρεία σε ετήσια βάση εξετάζει τις συμμετοχές της σε θυγατρικές για τυχόν απομείωση αξίας.

Η Εταιρεία δεν ετοιμάζει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, καθώς η Πειραιώς Real Estate περιλαμβάνεται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς.

2.20. Συγκριτικά στοιχεία

Στις περιπτώσεις που κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία των προηγούμενων χρήσεων αναταξινομήθηκαν για να καταστούν ομοειδή με τα στοιχεία της τρέχουσας χρήσης.

2.21. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης 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

ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές»

Αυτή η διερμηνεία ορίζει τον λογιστικό χειρισμό μιας υποχρέωσης πληρωμής εισφοράς που έχει επιβληθεί από την κυβέρνηση και δεν είναι φόρος εισοδήματος. Η διερμηνεία διευκρινίζει πως το δεσμευτικό γεγονός βάση του οποίου θα έπρεπε να σχηματιστεί η υποχρέωση καταβολής εισφοράς (ένα από τα κριτήρια για την αναγνώριση υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 37) είναι η ενέργεια όπως περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία η οποία προκαλεί την πληρωμή της εισφοράς. Η διερμηνεία μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την αναγνώριση της υποχρέωσης αργότερα από ότι ισχύει σήμερα, ειδικότερα σε σχέση με εισφορές οι οποίες επιβάλλονται ως αποτέλεσμα συνθηκών που ισχύουν σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2013

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται σε τρία ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως το ΔΠΧΑ 3 δεν έχει εφαρμογή στην λογιστικοποίηση του σχηματισμού οποιασδήποτε από κοινού δραστηριότητας βάση του ΔΠΧΑ 11 στις οικονομικές καταστάσεις της ίδιας της από κοινού δραστηριότητας.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η εξαίρεση που παρέχει το ΔΠΧΑ 13 για ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων ('portfolio exception') έχει εφαρμογή σε όλα τα συμβόλαια (συμπεριλαμβανομένων των μη χρηματοοικονομικών συμβολαίων) εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 39/ΔΠΧΑ 9.

ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να διευκρινιστεί πως το ΔΛΠ 40 και το ΔΠΧΑ 3 δεν είναι αμοιβαίως αποκλειόμενα.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές της καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές της καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές της καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015)

Η περιορισμένου σκοπού τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιεί την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάση ενός σταθερού ποσοστού του μισθού.

ΔΠΧΑ 11 (Τροποποίηση) «Από κοινού Συμφωνίες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από έναν επενδυτή να εφαρμόσει την μέθοδο της εξαγοράς όταν αποκτά συμμετοχή σε μία από κοινού δραστηριότητα η οποία αποτελεί μία 'επιχείρηση'.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 41 (Τροποποιήσεις) «Γεωργία: Διαρκείς φυτείες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτές οι τροποποιήσεις αλλάζουν τη χρηματοοικονομική αναφορά των διαρκών φυτειών, όπως τα αμπέλια και τα δέντρα που παράγουν φρούτα. Οι διαρκείς φυτείες πρέπει να λογιστικοποιούνται με τον ίδιο τρόπο όπως τα ιδιοκατασκευασμένα ενσώματα πάγια. Συνεπώς, οι τροποποιήσεις συμπεριλαμβάνουν τις διαρκείς φυτείες στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 16, αντί του ΔΛΠ 41. Η παραγωγή που αναπτύσσεται στις διαρκείς φυτείες παραμένει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 41.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές οικονομικές καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες να χρησιμοποιούν την μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιήσουν τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς στις ατομικές τους οικονομικές καταστάσεις και επίσης ξεκαθαρίζει τον ορισμό των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της συγκέντρωσης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, την δομή των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Εταιρείες επενδύσεων: Εφαρμογή της απαλλαγής από την υποχρέωση ενοποίησης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή της απαλλαγής των εταιρειών επενδύσεων και των θυγατρικών τους από την υποχρέωση ενοποίησης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από δάνεια που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) «Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται σε ορισμένα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»

Η τροποποίηση διευκρινίζει τον ορισμό της 'προϋπόθεσης κατοχύρωσης' και ορίζει διακριτά τον 'όρο απόδοσης' και τον 'όρο υπηρεσίας'.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η υποχρέωση για ενδεχόμενο τίμημα το οποίο πληροί τον ορισμό του χρηματοοικονομικού στοιχείου ταξινομείται ως χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ως στοιχείο της καθαρής θέσης βάσει των ορισμών του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση». Επίσης διευκρινίζει πως κάθε ενδεχόμενο τίμημα, χρηματοοικονομικό και μη χρηματοοικονομικό, που δεν είναι στοιχείο της καθαρής θέσης επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»

Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση των εκτιμήσεων της διοίκησης όσον αφορά την συνάθροιση των λειτουργικών τομέων.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το πρότυπο δεν αποκλείει τη δυνατότητα της επιμέτρησης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων στα ποσά των τιμολογίων σε περιπτώσεις όπου η επίπτωση της προεξόφλησης είναι ασήμαντη.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Και τα δύο πρότυπα τροποποιήθηκαν προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται η προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις όταν μια οικονομική οντότητα ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει ως συνδεδεμένο μέρος μία εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην οικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρεία της οικονομικής οντότητας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως όταν ένα περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) αναταξινομείται από «διακρατούμενο προς πώληση» σε «διακρατούμενο προς διανομή», ή το αντίθετο, αυτό δεν αποτελεί αλλαγή στο σχέδιο για πώληση ή διανομή και δεν πρέπει να λογιστικοποιείται σαν αλλαγή.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση προσθέτει συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμιξη και διευκρινίζει πως οι επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως, όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

Η τροποποίηση διευκρινίζει την έννοια του «πληροφόρηση που γνωστοποιείται οπουδήποτε αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» που αναφέρεται στο πρότυπο.

3 ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

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

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

(α) Εκτίμηση εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων

Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές σύμφωνα με τις αγοραίες τιμές αντίστοιχων ακινήτων και συμβάσεων. Εφόσον δεν είναι διαθέσιμες οι πληροφορίες αυτές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται βάσει εκτιμήσεων στις οποίες λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθες πηγές:

- Αγοραίες τιμές διαφορετικών ακινήτων ή συμβάσεων, οι οποίες αναπροσαρμόζονται αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου επενδυτικού ακινήτου.
- Πρόσφατες τιμές αντίστοιχων ακινήτων, οι οποίες αναπροσαρμόζονται προκειμένου να ληφθούν υπόψη αλλαγές των οικονομικών συνθηκών από την ημερομηνία των συναλλαγών αυτών μέχρι την ημερομηνία της εκτίμησης
- Παρούσα αξία μελλοντικών χρηματορροών σύμφωνα με τους όρους των σχετικών μισθωτηρίων συμβάσεων κάνοντας χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που αντανάκλουν τις σύγχρονες εκτιμήσεις αβεβαιότητας αναφορικά με την αξία και τη χρονική τοποθέτηση των εν λόγω χρηματορροών.

(β) Απομείωση Αξίας Απαιτήσεων

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

(γ) Φόρος εισοδήματος

Απαιτείται κρίση από τη Διοίκηση της Εταιρείας για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος, καθώς υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους, βάσει εκτιμήσεων για το εάν θα της επιβληθούν επιπλέον φόροι. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικά αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

4.1. Κίνδυνος Αγοράς

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

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει εμπορικά χρεόγραφα.

4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

i) Μέτρηση Πιστωτικού Κινδύνου

Κέντρική θέση στο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας κατέχει η αξιόπιστη μέτρηση του πιστωτικού κινδύνου. Η διαρκής ανάπτυξη υποδομών συστημάτων και μεθοδολογιών για τη ποσοτικοποίηση και την αξιολόγηση του πιστωτικού κινδύνου αποτελεί βασική προϋπόθεση για την έγκαιρη και αποτελεσματική υποστήριξη της Διοίκησης σχετικά με τη λήψη αποφάσεων και καθορισμό πολιτικών.

ii) Πολιτική Απομείωσης και σχηματισμού Προβλέψεων

Η Εταιρεία εξετάζει συστηματικά αν υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι μια απαίτηση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της (impairment tests) σύμφωνα με τις γενικές αρχές και τη μεθοδολογία που περιγράφονται στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

Μια απαίτηση έχει υποστεί απομείωση όταν η λογιστική της αξία έχει είναι μεγαλύτερη από το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται από το σύνολο της παρούσας αξίας των εισπράξεων και της παρούσας αξίας από την ρευστοποίηση τυχόν καλυμμάτων σε περίπτωση αδυναμίας του εμπόρου. Όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η Εταιρεία δεν θα μπορέσει να εισπράξει όλα τα οφειλόμενα ποσά σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση σχετίζεται με αντικειμενικά γεγονότα που συνέβησαν μετά το σχηματισμό της πρόβλεψης, όπως για παράδειγμα η βελτίωση της πιστοληπτικής ικανότητας του εμπόρου, τότε η πρόβλεψη μειώνεται και η διαφορά καταχωρείται στην κατάσταση του συνολικού εισοδήματος.

iii) Διαγραφές

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

iv) Μέγιστη Έκθεση Πιστωτικού Κινδύνου πριν τον υπολογισμό των εξασφαλίσεων

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31/12/2015 και 31/12/2014 αντίστοιχα, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα για τα εντός της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης στοιχεία. Τα πιστωτικά ανοίγματα είναι βασισμένα στην λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εντός Ισολογισμού	31.12.2015	31.12.2014
Εγγυήσεις	4.638,00	4.838,00
Απαιτήσεις από πελάτες	1.407.428,76	2.331.405,75
Λοιποί χρεώστες	1.347.903,00	1.354.304,77
Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επομένων χρήσεων	514.449,38	504.964,00
Σύνολα	3.274.419,14	4.195.512,52

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

<u>Απαιτήσεις από πελάτες</u>	31.12.2015	31.12.2014
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	761.927,23	1.685.904,22
<u>Απαιτήσεις σε καθυστέρηση</u>		
από 3 μήνες έως 12 μήνες	69.635,55	69.635,55
Πάνω από 12 μήνες	575.865,98	575.865,98
Απαιτήσεις από πελάτες (προ προβλέψεων απομείωσης)	1.407.428,76	2.331.405,75
Μείον σχηματισμένες προβλέψεις απομείωσης	(461.215,23)	(461.215,23)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	946.213,53	1.870.190,52
<u>Λοιπές απαιτήσεις</u>	31.12.2015	31.12.2014
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	688.893,76	686.010,15
<u>Απαιτήσεις σε καθυστέρηση</u>		
από 3 μήνες έως 12 μήνες	33.197,33	33.197,33
Πάνω από 12 μήνες	1.144.899,29	1.144.899,29
Λοιπές απαιτήσεις (προ προβλέψεων απομείωσης)	1.866.990,38	1.864.106,77
Μείον σχηματισμένες προβλέψεις απομείωσης	(240.244,48)	(240.244,48)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	1.626.745,90	1.623.862,29

Οι λοιπές απαιτήσεις που εμφανίζονται σε καθυστέρηση αφορούν δεδουλευμένο έσοδο βάσει κατασκευαστικών συμβολαίων.

4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο Επιτοκιακός Κίνδυνος ορίζεται ως ο κίνδυνος της επίπτωσης στην οικονομική θέση της Εταιρείας, εξαιτίας της έκθεσής της σε μεταβολές στις αγορές επιτοκίων.

Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των έντοκων στοιχείων Ενεργητικού της Εταιρείας, έναντι παράλληλης ανόδου / καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά μισή ποσοστιαία μονάδα (0,5%), εκτιμάται για το τέλος του 2015 σε € 23.262,21.

Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των έντοκων στοιχείων Παθητικού της Εταιρείας, έναντι παράλληλης ανόδου / καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά μισή ποσοστιαία μονάδα (0,5%), εκτιμάται για το τέλος του 2015 σε € 17.100,00.

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

4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

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

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

	Έως 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Σύνολο
31-Δεκ-15					
Δανειακές υποχρεώσεις	0,00	0,00	3.420.000,00	0,00	3.420.000,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	242.386,15	105.881,45	103.380,95	0,00	451.648,55
Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	242.386,15	105.881,45	3.523.380,95	0,00	3.871.648,55
	Έως 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Σύνολο
31-Δεκ-14					
Δανειακές υποχρεώσεις	0,00	0,00	3.420.000,00	0,00	3.420.000,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	536.501,46	105.881,45	103.380,95	0,00	745.763,86
Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	536.501,46	105.881,45	3.523.380,95	0,00	4.165.763,86

4.5. Διαχείριση κεφαλαίου

Η Εταιρεία διαχειρίζεται συντηρητικά τη διάρθρωση του κεφαλαίου της όπως προκύπτει από τη σχέση καθαρού δανεισμού προς λειτουργικά κέρδη. Η κεφαλαιακή επάρκεια ελέγχεται μέσω της παρακολούθησης του δείκτη αυτού. Στον καθαρό δανεισμό περιλαμβάνονται τοκοφόρα δάνεια μείον έντοκα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

	31.12.2015	31.12.2014
Τραπεζικές υποχρεώσεις (σημείωση 19)	3.420.000,00	3.420.000,00
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 13)	(4.652.727,53)	(4.612.482,33)
Καθαρός δανεισμός	(1.232.727,53)	(1.192.482,33)
Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / έσοδα	1.971.154,17	2.807.777,92
Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / Καθαρός δανεισμός	-1,60	-2,35

Η αύξηση του δείκτη του καθαρού δανεισμού προς λειτουργικά κέρδη το 2015 οφείλεται στην μείωση των κερδών της χρήσης του 2015.

4.6. Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

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

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

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

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

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

5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.570.000,00	1.695.000,00
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(145.404,46)	(125.000,00)
Μεταφορά από Αποθέματα (σημείωση 10)	1.644.404,46	0,00
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	3.069.000,00	1.570.000,00

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία όπως αυτή εκτιμάται από εξωτερικό ανεξάρτητο εκτιμητή σε ετήσια βάση. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται σε αγοραίες τιμές ή αν η πληροφόρηση για τις εύλογες αξίες δεν είναι διαθέσιμη, χρησιμοποιούνται μέθοδοι αποτίμησης όπως αναφέρονται στη σημείωση 2.5.

6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

Τα ενσώματα πάγια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

2014	Οικόπεδα - Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο έναρξης	10.100,00	64.710,52	8.348,79	239.873,33	323.032,64
Αγορές/ Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	17.555,17	17.555,17
Μεταφορές/ τακτοποιήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	10.100,00	64.710,52	8.348,79	257.428,50	340.587,81
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο έναρξης	(3.085,49)	(64.710,11)	(4.800,59)	(237.896,19)	(310.492,38)
Αποσβέσεις χρήσης	(505,00)	0,00	(1.252,32)	(18.909,42)	(20.666,74)
Μεταφορές/ τακτοποιήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2014	(3.590,49)	(64.710,11)	(6.052,91)	(256.805,61)	(331.159,12)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2014	6.509,51	0,41	2.295,88	622,89	9.428,69

2015	Οικόπεδα - Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο έναρξης	10.100,00	64.710,52	8.348,79	257.428,50	340.587,81
Αγορές / Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	30,08	30,08
Μεταφορές/ τακτοποιήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015	10.100,00	64.710,52	8.348,79	257.458,58	340.617,89
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο έναρξης	(3.590,49)	(64.710,11)	(6.052,91)	(256.805,61)	(331.159,12)
Αποσβέσεις χρήσης	(505,00)	0,00	(1.252,32)	(333,98)	(2.091,30)
Μεταφορές/ τακτοποιήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2015	(4.095,49)	(64.710,11)	(7.305,23)	(257.139,59)	(333.250,42)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2015	6.004,51	0,41	1.043,56	318,99	7.367,47

7 ΑΪΛΑ ΠΑΓΙΑ

Τα άυλα πάγια της Εταιρείας αφορούν λογισμικό και αναλύονται παρακάτω:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο έναρξης	298.043,76	297.603,76
Αγορές/ Προσθήκες	0,00	440,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	0,00
Υπόλοιπο λήξης	298.043,76	298.043,76
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο έναρξης	(297.602,86)	(279.322,22)
Αποσβέσεις χρήσης	(132,00)	(18.280,64)
Αποσβέσεις πωληθέντων	0,00	0,00
Υπόλοιπο λήξης	(297.734,86)	(297.602,86)
Αναπόσβεστη αξία	308,90	440,90

8 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

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

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί του συνόλου των προσωρινών φορολογικών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Για τη χρήση 2015 ο υπολογισμός των αναβαλλόμενων φόρων έγινε με φορολογικό συντελεστή 29% (2014: 26%).

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	263.804,22	263.386,40
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(294.530,32)	(301.866,82)
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση)	(30.726,10)	(38.480,42)

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογία είναι η παρακάτω:

Αναβαλλόμενα Φορολογικά Στοιχεία Ενεργητικού	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	34.435,10	55.771,95
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	148.118,57	132.795,96
Προβλέψεις δαπανών	0,00	0,00
Προβλέψεις συμμετοχών	60.616,37	54.345,71
Αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	20.634,18	18.499,61
Αποσβέσεων αϋλων παγίων στοιχείων	0,00	1.973,17
Σύνολα (α)	263.804,22	263.386,40

Αναβαλλόμενα Φορολογικά Στοιχεία Παθητικού	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Αναβαλλόμενη φορολογία ακινήτου	(149.530,32)	(171.866,82)
Δεδουλευμένα έσοδα	(145.000,00)	(130.000,00)
Σύνολα (β)	(294.530,32)	(301.866,82)

Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση)	(30.726,10)	(38.480,42)
--	--------------------	--------------------

Η κίνηση της καθαρής Αναβαλλόμενης Φορολογίας έχει ως εξής:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση) την 1 Ιανουαρίου	(38.480,42)	14.129,96
Επίδραση Αναβαλλόμενου Φόρου στα Αποτελέσματα	12.127,22	(57.160,44)
Επίδραση Αναβαλλόμενου Φόρου στην Καθαρή Θέση	(4.372,90)	4.550,06
Επίδραση τροποποιημένου ΔΛΠ 19 στον αναβαλλόμενο φόρο	0,00	0,00
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση) την 31η Δεκεμβρίου	(30.726,10)	(38.480,42)

Ο αναβαλλόμενος φόρος που επηρέασε τα αποτελέσματα αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1-31.12.2015</u>	<u>1.1-31.12.2014</u>
Αναβαλλόμενοι Φόροι (Αποτελέσματα)		
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	(16.963,95)	19.628,39
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	15.322,61	(99.328,76)
Προβλέψεις δαπανών	0,00	(4.311,86)
Απομείωση συμμετοχών	6.270,66	0,00
Αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	2.134,57	18.499,61
Αποσβέσεων αύλων παγίων στοιχείων	(1.973,17)	1.973,17
Αναβαλλόμενη φορολογία ακινήτου	22.336,50	6.379,01
Δεδουλευμένα έσοδα	(15.000,00)	0,00
Σύνολο	12.127,22	(57.160,44)

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες για τις περιόδους 31.12.2015 και 31.12.2014 είναι οι ακόλουθες:

Εταιρεία	Αντικείμενο Εργασιών	Χώρα	Κόστος	31 Δεκεμβρίου 2015	
				Μετοχικό Κεφάλαιο	% συμμετοχής
ΠΕΙΡΑΙΩΣ BUILDINGS ΑΕ	Ανάπτυξη ακινήτου	Ελλάδα	60.000,00	60.000,00	100,00%
NEW UP DATING DEVELOPMENT Α.Ε	Κτηματική τουριστική & αναπτυξιακή εταιρεία	Ελλάδα	59.900,00	363.500,00	16,48%
PIRAEUS REAL ESTATE CONSULTANS SRL	Τεχνική & κατασκευαστική εταιρεία	Ρουμανία	5.000,00	5.000,00	100,00%
PIRAEUS REAL ESTATE EGYPT	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	Αίγυπτος	6.560,00	5.907.259,00	0,101%
PIRAEUS REAL ESTATE BULGARIA	Τεχνική & κατασκευαστική εταιρεία	Βουλγαρία	2.600,00	2.556,00	100,00%
PIRAEUS GROUP FINANCE P.L.C	Έκδοση πιστωτικών τίτλων	Ηνωμένο Βασίλειο	2,00	17.729,00	0,002%
ΠΛΕΙΑΔΕΣ ESTATE Α.Ε.	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	Ελλάδα	149.021,96	205.393,00	84,02%
PIRAEUS REAL ESTATE TIRANA SH. P.K.	Εταιρεία διαχείρισης ακινήτων	Αλβανία	15.000,00	715,00	100,00%

Εταιρεία	Αντικείμενο Εργασιών	Χώρα	Κόστος	31 Δεκεμβρίου 2014	
				Μετοχικό Κεφάλαιο	% συμμετοχής
ΠΕΙΡΑΙΩΣ BUILDINGS ΑΕ	Ανάπτυξη ακινήτου	Ελλάδα	60.000,00	60.000,00	100,00%
NEW UP DATING DEVELOPMENT Α.Ε	Κτηματική τουριστική & αναπτυξιακή εταιρεία	Ελλάδα	59.900,00	363.500,00	16,48%
PIRAEUS REAL ESTATE CONSULTANS SRL	Τεχνική & κατασκευαστική εταιρεία	Ρουμανία	5.000,00	5.000,00	100,00%
PIRAEUS REAL ESTATE EGYPT	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	Αίγυπτος	6.560,00	5.907.259,00	0,101%
PIRAEUS REAL ESTATE BULGARIA	Τεχνική & κατασκευαστική εταιρεία	Βουλγαρία	2.600,00	2.556,00	100,00%
PIRAEUS GROUP FINANCE P.L.C	Έκδοση πιστωτικών τίτλων	Ηνωμένο Βασίλειο	2,00	17.729,00	0,002%
ΠΛΕΙΑΔΕΣ ESTATE Α.Ε.	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	Ελλάδα	149.021,96	202.463,00	85,24%
PIRAEUS REAL ESTATE TIRANA SH. P.K.	Εταιρεία διαχείρισης ακινήτων	Αλβανία	15.000,00	715,00	100,00%

Η κίνηση των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες αναλύεται ως εξής:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Υπόλοιπο έναρξης	89.062,00	74.562,00
Προσθήκες	0,00	15.000,00
Απομειώσεις	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	(500,00)
Υπόλοιπο λήξης	89.062,00	89.062,00

10 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Αποθέματα έναρξης	3.047.629,09	2.726.146,18
Προσθήκες χρήσης	1.743.918,93	321.482,91
Κόστος εκτέλεσης έργων	0,00	0,00
Μεταφορά στις "Επενδύσεις σε Ακίνητα"	(1.644.404,46)	0,00
Αποθέματα λήξης	3.147.143,56	3.047.629,09

11 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Οι απαιτήσεις από πελάτες στις 31.12.2015 και στις 31.12.2014 € 1.407.428,76 και € 2.331.405,75 αντίστοιχα, προέρχονται από τις συμβάσεις έργων και παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας και θα εισπραχθούν σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβάσεων.

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	88.860,38	526.419,20
Λοιποί πελάτες	1.318.568,38	1.804.986,55
ΣΥΝΟΛΑ (Προ προβλέψεων)	1.407.428,76	2.331.405,75
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων από πελάτες	(461.215,23)	(461.215,23)
ΣΥΝΟΛΑ (Μετά από προβλέψεις)	946.213,53	1.870.190,52

Η κίνηση των προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες αναλύεται ως εξής:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Υπόλοιπο έναρξης	461.215,23	457.000,00
Έξοδο χρήσης (σημείωση 25)	0,00	33.855,23
Διαγραφές απαιτήσεων	0,00	(29.640,00)
Υπόλοιπο λήξης	461.215,23	461.215,23

12 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	4.638,00	4.838,00
Εγγυήσεις	4.638,00	4.838,00
ΣΥΝΟΛΑ	4.638,00	4.838,00
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	1.862.352,38	1.859.268,77
Λοιποί χρεώστες	1.347.903,00	1.354.304,77
Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επόμενων χρήσεων	514.449,38	504.964,00
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων	1.862.352,38	1.859.268,77
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(240.244,48)	(240.244,48)
ΣΥΝΟΛΑ	1.622.107,90	1.619.024,29

Η κίνηση των προβλέψεων απομείωσης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Υπόλοιπο έναρξης	240.244,48	455.000,00
Έξοδο χρήσης (σημείωση 25)	0,00	5.244,48
Διαγραφές απαιτήσεων	0,00	(220.000,00)
Υπόλοιπο λήξης	240.244,48	240.244,48

Το ποσό της πρόβλεψης € 240.244,48 αφορά σε απαίτηση προς τρίτα μέρη, η οποία κατά την εκτίμηση της Διοίκησης δεν θα εισπραχθεί.

13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Ταμείο	286,16	870,03
Καταθέσεις όψεως	4.652.441,37	1.611.612,30
Καταθέσεις προθεσμίας	0,00	3.000.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	<u>4.652.727,53</u>	<u>4.612.482,33</u>

14 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

	<u>31.12.2015</u>		<u>1.1.2015 - 31.12.2015</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	4.707.420,32	3.441.490,81	1.205.865,46	380.600,14
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	123.366,76	12.040,75	989.631,77	64.464,42
ΣΥΝΟΛΑ	<u>4.830.787,08</u>	<u>3.453.531,56</u>	<u>2.195.497,23</u>	<u>445.064,56</u>

	<u>31.12.2014</u>		<u>1.1.2014 - 31.12.2014</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	5.025.947,24	3.442.518,44	2.349.057,58	388.655,42
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	205.807,94	12.214,45	1.446.256,90	76.380,23
ΣΥΝΟΛΑ	<u>5.231.755,18</u>	<u>3.454.732,89</u>	<u>3.795.314,48</u>	<u>465.035,65</u>

Οι απαιτήσεις από τη μητρική (2015 - € 4.707.420,32 και 2014 - € 5.025.947,24), αφορούν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στη μητρική τράπεζα και απαιτήσεις από λειτουργικές δραστηριότητες. Οι υποχρεώσεις προς την μητρική εταιρεία (2015 - € 3.441.490,81 και 2014 - € 3.442.518,44), αφορούν δανεισμό και υποχρεώσεις από λειτουργική δραστηριότητα. Τα έσοδα από την μητρική εταιρεία αφορούν ενοίκια, πιστωτικούς τόκους και έσοδα από λειτουργικές δραστηριότητες, ενώ τα έξοδα αφορούν χρεωστικούς τόκους και συναφή έξοδα.

Οι απαιτήσεις και τα έσοδα από λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως συμβουλευτικές υπηρεσίες και υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων σε εταιρείες του Ομίλου Πειραιώς.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τις χρήσεις 2015 και 2014 καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2015</u>	<u>1.1-31.12.2014</u>
Αμοιβές μελών του Δ.Σ.	216.000,02	239.925,00

15 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	<u>Αριθμός μετοχών</u>	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>
Υπόλοιπο 01.01.2014	715.000	2.094.950,00
Υπόλοιπο 31.12.2014	<u>715.000</u>	<u>2.094.950,00</u>
Υπόλοιπο 01.01.2015	715.000	2.094.950,00
Υπόλοιπο 31.12.2015	<u>715.000</u>	<u>2.094.950,00</u>

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας διαιρείται σε 715.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 2,93 € η κάθε μία και έχει πλήρως καταβληθεί.

16 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά της 31.12.2015 και 31.12.2014 αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπα 01.01.2014	311.433,87	572.641,25	33.378,80	917.453,92
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών άρθρου 72 Ν.4172/2013	0,00	(60.794,73)	0,00	(60.794,73)
Μεταφορά κερδών στα αποθεματικά	102.472,29	0,00	0,00	102.472,29
Υπόλοιπα 31.12.2014	413.906,16	511.846,52	33.378,80	959.131,48
Υπόλοιπα 01.01.2015	413.906,16	511.846,52	33.378,80	959.131,48
Μεταφορά κερδών στα αποθεματικά	71.237,55	0,00	0,00	71.237,55
Υπόλοιπα 31.12.2015	485.143,71	511.846,52	33.378,80	1.030.369,03

17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης έχουν ως εξής:

Υποχρεώσεις στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	31.12.2015	31.12.2014
Παρούσα Αξία Υποχρεώσεων	118.741,72	214.507,50
Μη καταχωρηθείσες αναλογιστικές ζημιές / κέρδη	0,00	0,00
Σύνολο (υπόλοιπο λήξης)	118.741,72	214.507,50

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος είναι τα παρακάτω:

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	1.1-31.12.2015	1.1-31.12.2014
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	13.460,41	17.662,34
Χρηματοοικονομικό κόστος	3.308,52	4.194,07
Αποσβέσεις μη αναγνωρισμένων κερδών / ζημιών	0,00	0,00
Απόσβεση κόστους υπηρεσίας που αφορά την προηγούμενη χρήση	0,00	0,00
Κέρδος (κόστος) περικοπών/ διακανονισμών/ τερματισμού υπηρεσίας	0,00	545.922,79
Σύνολο στο Αποτέλεσμα	16.768,93	567.779,21

Η κίνηση της σχετικής υποχρέωσης έχει ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης	214.507,50	121.513,47
Πληρωθείσες εισφορές	(98.163,36)	(492.285,41)
Σύνολο εξόδου αναγνωρισμένο στο αποτέλεσμα	16.768,93	567.779,21
Σύνολο εξόδου / (εσόδου) αναγνωρισμένο στην Καθαρή Θέση	(14.371,35)	17.500,23
Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	118.741,72	214.507,50

Η συμφωνία Παρούσας αξίας υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	214.507,50	121.513,47
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	13.460,41	17.662,34
Χρηματοοικονομικό κόστος	3.308,52	4.194,07
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(98.163,36)	(492.285,41)
Πρόσθετες πληρωμές ή έξοδα (έσοδα)	0,00	545.922,79
Κόστος υπηρεσίας παρελθούσας χρήσης, που αναγνωρίστηκε στην τρέχουσα περίοδο	0,00	0,00
Αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές	(14.371,35)	17.500,23
Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	118.741,72	214.507,50

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

Οικονομικές Υποθέσεις	31.12.2015	31.12.2014
Επιτόκιο προεξοφλήσεως	2,50%	2,00%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,75%	1,75%
Μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή (έτη)	21,88	22,31

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2015 απασχολούσε 25 υπαλλήλους (2014: 26 υπαλλήλους).

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

Επίπτωση στην Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,5	Μείωση 10,0%	Αύξηση 11,3%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,5	Αύξηση 11,3%	Μείωση 10,1%

18 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	35.000,00	35.000,00
Προβλέψεις χρήσης	0,00	0,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	35.000,00	35.000,00

Το παραπάνω υπόλοιπο αφορά σε προβλέψεις για εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις της Εταιρείας.

19 ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Στις 31.12.2015 ο τραπεζικός δανεισμός της Εταιρείας αφορά σε ομολογιακό δάνειο από την Τράπεζα Πειραιώς, κυμαινόμενου επιτοκίου (Euribor 6 μηνών + 3%), η λήξη του οποίου έχει οριστεί στις 19/10/2015. Στο παρόν στάδιο, η Τράπεζα Πειραιώς βρίσκεται στη διαδικασία ανανέωσης του ορίου της Εταιρείας και παράτασης της λήξης του δανείου κατά δύο έτη.

Μακροπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Δάνειο από Τράπεζα Πειραιώς	0,00	0,00
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	0,00	0,00

Βραχυπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Δάνειο από Τράπεζα Πειραιώς	3.420.000,00	3.420.000,00
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	3.420.000,00	3.420.000,00

Το μεσοσταθμικό πραγματικό επιτόκιο δανεισμού για το 2015 ανήλθε σε 3,155% (2014: 3,356%).

20 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Προκαταβολές πελατών	221,88	2.651,13
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	1.924,32	1.901,04
Υποχρεώσεις και προκαταβολές από συνδεδεμένα μέρη	33.531,56	34.732,89
Προμηθευτές	171.531,03	262.901,46
Λοιποί πιστωτές	244.439,76	443.577,34
ΣΥΝΟΛΑ	451.648,55	745.763,86

Στη γραμμή "Προμηθευτές" περιλαμβάνονται υποχρεώσεις προς τεχνικές εταιρείες για έργα τα οποία έχει αναλάβει η Εταιρεία και βρίσκονται σε εξέλιξη.

21 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία φορολογείται για τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης με ονομαστικό συντελεστή φόρου 29% επί των κερδών. Η τρέχουσα χρήση ήταν κερδοφόρα με βάσει την ελληνική φορολογική νομοθεσία. Το υπόλοιπο του φόρου εισοδήματος την 31.12.2015 και 31.12.2014 αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1-31.12.2015</u>	<u>1.1-31.12.2014</u>
Τρέχων φόρος	(587.154,83)	(752.465,21)
Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων	0,00	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 8)	12.127,22	(57.160,44)
ΣΥΝΟΛΑ	(575.027,61)	(809.625,65)

	<u>1.1-31.12.2015</u>	<u>1.1-31.12.2014</u>
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	2.000.763,63	2.859.071,45
Φόρος υπολογισμένος με 29% (2014: 26%)	(580.221,45)	(743.358,58)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(41.801,42)	(103.098,27)
Έσοδα που δεν φορολογούνται σε ΔΛΠ	51.230,10	36.831,20
Διαφορά λόγω μεταβολής φορολογικού συντελεστή	(4.234,84)	0,00
Φόροι	(575.027,61)	(809.625,65)

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για την χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και πλέον στο άρθρο 65α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» η οποία υποβάλλεται ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2010. Για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013 και 2014 πραγματοποιήθηκε ο φορολογικός έλεγχος και εκδόθηκε η «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη.

Για τη χρήση 2015 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PWC ΑΕ. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

22 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στον Κύκλο Εργασιών αναλύονται ως εξής:

	<u>1.1-31.12.2015</u>	<u>1.1-31.12.2014</u>
Έσοδα από εκτέλεση εργασιών	0,00	0,00
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5.092.737,33	7.608.795,49
ΣΥΝΟΛΑ	5.092.737,33	7.608.795,49

23 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2015</u>	<u>1.1-31.12.2014</u>
Τακτικές αποδοχές	(651.895,07)	(1.139.434,40)
Εργοδοτικές εισφορές	(156.133,21)	(274.019,84)
ΣΥΝΟΛΑ	(808.028,28)	(1.413.454,24)

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού ύψους € 470.131,12 για το 2015 (2014: € 947.069,82) έχουν περιληφθεί στο κόστος εκτέλεσης έργων.

24 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2015

	Κόστος εκτέλεσης έργων	Δαπάνες προσωπικού	Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(470.131,12)	(337.897,16)	0,00	(808.028,28)
Φόροι - τέλη	0,00	0,00	(34.444,18)	(34.444,18)
Έξοδα δημοσιεύσεων	0,00	0,00	0,00	0,00
Ενοίκια	0,00	0,00	(272.136,68)	(272.136,68)
Αμοιβές τρίτων	(1.425.673,65)	0,00	(352.258,15)	(1.777.931,80)
Διάφορα έξοδα	(9.125,96)	0,00	(131.727,43)	(140.853,39)
ΣΥΝΟΛΑ	(1.904.930,73)	(337.897,16)	(790.566,44)	(3.033.394,33)

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου

2014

	Κόστος εκτέλεσης έργων	Δαπάνες προσωπικού	Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(947.069,82)	(466.384,42)	0,00	(1.413.454,24)
Φόροι - τέλη	0,00	0,00	(29.016,07)	(29.016,07)
Έξοδα δημοσιεύσεων	0,00	0,00	(854,39)	(854,39)
Ενοίκια	0,00	0,00	(281.201,23)	(281.201,23)
Αμοιβές τρίτων	(1.819.001,63)	0,00	(363.990,08)	(2.182.991,71)
Διάφορα έξοδα	(18.526,84)	0,00	(218.843,91)	(237.370,75)
ΣΥΝΟΛΑ	(2.784.598,29)	(466.384,42)	(893.905,68)	(4.144.888,39)

25 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Οι προβλέψεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2015</u>	<u>1.1-31.12.2014</u>
Προβλέψεις αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία (σημείωση 17)	16.768,93	567.779,21
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες (σημείωση 11)	0,00	33.855,23
Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων (σημείωση 12)	0,00	5.244,48
Προβλέψεις εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων (σημείωση 18)	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	16.768,93	606.878,92

26 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2015</u>	<u>1.1-31.12.2014</u>
Έσοδα από ενοίκια	58.306,48	53.457,00
Λοιπά έσοδα	17.901,38	61.240,12
ΣΥΝΟΛΟ	76.207,86	114.697,12

27 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2015</u>	<u>1.1-31.12.2014</u>
Έσοδα τόκων	43.765,28	65.382,21
Έξοδα τόκων	(14.155,82)	(14.088,68)
ΣΥΝΟΛΟ	29.609,46	51.293,53

28 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

α) Νομικές Διαδικασίες

Στα πλαίσια εκτέλεσης των εργασιών της, η Εταιρεία έχει με 31/12/2015 εκκρεμείς νομικές υποθέσεις για τις οποίες όμως, τόσο η Διοίκηση, όσο και η Νομική Υπηρεσία της Εταιρείας, δεν αναμένουν να έχουν σημαντική επίπτωση στη λειτουργία και στην οικονομική θέση της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι κατά την 31/12/2015 έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για εκκρεμείς νομικές υποθέσεις ύψους € 35.000,00.

β) Υποχρεώσεις Λειτουργικών Μισθώσεων

Οι υποχρεώσεις των λειτουργικών μισθώσεων της Εταιρείας αφορούν μισθώσεις οχημάτων και γραφείων.

Η περίοδος για την οποία η Εταιρεία μισθώνει το χώρο των γραφείων της, μέσω λειτουργικής μίσθωσης, είναι έως 11.03.2019 και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Με βάση τη μη ακυρούμενη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης, τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα πληρωτέα ανέρχονται στο ποσό των € 875.647,41 και αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Μέχρι 1 έτος	275.622,72	271.988,83
Από 2 μέχρι και 5 έτη	600.024,69	866.770,14
Περισσότερο από 5 έτη	0,00	0,00
Σύνολο	875.647,41	1.138.758,97

29 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Πέραν των ήδη μνημονευθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Οικονομικών Καταστάσεων της 31/12/2015 γεγονότα που να αφορούν στην Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις αυτής.

Αθήνα, 30 Μαΐου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Για την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES Α.Ε.
Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΤΑΜΒΑΚΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 082948

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 043158

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΑΤΖΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 619135
ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ 99462- Α΄ΤΑΞΗΣ



Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «Πειραιώς Real Estate A.E.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Πειραιώς Real Estate A.E.», οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2015, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «Πειραιώς Real Estate Α.Ε» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015, 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.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοιχία του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από το άρθρο 43α (παρ.3α) του κ.ν. 2190/1920.



Πράιςγουωτερχαους Κούπερς
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 10 Ιουνίου 2016

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE A.E.»
ΠΡΟΣ ΤΗΝ
ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης από 01.01.2015 έως 31.12.2015 όπως αυτές έχουν συνταχθεί με βάση τα ΔΠΧΑ. Διευκρινιστικά για τα στοιχεία αυτά, όπως και γενικότερα για την πορεία της Εταιρείας και τις προσπάθειες που καταβλήθηκαν από το Δ.Σ. για την ανάπτυξή της, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας απεικονίζεται στις εμφανιζόμενες Οικονομικές Καταστάσεις της κλειόμενης χρήσης. Κατά τη σύνταξή τους, η Εταιρεία εφάρμοσε υποχρεωτικά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ). Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2015 ανερχόταν σε €8.895.297,69.

Μακροοικονομικό και Χρηματοοικονομικό Περιβάλλον στην Ελλάδα

Η Εταιρεία έχει ως κύριο πελάτη τη μητρική της εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς και τις εταιρείες του Ομίλου. Επιπρόσθετα, το μεγαλύτερο μέρος των ταμειακών διαθεσίμων της είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική εταιρεία, αλλά και οι υφιστάμενες δανειακές της υποχρεώσεις είναι προς την Τράπεζα Πειραιώς. Τα προαναφερθέντα γεγονότα υποδεικνύουν σημαντική εξάρτηση της Πειραιώς Real Estate από τον Όμιλο Πειραιώς αναφορικά με τη συνέχιση των δραστηριοτήτων της.

Το 2015 αποτέλεσε έτος σημαντικών γεγονότων σε χρηματοοικονομικό επίπεδο στην Ελλάδα. Η αβεβαιότητα στο Ελληνικό μακροοικονομικό περιβάλλον εντάθηκε προς το τέλος του Ιουνίου του 2015 ως αποτέλεσμα της μη ολοκλήρωσης της αξιολόγησης του δεύτερου προγράμματος διάσωσης της Ελλάδας από την Ευρωπαϊκή Ένωση, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα («ΕΚΤ») και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο («ΔΝΤ»), της μη πληρωμής των ληξιπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων προς το ΔΝΤ, της διακοπής παροχής ρευστότητας από την ΕΚΤ προς το ελληνικό τραπεζικό σύστημα και της επιβολής διαφόρων περιορισμών στη διακίνηση κεφαλαίων. Η Ελλάδα οδηγήθηκε εκ νέου σε εκλογές, ενώ καθοριστικής σημασίας για το μέλλον του χρηματοπιστωτικού συστήματος απετέλεσε η ομαλή ολοκλήρωση της ανακεφαλαιοποίησης των ελληνικών τραπεζών και η υπογραφή νέου προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας ύψους €86 δις.

Στην παρούσα φάση, εκκρεμεί η ολοκλήρωση της 1ης αξιολόγησης του 3ου ελληνικού προγράμματος προσαρμογής και η διασφάλιση της απρόσκοπτης εκταμίευσης των υπολειπόμενων δόσεων, καθώς έχουν ήδη ξεκινήσει οι αποπληρωμές εξυπηρέτησης του χρέους για το 2016. Η ολοκλήρωση της αξιολόγησης αναμένεται να οδηγήσει σε βελτίωση του οικονομικού κλίματος, συμβάλλοντας στην υλοποίηση αποκρατικοποιήσεων, στη σταδιακή απελευθέρωση της κίνησης κεφαλαίων, στην επιστροφή σε θετικούς ρυθμούς του ΑΕΠ, στην αποδοχή των ελληνικών ομολόγων ως ενέχυρο από την ΕΚΤ και στη συμμετοχή τους στο πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης της ΕΚΤ.

Η Διοίκηση παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας και, αξιολογώντας όλα τα παραπάνω, εκτιμά ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει απρόσκοπτα τη λειτουργία της για το ορατό μέλλον.

2. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Κατά την κλειόμενη χρήση 2015 τιμολογήθηκαν έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους € 5.092.737,33.

3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε κέρδη μετά από φόρους ύψους € 1.424.751,02 τα οποία προέρχονται από καθαρά λειτουργικές δραστηριότητες.

4. ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

	2015	2014
ΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
Κεφάλαιο Κίνησης	57,00%	54,49%
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ & ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
Κέρδη προ Φόρων	22,49%	38,32%
Ίδια Κεφάλαια		
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ		
Απαιτήσεις από πελάτες	67	88
Πωλήσεις		

5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

5.1. Κίνδυνος Αγοράς

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

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει εμπορικά χρεόγραφα.

5.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

i) Μέτρηση Πιστωτικού Κινδύνου

Κέντρική θέση στο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας κατέχει η αξιόπιστη μέτρηση του πιστωτικού κινδύνου. Η διαρκής ανάπτυξη υποδομών συστημάτων και μεθοδολογιών για τη ποσοτικοποίηση και την αξιολόγηση του πιστωτικού κινδύνου αποτελεί βασική προϋπόθεση για την έγκαιρη και αποτελεσματική υποστήριξη της Διοίκησης σχετικά με τη λήψη αποφάσεων και καθορισμό πολιτικών.

ii) Πολιτική Απομείωσης και σχηματισμού Προβλέψεων

Η Εταιρεία εξετάζει συστηματικά αν υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι μια απαίτηση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της (impairment tests) σύμφωνα με τις γενικές αρχές και τη μεθοδολογία που περιγράφονται στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

Μια απαίτηση έχει υποστεί απομείωση όταν η λογιστική της αξία έχει είναι μεγαλύτερη από το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται από το σύνολο της παρούσας αξίας των εισπράξεων και της παρούσας αξίας από την ρευστοποίηση τυχόν καλυμμάτων σε περίπτωση αδυναμίας του εμπόρου. Όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η Εταιρεία δεν θα μπορέσει να εισπράξει όλα τα οφειλόμενα ποσά σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση σχετίζεται με αντικειμενικά γεγονότα που συνέβησαν μετά το σχηματισμό της πρόβλεψης, όπως για παράδειγμα η βελτίωση της πιστοληπτικής ικανότητας του εμπόρου, τότε η πρόβλεψη μειώνεται και η διαφορά καταχωρείται στην κατάσταση του συνολικού εισοδήματος.

iii) Διαγραφές

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

iv) Μέγιστη Έκθεση Πιστωτικού Κινδύνου πριν τον υπολογισμό των εξασφαλίσεων

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31/12/2015 και 31/12/2014 αντίστοιχα, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα για τα εντός της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης στοιχεία. Τα πιστωτικά ανοίγματα είναι βασισμένα στην λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εντός Ισολογισμού	31.12.2015	31.12.2014
Εγγυήσεις	4.638,00	4.838,00
Απαιτήσεις από πελάτες	1.407.428,76	2.331.405,75
Λοιποί χρεώστες	1.347.903,00	1.354.304,77
Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επομένων χρήσεων	514.449,38	504.964,00
Σύνολα	3.274.419,14	4.195.512,52

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

<u>Απαιτήσεις από πελάτες</u>	31.12.2015	31.12.2014
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	761.927,23	1.685.904,22
<u>Απαιτήσεις σε καθυστέρηση</u>		
από 3 μήνες έως 12 μήνες	69.635,55	69.635,55
Πάνω από 12 μήνες	575.865,98	575.865,98
Απαιτήσεις από πελάτες (προ προβλέψεων απομείωσης)	1.407.428,76	2.331.405,75
Μείον σχηματισμένες προβλέψεις απομείωσης	(461.215,23)	(461.215,23)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	946.213,53	1.870.190,52
<u>Λοιπές απαιτήσεις</u>	31.12.2015	31.12.2014
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	688.893,76	686.010,15
<u>Απαιτήσεις σε καθυστέρηση</u>		
από 3 μήνες έως 12 μήνες	33.197,33	33.197,33
Πάνω από 12 μήνες	1.144.899,29	1.144.899,29
Λοιπές απαιτήσεις (προ προβλέψεων απομείωσης)	1.866.990,38	1.864.106,77
Μείον σχηματισμένες προβλέψεις απομείωσης	(240.244,48)	(240.244,48)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	1.626.745,90	1.623.862,29

Οι λοιπές απαιτήσεις που εμφανίζονται σε καθυστέρηση αφορούν δεδουλευμένο έσοδο βάσει κατασκευαστικών συμβολαίων.

5.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο Επιτοκιακός Κίνδυνος ορίζεται ως ο κίνδυνος της επίπτωσης στην οικονομική θέση της Εταιρείας, εξαιτίας της έκθεσής της σε μεταβολές στις αγορές επιτοκίων.

Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των έντοκων στοιχείων Ενεργητικού της Εταιρείας, έναντι παράλληλης ανόδου / καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά μισή ποσοστιαία μονάδα (0,5%), εκτιμάται για το τέλος του 2015 σε € 23.262,21.

Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των έντοκων στοιχείων Παθητικού της Εταιρείας, έναντι παράλληλης ανόδου / καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά μισή ποσοστιαία μονάδα (0,5%), εκτιμάται για το τέλος του 2015 σε € 17.100,00.

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

5.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της. Το υπόλοιπο των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητάς τους ως ακολούθως:

	<u>Έως 1 μήνα</u>	<u>1 - 3 μήνες</u>	<u>3 - 12 μήνες</u>	<u>1 - 5 έτη</u>	<u>Σύνολο</u>
31-Δεκ-15					
Δανειακές υποχρεώσεις	0,00	0,00	3.420.000,00	0,00	3.420.000,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	242.386,15	105.881,45	103.380,95	0,00	451.648,55
<u>Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)</u>	242.386,15	105.881,45	3.523.380,95	0,00	3.871.648,55
	<u>Έως 1 μήνα</u>	<u>1 - 3 μήνες</u>	<u>3 - 12 μήνες</u>	<u>1 - 5 έτη</u>	<u>Σύνολο</u>
31-Δεκ-14					
Δανειακές υποχρεώσεις	0,00	0,00	3.420.000,00	0,00	3.420.000,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	536.501,46	105.881,45	103.380,95	0,00	745.763,86
<u>Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)</u>	536.501,46	105.881,45	3.523.380,95	0,00	4.165.763,86

5.5. Διαχείριση κεφαλαίου

Η Εταιρεία διαχειρίζεται συντηρητικά τη διάρθρωση του κεφαλαίου της όπως προκύπτει από τη σχέση καθαρού δανεισμού προς λειτουργικά κέρδη. Η κεφαλαιακή επάρκεια ελέγχεται μέσω της παρακολούθησης του δείκτη αυτού. Στον καθαρό δανεισμό περιλαμβάνονται τοκοφόρα δάνεια μείον έντοκα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Τραπεζικές υποχρεώσεις (σημείωση 19)	3.420.000,00	3.420.000,00
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 13)	(4.652.727,53)	(4.612.482,33)
Καθαρός δανεισμός	(1.232.727,53)	(1.192.482,33)
Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / έσοδα	1.971.154,17	2.807.777,92
Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / Καθαρός δανεισμός	-1,60	-2,35

Η αύξηση του δείκτη του καθαρού δανεισμού προς λειτουργικά κέρδη το 2015 οφείλεται στην μείωση των κερδών της χρήσης του 2015.

5.6. Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

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

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

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

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

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

6. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Πέραν των μνημονευθέντων στις Οικονομικών Καταστάσεων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα που να αφορούν στην Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις αυτής.

7. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2016

Η Εταιρεία θα κατασκευάσει και θα διαμορφώσει καταστήματα του δικτύου της Τράπεζας Πειραιώς και θα πραγματοποιήσει εκτιμήσεις ακινήτων τόσο για τρίτους πελάτες όσο και για τον όμιλο Πειραιώς. Επίσης, αναμένεται να συνάψει νέες συμφωνίες για διαχείριση κατασκευαστικών έργων και για την παροχή υπηρεσιών τεχνικού και χρηματοοικονομικού συμβούλου. Τέλος, θα συνεχίσει τη διαχείριση των πέντε εμπορικών και ψυχαγωγικών κέντρων συμμετοχής του Ομίλου Πειραιώς και τρίτων επενδυτών.

Αθήνα, 30 Μαΐου 2016
Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 043158