

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE A.E.

- Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31/12/2017
- Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
- Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE A.E.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

31 Δεκεμβρίου 2017

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE A.E. την 10η Ιουνίου 2019 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusbank.gr και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.pbre.gr.

Πίνακας Περιεχομένων των Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης

Σημείωση	Σελίδα
Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	3
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	14
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων:	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	15
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	15
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων	15
2.2 Συναλλαγματικές μετατροπές	15
2.3 Ενσώματα Πάγια	16
2.4 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό	16
2.5 Επενδύσεις σε Ακίνητα	16
2.6 Μισθωμένα Πάγια	17
2.7 Αποθέματα	17
2.8 Απαιτήσεις από Πελάτες	17
2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17
2.10 Μετοχικό Κεφάλαιο	17
2.11 Δανεισμός	18
2.12 Παροχές σε Εργαζομένους	18
2.13 Προβλέψεις	18
2.14 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	18
2.15 Μερίσματα	18
2.16 Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων	19
2.17 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	19
2.18 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	19
2.19 Επενδύσεις σε θυγατρικές	19
2.20 Συγκριτικά στοιχεία	19
2.21 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	19
3 ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	22
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	22
4.1 Κίνδυνος Αγοράς	22
4.2 Πιστωτικός Κίνδυνος	22
4.3 Κίνδυνος Επιτοκίων	24
4.4 Κίνδυνος Ρευστότητας	24
4.5 Διαχείριση κεφαλαίου	24
4.6 Κίνδυνος Συναλλάγματος	24
4.7 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες	24
5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	25
6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	25
7 ΑΪΛΑ ΠΑΓΙΑ	25
8 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	26
9 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	27
10 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	28
11 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	28
12 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	28
13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	29

Πίνακας Περιεχομένων των Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης

Σημείωση		Σελίδα
14	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	29
15	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	29
16	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	29
17	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	30
18	ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	30
19	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	30
20	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	31
21	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	32
22	ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	32
23	ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	32
24	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	32
25	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	33
26	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ	33
27	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	33
28	ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ	33
29	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	34
30	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗ Δ.Π.Χ.Α. 9	34
31	ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ / ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	34
32	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	34

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE Α.Ε.»
ΠΡΟΣ ΤΗΝ
ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης από 01.01.2017 έως 31.12.2017 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 Χρηματοοικονομικές 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 31.12.2017 ανερχόταν σε € 9.131.986,65.

Μακροοικονομικό και Χρηματοοικονομικό Περιβάλλον στην Ελλάδα

Οι εξελίξεις κατά τη διάρκεια του 2017 και εντός του 2018, καθώς και οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με την επανεξέταση των όρων του προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας, καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Η επιστροφή στην οικονομική σταθερότητα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ενέργειες και τις αποφάσεις θεσμικών οργάνων στη χώρα και στο εξωτερικό. Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

2. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η 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.

Κατά την κλειόμενη χρήση 2017 η Εταιρεία πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους € 6.190.607,01.

3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε ζημίες μετά από φόρους ύψους € 189.020,49, οι οποίες προέρχονται από κέρδη από καθαρά λειτουργικές δραστηριότητες και ζημίες κυρίως από αποτίμηση αποθεμάτων.

4. ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες, που αφορούν την οικονομική διάρθρωση, την απόδοση και αποδοτικότητα και την διαχειριστική πολιτική της Εταιρείας, όπως προκύπτουν από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

	2017	2016
ΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
Κεφάλαιο Κίνησης		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	92,54%	88,08%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ & ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
Κέρδη προ Φόρων		
Ίδια Κεφάλαια	0,19%	7,21%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ		
Απαιτήσεις από πελάτες		
Πωλήσεις	137	106

5. 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 την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, η Εταιρεία παρακολουθεί την εξέλιξή 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 περιγράφεται ακολούθως:

5.1. Κίνδυνος Αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός σχετίζεται κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα ενός 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 την 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της (impairment tests) σύμφωνα με τις γενικές αρχές και τη μεθοδολογία που περιγράφονται στα ΔΠΧΑ και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

iii) Διαγραφές

Η Εταιρεία αφού έχει εξαντλήσει όλες τις διαδικασίες, έχοντας προβεί σε όλες τις απαραίτητες νομικές ενέργειες, 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 31/12/2017 και 31/12/2016 αντίστοιχα, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων) για τα στοιχεία που συμπεριλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Τα πιστωτικά ανοίγματα είναι βασισμένα στην λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εντός Ισολογισμού	31.12.2017	31.12.2016
Εγγυήσεις	3.682,00	3.682,00
Απαιτήσεις από πελάτες	2.815.481,23	1.977.636,05
Λοιποί χρεώστες	171.906,05	137.768,10
Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επομένων χρήσεων	603.538,66	513.154,32
Σύνολο	3.594.607,94	2.632.240,47

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Απαιτήσεις από πελάτες	31.12.2017	31.12.2016
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	2.239.448,62	1.412.896,65
<u>Απαιτήσεις σε καθυστέρηση</u>		
από 3 μήνες έως 12 μήνες	28.520,00	17.226,79
Πάνω από 12 μήνες	547.512,61	547.512,61
Απαιτήσεις από πελάτες (προ προβλέψεων απομείωσης)	2.815.481,23	1.977.636,05
Μείον σχηματισμένες προβλέψεις απομείωσης	(458.853,63)	(458.853,63)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	2.356.627,60	1.518.782,42

Στις απαιτήσεις σε καθυστέρηση άνω των 12 μηνών περιλαμβάνονται απαιτήσεις ποσού € 88.658,98, για τις οποίες έχουν υπογραφεί ιδιωτικά συμφωνητικά αναγνώρισης οφειλής και διακανονισμού της σε δόσεις και για τις οποίες η Εταιρεία δεν έχει διενεργήσει πρόβλεψη απομείωσης.

Λοιπές απαιτήσεις	31.12.2017	31.12.2016
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	254.306,99	121.850,98
<u>Απαιτήσεις σε καθυστέρηση</u>		
από 3 μήνες έως 12 μήνες	18.386,31	18.386,31
Πάνω από 12 μήνες	506.433,41	514.367,13
Λοιπές απαιτήσεις (προ προβλέψεων απομείωσης)	779.126,71	654.604,42
Μείον σχηματισμένες προβλέψεις απομείωσης	(506.433,41)	(504.608,20)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	272.693,30	149.996,22

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 2017 σε € 4.651,24.

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 2017 σε € 0,00.

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:

	Έως 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Σύνολο
31-Δεκ-16					
Δανειακές υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00	2.000.000,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	348.286,65	68.999,24	70.999,36	0,00	488.285,25
Συνολικές υποχρεώσεις					
(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	348.286,65	68.999,24	70.999,36	2.000.000,00	2.488.285,25
	Έως 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Σύνολο
31-Δεκ-17					
Δανειακές υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	370.603,81	69.174,31	71.060,91	0,00	510.839,03
Συνολικές υποχρεώσεις					
(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	370.603,81	69.174,31	71.060,91	0,00	510.839,03

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.

	31.12.2017	31.12.2016
Τραπεζικές υποχρεώσεις (σημείωση 18)	0,00	2.000.000,00
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 13)	(931.151,35)	(3.409.700,90)
Καθαρός δανεισμός	(931.151,35)	(1.409.700,90)
Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / έσοδα	16.867,81	653.378,09
Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / Καθαρός δανεισμός	-0,02	-0,46

Η μείωση του δείκτη του καθαρού δανεισμού προς λειτουργικά κέρδη το 2017 οφείλεται στην εξόφληση των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

5.6. Κίνδυνος Συναλλάγματος

Δεν υφίσταται κίνδυνος συναλλάγματος, διότι όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας είναι σε ευρώ.

5.7. 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 αποτιμής τους είναι μη παρατηρήσιμες.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκ των ακολούθων:

- η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων ή στοιχείων κτηματαγοράς (Comparative Method)
- η μέθοδος εισοδήματος (Income Method)
- η υπολειμματική μέθοδος (Residual Method)

6. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

- Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων
- Διαρκής ενημέρωση και εκπαίδευση του προσωπικού σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία είναι εργοδότης ίσων ευκαιριών και τηρεί πολιτική ίσων ευκαιριών στα θέματα διαχείρισης ανθρώπινου δυναμικού ανεξάρτητα από φύλο, φυλή, ηλικία, χρώμα, θρησκεία, γενετήσιο προσανατολισμό, εθνικότητα ή φυσική ικανότητα. Οι ίσες ευκαιρίες αφορούν στη δίκαιη και αμερόληπτη αντιμετώπιση όλων των ανθρώπων και τη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών που ενθαρρύνουν και σέβονται τη διαφορετικότητα και διασφαλίζουν την αξιοπρέπεια, τόσο στον εργασιακό χώρο όσο και στην ευρύτερη κοινωνία.

Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στη λειτουργία της Εταιρείας. Η Εταιρεία διατηρεί σε όλους τους χώρους εργασίας υλικά (φάρμακα, επιδέσμους κ.λπ.) "πρώτων βοηθειών" και διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία, τα καθήκοντα του οποίου είναι:

- Υποδείξεις και συμβουλές στον εργοδότη σε θέματα σχετικά με την υγιεινή και ασφάλεια εργασίας και την πρόληψη των εργατικών ατυχημάτων
- Καταχωρεί τις υποδείξεις του στο ειδικό βιβλίο της επιχείρησης
- Προτάσεις μέτρων ασφαλείας των εγκαταστάσεων και των τεχνικών μέσων
- Επιθεώρηση των συνθηκών εργασίας και προτάσεις μέτρων αντιμετώπισης κάθε σχετικού προβλήματος
- Διερεύνηση, καταγραφή και αξιολόγηση τυχόν εργατικών ατυχημάτων και προτάσεις μέτρων αποτροπής παρόμοιων περιστατικών στο μέλλον
- Εποπτεία της εκτέλεσης ασκήσεων πυρασφάλειας και συναργερμού για διαπίστωση ετοιμότητας των εργαζομένων
- Συμβουλευτική δράση προς τους εργαζόμενους και εκπαίδευσή τους για την τήρηση των μέτρων υγιεινής και ασφαλείας εργασίας
- Εκπόνηση σχεδίων αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών

8. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31/12/2017 γεγονότα που να αφορούν στην Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αυτής.

9. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία παρέχει όλο το φάσμα των υπηρεσιών για το σχεδιασμό, την ανάπτυξη και τη διαχείριση ακίνητης περιουσίας. Το αντικείμενό της περιλαμβάνει εκτιμήσεις ακινήτων, συμβουλευτικές υπηρεσίες διαχείρισης και αξιοποίησης ακινήτων, υπηρεσίες ωρίμανσης και πώλησης και εκμίσθωσης ακινήτων, διοίκηση και παρακολούθηση κατασκευής σύνθετων έργων (project management & monitoring), διαχείριση λειτουργίας ακινήτων (project & facility management), υπηρεσίες συμβούλου επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, καθώς και υπηρεσίες διαχείρισης των τριών εμπορικών και ψυχαγωγικών κέντρων συμμετοχής του Ομίλου Πειραιώς και τρίτων επενδυτών (Εμπορικό Κέντρο "CityLink" στην Αθήνα, Εμπορικό Κέντρο "Λιμάνι" στη Θεσσαλονίκη και μέρους του Εμπορικού Κέντρου "Kosmopolis Park" στην Κομοτηνή).

Αξίζει να σημειωθεί ότι η Εταιρεία κατά το 2018 έχει ήδη προχωρήσει σε σημαντικές ενέργειες για την περαιτέρω ανάπτυξη των υπηρεσιών διαχείρισης πώλησης ακινήτων. Μέρος αυτών, και σε συνεργασία με την Τράπεζα Πειραιώς, αποτελεί και η διαχείριση της πρωτοποριακής ηλεκτρονικής πλατφόρμας δημοπρασιών Properties4sale που αφορούν σε πώληση ακινήτων του χαρτοφυλακίου ακινήτων προς πώληση της Τράπεζας Πειραιώς.

Επιπλέον, η Εταιρεία παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου ακινήτων και εξειδικευμένη τεχνογνωσία για να συνδράμει στην αξιοποίηση και διαχείριση του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων των εταιρειών του Ομίλου. Ειδικότερα, προσφέρονται υπηρεσίες για τον τεχνικό, νομικό και συμβολαιογραφικό έλεγχο ιδιοκτησίας, την προετοιμασία και βελτίωση των ακινήτων για προώθηση προς πώληση, την ενιαία οργάνωση, καταγραφή και αξιολόγηση όλων των φακέλων ακινήτων, την τμηματοποίηση του χαρτοφυλακίου για αποτελεσματικότερη διαχείριση, την διαμόρφωση και διαχείριση δικτύων πώλησης και προώθησης ακινήτων, καθώς και την αξιολόγηση και την παροχή συμβουλών για την πωλησιακή ωρίμανση των ακινήτων.

Η Εταιρεία είναι πιστοποιημένη ως εταιρεία RICS Regulated Firm για τις διαδικασίες, την επάρκεια, την γνώση και την εκπαίδευση που διαθέτει στον τομέα εκτιμητικών και στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών αποτίμησης ακίνητης περιουσίας.

Αθήνα, 10 Ιουνίου 2019

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ι. ΚΟΡΜΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 247849

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Πειραιώς Real Estate A.E.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «Πειραιώς Real Estate A.E.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Άλλο θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 24η Οκτωβρίου 2017 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση, της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:
 - α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017.
 - β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «Πειραιώς Real Estate A.E.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.
2. Η Εταιρεία δεν τήρησε την καταληκτική προθεσμία σύγκλισης της τακτικής Γενικής Συνέλευσης (10η Σεπτεμβρίου 2018) και κατά παρέκκλιση των άρθρων 7β και 43β του Κωδ. Ν. 2190/1920 δεν δημοσίευσε εμπρόθεσμα τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

Αθήνα, 11 Ιουνίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτρης Κατσιμπόκης

A.M. ΣΟΕΛ: 34671

Deloitte. Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120

Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών», η «Deloitte Business Solutions A.E.», η «Deloitte Business Process Solutions Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Λογιστικών Υπηρεσιών» και η «Deloitte Alexander Competence Center A.E.» είναι οι ελληνικές εταιρείες μέλη της Deloitte Touche Tohmatsu Limited, μιας ιδιωτικής Βρετανικής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης («DTTL»). Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» παρέχει ελεγκτικές (audit) υπηρεσίες καθώς και συμβουλευτικές υπηρεσίες διαχείρισης εταιρικού κινδύνου (risk advisory), η «Deloitte Business Solutions A.E.» χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες και η «Deloitte Business Process Solutions Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Λογιστικών Υπηρεσιών» λογιστικές υπηρεσίες (accounting outsourcing). Η «Deloitte Alexander Competence Center A.E.» επιχειρήσεων με έδρα στη Θεσσαλονίκη είναι ένα κέντρο καινοτομίας που παρέχει χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax), συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες και συμβουλευτικές υπηρεσίες διαχείρισης εταιρικού κινδύνου (risk advisory). Η «Κοϊμτζόγλου-Μπακάλης-Βενιέρης-Λεβέντης & Συνεργάτες Δικηγορική Εταιρεία» ("KBVL Law Firm") είναι ελληνική δικηγορική εταιρεία που παρέχει νομικές υπηρεσίες και συμβουλές στην Ελλάδα.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	2.513.189,00	2.560.000,00
Ενσώματα πάγια	6	58.695,33	5.555,03
Άυλα πάγια	7	44,91	176,90
Επενδύσεις σε θυγατρικές (μετά από προβλέψεις)	8	29.162,00	31.162,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	12	3.682,00	3.682,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	9	347.611,44	284.215,35
		<u>2.952.384,68</u>	<u>2.884.791,28</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	10	3.016.651,00	4.541.080,71
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	11	2.356.627,60	1.518.782,42
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	12, 31	540.142,65	244.635,35
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	931.151,35	3.409.700,90
		<u>6.844.572,60</u>	<u>9.714.199,38</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>9.796.957,28</u>	<u>12.598.990,66</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	2.094.950,00	2.094.950,00
Αποθεματικά	15	1.052.419,09	1.052.419,09
Κέρδη εις νέο		5.984.617,56	6.177.722,47
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>9.131.986,65</u>	<u>9.325.091,56</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		53.812,26	0,00
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16	100.319,34	80.650,85
Λοιπές Προβλέψεις	17	0,00	35.000,00
Μακροπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	18	0,00	2.000.000,00
		<u>154.131,60</u>	<u>2.115.650,85</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16	0,00	669.963,00
Υποχρεώσεις από φόρους	19, 31	0,00	0,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	510.839,03	488.285,25
		<u>510.839,03</u>	<u>1.158.248,25</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>664.970,63</u>	<u>3.273.899,10</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>9.796.957,28</u>	<u>12.598.990,66</u>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

		<u>Χρήση που έληξε την</u>	
		<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Κύκλος εργασιών	21	6.190.607,01	5.175.861,88
Κόστος εργασιών	22	<u>(2.876.668,22)</u>	<u>(2.106.820,57)</u>
Μικτά Κέρδη		3.313.938,79	3.069.041,31
(Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	(46.811,00)	(217.500,00)
Λοιπά έσοδα	25	68.688,86	78.437,80
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		3.335.816,65	2.929.979,11
Δαπάνες προσωπικού	22	(779.353,15)	(415.418,04)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	22	(1.069.299,20)	(897.249,19)
Προβλέψεις	24	(1.463.442,42)	(961.989,35)
Αποσβέσεις	6, 7	(6.854,07)	(1.944,44)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(3.318.948,84)	(2.276.601,02)
Χρηματοοικονομικά έσοδα καθαρά	26	704,54	19.116,51
Κέρδη προ φόρων		17.572,35	672.494,60
Φόρος εισοδήματος	19	(206.592,84)	(231.493,45)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους (Α)		(189.020,49)	441.001,15
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους			
Λοιπά Συνολικά (Έξοδα)		(5.752,70)	(15.784,90)
Φόροι		1.668,28	4.577,62
Λοιπά Συνολικά (Έξοδα) μετά από φόρους (Β)		(4.084,42)	(11.207,28)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους (Α+Β)		(193.104,91)	429.793,87

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2016	2.094.950,00	1.030.369,03	5.769.978,66	8.895.297,69
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	0,00	0,00	(11.207,28)	(11.207,28)
Κέρδη μετά από φόρους	0,00	0,00	441.001,15	441.001,15
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	0,00	22.050,06	(22.050,06)	0,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	2.094.950,00	1.052.419,09	6.177.722,47	9.325.091,56
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2017	2.094.950,00	1.052.419,09	6.177.722,47	9.325.091,56
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	0,00	0,00	(4.084,42)	(4.084,42)
Ζημίες μετά από φόρους	0,00	0,00	(189.020,49)	(189.020,49)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	2.094.950,00	1.052.419,09	5.984.617,56	9.131.986,65

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2017	31.12.2016
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
Κέρδη προ φόρων		17.572,35	672.494,60
<u>Προσαρμογή κερδών προ φόρων</u>			
Αποσβέσεις, διαγραφές παγίων	6, 7	6.854,07	1.944,44
Προστίθενται: Προβλέψεις για υποτίμηση συμμετοχών	24	0,00	57.900,00
Προστίθενται: Προβλέψεις απομείωσης αποθέματος	24	1.547.614,26	0,00
Προστίθενται: Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	16	189.600,79	616.087,23
Προστίθενται: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	24	3.002,37	288.002,12
Προστίθενται: Διαγραφή παρακρατημένων φόρων	12	57.385,83	0,00
Αφαιρούνται: Αντιλογισμός πρόβλεψης νομικών υποθέσεων	24	(35.000,00)	0,00
Προστίθενται: Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	46.811,00	217.500,00
Προστίθενται: Ζημίες από πώληση παγίων επενδυτικών ακινήτων	21, 22	0,00	41.500,00
Αφαιρούνται: Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων	25	(499,99)	0,00
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας		(704,54)	(19.116,51)
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u>			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	10, 24	(23.184,55)	(1.393.937,15)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(920.369,30)	(21.242,54)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(812.854,47)	36.636,70
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(17.439,21)	(13.192,48)
Καταβλημένοι φόροι		(541.270,08)	(587.742,03)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(482.481,47)	(103.165,62)
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6, 7	(5.145,01)	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		0,00	250.000,00
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	8	500,00	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις συμμετοχών	8	2.000,00	0,00
Τόκοι πληρωθέντες χρηματοδοτικών μισθώσεων		(905,12)	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες		7.482,05	30.138,99
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		3.931,92	280.138,99
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>			
Είσπραξη / (Αποπληρωμή) δανεισμού		(2.000.000,00)	(1.420.000,00)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(2.000.000,00)	(1.420.000,00)
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		(2.478.549,55)	(1.243.026,63)
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		3.409.700,90	4.652.727,53
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	13	931.151,35	3.409.700,90

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE Α.Ε. («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 Κοραή 5 στην Αθήνα.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία κατά την 31.12.2017 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100,00%. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 10 Ιουνίου 2019 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση που εκδόθηκαν και ήταν σε ισχύ, κατά το χρόνο σύνταξης των εν λόγω χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Οι χρηματοοικονομικές 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.

Κατά το 2017, η Ελληνική Οικονομία εισήλθε σε τροχιά σταθεροποίησης με προοπτικές ανάπτυξης, καθώς το ΑΕΠ ξεπέρασε τον προκαθορισμένο στόχο, ενώ παρατηρείται και βελτίωση στους γενικότερους δείκτες της οικονομικής δραστηριότητας. Ταυτόχρονα, η επίτευξη πρωτογενούς πλεονάσματος για το 2017 και η επίτευξη των στόχων για τα έσοδα της Γενικής Κυβέρνησης, αποτελούν σημάδια σταθεροποίησης, τα οποία επιβεβαιώθηκαν από τις πρόσφατες αναβαθμίσεις της πιστοληπτικής ικανότητας της Ελλάδος από τους οίκους Moodys και Fitch, αλλά και την έκδοση νέου ομολόγου από την Ελληνική Δημοκρατία μετά από περίπου 3 έτη.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι αφορούν στην ομαλή εξέλιξη των συμφωνημένων - με τους Θεσμούς - μεταρρυθμίσεων και η σταδιακή εμπέδωση ενός κλίματος επιχειρηματικής εμπιστοσύνης στην χώρα.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά τα τεκταινόμενα και αξιολογεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα την επίδραση που πιθανώς να έχουν στις εργασίες της και στο επιχειρηματικό της πλάνο τυχόν αρνητικές εξελίξεις στους τομείς αυτούς.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 3.

2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικών 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 αξιοπιστία.

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 χρηματοοικονομικές 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 αντανακλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Οι εύλογες αξίες αντανακλούν επίσης οποιοσδήποτε 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 Συνολικού Εισοδήματος.

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 χρηματοοικονομικές 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 στη 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 χρηματοοικονομικής 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 ζημίες 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 χρηματοοικονομικής 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 Χρηματοοικονομικής Θέσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής 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 / ζημιές 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της περιόδου στην οποία συμβαίνει η μεταβολή. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. 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 χρηματοοικονομικών 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 εκπεστές 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 χρηματοοικονομικής 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις, καθώς η Πειραιώς Real Estate Α.Ε. περιλαμβάνεται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές 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

Ακολουθούν τα νέα λογιστικά πρότυπα, οι τροποποιήσεις και οι διερμηνείες στα υφιστάμενα λογιστικά πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων όπως εγκρίθηκαν από την ΕΕ και είναι υποχρεωτικά για την κλειόμενη χρήση (ενότητα Α) ή για μεταγενέστερες χρήσεις (ενότητες Β και Γ).

(Α) Οι ακόλουθες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Α. έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ισχύ από 1.1.2017:

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017). Η τροποποίηση διευκρινίζει τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Δ.Λ.Π. 7 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017). Η τροποποίηση εισάγει υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2014 – 2016 (Δεκέμβριος 2016)

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με την υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 για τις συμμετοχές που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

(B) Τα ακόλουθα νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Α. έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση έως τον Δεκέμβριο 2017. Η εφαρμογή τους δεν είναι υποχρεωτική κατά το 2017 ούτε έχουν υιοθετηθεί πρόωρα από την Εταιρεία:

Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 9 και Δ.Π.Χ.Α. 7 (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Το Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» περιλαμβάνει διατάξεις αναφορικά με την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, καθώς και το αναθεωρημένο μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε αντικατάσταση του υφιστάμενου μοντέλου των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών. Επιπρόσθετα, περιλαμβάνονται οι αναθεωρημένες διατάξεις που αφορούν στη λογιστική αντιστάθμισης, οι οποίες ευθυγραμμίζουν το λογιστικό χειρισμό των σχέσεων αντιστάθμισης με τις διαδικασίες διαχείρισης κινδύνων. Η υιοθέτηση των αναθεωρημένων διατάξεων είναι προαιρετική. Όπως επιτρέπεται, η Εταιρεία επέλεξε να διατηρήσει τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 39 για την λογιστική αντιστάθμισης.

Η Εταιρεία θα προχωρήσει σε πλήρη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9 κατά την 1 Ιανουαρίου 2018, χωρίς την αναμόρφωση των αντίστοιχων συγκριτικών στοιχείων και με την παράθεση των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων κατά την ημερομηνία μετάβασης (transitional disclosures) που έχουν γίνει.

Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδο από Συμβόλαια με Πελάτες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Το πρότυπο θεσμοθετεί τις αρχές, που πρέπει να εφαρμόζονται προκειμένου να παρέχονται χρήσιμες πληροφορίες στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σχετικά με τη φύση, το ποσό, τη χρονική στιγμή και την αβεβαιότητα των εσόδων και των ταμειακών ροών, που προκύπτουν από ένα συμβόλαιο με έναν πελάτη. Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα ασφαλιστικά συμβόλαια και τα χρηματοοικονομικά μέσα. Σύμφωνα με αυτό, μια εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι αμοιβής. Εισάγεται η έννοια ενός νέου μοντέλου αναγνώρισης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων, τα οποία περιλαμβάνουν: τον προσδιορισμό της σύμβασης, τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων απόδοσης στη σύμβαση, τον καθορισμό του τιμήματος συναλλαγής, την κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις απόδοσης της σύμβασης και την αναγνώριση του εσόδου. Η έννοια της υποχρέωσης απόδοσης (performance obligation) είναι νέα και στην ουσία αντιπροσωπεύει κάθε υπόσχεση για μεταφορά στον πελάτη: α) ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας που είναι διακριτή ή β) μιας σειράς διακριτών αγαθών ή υπηρεσιών που είναι ουσιαστικά τα ίδια και έχουν το ίδιο μοντέλο μεταφοράς στον πελάτη.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει το Δ.Π.Χ.Α. 15 από την 1 Ιανουαρίου 2018 και η εφαρμογή του προτύπου δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Δ.Π.Χ.Α. 15 (Τροποποίηση) «Έσοδο από Συμβόλαια με Πελάτες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Η τροποποίηση παρέχει συγκεκριμένες οδηγίες, σχετικά με τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων απόδοσης, την αξιολόγηση της εταιρείας ως «εντολέα» ή «εντολοδόχου» και τον λογιστικό χειρισμό των αδειών πνευματικής περιουσίας.

Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές γνωστοποιούν πληροφόρηση που παρουσιάζει την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις, ενώ εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί την αναγνώριση των δικαιωμάτων χρήσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από τον μισθωτή για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Οι εκμισθωτές συνεχίζουν την ταξινόμηση των μισθώσεων ως λειτουργικών ή χρηματοδοτικών και η λογιστική των μισθώσεων για τους εκμισθωτές παραμένει αμετάβλητη σε σχέση με το Δ.Λ.Π. 17. Η λογιστική αντιμετώπιση για τους μισθωτές προβλέπει ότι κατά την έναρξη της μίσθωσης ο μισθωτής αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου ως στοιχείο ενεργητικού και μια αντίστοιχη υποχρέωση. Η αρχική επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης γίνεται στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων, ενώ μεταγενέστερα στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις, εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο τηρείται σε εύλογη αξία. Αντίστοιχα, η μισθωτική υποχρέωση επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων της μίσθωσης. Το πρότυπο έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει πρόωρα το εν λόγω Πρότυπο και θα αξιολογήσει την επίπτωση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της.

Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2014 – 2016 (Δεκέμβριος 2016)

ΔΛΠ 28 «Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018). Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις ως προς το όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες επιλέγουν να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.

(Γ) Τα ακόλουθα νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Α. έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αλλά δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε. έως τον Δεκέμβριο 2017 και δεν εφαρμόζονται από την Εταιρεία:

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018). Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018). Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση, σχετικά με πώς προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής, όταν εφαρμόζεται το πρότυπο, που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις, που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε Συγγενείς εταιρείες και Κοινοπραξίες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία – όπου η μέθοδος της καθαρής θέσης δεν εφαρμόζεται- με την χρήση του Δ.Π.Χ.Α. 9.

Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποιήσεις) «Παροχές σε εργαζόμενους» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι σε περίπτωση που συμβεί τροποποίηση του προγράμματος, της περικοπής (curtailment) ή του διακανονισμού είναι υποχρεωτικό το κόστος τρέχουσας προϋπηρεσίας και ο καθαρός τόκος για την περίοδο μετά την επαναμέτρηση να προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας τις υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για την επαναμέτρηση. Επιπρόσθετα, διευκρινίζεται το αποτέλεσμα της τροποποίησης στο πρόγραμμα, την περικοπή ή τον διακανονισμό επί των απαιτήσεων που σχετίζονται με το ανώτατο όριο του περιουσιακού στοιχείου (asset ceiling).

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 «Αβεβαιότητα ως προς τους φορολογικούς χειρισμούς» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Η Διερμηνεία αποσκοπεί στη μείωση της ποικιλομορφίας του τρόπου με τον οποίο οι εταιρείες αναγνωρίζουν και μετρούν φορολογική υποχρέωση ή φορολογική απαίτηση όταν υπάρχει αβεβαιότητα ως προς τους φορολογικούς χειρισμούς που σχετίζονται με τον καθορισμό του φορολογητέου κέρδους (ή φορολογικής ζημιάς), την φορολογική βάση, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές απαιτήσεις και τους φορολογικούς συντελεστές.

Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2015 – 2017 (Δεκέμβριος 2017)

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Φόροι Εισοδήματος» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όλες οι φορολογικές επιπτώσεις από τα μερίσματα (π.χ. από διανομή κερδών) θα πρέπει να αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ανεξάρτητα από τον τρόπο που προκύπτει ο φόρος.

Δ.Λ.Π. 23 (Τροποποίηση) «Κόστος Δανεισμού» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι αν κάποιος συγκεκριμένος δανεισμός παραμένει εκκρεμής ενώ το αντίστοιχο περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για την προβλεπόμενη χρήση ή την πώλησή του, τότε αυτός ο δανεισμός αποτελεί μέρος των κεφαλαίων του γενικού δανεισμού που η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί για να υπολογίζει το ποσοστό κεφαλαιοποίησης.

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 αντανακλούν 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 χρηματοοικονομικών 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 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 την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, η Εταιρεία παρακολουθεί την εξέλιξή 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 περιγράφεται ακολούθως:

4.1. Κίνδυνος Αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός σχετίζεται κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα ενός 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 καθυστέρησης πληρωμών και επισφαλειών.

i) Μέτρηση Πιστωτικού Κινδύνου

Κέντρικη θέση στο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας κατέχει η αξιόπιστη μέτρηση του πιστωτικού κινδύνου. Η διαρκής ανάπτυξη υποδομών συστημάτων και μεθοδολογιών για την 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της (impairment tests) σύμφωνα με τις γενικές αρχές και τη μεθοδολογία που περιγράφονται στα ΔΠΧΑ και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

iii) Διαγραφές

Η Εταιρεία αφού έχει εξαντλήσει όλες τις διαδικασίες, έχοντας προβεί σε όλες τις απαραίτητες νομικές ενέργειες, 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 31/12/2017 και 31/12/2016 αντίστοιχα, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων) για τα στοιχεία που συμπεριλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Τα πιστωτικά ανοίγματα είναι βασισμένα στην λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εντός Ισολογισμού	31.12.2017	31.12.2016
Εγγυήσεις	3.682,00	3.682,00
Απαιτήσεις από πελάτες	2.815.481,23	1.977.636,05
Λοιποί χρεώστες	171.906,05	137.768,10
Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επομένων χρήσεων	603.538,66	513.154,32
Σύνολο	3.594.607,94	2.632.240,47

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

<u>Απαιτήσεις από πελάτες</u>	31.12.2017	31.12.2016
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	2.239.448,62	1.412.896,65
<u>Απαιτήσεις σε καθυστέρηση</u>		
από 3 μήνες έως 12 μήνες	28.520,00	17.226,79
Πάνω από 12 μήνες	547.512,61	547.512,61
Απαιτήσεις από πελάτες (προ προβλέψεων απομείωσης)	2.815.481,23	1.977.636,05
Μείον σχηματισμένες προβλέψεις απομείωσης	(458.853,63)	(458.853,63)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	2.356.627,60	1.518.782,42

Στις απαιτήσεις σε καθυστέρηση άνω των 12 μηνών περιλαμβάνονται απαιτήσεις ποσού € 88.658,98, για τις οποίες έχουν υπογραφεί ιδιωτικά συμφωνητικά αναγνώρισης οφειλής και διακανονισμού της σε δόσεις και για τις οποίες η Εταιρεία δεν έχει διενεργήσει πρόβλεψη απομείωσης.

<u>Λοιπές απαιτήσεις</u>	31.12.2017	31.12.2016
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	254.306,99	121.850,98
<u>Απαιτήσεις σε καθυστέρηση</u>		
από 3 μήνες έως 12 μήνες	18.386,31	18.386,31
Πάνω από 12 μήνες	506.433,41	514.367,13
Λοιπές απαιτήσεις (προ προβλέψεων απομείωσης)	779.126,71	654.604,42
Μείον σχηματισμένες προβλέψεις απομείωσης	(506.433,41)	(504.608,20)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	272.693,30	149.996,22

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 2017 σε € 4.651,24.

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 2017 σε € 0,00.

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-17					
Δανειακές υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	370.603,81	69.174,31	71.060,91	0,00	510.839,03
Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	370.603,81	69.174,31	71.060,91	0,00	510.839,03
	Έως 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Σύνολο
31-Δεκ-16					
Δανειακές υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00	2.000.000,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	348.286,65	68.999,24	70.999,36	0,00	488.285,25
Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	348.286,65	68.999,24	70.999,36	2.000.000,00	2.488.285,25

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.

	31.12.2017	31.12.2016
Τραπεζικές υποχρεώσεις (σημείωση 18)	0,00	2.000.000,00
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 13)	(931.151,35)	(3.409.700,90)
Καθαρός δανεισμός	(931.151,35)	(1.409.700,90)
Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / έσοδα	16.867,81	653.378,09
Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / Καθαρός δανεισμός	-0,02	-0,46

Η μείωση του δείκτη του καθαρού δανεισμού προς λειτουργικά κέρδη το 2017 οφείλεται στην εξόφληση των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

4.6. Κίνδυνος Συναλλάγματος

Δεν υφίσταται κίνδυνος συναλλάγματος, διότι όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας είναι σε ευρώ.

4.7. 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 τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκ των ακολούθων:

- η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων ή στοιχείων κτηματαγοράς (Comparative Method)
- η μέθοδος εισοδήματος (Income Method)
- η υπολειμματική μέθοδος (Residual Method)

5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	2.560.000,00	3.069.000,00
Διαθέσεις	0,00	(291.500,00)
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(46.811,00)	(217.500,00)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	<u>2.513.189,00</u>	<u>2.560.000,00</u>

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:

	Οικόπεδα - Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
2016					
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο έναρξης	10.100,00	64.710,52	8.348,79	257.458,58	340.617,89
Αγορές / Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	10.100,00	64.710,52	8.348,79	257.458,58	340.617,89
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο έναρξης	(4.095,49)	(64.710,11)	(7.305,23)	(257.139,59)	(333.250,42)
Αποσβέσεις χρήσης	(505,00)	0,00	(1.043,54)	(263,90)	(1.812,44)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2016	(4.600,49)	(64.710,11)	(8.348,77)	(257.403,49)	(335.062,86)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2016	5.499,51	0,41	0,02	55,09	5.555,03
2017					
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο έναρξης	10.100,00	64.710,52	8.348,79	257.458,58	340.617,89
Αγορές / Προσθήκες	0,00	0,00	54.717,38	4.107,99	58.825,37
Πωλήσεις	0,00	0,00	(4.174,39)	0,00	(4.174,39)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	10.100,00	64.710,52	58.891,78	261.566,57	395.268,87
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο έναρξης	(4.600,49)	(64.710,11)	(8.348,77)	(257.403,49)	(335.062,86)
Αποσβέσεις χρήσης	(505,00)	0,00	(1.021,59)	(4.158,47)	(5.685,06)
Αποσβέσεις πωληθέντων παγίων	0,00	0,00	4.174,38	0,00	4.174,38
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2017	(5.105,49)	(64.710,11)	(5.195,98)	(261.561,96)	(336.573,54)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017	4.994,51	0,41	53.695,80	4,61	58.695,33

7 ΑΪΛΑ ΠΑΓΙΑ

Τα άυλα πάγια της Εταιρείας αφορούν λογισμικό και αναλύονται παρακάτω:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο έναρξης	298.043,76	298.043,76
Αγορές / Προσθήκες	1.037,02	0,00
Υπόλοιπο λήξης	<u>299.080,78</u>	<u>298.043,76</u>

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο έναρξης	(297.866,86)	(297.734,86)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.169,01)	(132,00)
Υπόλοιπο λήξης	(299.035,87)	(297.866,86)
Αναπόσβεστη αξία	44,91	176,90

8 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες για τις περιόδους 31.12.2017 και 31.12.2016 είναι οι ακόλουθες:

31 Δεκεμβρίου 2017

Εταιρεία	Αντικείμενο Εργασιών	Χώρα	Κόστος	Μετοχικό Κεφάλαιο	% συμμετοχής
ΠΕΙΡΑΙΩΣ BUILDINGS ΑΕ	Ανάπτυξη ακινήτου	Ελλάδα	60.000,00	60.000,00	100,00%
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%
PIRAEUS REAL ESTATE TIRANA SH. P.K.	Εταιρεία διαχείρισης ακινήτων	Αλβανία	15.000,00	715,00	100,00%

31 Δεκεμβρίου 2016

Εταιρεία	Αντικείμενο Εργασιών	Χώρα	Κόστος	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 ΕSTATE 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%

Η κίνηση των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες αναλύεται ως εξής:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Υπόλοιπο έναρξης	31.162,00	89.062,00
Απομειώσεις	0,00	(58.900,00)
Αναστροφή απομείωσης	0,00	1.000,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	(2.000,00)	0,00
Υπόλοιπο λήξης	<u>29.162,00</u>	<u>31.162,00</u>

Το ποσό της απομείωσης αξίας θυγατρικών εταιρειών € 58.900,00 της χρήσης 2016 αφορά στη θυγατρική εταιρεία "NEW UP DATING DEVELOPMENT Α.Ε.". Η απομείωση αυτή προκύπτει από το γεγονός ότι η ανωτέρω μεταβιβάστηκε στην Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. στις 27/03/2017 έναντι τιμήματος € 1.000,00.

Το ποσό της αναστροφής απομείωσης της αξίας θυγατρικών εταιρειών αφορά στη θυγατρική εταιρεία "ΠΛΕΙΑΔΕΣ ESTATE Α.Ε." (πρώην ΕΡΕΧΘΕΑΣ Α.Ε.), για την οποία είχε γίνει πλήρης απομείωση κατά τη χρήση 2010. Η αναστροφή της απομείωσης αυτής προκύπτει από το γεγονός ότι η ανωτέρω μεταβιβάστηκε στην Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. στις 27/03/2017 έναντι τιμήματος € 1.000,00.

9 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 τις χρήσεις 2017 και 2016 ο υπολογισμός των αναβαλλόμενων φόρων έγινε με φορολογικό συντελεστή 29%.

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	600.669,39	519.428,21
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(253.057,95)	(235.212,86)
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση)	<u>347.611,44</u>	<u>284.215,35</u>

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο άνω του ενός έτους.

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογία είναι η παρακάτω:

Αναβαλλόμενα Φορολογικά Στοιχεία Ενεργητικού	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	29.092,61	217.678,02
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	214.478,50	224.099,19
Προβλέψεις συμμετοχών	17.400,00	77.407,37
Αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	545,73	243,63
Απομείωσης αποθέματος	339.152,55	0,00
Σύνολο (α)	<u>600.669,39</u>	<u>519.428,21</u>
Αναβαλλόμενα Φορολογικά Στοιχεία Παθητικού	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Αναβαλλόμενη φορολογία ακινήτων	(88.920,37)	(98.283,56)
Δεδουλευμένα έσοδα	(164.137,58)	(136.929,30)
Σύνολο (β)	<u>(253.057,95)</u>	<u>(235.212,86)</u>
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση)	<u>347.611,44</u>	<u>284.215,35</u>

Η κίνηση της καθαρής Αναβαλλόμενης Φορολογίας έχει ως εξής:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση) την 1 Ιανουαρίου	284.215,35	(30.726,10)
Επίδραση Αναβαλλόμενου Φόρου στα Αποτελέσματα	61.727,81	310.363,83
Επίδραση Αναβαλλόμενου Φόρου στην Καθαρή Θέση	1.668,28	4.577,62
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση) την 31η Δεκεμβρίου	<u>347.611,44</u>	<u>284.215,35</u>

Ο αναβαλλόμενος φόρος που επηρέασε τα αποτελέσματα αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1-31.12.2017</u>	<u>1.1-31.12.2016</u>
Αναβαλλόμενοι Φόροι (Αποτελέσματα)		
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	(190.253,69)	178.665,30
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	(9.620,69)	75.980,62
Απομείωση αποθέματος	339.152,55	0,00
Απομείωση συμμετοχών	(60.007,37)	16.791,00
Αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	302,10	(20.390,55)
Αναβαλλόμενη φορολογία ακινήτου	9.363,19	51.246,76
Δεδουλευμένα έσοδα	(27.208,28)	8.070,70
Σύνολο	<u>61.727,81</u>	<u>310.363,83</u>

10 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Αποθέματα έναρξης	4.541.080,71	3.147.143,56
Προσθήκες χρήσης	23.184,55	1.393.937,15
Πρόβλεψη απομείωσης	(1.547.614,26)	0,00
Αποθέματα λήξης	<u>3.016.651,00</u>	<u>4.541.080,71</u>

Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσεως και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας, όπως αναφέρεται στη σημείωση 2.7. Εντός της τρέχουσας χρήσης, αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή το έργο υπό εξέλιξη επί της οδού Καραϊσκάκη 23, Άρτα. Η Εταιρεία προχώρησε σε πρόβλεψη απομείωσης ποσού € 1.547.614,26.

11 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Οι απαιτήσεις από πελάτες στις 31.12.2017 και στις 31.12.2016 € 2.356.627,60 και € 1.518.782,42 αντίστοιχα, προέρχονται από τις συμβάσεις έργων και παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας και θα εισπραχθούν σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβάσεων.

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	1.141.108,73	532.733,13
Λοιποί πελάτες	1.674.372,50	1.444.902,92
ΣΥΝΟΛΟ (προ προβλέψεων)	<u>2.815.481,23</u>	<u>1.977.636,05</u>
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων από πελάτες	(458.853,63)	(458.853,63)
ΣΥΝΟΛΟ (μετά από προβλέψεις)	<u>2.356.627,60</u>	<u>1.518.782,42</u>

Στις απαιτήσεις από λοιπούς πελάτες περιλαμβάνονται απαιτήσεις σε καθυστέρηση άνω των 12 μηνών ποσού € 88.658,98, για τις οποίες έχουν υπογραφεί ιδιωτικά συμφωνητικά αναγνώρισης οφειλής και διακανονισμού της σε δόσεις και για τις οποίες η Εταιρεία δεν έχει διενεργήσει πρόβλεψη απομείωσης.

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

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Υπόλοιπο έναρξης	<u>458.853,63</u>	<u>461.215,23</u>
Έξοδο χρήσης (σημείωση 24)	0,00	23.638,40
Διαγραφές απαιτήσεων	0,00	(26.000,00)
Υπόλοιπο λήξης	<u>458.853,63</u>	<u>458.853,63</u>

12 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Εγγυήσεις	3.682,00	3.682,00
ΣΥΝΟΛΟ	<u>3.682,00</u>	<u>3.682,00</u>

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Απαιτήσεις προκαταβολής φόρου εισοδήματος από Ελληνικό Δημόσιο	270.769,31	37.215,98
Απαιτήσεις λοιπών προκαταβλημένων φόρων από Ελληνικό Δημόσιο	362,04	3.719,32
Απαιτήσεις παρακρατούμενου φόρου από μερίσματα αλλοδαπής	0,00	57.385,83
Λοιποί χρεώστες	171.906,05	137.768,10
Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επόμενων χρήσεων	603.538,66	513.154,32
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων	<u>1.046.576,06</u>	<u>749.243,55</u>
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(506.433,41)	(504.608,20)
ΣΥΝΟΛΟ	<u>540.142,65</u>	<u>244.635,35</u>

Η κίνηση των προβλέψεων απομείωσης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Υπόλοιπο έναρξης	<u>504.608,20</u>	<u>240.244,48</u>
Έξοδο χρήσης (σημείωση 24)	3.002,37	264.363,72
Διαγραφές απαιτήσεων	(1.177,16)	0,00
Υπόλοιπο λήξης	<u>506.433,41</u>	<u>504.608,20</u>

Το ποσό της πρόβλεψης € 506.433,41 αφορά σε απαιτήσεις, οι οποίες κατά την εκτίμηση της Διοίκησης δεν θα εισπραχθούν.

13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Ταμείο	902,96	233,97
Καταθέσεις όψεως	230.248,39	609.466,93
Καταθέσεις προθεσμίας	700.000,00	2.800.000,00
ΣΥΝΟΛΟ	<u>931.151,35</u>	<u>3.409.700,90</u>

Το μεσοσταθμικό επιτόκιο προθεσμιακών καταθέσεων για το 2017 ανήλθε σε 0,805% (2016: 0,982%).
Ο λογαριασμοί όψεως της Εταιρείας είναι άτοκοι.

14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	<u>Αριθμός μετοχών</u>	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>
Υπόλοιπο 01.01.2016	715.000	2.094.950,00
Υπόλοιπο 31.12.2016	<u>715.000</u>	<u>2.094.950,00</u>
Υπόλοιπο 01.01.2017	715.000	2.094.950,00
Υπόλοιπο 31.12.2017	<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.

15 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά της 31.12.2016 και 31.12.2017 αναλύονται ως ακολούθως:

	Αποθεματικά		Λοιπά	Σύνολο
	Τακτικό αποθεματικό	φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο	Αποθεματικά	αποθεματικών
Υπόλοιπα 01.01.2016	485.143,71	33.378,80	511.846,52	1.030.369,03
Μεταφορά κερδών στα αποθεματικά	22.050,06	0,00	0,00	22.050,06
Υπόλοιπα 31.12.2016	<u>507.193,77</u>	<u>33.378,80</u>	<u>511.846,52</u>	<u>1.052.419,09</u>
Υπόλοιπα 01.01.2017	507.193,77	33.378,80	511.846,52	1.052.419,09
Υπόλοιπα 31.12.2017	<u>507.193,77</u>	<u>33.378,80</u>	<u>511.846,52</u>	<u>1.052.419,09</u>

16 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

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

Υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Παρούσα Αξία Υποχρεώσεων	100.319,34	750.613,85
Σύνολο (υπόλοιπο λήξης)	<u>100.319,34</u>	<u>750.613,85</u>

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος είναι τα παρακάτω:

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	<u>1.1-31.12.2017</u>	<u>1.1-31.12.2016</u>
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	196.416,01	630.979,04
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.260,52	2.968,54
Απόσβεση κόστους υπηρεσίας που αφορά την προηγούμενη χρήση	0,00	(17.860,35)
Κέρδος (κόστος) περικοπών/ διακανονισμών/ τερματισμού υπηρεσίας	(9.075,75)	0,00
Σύνολο στο Αποτέλεσμα	<u>189.600,79</u>	<u>616.087,23</u>

Η κίνηση της σχετικής υποχρέωσης έχει ως εξής:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Υπόλοιπο έναρξης	750.613,85	118.741,72
Πληρωθείσες εισφορές	(845.648,00)	0,00
Σύνολο εξόδου αναγνωρισμένο στο αποτέλεσμα	189.600,79	616.087,23
Σύνολο εξόδου / (εσόδου) αναγνωρισμένο στην Καθαρή Θέση	5.752,70	15.784,90
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	<u>100.319,34</u>	<u>750.613,85</u>

Η συμφωνία Παρούσας αξίας υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	750.613,85	118.741,72
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	196.416,01	630.979,04
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.260,52	2.968,54
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(845.648,00)	0,00
Κόστος υπηρεσίας παρελθούσας χρήσης, που αναγνωρίστηκε στην τρέχουσα περίοδο	(9.075,75)	(17.860,35)
Αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές	5.752,70	15.784,90
Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	<u>100.319,34</u>	<u>750.613,85</u>

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

Οικονομικές Υποθέσεις	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Επιτόκιο προεξοφλήσεως	1,63%	1,70%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,75%	1,75%
Μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή (έτη)	19,65	20,22

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2017 απασχολούσε 22 υπαλλήλους (2016: 26 υπαλλήλους).

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

Επίπτωση στην Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,5	Μείωση 9,2%	Αύξηση 10,2%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,5	Αύξηση 10,3%	Μείωση 9,2%

Κατά την προηγούμενη χρήση, από το σύνολο της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού, μεταφέρθηκε στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις το ποσό της αποζημίωσης των συμμετεχόντων στο πρόγραμμα εθελούσιας αποχώρησης προσωπικού που αναμενόταν να αποχωρήσουν εντός της τρέχουσας χρήσης.

17 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	35.000,00	35.000,00
Αντιλογισμός προβλέψεων	(35.000,00)	0,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	<u>0,00</u>	<u>35.000,00</u>

Το παραπάνω υπόλοιπο αφορά σε προβλέψεις για εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις της Εταιρείας. Με βάση εκτίμηση του Νομικού Συμβούλου της Εταιρείας, αντιλογίστηκε η σχετική πρόβλεψη, καθώς δεν αναμένεται να προκύψει οικονομική επιβάρυνση από τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις.

18 ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Στις 31.12.2017 η Εταιρεία δεν είχε τραπεζικό δανεισμό, καθώς στις 09/01/2017 προχώρησε σε πρόωρη αποπληρωμή του τραπεζικού δανεισμού της ύψους € 2.000.000,00.

Μακροπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Δάνειο από Τράπεζα Πειραιώς	0,00	2.000.000,00
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	<u>0,00</u>	<u>2.000.000,00</u>

Το μεσοσταθμικό πραγματικό επιτόκιο δανεισμού για το 2016 ανήλθε σε 2,827%.

19 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 βάση την ελληνική φορολογική νομοθεσία. Το υπόλοιπο του φόρου εισοδήματος την 31.12.2017 και 31.12.2016 αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1-31.12.2017</u>	<u>1.1-31.12.2016</u>
Τρέχων φόρος	(268.320,65)	(541.857,28)
Αναβαλλόμενος φόρος (σημειώση 9)	61.727,81	310.363,83
ΣΥΝΟΛΟ	<u>(206.592,84)</u>	<u>(231.493,45)</u>

	<u>1.1-31.12.2017</u>	<u>1.1-31.12.2016</u>
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	17.572,35	672.494,60
Φόρος υπολογισμένος με 29%	(5.095,98)	(195.023,43)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(75.199,38)	(45.677,71)
Έσοδα που δεν φορολογούνται σε ΔΛΠ	(126.297,48)	9.207,69
Φόροι	(206.592,84)	(231.493,45)

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2011, έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2017, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

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

Για τις χρήσεις 2011 έως 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ.5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και το 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Από τη χρήση 2016 και μετά, η έκδοση του «Ετήσιου Πιστοποιητικού» είναι προαιρετική. Η φορολογική αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει σε φορολογικό έλεγχο εντός του θεσπισθέντος πλαισίου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 36 του Ν.4174/2013.

Πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις μπορούν να επιβληθούν ως αποτέλεσμα των εν λόγω φορολογικών ελέγχων που διενεργούνται από τις Φορολογικές Αρχές αν και δεν αναμένεται αν έχει ουσιώδη επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές και έχει περαιώσει οριστικά όλες τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, μέχρι και τη χρήση του 2010.

Για τις χρήσεις 2011 έως 2016, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προσβλεπόταν από τις διατάξεις της παρ.5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 (χρήσεις 2011 έως 2013) και του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2016), όπως ισχύει και εκδόθηκαν «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη.

Για τη χρήση 2017, ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την "Deloitte Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών" σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 και η Εταιρεία έλαβε «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη.

20 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Υποχρεώσεις και προκαταβολές από συνδεδεμένα μέρη	1.841,20	19.620,08
Προμηθευτές	60.710,37	100.409,82
Λοιποί πιστωτές	62.073,26	57.362,06
Φόροι - τέλη	320.977,88	273.871,51
Ασφαλιστικές υποχρεώσεις	65.236,32	37.021,78
ΣΥΝΟΛΟ	510.839,03	488.285,25

21 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στον Κύκλο Εργασιών αναλύονται ως εξής:

	<u>1.1-31.12.2017</u>	<u>1.1-31.12.2016</u>
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0,00	250.000,00
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.190.607,01	4.925.861,88
ΣΥΝΟΛΟ	<u>6.190.607,01</u>	<u>5.175.861,88</u>

22 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2017

	Κόστος εκτέλεσης έργων	Δαπάνες προσωπικού	Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Κόστος πωληθέντων επενδύσεων σε ακίνητα	0,00	0,00	0,00	0,00
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(532.819,49)	(779.353,15)	0,00	(1.312.172,64)
Φόροι - τέλη	0,00	0,00	(99.669,73)	(99.669,73)
Ενοίκια	0,00	0,00	(273.165,11)	(273.165,11)
Αμοιβές τρίτων	(2.319.075,65)	0,00	(307.023,50)	(2.626.099,15)
Διάφορα έξοδα	(24.773,08)	0,00	(389.440,86)	(414.213,94)
ΣΥΝΟΛΟ	<u>(2.876.668,22)</u>	<u>(779.353,15)</u>	<u>(1.069.299,20)</u>	<u>(4.725.320,57)</u>

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2016

	Κόστος εκτέλεσης έργων	Δαπάνες προσωπικού	Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Κόστος πωληθέντων επενδύσεων σε ακίνητα	(291.500,00)	0,00	0,00	(291.500,00)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(364.488,02)	(415.418,04)	0,00	(779.906,06)
Φόροι - τέλη	0,00	0,00	(118.009,76)	(118.009,76)
Ενοίκια	0,00	0,00	(274.547,05)	(274.547,05)
Αμοιβές τρίτων	(1.429.971,10)	0,00	(350.699,03)	(1.780.670,13)
Διάφορα έξοδα	(20.861,45)	0,00	(153.993,35)	(174.854,80)
ΣΥΝΟΛΟ	<u>(2.106.820,57)</u>	<u>(415.418,04)</u>	<u>(897.249,19)</u>	<u>(3.419.487,80)</u>

23 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2017</u>	<u>1.1-31.12.2016</u>
Τακτικές αποδοχές	(868.829,49)	(629.550,27)
Εργοδοτικές εισφορές	(201.278,15)	(148.505,79)
Λοιπές παροχές	(242.065,00)	(1.850,00)
ΣΥΝΟΛΟ	<u>(1.312.172,64)</u>	<u>(779.906,06)</u>

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού ύψους € 532.819,49 για το 2017 (2016: € 364.488,02) έχουν περιληφθεί στο κόστος εκτέλεσης έργων.

24 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Οι προβλέψεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2017</u>	<u>1.1-31.12.2016</u>
Προβλέψεις υποτίμησης συμμετοχών (σημείωση 8)	0,00	57.900,00
Προβλέψεις απομείωσης αποθέματος (σημείωση 10)	1.547.614,26	0,00
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες (σημείωση 11)	0,00	23.638,40
Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων (σημείωση 12)	3.002,37	264.363,72
Προβλέψεις αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία (σημείωση 16)	(52.174,21)	616.087,23
Προβλέψεις εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων (σημείωση 17)	(35.000,00)	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	<u>1.463.442,42</u>	<u>961.989,35</u>

25 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2017</u>	<u>1.1-31.12.2016</u>
Έσοδα από ενοίκια	53.849,16	53.474,76
Έσοδα από επανατιμολογήσεις εξόδων	0,00	5.508,21
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων	499,99	0,00
Λοιπά έσοδα	14.339,71	19.454,83
ΣΥΝΟΛΟ	68.688,86	78.437,80

26 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2017</u>	<u>1.1-31.12.2016</u>
Έσοδα τόκων	7.904,00	32.308,99
Έξοδα τόκων	(7.199,46)	(13.192,48)
ΣΥΝΟΛΟ	704,54	19.116,51

27 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με τη Μητρική καθώς και 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>31.12.2017</u>		<u>1.1.2017 - 31.12.2017</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	2.038.026,45	0,00	2.701.774,60	265.595,98
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	61.758,35	1.841,20	670.243,21	67.500,95
ΣΥΝΟΛΟ	2.099.784,80	1.841,20	3.372.017,81	333.096,93

	<u>31.12.2016</u>		<u>1.1.2016 - 31.12.2016</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	3.892.907,25	2.011.313,40	1.254.048,02	363.534,38
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	80.043,44	8.306,68	1.007.123,64	58.889,46
ΣΥΝΟΛΟ	3.972.950,69	2.019.620,08	2.261.171,66	422.423,84

Οι απαιτήσεις από τη μητρική (2017 - € 2.038.026,45 και 2016 - € 3.892.907,25), αφορούν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στη μητρική τράπεζα και απαιτήσεις από λειτουργικές δραστηριότητες. Οι υποχρεώσεις προς την μητρική Τράπεζα Πειραιώς (2017 - € 0,00 και 2016 - € 2.011.313,40), 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 2017 και 2016 καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2017</u>	<u>1.1-31.12.2016</u>
Αμοιβές μελών του Δ.Σ.	126.000,00	234.000,00

28 ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

Για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016 οι αμοιβές του νόμιμου ελεγκτή λογιστή της Εταιρείας (Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών το 2017 & PricewaterhouseCoopers Α.Ε. το 2016) αναλύονται στον παρακάτω πίνακα, βάσει του άρθρου 43α του Κ.Ν. 2190/1920, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο του Ν. 3756/2009.

	<u>1.1-31.12.2017</u>	<u>1.1-31.12.2016</u>
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	21.000,00	21.000,00
Φορολογικός Έλεγχος	9.000,00	9.000,00
ΣΥΝΟΛΟ	30.000,00	30.000,00

29 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ**α) Νομικές Διαδικασίες**

Στα πλαίσια εκτέλεσης των εργασιών της, η Εταιρεία έχει με 31/12/2017 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.

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 30.04.2018 και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Με βάση τη μη ακυρούμενη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης, τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα πληρωτέα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2017	31.12.2016
Μέχρι 1 έτος	83.620,36	263.544,65
Από 2 μέχρι και 5 έτη	0,00	304.731,10
Περισσότερο από 5 έτη	0,00	0,00
Σύνολο	83.620,36	568.275,75

30 ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗ Δ.Π.Χ.Α. 9

Το Δ.Π.Χ.Α. 9 εισαγάγει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Expected Credit Losses "ECL"), σε αντίθεση με το μοντέλο των πραγματοποιηθεισών ζημιών του Δ.Λ.Π. 39, το οποίο θα ισχύει για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που υπόκεινται σε απομείωση αξίας και ορισμένες εκτός ισολογισμού δεσμεύσεις για δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών καθώς και εγγυήσεις, και το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο πραγματοποιηθεισών ζημιών του Δ.Λ.Π. 39. Το νέο πρότυπο υιοθετεί μία προσέγγιση "τριών Σταδίων" (Στάδιο 1, Στάδιο 2, Στάδιο 3), η οποία αντανακλά τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού από την αρχική του αναγνώριση. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, θα αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές 12μήνου (αναλογούσα στο Στάδιο 1) για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, για τα οποία δεν υφίσταται σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική τους αναγνώριση.

Την 1η Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία εφάρμοσε τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα". Αυτές οι γνωστοποιήσεις που αφορούν τη μετάβαση στο Δ.Π.Χ.Α. 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα" παρέχουν πληροφορίες προκειμένου να κατανοηθεί η επίπτωση της εφαρμογής του νέου λογιστικού προτύπου στην Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας την 1η Ιανουαρίου 2018.

Η εκτιμώμενη επίπτωση της μετάβασης στο Δ.Π.Χ.Α. 9 στις συνολικές προβλέψεις της Εταιρείας την 1η Ιανουαρίου 2018 σε σύγκριση με το Δ.Λ.Π. 39 δεν ήταν σημαντική.

31 ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ / ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Παρατίθενται οι αναμορφώσεις / αναταξινομήσεις που πραγματοποιήθηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της χρήσης 2016.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	1.1.2016 - 31.12.2016		
	Δημοσιευμένα Ποσά	Αναμορφώσεις	Αναμορφώμενα Ποσά
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	785.905,43	541.270,08	244.635,35
Υποχρεώσεις από φόρους	541.270,08	(541.270,08)	0,00

32 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Στις 27/11/2018 η Εταιρεία εισέπραξε ποσό € 1.280.018,51 (RON 5.986.646,58) από την Piraeus Real Estate Consultants S.R.L., 100% θυγατρική της στη Ρουμανία, ως μέρισμα κερδών χρήσεων 2010-2015.

Στις 31/12/2018 υπεγράφη Συμφωνητικό για την μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της Piraeus Real Estate Tirana Sh.P.K. σε τρίτο μέρος, εκτός Ομίλου Πειραιώς. Από τη συναλλαγή δεν προέκυψε ζημία στα βιβλία της Εταιρείας. Το τίμημα εισπράχθηκε στις 04/02/2019.

Στις 26/02/2019 η Εταιρεία εισέπραξε ποσό € 650.000,59 (BGN 1.271.290,65) από την Piraeus Real Estate Bulgaria LTD, 100% θυγατρική της στη Βουλγαρία, ως μέρισμα κερδών χρήσεων 2011-2017.

Πέραν των ανωτέρω γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2017 γεγονότα που να αφορούν στην Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αυτής.

Αθήνα, 10 Ιουνίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ι. ΚΟΡΜΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 247849

ΙΩΣΗΦ Μ. ΜΙΧΑΗΛΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. Ρ 701131

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