

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

31 Δεκεμβρίου 2018

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E. την 15η Ιουνίου 2020 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusbank.gr και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.pbre.gr.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E.

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 004123601000

- Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31/12/2018
- Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
- Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων

Πίνακας Περιεχομένων των Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης

Σημείωση	Σελίδα
Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	3
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	15
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων:	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	16
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	16
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων	16
2.2 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Α.»)	16
2.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα	18
2.4 Ενσώματα Πάγια	19
2.5 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό	19
2.6 Μισθωμένα Πάγια	20
2.7 Επενδύσεις σε θυγατρικές	20
2.8 Φόρος εισοδήματος	20
2.9 Αποθέματα	21
2.10 Απαιτήσεις από Πελάτες	21
2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22
2.12 Μετοχικό Κεφάλαιο	22
2.13 Παροχές σε Εργαζομένους	22
2.14 Προβλέψεις	22
2.15 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	23
2.16 Μερίσματα	23
2.17 Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων	23
2.18 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	23
2.19 Συναλλαγματικές μετατροπές	23
2.20 Συγκριτικά στοιχεία	23
3 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΣΤΟ Δ.Π.Χ.Α. 9	23
4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	24
5 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	25
5.1 Κίνδυνος Αγοράς	25
5.2 Πιστωτικός Κίνδυνος	25
5.3 Κίνδυνος Επιτοκίων	26
5.4 Κίνδυνος Ρευστότητας	27
5.5 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου	27
5.6 Κίνδυνος Συναλλάγματος	27
5.7 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες	27
6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	27
7 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	28
8 ΑΪΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ	28
9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	29
10 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	29
11 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	30
12 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	30
13 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	31
14 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	31

Πίνακας Περιεχομένων των Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης

Σημείωση		Σελίδα
15	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	32
16	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	32
17	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	32
18	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	34
19	ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	34
20	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	34
21	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	35
22	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	35
23	ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	35
24	ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	35
25	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	36
26	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	36
27	ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΤΟΚΩΝ ΚΑΘΑΡΑ	36
28	ΕΣΟΔΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	36
29	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	36
30	ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ	37
31	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	37
32	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	37

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

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης από 01.01.2018 έως 31.12.2018 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 31.12.2018 ανερχόταν σε € 11.788.240,93.

Μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

Το 2018 διατηρήθηκε η αναπτυξιακή τροχιά της ελληνικής οικονομίας. Οι σημαντικές εξελίξεις κατά τη διάρκεια του έτους αποτέλεσαν τη βάση για την ενίσχυση του οικονομικού κλίματος και τη διατήρηση της δημοσιονομικής σταθερότητας. Η ενδυνάμωση της οικονομικής δραστηριότητας και η προσήλωση της οικονομικής πολιτικής στο πλαίσιο της ενισχυμένης εποπτείας, διασφαλίζουν τη συνέχιση της αναπτυξιακής πορείας της οικονομίας, αντιμετωπίζοντας τις σχετικές προκλήσεις.

Το 2019 η ελληνική οικονομία, σύμφωνα με τους διαθέσιμους δείκτες οικονομικής δραστηριότητας, διατήρησε την αναπτυξιακή της δυναμική αν και με βραδύτερο ρυθμό, έχοντας εισέλθει σε μία περίοδο θετικών ρυθμών ανάπτυξης, παρά τις εγχώριες προκλήσεις και το κλίμα αβεβαιότητας που επικρατεί στο διεθνές περιβάλλον. Οι σημαντικές εξελίξεις κατά το προηγούμενο έτος αποτέλεσαν τη βάση για την ενίσχυση του οικονομικού κλίματος, την επίτευξη δημοσιονομικής σταθερότητας και τη διατήρηση της αναπτυξιακής τροχιάς για δεύτερο συνεχόμενο έτος. Η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να ενδυναμωθεί περαιτέρω, ωστόσο υπόκειται στην προσήλωση της οικονομικής πολιτικής στις σχετικές οικονομικές και δημοσιονομικές δεσμεύσεις της χώρας στο πλαίσιο της ενισχυμένης εποπτείας.

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.

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.

Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020, η ταχεία εξάπλωση του κορωνοϊού Covid-19 στην Ευρώπη και σε όλο σχεδόν τον κόσμο, με τα περιοριστικά μέτρα που ανακοινώθηκαν, θα έχει σημαντικές επιπτώσεις στην οικονομία και θα χρειαστούν αντίστοιχα δραστικά μέτρα για τον περιορισμό τους.

Ακόμη και αν η οικονομική κρίση λόγω του ιού διαρκέσει λίγους μήνες, όπως είναι το βασικό σενάριο των διεθνών οικονομικών οργανισμών και των οίκων πιστοληπτικής αξιολόγησης, και στο δεύτερο εξάμηνο του έτους αρχίσει να βελτιώνεται η κατάσταση, οι συνέπειες όσον αφορά τους ρυθμούς ανάπτυξης θα είναι σημαντικές. Το πλήγμα που δέχονται ολόκληροι κλάδοι από τα περιοριστικά μέτρα των κυβερνήσεων είναι βαρύ, η παραγωγή επηρεάζεται αρνητικά και η συνολική ζήτηση στην οικονομία μειώνεται.

Καθώς ο βαθμός αβεβαιότητας αναφορικά με την εξάπλωση του νέου κορωνοϊού Covid-19 παραμένει σημαντικός, κεντρικό θέμα συζήτησης αποτελούν, τόσο σε παγκόσμιο όσο και σε επίπεδο μεμονωμένων χωρών, οι οικονομικές επιπτώσεις του, οι οποίες θα εξαρτηθούν από τη διάρκεια, την ένταση και τον βαθμό εξάπλωσης της νόσου.

Υπό το πρίσμα της εξελισσόμενης, αλλά ελεγχόμενης προς το παρόν, κατάστασης όπως αυτή περιγράφεται από τις αρμόδιες αρχές, η Εταιρεία παρακολουθεί εκτεταμένα τις εξελίξεις αναφορικά με την πανδημία του νέου κορωνοϊού Covid-19 και τις ενδεχόμενες επιπτώσεις της επί των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων, ωστόσο προς το παρόν δεν μπορεί να γίνει κάποια αξιόπιστη ποσοτική εκτίμηση των επιπτώσεων αυτών. Λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, η Εταιρεία, βρίσκεται εκτεθειμένη στους κινδύνους της αγοράς ακινήτων (επενδυτικά ακίνητα και απόθεμα ακινήτων), στον πιστωτικό κίνδυνο από απαιτήσεις πελατών και λοιπών, αλλά εξαρτάται και γενικότερα από την πορεία της εθνικής οικονομίας.

Η Εταιρεία, μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, παρακολουθεί τις εξελίξεις των κινδύνων λόγω του κορωνοϊού Covid-19, τους αξιολογεί και είναι έτοιμη να καταρτίσει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που θα επικρατούν στην αγορά.

Ήδη μέχρι σήμερα, η Διοίκηση της Εταιρείας έλαβε έγκαιρα όλα τα κατάλληλα μέτρα προκειμένου να διασφαλίσει πρωτίστως την ασφάλεια του προσωπικού της, αλλά και την απρόσκοπτη συνέχιση των παρεχόμενων από αυτήν υπηρεσιών. Όλο το προσωπικό και οι συνεργάτες της συνεχίζουν να παρέχουν εξ αποστάσεως της υπηρεσίες τους, υιοθετώντας το μέτρο της Πολιτείας «Μένουμε Σπίτι», νωρίτερα και από την ίδια την Πολιτεία. Σε αυτό βοήθησε άμεσα η μητρική Τράπεζα Πειραιώς, η οποία παρείχε πρόσβαση στις απαραίτητες εφαρμογές. Τέλος, να σημειωθεί ότι μέχρι σήμερα δεν υπήρξε κάποιο ύποπτο κρούσμα μεταξύ του Ανθρώπινου Δυναμικού της Εταιρείας (σε οποιαδήποτε διοικητική βαθμίδα).

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 2018 η Εταιρεία πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους € 7.287.080,22, ενώ τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων ανήλθαν σε € 54.838,71.

3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε κέρδη μετά από φόρους ύψους € 2.667.602,98, τα οποία προέρχονται από κέρδη από καθαρά λειτουργικές δραστηριότητες και έσοδα από μερίσματα των θυγατρικών της Εταιρείας στη Ρουμανία και τη Βουλγαρία.

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.

	2018	2017
ΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
Κεφάλαιο Κίνησης Κυκλοφορούν ενεργητικό	89,19%	92,54%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ & ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
Κέρδη προ Φόρων Ίδια Κεφάλαια	26,78%	0,19%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ		
Απαιτήσεις από πελάτες Πωλήσεις	167	137

5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με την χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας 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

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 Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

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

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

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

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31/12/2018 και 31/12/2017 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 προ προβλέψεων / αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών είναι βασισμένα στην λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εντός Ισολογισμού	31.12.2018	31.12.2017
Εγγυήσεις	3.682,00	3.682,00
Απαιτήσεις από πελάτες	3.881.993,63	2.815.481,23
Λοιποί χρεώστες	849.880,68	171.906,05
Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επομένων χρήσεων	730.610,29	603.538,66
Σύνολο	5.466.166,60	3.594.607,94

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του Προτύπου για τις απαιτήσεις από πελάτες και τις λοιπές απαιτήσεις, υπολογίζοντας τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής των ως άνω στοιχείων. Στην περίπτωση αυτήν, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές συνιστούν τις αναμενόμενες ελλείψεις στις συμβατικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αθέτησης σε οποιοδήποτε σημείο κατά τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου. Για το σκοπό αυτό η Εταιρεία, ομαδοποιώντας τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά μέσα με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων τους, υπολογίζει τις σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανάκλα την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα καθώς και προβλέψεις της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης των πελατών και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

	31.12.2018		
	Stage 2	Stage 3	Σύνολο
Απαιτήσεις από πελάτες	2.949.300,07	932.693,56	3.881.993,63
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(27.038,65)	(458.853,63)	(485.892,28)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	2.922.261,42	473.839,93	3.396.101,35
Λοιπές απαιτήσεις	1.072.240,28	511.932,69	1.584.172,97
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	0,00	(509.932,29)	(509.932,29)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	1.072.240,28	2.000,40	1.074.240,68
Σύνολο	3.994.501,70	475.840,33	4.470.342,03

	01.01.2018		
	Stage 2	Stage 3	Σύνολο
Απαιτήσεις από πελάτες	2.175.337,57	640.143,66	2.815.481,23
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	0,00	(458.853,63)	(458.853,63)
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης IFRS 9	(8.995,16)	(482,47)	(9.477,63)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	2.166.342,41	180.807,56	2.347.149,97
Λοιπές απαιτήσεις	543.611,16	506.646,90	1.050.258,06
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	0,00	(506.433,41)	(506.433,41)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	543.611,16	213,49	543.824,65
Σύνολο	2.709.953,57	181.021,05	2.890.974,62

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.

Κατά την 31/12/2018, στις λοιπές απαιτήσεις του Stage 2 περιλαμβάνονται τρέχουσες απαιτήσεις, μεταξύ των οποίων και:

- ερίσματα εισπρακτέα ποσού € 650 χιλ. από την Piraeus Real Estate Bulgaria LTD, 100% θυγατρική της Εταιρείας στη Βουλγαρία
- δεδουλευμένα έσοδα ποσού € 731 χιλ., τα οποία τιμολογήθηκαν εντός της επόμενης χρήσης.

Οι λοιπές απαιτήσεις που εμφανίζονται σε καθυστέρηση (stage 3) 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 2018 σε € 14.555,73.

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 2018 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-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-18					
Δανειακές υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	714.913,95	88.907,34	0,00	0,00	803.821,29
Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	714.913,95	88.907,34	0,00	0,00	803.821,29

5.5. Διαχείριση κινδύνου 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.

	31.12.2018	31.12.2017
Τραπεζικές υποχρεώσεις	0,00	0,00
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(2.911.770,18)	(931.151,35)
Καθαρός δανεισμός	(2.911.770,18)	(931.151,35)
Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / έσοδα	3.157.491,60	16.867,81
Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / Καθαρός δανεισμός	-1,08	-0,02

Η μείωση του δείκτη του καθαρού δανεισμού προς λειτουργικά κέρδη το 2018 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 ασφάλειας εργασίας
- Εκπόνηση σχεδίων αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών

8. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31/12/2018 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 διαχείριση των τριών εμπορικών και ψυχαγωγικών κέντρων συμμετοχής του Ομίλου Πειραιώς και τρίτων επενδυτών (Εμπορικό Κέντρο "CityLink" - Αθήνα, Εμπορικό Κέντρο "Λιμάνι" - Θεσσαλονίκη και μέρους του Εμπορικού Κέντρου "Kosmopolis Park" - Κομοτηνή).

Αξίζει να σημειωθεί ότι η Εταιρεία από 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, 15 Ιουνίου 2020

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 Μονοπρόσωπης Ανώνυμης Εταιρείας «Πειραιώς Real Estate M.A.E.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Πειραιώς Real Estate M.A.E.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιήληψη 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 M.A.E.» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Άλλες πληροφορίες

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

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

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης 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 τη 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 των άρθρων 43α και 107Α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2018.
 - β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία «Πειραιώς Real Estate Μ.Α.Ε.» 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 και, κατά παρέκκλιση της παραγράφου 1 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018, δε δημοσίευσε εμπρόθεσμα τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

Αθήνα, 16 Ιουνίου 2020

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 24031

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

Α.Μ ΣΟΕΛ: Ε 120

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	2.425.539,74	2.513.189,00
Ενσώματα πάγια	7	43.158,58	58.695,33
Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό	8	21.543,87	44,91
Επενδύσεις σε θυγατρικές (μετά από προβλέψεις)	9	14.162,00	29.162,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	13	3.682,00	3.682,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	10	387.111,63	347.611,44
		<u>2.895.197,82</u>	<u>2.952.384,68</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	11	3.016.651,00	3.016.651,00
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	12	3.396.101,35	2.356.627,60
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	13	1.070.558,68	540.142,65
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	2.911.770,18	931.151,35
		<u>10.395.081,21</u>	<u>6.844.572,60</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>13.290.279,03</u>	<u>9.796.957,28</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	2.094.950,00	2.094.950,00
Αποθεματικά	16	3.019.317,38	1.052.419,09
Κέρδη εις νέο		6.673.973,55	5.984.617,56
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>11.788.240,93</u>	<u>9.131.986,65</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		42.545,33	53.812,26
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	129.509,84	100.319,34
Λοιπές Προβλέψεις	18	206.095,91	0,00
		<u>378.151,08</u>	<u>154.131,60</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	85.600,74	0,00
Υποχρεώσεις από φόρους	20	234.464,99	0,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	21	803.821,29	510.839,03
		<u>1.123.887,02</u>	<u>510.839,03</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>1.502.038,10</u>	<u>664.970,63</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>13.290.279,03</u>	<u>9.796.957,28</u>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

		<u>Χρήση που έληξε την</u>	
		<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Κύκλος εργασιών	22	7.341.918,93	6.190.607,01
Κόστος εργασιών	23	<u>(3.743.813,08)</u>	<u>(2.876.668,22)</u>
Μικτά Κέρδη		3.598.105,85	3.313.938,79
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	(25.568,69)	(46.811,00)
Λοιπά έσοδα	26	<u>92.804,72</u>	<u>68.688,86</u>
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		3.665.341,88	3.335.816,65
Δαπάνες προσωπικού	23	(752.866,58)	(779.353,15)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	23	(849.681,46)	(1.069.299,20)
Προβλέψεις	25	(812.536,06)	(1.463.442,42)
Αποσβέσεις	7, 8	<u>(22.785,28)</u>	<u>(6.854,07)</u>
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(2.437.869,38)	(3.318.948,84)
Έσοδα / (έξοδα) τόκων καθαρά	27	(434,14)	704,54
Έσοδα συμμετοχών	28	1.930.019,10	0,00
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα		1.929.584,96	704,54
Κέρδη προ φόρων		3.157.057,46	17.572,35
Φόρος εισοδήματος	20	<u>(489.454,48)</u>	<u>(206.592,84)</u>
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους (Α)		2.667.602,98	(189.020,49)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους			
Λοιπά Συνολικά (Έξοδα)		(2.594,18)	(5.752,70)
Φόροι	10	723,11	1.668,28
Λοιπά Συνολικά (Έξοδα) μετά από φόρους (Β)		(1.871,07)	(4.084,42)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους (Α+Β)		2.665.731,91	(193.104,91)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	
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	
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018	2.094.950,00	1.052.419,09	5.984.617,56	9.131.986,65	
Ζημία από την 1η εφαρμογή του IFRS 9	3	0,00	0,00	(9.477,63)	(9.477,63)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)		0,00	0,00	(1.871,07)	(1.871,07)
Κέρδη μετά από φόρους		0,00	0,00	2.667.602,98	2.667.602,98
Σχηματισμός αποθεματικού άρθρου 48 Ν.4172/2013	16, 28	0,00	1.930.019,10	(1.930.019,10)	0,00
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	16	0,00	36.879,19	(36.879,19)	0,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	2.094.950,00	3.019.317,38	6.673.973,55	11.788.240,93	

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2018	31.12.2017
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
Κέρδη προ φόρων		3.157.057,46	17.572,35
<u>Προσαρμογή κερδών προ φόρων</u>			
Αποσβέσεις, διαγραφές παγίων	7, 8	22.785,28	6.854,07
Προστίθενται: Προβλέψεις απομείωσης αποθέματος	25	37.058,51	1.547.614,26
Προστίθενται: Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	17	548.110,53	189.600,79
Προστίθενται: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	25	227.367,02	3.002,37
Προστίθενται: Διαγραφή παρακρατημένων φόρων	13	0,00	57.385,83
Προστίθενται: Προβλέψεις νομικών υποθέσεων	18, 25	206.095,91	0,00
Αφαιρούνται: Αντιλογισμός πρόβλεψης νομικών υποθέσεων	18, 25	0,00	(35.000,00)
Αφαιρούνται: Κέρδη από πώληση συμμετοχών	9	(60,24)	0,00
Προστίθενται: Ζημιές από διαγραφές συμμετοχών	9	0,00	0,00
Προστίθενται: Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	25.568,69	46.811,00
Προστίθενται: Ζημιές από πώληση παγίων επενδυτικών ακινήτων	22, 23	7.241,86	0,00
Αφαιρούνται: Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων	26	0,00	(499,99)
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	27, 28	(1.929.584,96)	(704,54)
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u>			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	11	(37.058,51)	(23.184,55)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(1.181.369,52)	(920.369,30)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(142.931,21)	(812.854,47)
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(5.774,63)	(17.439,21)
Καταβλημένοι φόροι		(268.320,65)	(541.270,08)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		666.185,54	(482.481,47)
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7, 8	(28.747,49)	(5.145,01)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	6	54.838,71	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	7, 26	0,00	500,00
Εισπράξεις από πωλήσεις συμμετοχών	9	0,00	2.000,00
Εισπράξεις από επιστροφή κεφαλαίου συμμετοχών	9	14.250,00	0,00
Τόκοι πληρωθέντες χρηματοδοτικών μισθώσεων		(11.266,93)	(905,12)
Τόκοι εισπραχθέντες		5.340,49	7.482,05
Μερίσματα εισπραχθέντα	28	1.280.018,51	0,00
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		1.314.433,29	3.931,92
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>			
Είσπραξη / (Αποπληρωμή) δανεισμού	19	0,00	(2.000.000,00)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		0,00	(2.000.000,00)
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		1.980.618,83	(2.478.549,55)
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		931.151,35	3.409.700,90
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	14	2.911.770,18	931.151,35

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE Μ.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 31.12.2018 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100,00%. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 15 Ιουνίου 2020 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. Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψη τις εξελίξεις αναφορικά με την πανδημία του νέου κορωνοϊού Covid-19 και τις ενδεχόμενες επιπτώσεις της επί των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων, αξιολογεί τους κινδύνους και είναι έτοιμη να καταρτίσει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που θα επικρατούν στην αγορά τους και συνεπώς οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης δραστηριότητας.

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 4.

Η Εταιρεία δεν προέβη στην πρόωρη εφαρμογή κάποιου Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου.

Στις επισυναπτόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τα κονδύλια παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2.2. Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Α.»)

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Η Εταιρεία υιοθέτησε το Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» την 1η Ιανουαρίου 2018 σε αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επimέτρηση». Το Δ.Π.Χ.Α. 9 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 το οποίο χρησιμοποιήθηκε έως το οικονομικό έτος 2017.

Η Εταιρεία, ως μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, εφαρμόζει τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει και ο Όμιλος και ως εκ τούτου προχώρησε σε πλήρη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9 κατά την 01.01.2018, χωρίς την αναμόρφωση των αντίστοιχων συγκριτικών στοιχείων.

Κατά την ημερομηνία μετάβασης 01.01.2018 η εφαρμογή του προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, όπως απεικονίζεται στην Σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές, πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που έχουν εφαρμοστεί από 01.01.2018 για την εκτίμηση της επίπτωσης της αρχικής εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 9 θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

Δ.Π.Χ.Α. 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» όπως τροποποιήθηκε με το Δ.Π.Χ.Α. 9 (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Το Δ.Π.Χ.Α. 7 επικαιροποιήθηκε σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9. Η Εταιρεία υιοθέτησε το αναθεωρημένο πρότυπο την 1η Ιανουαρίου 2018.

Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδο από Συμβόλαια με Πελάτες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Το Δ.Π.Χ.Α. 15 θεσμοθετεί ένα ενιαίο ολοκληρωμένο μοντέλο λογιστικοποίησης των εσόδων από συμβόλαια με πελάτες. Το Δ.Π.Χ.Α. 15 αντικαθιστά τις διατάξεις αναγνώρισης εσόδων του Δ.Λ.Π. 18 «Έσοδα», του Δ.Λ.Π. 11 «Συμβάσεις Κατασκευής» και των σχετικών διερμηνειών. Το Δ.Π.Χ.Α. 15 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, ως αντάλλαγμα για τα συγκεκριμένα αγαθά ή υπηρεσίες, όταν πληρείται η υποκείμενη υποχρέωση.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει το Δ.Π.Χ.Α. 15 από την 1 Ιανουαρίου 2018 και η εφαρμογή του προτύπου δεν είχε καμία επίδραση στην κερδοφορία ή την χρηματοοικονομική θέση της κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΧΠΑ 15. Επομένως, δεν έγινε καμία προσαρμογή στο «Υπόλοιπο κερδών εις νέο» την 1 Ιανουαρίου 2018.

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 διευκρινίζει και παρέχει συγκεκριμένες οδηγίες σε τρεις περιοχές του προτύπου που σχετίζονται, με τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων απόδοσης, την αξιολόγηση της οντότητας ως «εντολέα» ή «εντολοδόχου» και τον λογιστικό χειρισμό των αδειών πνευματικής περιουσίας. Η τροποποίηση παρέχει απαλλαγή κατά την μετάβαση στις τροποποιημένες και ολοκληρωμένες συμβάσεις.

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.

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 πως 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.

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

(Α) Τα ακόλουθα νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες 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 2018. Η εφαρμογή τους δεν είναι υποχρεωτική κατά το 2018 και δεν έχουν υιοθετηθεί πρόωρα από την Εταιρεία:

Νέα λογιστικά πρότυπα που ισχύουν μετά το 2018

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, ως μισθωτής, θα εφαρμόσει το Δ.Π.Χ.Α. 16 από 01.01.2019, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης επί κτηρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων. Η επίπτωση της εφαρμογής θα έχει ως αποτέλεσμα να αυξηθούν τα ενσώματα πάγια κατά 299 χιλ. ευρώ περίπου (κτήρια € 218 χιλ. και μεταφορικά μέσα € 81 χιλ.) με ισόποση αύξηση των υποχρεώσεων.

Τροποποιήσεις και διερμηνείες

Δ.Π.Χ.Α. 9 (Τροποποιήσεις) «Προπληρωμές με αρνητική αποζημίωση» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση επιτρέπει την επιμέτρηση συμμετρικών ορίων που εμπεριέχουν προπληρωμές με αρνητική αποζημίωση είτε στο αποσβέσιμο κόστος είτε στην εύλογη αξία μέσω των κεφαλαίων αντί στην εύλογη αξία μέσω λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 «Αβεβαιότητα ως προς τους φορολογικούς χειρισμούς» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η 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), της φορολογικής βάσης, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές απαιτήσεις και τους φορολογικούς συντελεστές.

Β) Τα ακόλουθα νέα Δ.Π.Χ.Α., τροποποιήσεις και βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αλλά δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. έως τον Δεκέμβριο 2018 και δεν εφαρμόζονται από την Εταιρεία:

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).

Εννοιολογικό Πλαίσιο (Τροποποιήσεις) «Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των Δ.Π.Χ.Α.» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020). Το νέο εννοιολογικό πλαίσιο δεν αποτελεί ουσιαστική αναθεώρηση του εγγράφου όπως είχε αρχικά προβλεφθεί κατά την πρώτη ανάληψη του σχεδίου το 2004. Αντίθετα, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων επικεντρώθηκε σε θέματα που δεν καλύπτονταν ακόμη ή που έδειχναν προφανείς ελλείψεις που έπρεπε να αντιμετωπιστούν. Οι συντάκτες των οικονομικών καταστάσεων χρησιμοποιούν το Πλαίσιο ως σημείο αναφοράς για την ανάπτυξη λογιστικών πολιτικών στις σπάνιες περιπτώσεις όπου μια συγκεκριμένη επιχειρηματική συναλλαγή δεν καλύπτεται από τα υπάρχοντα Δ.Π.Χ.Α.

Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τον ορισμό του 'ουσιώδους' και ευθυγραμμίζει τον ορισμό που χρησιμοποιείται σε εννοιολογικό πλαίσιο και στα πρότυπα καθαυτά.

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Φόροι Εισοδήματος» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η 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.

2.3. 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 οικοπέδα, 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 του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 17 "Μισθώσεις" (Δ.Λ.Π. 17). Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών εξόδων συναλλαγής. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται στην εύλογη αξία, όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή ή από το τμήμα εκτιμήσεων. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου παγίου. Εάν η πληροφόρηση για τις εύλογες αξίες δεν είναι διαθέσιμη, χρησιμοποιούνται μέθοδοι, όπως:

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

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

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

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

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

2.4. 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.

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.

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση αξίας όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημία απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Βλέπε επίσης την σημείωση 2.15 "Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων".

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

2.5. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό

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

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, το λογισμικό επιμετράται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης. Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3 - 4 έτη.

Το λογισμικό αποαναγνωρίζεται όταν:

(α) έχει πωληθεί ή

(β) όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεση του λογισμικού.

Το κέρδος ή η ζημία από την πώληση του λογισμικού προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης, αν υπάρχει, και της λογιστικής αξίας του λογισμικού και καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

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.

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. Επενδύσεις σε θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι εταιρείες στις οποίες η Εταιρεία ασκεί έλεγχο επί της χρηματοοικονομικής και λειτουργικής πολιτικής τους. Η Εταιρεία ασκεί έλεγχο σε μία επιχείρηση όταν η Εταιρεία εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από την συμμετοχή της στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση.

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 διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει σε κάθε περίοδο σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων την ύπαρξη ενδείξεων απομείωσης (σημαντικές ή παρατεταμένες μειώσεις της εύλογης αξίας) των συμμετοχών αυτών. Σε περιπτώσεις που διαπιστώνεται ένδειξη απομείωσης, διενεργείται έλεγχος απομείωσης (impairment test) συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό της επένδυσης με τη λογιστική της αξία. Στην περίπτωση που η λογιστική αξία της επένδυσης υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία, τότε η λογιστική αξία απομειώνεται στην ανακτήσιμη και η ζημιά καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρεία βάσει της παραγράφου 10 του ΔΛΠ 27, δεν συντάσσει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, καθώς η Πειραιώς Real Estate M.A.E. περιλαμβάνεται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς.

2.8. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχων και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με κονδύλια τα οποία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές. Προς το παρόν δεν έχει παραστεί ανάγκη δημιουργίας σχετικής πρόβλεψης. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις .

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων.

2.9. 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.

2.10. Απαιτήσεις από Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός αν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται ότι θα λάβει. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των απαιτήσεων, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα αξιολόγησης πιστωτικού κινδύνου των απαιτήσεων.

Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον. Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση βελτίωσης της χρηματοοικονομικής κατάστασης του πιστούχου, τότε η πρόβλεψη μειώνεται καταχωρώντας τη διαφορά στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρεία εξετάζει συστηματικά αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι μία απαίτηση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της (impairment test) σύμφωνα με τις γενικές αρχές και τη μεθοδολογία που περιγράφονται στο Δ.Π.Χ.Α. 9, και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

Μία απαίτηση έχει υποστεί απομείωση όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη από το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό της. Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται από το σύνολο της παρούσας αξίας των εισπραξιών και της παρούσας αξίας από την ρευστοποίηση τυχόν καλυμμάτων ή εξασφαλίσεων σε περίπτωση αδυναμίας του αντισυμβαλλομένου να αποπληρώσει την υποχρέωσή του. Όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η Εταιρεία δε θα μπορέσει να εισπράξει όλα τα οφειλόμενα ποσά σύμφωνα με τους συμβατικούς όρους μιας απαίτησης, σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της αξίας της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

Ορισμός Αθέτησης (PD)

Η αθέτηση θεωρείται ότι επισυμβαίνει όταν η οφειλή είναι μεγαλύτερη του χρονικού πιστωτικού ορίου που έχει θέσει η Εταιρεία για κάθε κατηγορία απαίτησης. Οι οφειλές μεγαλύτερες του χρονικού πιστωτικού ορίου θεωρείται ότι έχουν κίνδυνο αθέτησης 100%.

Ορισμός Ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης (LGD)

Το ποσό της ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης προκύπτει με βάση τα ιστορικά δεδομένα εισπραξιμότητας των οφειλών της Εταιρείας της τελευταίας τριετίας, καθώς και εκτιμήσεις για το μέλλον.

Ορισμός ανοίγματος κατά την αθέτηση (EAD)

Είναι το ανοιχτό υπόλοιπο των οφειλών μετά το πέρας του χρονικού πιστωτικού ορίου που έχει θέσει η Εταιρεία για κάθε κατηγορία απαίτησης.

Ορισμός αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL)

Οι Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές ("ECL") είναι συνάρτηση της Πιθανότητας Αθέτησης Απαίτησης (PD), του Ανοίγματος Κατά την Αθέτηση (EAD) και της Ζημιάς σε Περίπτωση Αθέτησης (LGD), και εκτιμώνται ενσωματώνοντας πληροφορίες που αφορούν στο μέλλον καθώς και με τη χρήση εμπειρίας και κρίσης ώστε να αντανακλώνται παράγοντες που δεν έχουν ληφθεί υπόψη στους υπολογισμούς.

Το ποσό των προβλέψεων που επιμετρώνται κατά την 1η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9 επηρεάζει άμεσα τα συσσωρευμένα ίδια κεφάλαια κατά την 1/1/2018, ενώ το ποσό των προβλέψεων της τρέχουσας χρήσης επηρεάζει άμεσα την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.12. 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.

2.13. Παροχές σε Εργαζομένους

α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών του Ν.2112/20, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπαραγρ. 1Α.12 παρ.2 του Ν.4093/2012. Τα προγράμματα συνταξιοδότησης στα οποία συμμετέχει η Εταιρεία χρηματοδοτούνται μέσω πληρωμών σε κρατικά κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα. Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

- Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν την καταβολή εισφορών σε Κρατικά Ταμεία (π.χ.Ε.Φ.Κ.Α). Η υποχρέωση του εργοδότη περιορίζεται στην καταβολή των εργοδοτικών εισφορών στα Ταμεία, με αποτέλεσμα να μην ανακύπτει περαιτέρω υποχρέωση της Εταιρείας σε περίπτωση που το Κρατικό Ταμείο αδυνατεί να καταβάλει σύνταξη στους ασφαλιζόμενους. Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στη χρήση που αφορά και περιλαμβάνονται στα έξοδα προσωπικού.
- Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα συνταξιοδότησης με βάση τα οποία καταβάλλεται στον εργαζόμενο σύνταξη ανάλογα με τα χρόνια προϋπηρεσίας, την ηλικία και το μισθό.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση οικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της ανειλημμένης υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή. Η καθορισμένη παροχή υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρεία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά για αυτές τις παροχές και β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει έξοδα από αναδιοργάνωση που είναι στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 στα οποία περιλαμβάνεται η πληρωμή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση που γίνεται προσφορά για εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού της αποχώρησης υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχθούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς προεξοφλούνται.

2.14. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επιμετρώνται στη λογιστική αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τον διακανονισμό της υποχρέωσης. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς 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 ζημίες. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται, παρά μόνο αν είναι βέβαιες.

2.15. 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. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στο έτος που προκύπτουν.

2.16. Μερίσματα

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

2.17. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται βάσει όσων προβλέπονται στο Δ.Π.Χ.Α. 15 "Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες", πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Η προσέγγιση των πέντε βημάτων για την αναγνώριση εσόδων η οποία παρέχεται από το Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι η ακόλουθη:

- Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
- Προσδιορισμός των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής.
- Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Αναγνώριση εσόδου καθώς η οντότητα ικανοποιεί τις υποχρεώσεις της.

Για το έσοδο της Εταιρείας που προέρχεται από μισθώσεις εφαρμόζονται όσα προβλέπονται στο Δ.Λ.Π. 17 "Μισθώσεις".

Τα έξοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα.

2.18. 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.

2.19. 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 ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.20. Συγκριτικά στοιχεία

Σε περιπτώσεις που κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία των προηγούμενων χρήσεων αναταξινομούνται και αναμορφώνονται για να καταστούν ομοειδή με τα στοιχεία της τρέχουσας χρήσης.

3 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΣΤΟ Δ.Π.Χ.Α. 9

3.1. Γνωστοποιήσεις Μετάβασης που αφορούν την πρώτη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9

Την 1η Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία εφάρμοσε τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα". Το Δ.Π.Χ.Α. 9 περιλαμβάνει τις διατάξεις αναφορικά με την ταξινόμηση κι επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, καθώς και το αναθεωρημένο μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε αντικατάσταση του υφιστάμενου μοντέλου των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών. Αντικαθιστά το Δ.Λ.Π.39 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση" και ισχύει για χρήσεις με ημερομηνία έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερα.

Η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» είχε σαν αποτέλεσμα αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας, που σχετίζονται με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από την 1η Ιανουαρίου 2018, ενώ δεν είχε επίδραση στις λογιστικές πολιτικές που αφορούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

3.2. Ταξινόμηση των Χρηματοοικονομικών στοιχείων Ενεργητικού και επίπτωση κατά την ημερομηνία εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 9

Για τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση του προτύπου κατατάσσοντάς τες στο στάδιο 2 ή το στάδιο 3 κι επιμετρώντας την αναμενόμενη πιστωτική ζημιά της συνολικής ζωής τους.

Την 1η Ιανουαρίου 2018 (ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 9), η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε τα επιχειρηματικά μοντέλα που ισχύουν για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχει και τα ταξινόμησε στην κατάλληλη κατηγορία του Δ.Π.Χ.Α. 9. Η επιμέτρηση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς βασίζεται σε συγκεκριμένες μετρήσεις πιστωτικού κινδύνου (π.χ. πιθανότητες αθέτησης συμφωνίας) που υπολογίζονται βάσει ιστορικών στοιχείων, τρέχουσων συνθηκών της αγοράς, καθώς και μελλοντικών εκτιμήσεων στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς.

Ο παρακάτω πίνακας γνωστοποιεί τις μεταβολές στις λογιστικές αξίες και τις ταξινομήσεις των Χρηματοοικονομικών στοιχείων Ενεργητικού και εντός των Ιδίων Κεφαλαίων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, με το αντίστοιχο υπόλοιπο έναρξης 1η Ιανουαρίου 2018.

	Δ.Λ.Π. 39 Λογιστική αξία 31.12.2017	Αναταξινο- μήσεις	Νέα επιμέτρηση	Δ.Π.Χ.Α. 9 Λογιστική αξία 01.01.2018
Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού				
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	2.815.481,23	0,00	-9.477,63	2.806.003,60
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	1.050.258,06	0,00	0,00	1.050.258,06
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	931.151,35	0,00	0,00	931.151,35
Σύνολα	4.796.890,64	0,00	-9.477,63	4.787.413,01
Ίδια Κεφάλαια				
Κέρδη εις νέο	5.984.617,56	0,00	-9.477,63	5.975.139,93

Το ποσό των προβλέψεων που επιμετρείται κατά την 1η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9 επηρεάζει άμεσα τα συσσωρευμένα ίδια κεφάλαια κατά την 1/1/2018, ενώ το ποσό των προβλέψεων της τρέχουσας χρήσης επηρεάζει άμεσα την κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

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

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

(α) Εκτίμηση εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων

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

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

(β) Απομείωση Αξίας Απαιτήσεων

Η Διοίκηση επιμετρά και αξιολογεί τη σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου, συγκρίνοντας τον κίνδυνο αθέτησης κατά την «ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης» με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την «ημερομηνία αναφοράς».

Το Δ.Π.Χ.Α. 9 εισάγει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σε αντίθεση με το μοντέλο πραγματοποιηθεισών ζημιών του Δ.Λ.Π. 39, το οποίο ισχύει για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που υπόκεινται σε απομείωση αξίας, και το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο πραγματοποιηθεισών ζημιών του Δ.Λ.Π. 39. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος μία ζημιά απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές 12μήνου (αναλογούσα στο Στάδιο 1) για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, για τα οποία δεν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική τους αναγνώριση.

(γ) Αποθέματα

Τα ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 2 «Αποθέματα» και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων ακινήτων καθορίζεται σύμφωνα με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, μείον τα έξοδα πώλησης.

(δ) Ανάκτηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων

Η Διοίκηση αξιολογεί την ανακτησιμότητα της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης σε κάθε περίοδο αναφοράς. Η αναγνώριση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης βασίζεται στις εκτιμήσεις της Διοίκησης αναφορικά με την πιθανότητα εμφάνισης και την επάρκεια μελλοντικών φορολογητέων κερδών, καθώς και τους μελλοντικούς αντιλογισμούς υφιστάμενων φορολογητέων προσωρινών διαφορών. Λόγω ιστορικότητας φορολογητέων κερδών, καθώς και βάσει του Επιχειρηματικού Πλάνου τριετίας 2019-2021 που εστάλη στη μητρική Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., η Διοίκηση εκτιμά ότι τα μελλοντικά φορολογικά κέρδη της Εταιρείας θα επαρκούν ως προς την ανακτησιμότητα της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης.

5 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με την χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας 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

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 Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

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

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

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

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31/12/2018 και 31/12/2017 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 προ προβλέψεων / αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών είναι βασισμένα στην λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εντός Ισολογισμού	31.12.2018	31.12.2017
Εγγυήσεις	3.682,00	3.682,00
Απαιτήσεις από πελάτες	3.881.993,63	2.815.481,23
Λοιποί χρεώστες	849.880,68	171.906,05
Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επομένων χρήσεων	730.610,29	603.538,66
Σύνολο	5.466.166,60	3.594.607,94

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του Προτύπου για τις απαιτήσεις από πελάτες και τις λοιπές απαιτήσεις, υπολογίζοντας τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής των ως άνω στοιχείων. Στην περίπτωση αυτήν, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές συνιστούν τις αναμενόμενες ελλείψεις στις συμβατικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αθέτησης σε οποιοδήποτε σημείο κατά τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου. Για το σκοπό αυτό η Εταιρεία, ομαδοποιώντας τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά μέσα με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων τους, υπολογίζει τις σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανάκλα την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα καθώς και προβλέψεις της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης των πελατών και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

	31.12.2018		
	Stage 2	Stage 3	Σύνολο
Απαιτήσεις από πελάτες	2.949.300,07	932.693,56	3.881.993,63
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(27.038,65)	(458.853,63)	(485.892,28)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	2.922.261,42	473.839,93	3.396.101,35
Λοιπές απαιτήσεις	1.072.240,28	511.932,69	1.584.172,97
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	0,00	(509.932,29)	(509.932,29)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	1.072.240,28	2.000,40	1.074.240,68
Σύνολο	3.994.501,70	475.840,33	4.470.342,03

	01.01.2018		
	Stage 2	Stage 3	Σύνολο
Απαιτήσεις από πελάτες	2.175.337,57	640.143,66	2.815.481,23
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	0,00	(458.853,63)	(458.853,63)
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης IFRS 9	(8.995,16)	(482,47)	(9.477,63)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	2.166.342,41	180.807,56	2.347.149,97
Λοιπές απαιτήσεις	543.611,16	506.646,90	1.050.258,06
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	0,00	(506.433,41)	(506.433,41)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	543.611,16	213,49	543.824,65
Σύνολο	2.709.953,57	181.021,05	2.890.974,62

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.

Κατά την 31/12/2018, στις λοιπές απαιτήσεις του Stage 2 περιλαμβάνονται τρέχουσες απαιτήσεις, μεταξύ των οποίων και:

- μερίσματα εισπρακτέα ποσού € 650 χιλ. από την Piraeus Real Estate Bulgaria LTD, 100% θυγατρική της Εταιρείας στη Βουλγαρία
- δεδουλευμένα έσοδα ποσού € 731 χιλ., τα οποία τιμολογήθηκαν εντός της επόμενης χρήσης.

Οι λοιπές απαιτήσεις που εμφανίζονται σε καθυστέρηση (stage 3) 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 2018 σε € 14.555,73.

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 2018 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

	Έως 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Σύνολο
31-Δεκ-18					
Δανειακές υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	714.913,95	88.907,34	0,00	0,00	803.821,29
Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	714.913,95	88.907,34	0,00	0,00	803.821,29
	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 κινδύνου κεφαλαίου

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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Τραπεζικές υποχρεώσεις (σημείωση 19)	0,00	0,00
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 14)	(2.911.770,18)	(931.151,35)
Καθαρός δανεισμός	(2.911.770,18)	(931.151,35)
Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / έσοδα	3.157.491,60	16.867,81
Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / Καθαρός δανεισμός	-1,08	-0,02

Η μείωση του δείκτη του καθαρού δανεισμού προς λειτουργικά κέρδη το 2018 οφείλεται στην μη ύπαρξη δανειακών υποχρεώσεων σε συνδυασμό με την αύξηση των ταμειακών διαθεσίμων 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 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)

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι μεταβολές των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	2.513.189,00	2.560.000,00
Διαθέσεις	(62.080,57)	0,00
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(25.568,69)	(46.811,00)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	2.425.539,74	2.513.189,00

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία όπως αυτή εκτιμάται από εξωτερικό ανεξάρτητο εκτιμητή σε ετήσια βάση. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται σε αγοραίες τιμές ή αν η πληροφόρηση για τις εύλογες αξίες δεν είναι διαθέσιμη, χρησιμοποιούνται μέθοδοι αποτίμησης όπως αναφέρονται στη σημείωση 2.3.

7 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

Τα ενσώματα πάγια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

2017	Οικόπεδα - Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
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

2018	Οικόπεδα - Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο έναρξης	10.100,00	64.710,52	58.891,78	261.566,57	395.268,87
Αγορές / Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	6.758,29	6.758,29
Πωλήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφές	(10.100,00)	0,00	0,00	0,00	(10.100,00)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	0,00	64.710,52	58.891,78	268.324,86	391.927,16
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο έναρξης	(5.105,49)	(64.710,11)	(5.195,98)	(261.561,96)	(336.573,54)
Αποσβέσεις χρήσης	(4.994,51)	0,02	(12.429,35)	(4.871,20)	(22.295,04)
Αποσβέσεις πωληθέντων παγίων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφές	10.100,00	0,00	0,00	0,00	10.100,00
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2018	0,00	(64.710,09)	(17.625,33)	(266.433,16)	(348.768,58)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	0,00	0,43	41.266,45	1.891,70	43.158,58

8 ΑΪΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ

Τα άυλα πάγια της Εταιρείας αφορούν λογισμικό και αναλύονται παρακάτω:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο έναρξης	299.080,78	298.043,76
Αγορές / Προσθήκες	21.989,20	1.037,02
Υπόλοιπο λήξης	321.069,98	299.080,78
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο έναρξης	(299.035,87)	(297.866,86)
Αποσβέσεις χρήσης	(490,24)	(1.169,01)
Υπόλοιπο λήξης	(299.526,11)	(299.035,87)
Αναπόσβεστη αξία	21.543,87	44,91

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες για τις περιόδους 31.12.2018 και 31.12.2017 είναι οι ακόλουθες:

Εταιρεία	Αντικείμενο Εργασιών	Χώρα	Κόστος	31 Δεκεμβρίου 2018	
				Μετοχικό Κεφάλαιο	% συμμετοχής
ΠΕΙΡΑΙΩΣ BUILDINGS AE	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%

Εταιρεία	Αντικείμενο Εργασιών	Χώρα	Κόστος	31 Δεκεμβρίου 2017	
				Μετοχικό Κεφάλαιο	% συμμετοχής
ΠΕΙΡΑΙΩΣ BUILDINGS AE	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%

Η κίνηση των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες αναλύεται ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο έναρξης	29.162,00	31.162,00
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου	(14.250,00)	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	(750,00)	(2.000,00)
Υπόλοιπο λήξης	14.162,00	29.162,00

Στις 27/03/2017 μεταβιβάστηκαν στην Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. οι συμμετοχές της Εταιρείας στις θυγατρικές "NEW UP DATING DEVELOPMENT A.E." και "ΠΛΕΙΑΔΕΣ ESTATE A.E." (πρώην ΕΡΕΧΘΕΑΣ Α.Ε.) έναντι τιμήματος € 1.000,00 η κάθε μία. Από τη συναλλαγή δεν προέκυψε κέρδος / ζημία, καθώς η Εταιρεία είχε σχηματίσει σχετικές προβλέψεις μέχρι τη χρήση 2016.

Στις 13/12/2018 επεστράφη μέρος του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής "PIRAEUS REAL ESTATE TIRANA SH. P.K." ποσού € 14.250,00. Στις 31/12/2018 υπεγράφη Συμφωνητικό για την μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της Piraesus Real Estate Tirana Sh.P.K. σε τρίτο μέρος, εκτός Ομίλου Πειραιώς. Από τη συναλλαγή δεν προέκυψε ζημία στα βιβλία της Εταιρείας. Κατά την 31/12/2018 το τίμημα της συναλλαγής δεν είχε εισπραχθεί (βλ. σημείωση 13), αλλά εισπράχθηκε στις 04/02/2019.

10 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.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται για την Εταιρεία με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η κάθε προσωρινή διαφορά, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές που βρίσκονται σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία αναφοράς του ισολογισμού.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	598.377,79	600.669,39
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(211.266,16)	(253.057,95)
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση)	<u>387.111,63</u>	<u>347.611,44</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>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	60.230,96	29.092,61
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	195.968,63	214.478,50
Προβλέψεις συμμετοχών	15.000,00	17.400,00
Αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	1.409,68	545,73
Απομείωσης αποθέματος	325.768,52	339.152,55
Σύνολο (α)	<u>598.377,79</u>	<u>600.669,39</u>

Αναβαλλόμενα Φορολογικά Στοιχεία Παθητικού	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Αναβαλλόμενη φορολογία ακινήτων	(77.605,78)	(88.920,37)
Δεδουλευμένα έσοδα	(133.660,38)	(164.137,58)
Σύνολο (β)	<u>(211.266,16)</u>	<u>(253.057,95)</u>

Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση)	<u>387.111,63</u>	<u>347.611,44</u>
--	--------------------------	--------------------------

Η κίνηση της καθαρής Αναβαλλόμενης Φορολογίας έχει ως εξής:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση) την 1 Ιανουαρίου	347.611,44	284.215,35
Επίδραση Αναβαλλόμενου Φόρου στα Αποτελέσματα	38.777,08	61.727,81
Επίδραση Αναβαλλόμενου Φόρου στην Καθαρή Θέση	723,11	1.668,28
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση) την 31η Δεκεμβρίου	<u>387.111,63</u>	<u>347.611,44</u>

Ο αναβαλλόμενος φόρος που επηρέασε τα αποτελέσματα αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
Αναβαλλόμενοι Φόροι (Αποτελέσματα)		
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	30.415,24	(190.253,69)
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	(18.509,87)	(9.620,69)
Απομείωση αποθέματος	(13.384,03)	339.152,55
Απομείωση συμμετοχών	(2.400,00)	(60.007,37)
Αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	863,95	302,10
Αναβαλλόμενη φορολογία ακινήτου	11.314,59	9.363,19
Δεδουλευμένα έσοδα	30.477,20	(27.208,28)
Σύνολο	<u>38.777,08</u>	<u>61.727,81</u>

11 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Αποθέματα έναρξης	3.016.651,00	4.541.080,71
Προσθήκες χρήσης	37.058,51	23.184,55
Κόστος εκτέλεσης έργων	0,00	0,00
Πρόβλεψη απομείωσης	(37.058,51)	(1.547.614,26)
Αποθέματα λήξης	<u>3.016.651,00</u>	<u>3.016.651,00</u>

Τα αποθέματα της Εταιρείας αφορούν ιδιοκτησίες (καταστήματα, γραφεία, υπόγειες θέσεις στάθμευσης και αποθήκες) ενός έργου υπό εξέλιξη επί της οδού Καραϊσκάκη 23, Άρτα. Στην τρέχουσα χρήση, η κατά την 31.12.2018 καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία ήταν χαμηλότερη από το κόστος κατά ποσό € 37.058,51.

12 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Οι απαιτήσεις από πελάτες στις 31.12.2018 και στις 31.12.2017 € 3.396.101,35 και € 2.356.627,60 αντίστοιχα, προέρχονται από τις συμβάσεις έργων και παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας και θα εισπραχθούν σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβάσεων.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	1.949.616,80	1.141.108,73
Λοιποί πελάτες	1.932.376,83	1.674.372,50
ΣΥΝΟΛΟ (προ προβλέψεων)	3.881.993,63	2.815.481,23
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων από πελάτες	(485.892,28)	(458.853,63)
ΣΥΝΟΛΟ (μετά από προβλέψεις)	3.396.101,35	2.356.627,60

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.

Η κίνηση των προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες παρουσιάζεται παρακάτω:

	Stage 2	Stage 3	Σύνολα
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2017 (ΔΛΠ 39)	0,00	458.853,63	458.853,63
Επίπτωση 1ης εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	8.995,16	482,47	9.477,63
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2018 (ΔΠΧΑ 9)	8.995,16	459.336,10	468.331,26
Αναστροφές πρόβλεψης (σημείωση 25)	-	(482,47)	(482,47)
Έξοδο χρήσης (σημείωση 25)	18.043,49	0,00	18.043,49
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2018 (ΔΠΧΑ 9)	27.038,65	458.853,63	485.892,28

13 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Εγγυήσεις	3.682,00	3.682,00
ΣΥΝΟΛΟ	3.682,00	3.682,00

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Απαιτήσεις προκαταβολής φόρου εισοδήματος από Ελληνικό Δημόσιο	0,00	270.769,31
Απαιτήσεις λοιπών προκαταβλημένων φόρων από Ελληνικό Δημόσιο	362,04	362,04
Απαιτήσεις από πώληση συμμετοχών (σημείωση 9)	810,24	0,00
Μερίσματα εισπρακτέα (σημείωση 28)	650.000,59	0,00
Λοιποί χρεώστες	198.707,81	171.906,05
Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επόμενων χρήσεων	730.610,29	603.538,66
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων	1.580.490,97	1.046.576,06
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(509.932,29)	(506.433,41)
ΣΥΝΟΛΟ	1.070.558,68	540.142,65

Η κίνηση της πρόβλεψης των λοιπών (βραχυπρόθεσμων) απαιτήσεων παρουσιάζεται παρακάτω:

	Stage 2	Stage 3	Σύνολα
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2017 (ΔΛΠ 39)	0,00	506.433,41	506.433,41
Επίπτωση 1ης εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	-	-	0,00
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2018 (ΔΠΧΑ 9)	0,00	506.433,41	506.433,41
Διαγραφές απαιτήσεων	-	(211,21)	(211,21)
Έξοδο χρήσης (σημείωση 25)	-	3.710,09	3.710,09
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2018 (ΔΠΧΑ 9)	0,00	509.932,29	509.932,29

Το ποσό της πρόβλεψης € 509.932,29 αφορά σε απαιτήσεις, οι οποίες κατά την εκτίμηση της Διοίκησης δεν θα εισπραχθούν.

14 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Ταμείο	623,35	902,96
Καταθέσεις όψεως	2.911.146,83	230.248,39
Καταθέσεις προθεσμίας	0,00	700.000,00
ΣΥΝΟΛΟ	2.911.770,18	931.151,35

Το μεσοσταθμικό επιτόκιο προθεσμιακών καταθέσεων για το 2018 ανήλθε σε 0,651% (2017: 0,805%).

Ο λογαριασμοί όψεως της Εταιρείας είναι άτοκοι.

15 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2017	715.000	2.094.950,00
Υπόλοιπο 31.12.2017	715.000	2.094.950,00
Υπόλοιπο 01.01.2018	715.000	2.094.950,00
Υπόλοιπο 31.12.2018	715.000	2.094.950,00

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

16 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά της 31.12.2017 και 31.12.2018 αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο	Λοιπά Αποθεματικά	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπα 01.01.2017	507.193,77	33.378,80	511.846,52	1.052.419,09
Υπόλοιπα 31.12.2017	507.193,77	33.378,80	511.846,52	1.052.419,09
Υπόλοιπα 01.01.2018	507.193,77	33.378,80	511.846,52	1.052.419,09
Μεταφορά κερδών στα αποθεματικά	36.879,19	0,00	1.930.019,10	1.966.898,29
Υπόλοιπα 31.12.2018	544.072,96	33.378,80	2.441.865,62	3.019.317,38

17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Τα ισχύοντα προγράμματα παροχών της Εταιρείας αφορούν στην α) αποζημίωση συνταξιοδότησης του ν.2112 όπως τροποποιήθηκε από το ν.4093/12 β) στις παροχές προς τους εργαζόμενους που αποχώρησαν με πρόγραμμα Μακροχρόνιας Άδειας (Sabbatical) και γ) στο κόστος της ασφάλισης για ιατρική περίθαλψη προς εργαζόμενους που αποχώρησαν με τα πρόσφατα προγράμματα αποχώρησης του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

Ο Όμιλος της Τράπεζας Πειραιώς και κατά συνέπεια και η Εταιρεία εφάρμοσε Πρόγραμμα Εθελουσίας Αποχώρησης Προσωπικού κατά την διάρκεια του τρέχοντος και του προηγούμενου έτους. Το κόστος για τους εργαζόμενους που αποχώρησαν βάσει του προγράμματος περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος της κάθε χρήσης. Στη συνολική υποχρέωση περιλαμβάνεται και η υποχρέωση για εργαζόμενους που έχουν συμφωνήσει να αποχωρήσουν μέσα στο επόμενο έτος 2019, το ποσό αποζημίωσης των οποίων μεταφέρθηκε στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Με βάση το Πρόγραμμα Εθελουσίας Αποχώρησης Προσωπικού χρήσης 2018, η Εταιρεία θα καταβάλλει το ασφάλιστρο για την ιατροφαρμακευτική κάλυψή τους μέχρι το έτος 2023 για όσους εργαζόμενους συμμετείχαν στο συγκεκριμένο πρόγραμμα. Οι απεικονίσεις για το κόστος της παροχής αυτής περιλαμβάνονται επίσης στην παρούσα αναλογιστική μελέτη και επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης.

Από το συνολικό ποσό των € 215.110,58 που αφορά στη συνολική υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, το ποσό των € 213.042,49 αφορά στην παρούσα αξία της συσσωρευμένης υποχρέωσης της Εταιρείας για την αποζημίωση της συνταξιοδότησης του Ν.2112 (συμπεριλαμβανομένης και της υποχρέωσης ποσού € 85.600,74 για εργαζόμενους που έχουν συμφωνήσει να αποχωρήσουν μέσα στο επόμενο έτος 2019) και το ποσό των € 2.068,09 αφορά στην παρούσα αξία των ασφαλιστρών που θα καταβληθούν στα έτη 2019- 2023.

Η πρόβλεψη η οποία πραγματοποιείται, βασίζεται σε αναλογιστική μελέτη από ανεξάρτητο αναλογιστή με βάση τη μέθοδο της «προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας υποχρέωσης», σύμφωνα με την οποία το κόστος για αποζημιώσεις λόγω συνταξιοδότησης προσωπικού επιβαρύνει την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, με σκοπό να επιμεριστεί και να αναγνωριστεί το αναλογούν κόστος, στην περίοδο που οι εργαζόμενοι παρέχουν τις υπηρεσίες τους.

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

Υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	31.12.2018	31.12.2017
Παρούσα Αξία Υποχρεώσεων	215.110,58	100.319,34
Σύνολο (υπόλοιπο λήξης)	215.110,58	100.319,34

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

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	30.947,31	196.416,01
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.635,15	2.260,52
(Κέρδος) / κόστος περικοπών / διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας	515.528,07	(9.075,75)
Σύνολο στο Αποτέλεσμα	548.110,53	189.600,79

Η κίνηση της σχετικής υποχρέωσης έχει ως εξής:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υπόλοιπο έναρξης	100.319,34	750.613,85
Πληρωθείσες εισφορές	(435.913,47)	(845.648,00)
Σύνολο εξόδου αναγνωρισμένο στο αποτέλεσμα	548.110,53	189.600,79
Σύνολο εξόδου / (εσόδου) αναγνωρισμένο στην Καθαρή Θέση	2.594,18	5.752,70
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	215.110,58	100.319,34

Η συμφωνία Παρούσας αξίας υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	100.319,34	750.613,85
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	30.947,31	196.416,01
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.635,15	2.260,52
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(435.913,47)	(845.648,00)
Κόστος υπηρεσίας παρελθούσας χρήσης, που αναγνωρίστηκε στην τρέχουσα περίοδο	515.528,07	(9.075,75)
Αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές	2.594,18	5.752,70
Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	215.110,58	100.319,34

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

Οικονομικές Υποθέσεις	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Επιτόκιο προεξόφλησης	1,77%	1,63%
Πληθωρισμός	1,75%	1,75%
Αύξηση αποδοχών	1,75%	1,75%
Μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή (έτη)	4,36	19,65

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

Επίπτωση στην Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
 Παροχή Ν.2112

	Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,5	Μείωση 5,5%	Αύξηση 6,2%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,5	Αύξηση 6,1%	Μείωση 5,5%

Επίπτωση στην Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
 Παροχή Ιατροφαρμακευτικής Περιθαλψης

	Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,5	Μείωση 2,1%	Αύξηση 2,2%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,5	-	-

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2018 απασχολούσε 30 υπαλλήλους (2017: 22 υπαλλήλους).

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Αριθμός εργαζομένων έναρξης	22	26
Νέες προσλήψεις	11	6
Αποχωρήσεις με το Πρόγραμμα Εθελουσίας	(3)	(8)
Αποχωρήσεις	-	(2)
Αριθμός εργαζομένων λήξης	30	22

18 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	0,00	35.000,00
Προβλέψεις περιόδου	206.095,91	0,00
Αντιλογισμός προβλέψεων	0,00	(35.000,00)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	206.095,91	0,00

Το παραπάνω υπόλοιπο αφορά σε προβλέψεις για εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις της Εταιρείας. Με βάση εκτίμηση του Νομικού Συμβούλου της Εταιρείας, κατά την προηγούμενη χρήση αντιλογίστηκε η σχετική πρόβλεψη, ενώ στην τρέχουσα σχηματίστηκαν πρόσθετες προβλέψεις εκκρεμών νέων δικαστικών υποθέσεων πλέον τόκων υπερημερίας μέχρι 31/12/2018.

19 ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Στις 31.12.2018 και 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.

20 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 31.12.2018 και 31.12.2017 αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
Τρέχων φόρος	(528.231,56)	(268.320,65)
Αναβαλλόμενος φόρος (σημείωση 10)	38.777,08	61.727,81
ΣΥΝΟΛΟ	(489.454,48)	(206.592,84)

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	3.157.057,46	17.572,35
Φόρος υπολογισμένος με 29%	(915.546,66)	(5.095,98)
Φόρος που αναλογεί στα μη εκπιπτόμενα έξοδα	(42.842,74)	(75.199,38)
Φόρος εσόδων που δεν φορολογούνται λόγω σχηματισμού αποθεματικού άρθρου 48 Ν.4172/2013	559.705,54	0,00
Διαφορές ΔΛΠ για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	(19.700,90)	(126.297,48)
Επίπτωση στον αναβ.φόρο λόγω μείωσης του φορολογικού συντελεστή σε 24%	(71.069,72)	0,00
Φόροι	(489.454,48)	(206.592,84)

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

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 υποβάλει 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 2013.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2018, 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 2017), όπως ισχύει και εκδόθηκαν «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη. Για τις χρήσεις 2011-2016 ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την "PricewaterhouseCoopers Α.Ε.", ενώ για τις χρήσεις 2017-2018 ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την "Deloitte Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών".

21 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2018	31.12.2017
Υποχρεώσεις και προκαταβολές από συνδεδεμένα μέρη	50.542,47	1.841,20
Προμηθευτές	204.389,67	60.710,37
Λοιποί πιστωτές	74.856,25	62.073,26
Φόροι - τέλη	396.695,96	320.977,88
Ασφαλιστικές υποχρεώσεις	77.336,94	65.236,32
ΣΥΝΟΛΟ	803.821,29	510.839,03

22 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στον Κύκλο Εργασιών αναλύονται ως εξής:

	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων	54.838,71	0,00
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών εκτιμήσεων ακινήτων	4.167.920,39	3.949.424,96
Έσοδα από διαχείριση εμπορικών κέντρων (PFM)	822.246,96	895.441,86
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών & υπηρεσιών τεχνικού συμβούλου	654.050,64	233.876,24
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων Δ/νσης R.E.O. (Real Estate Owned) της Τράπεζα Πειραιώς	434.336,67	24.833,33
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών προώθησης πωλήσεων ακινήτων	433.709,00	114.814,00
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών συναινετικής παράδοσης ακινήτων	412.330,02	615.153,71
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών οικονομικής & διοικητικής υποστήριξης θυγατρικών	362.486,54	357.062,91
ΣΥΝΟΛΟ	7.341.918,93	6.190.607,01

Η σημαντική αύξηση των εσόδων οφείλεται στη διαχείριση σημαντικά μεγαλύτερου χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς και στην παροχή ευρείας γκάμας υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας (νομικός-τεχνικός έλεγχος, εκτιμήσεις, προώθηση πωλήσεων και λοιπές συμβουλευτικές υπηρεσίες).

23 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018

	Κόστος εκτέλεσης εργασιών	Δαπάνες προσωπικού	Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Κόστος πωληθέντων επενδύσεων σε ακίνητα	(62.080,57)	0,00	0,00	(62.080,57)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(606.126,61)	(752.866,58)	0,00	(1.358.993,19)
Φόροι - τέλη	0,00	0,00	(58.554,67)	(58.554,67)
Ενοίκια	0,00	0,00	(195.215,42)	(195.215,42)
Αμοιβές τρίτων	(3.031.524,21)	0,00	(350.162,82)	(3.381.687,03)
Διάφορα έξοδα	(44.081,69)	0,00	(245.748,55)	(289.830,24)
ΣΥΝΟΛΟ	(3.743.813,08)	(752.866,58)	(849.681,46)	(5.346.361,12)

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2017

	Κόστος εκτέλεσης εργασιών	Δαπάνες προσωπικού	Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
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	(2.876.668,22)	(779.353,15)	(1.069.299,20)	(4.725.320,57)

24 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017
Τακτικές αποδοχές	(1.133.028,08)	(868.829,49)
Εργοδοτικές εισφορές	(225.965,11)	(201.278,15)
Λοιπές παροχές	0,00	(242.065,00)
ΣΥΝΟΛΟ	(1.358.993,19)	(1.312.172,64)

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού ύψους € 606.126,61 για το 2018 (2017: € 532.819,49) έχουν περιληφθεί στο κόστος εκτέλεσης έργων.

25 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Οι προβλέψεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
Προβλέψεις απομείωσης αποθέματος (σημείωση 11)	37.058,51	1.547.614,26
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες (σημείωση 12)	17.561,02	0,00
Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων (σημείωση 13)	3.710,09	3.002,37
Προβλέψεις αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία (σημείωση 17)	548.110,53	(52.174,21)
Προβλέψεις εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων (σημείωση 18)	206.095,91	(35.000,00)
ΣΥΝΟΛΟ	812.536,06	1.463.442,42

26 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
Έσοδα από ενοίκια	54.890,44	53.849,16
Έσοδα από επανατιμολογήσεις εξόδων	23.290,42	0,00
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων	0,00	499,99
Λοιπά έσοδα	14.623,86	14.339,71
ΣΥΝΟΛΟ	92.804,72	68.688,86

27 ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΤΟΚΩΝ ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
Έσοδα τόκων	5.340,49	7.904,00
Έξοδα τόκων	(5.774,63)	(7.199,46)
ΣΥΝΟΛΟ	(434,14)	704,54

28 ΕΣΟΔΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

Έσοδα από μερίσματα θυγατρικών
ΣΥΝΟΛΟ

<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
1.930.019,10	0,00
1.930.019,10	0,00

Με βάση την από 01/10/2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Piraeus Real Estate Consultants S.R.L., 100% θυγατρική της Εταιρείας στη Ρουμανία, αποφασίστηκε η διανομή μερίσματος κερδών χρήσεων 2010-2015 ποσού € € 1.280.018,51 (RON 5.986.646,58), το οποίο εισπράχθηκε από την Εταιρεία στις 27/11/2018.

Με βάση την από 05/12/2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Piraeus Real Estate Bulgaria LTD, 100% θυγατρική της Εταιρείας στη Βουλγαρία, αποφασίστηκε η διανομή μερίσματος κερδών χρήσεων 2011-2017 ποσού € 650.000,59 (BGN 1.271.290,65). Κατά την 31/12/2018 δεν είχε εισπραχθεί το εν λόγω ποσό (βλ. σημείωση 13), αλλά εισπράχθηκε στις 26/02/2019.

29 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>31.12.2018</u>		<u>1.1.2018 - 31.12.2018</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	4.779.123,43	50.212,10	3.665.355,93	431.072,81
Παροχές προς τη Διοίκηση	0,00	13.567,00	0,00	409.811,86
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	748.587,35	330,37	2.657.204,51	69.422,26
ΣΥΝΟΛΟ	5.527.710,78	64.109,47	6.322.560,44	910.306,93

	<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
Παροχές προς τη Διοίκηση	0,00	3.030,00	0,00	293.730,79
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	61.758,35	1.841,20	670.243,21	67.199,94
ΣΥΝΟΛΟ	2.099.784,80	4.871,20	3.372.017,81	626.526,71

Οι απαιτήσεις από τη μητρική (2018 - € 4.779.123,43 και 2017 - € 2.038.026,45) αφορούν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στη μητρική τράπεζα και απαιτήσεις από λειτουργικές δραστηριότητες. Οι υποχρεώσεις προς τη μητρική Τράπεζα Πειραιώς (2018 - € 50.212,10 και 2017 - € 0,00) αφορούν υποχρεώσεις από λειτουργική δραστηριότητα. Τα έσοδα από τη μητρική εταιρεία αφορούν ενοίκια, πιστωτικούς τόκους και έσοδα από λειτουργικές δραστηριότητες, ενώ τα έξοδα αφορούν χρηματοοικονομικά έξοδα και έξοδα από λειτουργική δραστηριότητα.

Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα προς τη Διοίκηση αφορούν αμοιβές, παροχές προγραμμάτων συνταξιοδότησης, έξοδα μίσθωσης οχημάτων και ασφάλιστρα ομαδικού συμβολαίου.

Οι απαιτήσεις και τα έσοδα από λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως έσοδα από μερίσματα θυγατρικών εξωτερικού, συμβουλευτικές υπηρεσίες και υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων σε εταιρείες του Ομίλου Πειραιώς. Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως έξοδα από λειτουργική δραστηριότητα.

30 ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

Στις 10/07/2019, η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων εξέλεξε την ανεξάρτητη εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών την εταιρεία "Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών" για τη χρήση που έληξε στις 31/12/2018. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό - υποχρεωτικό έλεγχο και το φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2018 και 2017 (χωρίς ΦΠΑ).

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	20.800,00	21.000,00
Φορολογικός Έλεγχος	8.900,00	9.000,00
ΣΥΝΟΛΟ	<u>29.700,00</u>	<u>30.000,00</u>

31 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

α) Νομικές Διαδικασίες

Στα πλαίσια εκτέλεσης των εργασιών της, η Εταιρεία έχει με 31/12/2018 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, πέραν των προβλέψεων που έχουν ήδη σχηματιστεί και αναφέρονται στη σημείωση 18.

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 31.07.2019 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:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Μέχρι 1 έτος	157.511,08	83.620,36
Από 2 μέχρι και 5 έτη	145.467,86	0,00
Περισσότερο από 5 έτη	0,00	0,00
Σύνολο	<u>302.978,94</u>	<u>83.620,36</u>

32 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

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 μέρος κερδών χρήσεων 2011-2017.

Στις 12/12/2019 ψηφίστηκε ο Ν.4646/2019, βάσει του οποίου μεταβλήθηκε ο συντελεστής φορολόγησης των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα σε 24% από τη χρήση 2019 και κατά συνέπεια η σχηματισμένη αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση (συμψηφιστικά) επί προσωρινών διαφορών μεταξύ λογιστικής και φορολογικής βάσης θα υπολογιστεί στις επόμενες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις με συντελεστή 24%.

Πρόσφατα δεδομένα και εξελίξεις γύρω από τον COVID-19 κατά το πρώτο τρίμηνο 2020, καταδεικνύουν ότι το 2020 η παγκόσμια και η ελληνική οικονομία αναμένεται να επηρεαστεί αρνητικά από την διάδοση της πανδημίας, καθώς και των μέτρων που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπιση αυτής, και συνεπακόλουθα αναμένεται να επιφέρει αρνητικές επιπτώσεις σε εκτιμήσεις ακινήτων και πιθανή απομείωση στοιχείων ενεργητικού. Δεδομένης της εξέλιξης του COVID-19 η αξιολόγηση της επίπτωσης στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, δεν είναι εφικτό να εκτιμηθεί αξιόπιστα στο παρόν στάδιο.

Πέραν των ανωτέρω γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2018 γεγονότα που να αφορούν στην Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αυτής.

Αθήνα, 15 Ιουνίου 2020

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