

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

31 Δεκεμβρίου 2019

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E. την 27η Νοεμβρίου 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 31/12/2019
- 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 Μισθωμένα Πάγια	19
2.6 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό	20
2.7 Επενδύσεις σε θυγατρικές	20
2.8 Φόρος εισοδήματος	21
2.9 Αποθέματα	21
2.10 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	21
2.11 Απαιτήσεις από Πελάτες	21
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22
2.13 Μετοχικό Κεφάλαιο	22
2.14 Παροχές σε Εργαζομένους	22
2.15 Προβλέψεις	23
2.16 Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων	23
2.17 Μερίσματα	23
2.18 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	23
2.19 Συναλλαγματικές μετατροπές	24
2.20 Συγκριτικά στοιχεία	24
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	24
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	25
4.1 Κίνδυνος Αγοράς	25
4.2 Πιστωτικός Κίνδυνος	25
4.3 Κίνδυνος Επιτοκίων	26
4.4 Κίνδυνος Ρευστότητας	26
4.5 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου	27
4.6 Κίνδυνος Συναλλάγματος	27
4.7 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες	27
5 ΕΦΑΡΜΟΓΗ Δ.Π.Χ.Α. 16 "ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ"	27
6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	28
7 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	28
8 ΑΪΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ	29
9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	29
10 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	30
11 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	31
12 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	32
13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	32
14 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	32

Πίνακας Περιεχομένων των Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης

Σημείωση		Σελίδα
15	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	33
16	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	33
17	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	33
18	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	35
19	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	35
20	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	35
21	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	36
22	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	36
23	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	37
24	ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	37
25	ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	37
26	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	37
27	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ	38
28	ΕΣΟΔΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	38
29	ΚΕΡΔΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	38
30	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	38
31	ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ	39
32	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	39
33	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	39

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

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης από 01.01.2019 έως 31.12.2019 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 31.12.2019 ανερχόταν σε € 13.898.537,78.

Μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

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.

Παρά τη διατήρηση της αναπτυξιακής δυναμικής που διαπιστώθηκε τους δύο πρώτους μήνες του 2020, οι συνθήκες και το υψηλό επίπεδο αβεβαιότητας που προκάλεσε σε παγκόσμιο επίπεδο η ραγδαία εξάπλωση της πανδημίας Covid-19, καθώς και τα περιοριστικά μέτρα που ανακοινώθηκαν για τον περιορισμό της, οδήγησαν σε σοβαρή επιδείνωση της ελληνικής οικονομίας.

Η μεταγενέστερη κατάργηση των περιοριστικών μέτρων και το άνοιγμα των κλάδων της οικονομίας, των οποίων είχε ανασταλεί η λειτουργία τους (τουρισμός, εστίαση κ.λπ.) λόγω της πανδημίας, έχει ως αποτέλεσμα την εν μέρει καλύτερευση του επιχειρηματικού κλίματος. Η περαιτέρω επίδραση της κρίσης, λαμβάνοντας υπόψη ότι το δεύτερο κύμα της πανδημίας πλήττει ήδη την Ελλάδα, θα εξαρτηθεί από τη διάρκεια, την ένταση και τον βαθμό εξάπλωσης της νόσου, την έκταση της κρίσης και των περιορισμών μετακινήσεων και λειτουργίας της αγοράς εντός του φθινοπώρου, καθώς και από τα περαιτέρω μέτρα ενίσχυσης της ρευστότητας της αγοράς και ειδικά των επιχειρήσεων που πλήττονται από την πανδημία.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η διεθνής κοινότητα παρακολουθεί τις παγκόσμιες εντατικές ερευνητικές προσπάθειες για την ανάπτυξη εμβολίου έναντι του κορονοϊού και αναμένει με ανυπομονησία τα θετικά αποτελέσματα των κλινικών μελετών που βρίσκονται σε εξέλιξη. Βασικό ερώτημα όλων είναι ο χρονικός ορίζοντας διάθεσης των εμβολίων στο ευρύ κοινό, κάτι που θα συμβάλλει καταλυτικά στην αντιμετώπιση τόσο των υγειονομικών όσο και των οικονομικών συνθηκών που προκάλεσε η πανδημία του Covid-19. Ακόμη και αν η οικονομική κρίση λόγω του ιού διαρκέσει λίγους ακόμα μήνες, όπως είναι το βασικό σενάριο των διεθνών οικονομικών οργανισμών και των οίκων πιστοληπτικής αξιολόγησης, και στην αρχή του επόμενου 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. Πρόσφατες εκτιμήσεις του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος δείχνουν ύφεση 7,5% στην οικονομία κατά το 2020, μία πρόβλεψη πολύ κοντά και στις εκτιμήσεις του Υπουργείου Οικονομικών (8%), ενώ συνεχίζονται οι μεγάλοι μεγέθους παρεμβάσεις νομισματικής και δημοσιονομικής πολιτικής.

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 στο μέλλον. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση αξιολογεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες και στο επιχειρηματικό της πλάνο της Εταιρείας και είναι έτοιμη να καταρτίσει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών, ανάλογα με τις συνθήκες που θα επικρατούν στην αγορά.

Υπό το πρίσμα της εξελισσόμενης, αλλά ελεγχόμενης προς το παρόν, κατάστασης όπως αυτή περιγράφεται από τις αρμόδιες αρχές, η Εταιρεία, μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, παρακολουθεί εκτεταμένα τις εξελίξεις των κινδύνων λόγω του κορωνοϊού Covid-19 και τις ενδεχόμενες επιπτώσεις της επί των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων. Λόγω του αντικείμενου 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. Αναφορικά με τις απαιτήσεις από πελάτες, η επίπτωση δεν αναμένεται να είναι σημαντική. Ωστόσο, ειδικά για τις εύλογες αξίες των ακινήτων της Εταιρείας, δεδομένου ότι η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από αδράνεια και σχετική χρονική υστέρηση στην αποτύπωση της προσαρμογής των τιμών, προς το παρόν δεν μπορεί να γίνει κάποια αξιόπιστη ποσοτική εκτίμηση των επιπτώσεων αυτών. Σε κάθε περίπτωση, όμως, λαμβάνοντας υπόψη τα μέχρι σήμερα δεδομένα δεν αναμένεται να υπάρξουν σημαντικές αποκλίσεις (θετικές ή αρνητικές) στην αξία των ακινήτων της Εταιρείας.

Ήδη από την εμφάνιση της πανδημίας μέχρι σήμερα, η Διοίκηση της Εταιρείας έχει λάβει 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 τα μέτρα της Πολιτείας «Μένουμε Σπίτι» και «Μένουμε Ασφαλείς». Σε αυτό βοήθησε άμεσα η μητρική Τράπεζα Πειραιώς, η οποία παρείχε πρόσβαση στις απαραίτητες εφαρμογές.

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 2019 η Εταιρεία πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους € 10.527.944,24.

3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε κέρδη μετά από φόρους ύψους € 2.124.396,13, τα οποία προέρχονται κυρίως από κέρδη από καθαρά λειτουργικές δραστηριότητες.

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.

	2019	2018
ΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
Κεφάλαιο Κίνησης		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	88,07%	89,07%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ & ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
Κέρδη προ Φόρων		
Ίδια Κεφάλαια	20,99%	26,78%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ		
Απαιτήσεις από πελάτες		
Πωλήσεις	228	167

Η αύξηση του Δείκτη Διαχειριστικής Πολιτικής οφείλεται στην τιμολόγηση εσόδων το Δεκέμβριο του 2019, τα οποία δεν είχαν προλάβει να εξοφληθούν από τα αντισυμβαλλόμενα μέρη μέχρι την 31.12.2019.

5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

5.1. Κίνδυνος Αγοράς

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

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

5.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

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

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της 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 μελλοντικών εισπράξεων. Όταν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, 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 χρήζει μείωσης, η οποία να βασίζεται σε αντικειμενικά γεγονότα που συνέβησαν μετά το σχηματισμό αυτής, 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 ανάκτησή τους.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31/12/2019 και 31/12/2018 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	31.12.2019	31.12.2018
Εγγυήσεις	3.682,00	3.682,00
Απαιτήσεις από πελάτες	7.163.273,95	3.881.993,63
Λοιποί χρεώστες	195.007,92	849.880,68
Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επομένων χρήσεων	819.948,07	730.610,29
Σύνολο	8.181.911,94	5.466.166,60

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

	31.12.2019		
	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Απαιτήσεις από πελάτες	6.622.792,14	540.481,81	7.163.273,95
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(36.477,62)	(458.853,63)	(495.331,25)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	6.586.314,52	81.628,18	6.667.942,70
Λοιπές απαιτήσεις	512.204,58	506.433,41	1.018.637,99
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	0,00	(506.433,41)	(506.433,41)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	512.204,58	0,00	512.204,58
Σύνολο	7.098.519,10	81.628,18	7.180.147,28

	31.12.2018		
	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Απαιτήσεις από πελάτες	3.334.481,02	547.512,61	3.881.993,63
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(27.038,65)	(458.853,63)	(485.892,28)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	3.307.442,37	88.658,98	3.396.101,35
Λοιπές απαιτήσεις	1.074.240,68	509.932,29	1.584.172,97
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	0,00	(509.932,29)	(509.932,29)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	1.074.240,68	0,00	1.074.240,68
Σύνολο	4.381.683,05	88.658,98	4.470.342,03

Κατά την 31/12/2019, στις λοιπές απαιτήσεις του Σταδίου 2 περιλαμβάνονται τρέχουσες απαιτήσεις, μεταξύ των οποίων και δεδουλευμένα έσοδα ποσού € 289 χιλ., τα οποία τιμολογήθηκαν εντός της επόμενης χρήσης.

Στις απαιτήσεις σε καθυστέρηση άνω των 12 μηνών περιλαμβάνονται απαιτήσεις αναπόσβεστου ποσού € 81.628,18 (2018: 88.658,98), για τις οποίες έχουν υπογραφεί ιδιωτικά συμφωνητικά αναγνώρισης οφειλής και διακανονισμού της σε δόσεις.

Οι λοιπές απαιτήσεις που εμφανίζονται σε καθυστέρηση (Στάδιο 3) αφορούν κυρίως σε δεδουλευμένο έσοδο βάσει κατασκευαστικών συμβολαίων, το οποίο κατά την άποψη της Διοίκησης δεν αναμένεται να ευδοκιμήσει στην παρούσα φάση.

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 2019 σε € 13.173,33.

Η Εταιρεία δεν κατέχει έντοκα στοιχεία Παθητικού, συνεπώς δεν υπάρχει επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία τους έναντι παράλληλης ανόδου / καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά μισή ποσοστιαία μονάδα (0,5%).

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-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-19					
Δανειακές υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.033.569,18	99.117,30	0,00	0,00	1.132.686,48
Συνολικές υποχρεώσεις					
(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	1.033.569,18	99.117,30	0,00	0,00	1.132.686,48

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.

	31.12.2019	31.12.2018
Τραπεζικές υποχρεώσεις	0,00	0,00
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(2.635.334,73)	(2.911.770,18)
Καθαρός δανεισμός	(2.635.334,73)	(2.911.770,18)
Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / έσοδα	2.934.113,70	3.157.491,60
Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / Καθαρός δανεισμός	-1,11	-1,08

Η μείωση του δείκτη του καθαρού δανεισμού προς λειτουργικά κέρδη το 2019 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. 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
- Διάρκης 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 συναγερμού για διαπίστωση ετοιμότητας των εργαζομένων
- Συμβουλευτική δράση προς τους εργαζομένους και εκπαίδευσή τους για την τήρηση των μέτρων υγιεινής και ασφαλείας εργασίας
- Εκπόνηση σχεδίων αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών

8. 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 έχει προχωρήσει σε σημαντικές ενέργειες για την περαιτέρω ανάπτυξη των υπηρεσιών διαχείρισης πώλησης ακινήτων. Πλέον διαθέτει πολλά διαφορετικά κανάλια πώλησης μέσα από το δίκτυο καταστημάτων της Τράπεζας, μεσιτικών γραφείων, άμεσων πωλήσεων, διενέργειας ηλεκτρονικών πλειοδοτικών διαγωνισμών μέσω της πρωτοποριακής πλατφόρμας properties4sale.gr, προκειμένου να προωθήσει την πώληση ακινήτων του χαρτοφυλακίου ακινήτων προς πώληση του Ομίλου 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.

9. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Στην από 27/03/2020 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αποφασίστηκε η παροχή εγγύησης προς την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. υπέρ της εταιρείας με την επωνυμία PIRAEUS REAL ESTATE EGYPT LLC στη σύμβαση χρεολυτικού δανείου ποσού € 8.706.878,40.

Πρόσφατα δεδομένα και εξελίξεις γύρω από τον COVID-19 κατά τους πρώτους δέκα μήνες του 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. Αναφορικά με τις απαιτήσεις από πελάτες, η επίπτωση δεν αναμένεται να είναι σημαντική. Ωστόσο, ειδικά για τις εύλογες αξίες των ακινήτων της Εταιρείας, δεδομένου ότι η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από αδράνεια και σχετική χρονική υστέρηση στην αποτύπωση της προσαρμογής των τιμών, προς το παρόν δεν μπορεί να γίνει κάποια αξιόπιστη ποσοτική εκτίμηση των επιπτώσεων αυτών. Σε κάθε περίπτωση, όμως, λαμβάνοντας υπόψη τα μέχρι σήμερα δεδομένα δεν αναμένεται να υπάρξουν σημαντικές αποκλίσεις (θετικές ή αρνητικές) στην αξία των ακινήτων της Εταιρείας.

Πέραν του ανωτέρω γεγονότος, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31/12/2019 γεγονότα που να αφορούν στην Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αυτής.

Αθήνα, 27 Νοεμβρίου 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 2019, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λουπές 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 2019, 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 αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό 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 του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2019.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία 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 και παραγράφου 3 του άρθρου 61 του Ν.4722/2020, δε δημοσίευσε εμπρόθεσμα τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

Αθήνα, 27 Νοεμβρίου 2020

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου

A.M. ΣΟΕΛ: 24031

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M ΣΟΕΛ: Ε 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi-Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") Countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP Geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		31.12.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	2.487.208,30	2.425.539,74
Ενσώματα πάγια	7	1.400.021,19	43.158,58
Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό	8	45.078,97	21.543,87
Επενδύσεις σε θυγατρικές (μετά από προβλέψεις)	9	9.162,00	14.162,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	10	3.682,00	3.682,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	11	324.873,78	387.111,63
		4.270.026,24	2.895.197,82
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	12	3.027.751,00	3.016.651,00
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	13	6.667.942,70	3.396.101,35
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	10	508.522,58	1.070.558,68
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	2.635.334,73	2.911.770,18
		12.839.551,01	10.395.081,21
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		17.109.577,25	13.290.279,03
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	2.094.950,00	2.094.950,00
Αποθεματικά	16	3.125.537,19	3.019.317,38
Κέρδη εις νέο		8.678.050,59	6.673.973,55
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		13.898.537,78	11.788.240,93
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	182.691,36	129.509,84
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	18	1.258.605,46	30.493,90
Λοιπές Προβλέψεις	19	237.803,59	206.095,91
		1.679.100,41	366.099,65
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	0,00	85.600,74
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	18	154.774,44	12.051,43
Υποχρεώσεις από φόρους		244.478,14	234.464,99
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	21	1.132.686,48	803.821,29
		1.531.939,06	1.135.938,45
Σύνολο υποχρεώσεων		3.211.039,47	1.502.038,10
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		17.109.577,25	13.290.279,03

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

		Χρήση που έληξε την	
		31.12.2019	31.12.2018
Κύκλος εργασιών	22	10.527.944,24	7.341.918,93
Κόστος εργασιών	24	(5.965.552,11)	(3.743.813,08)
Μικτά Κέρδη		4.562.392,13	3.598.105,85
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	61.668,56	(25.568,69)
Λοιπά έσοδα	23	147.926,18	103.181,63
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		4.771.986,87	3.675.718,79
Δαπάνες προσωπικού	24, 25	(768.374,35)	(763.243,49)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	24	(823.560,67)	(849.681,46)
Προβλέψεις	26	(98.246,29)	(812.536,06)
Αποσβέσεις	7, 8	(207.112,01)	(22.785,28)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(1.897.293,31)	(2.448.246,29)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) καθαρά	27	(17.107,04)	(434,14)
Έσοδα συμμετοχών	28	0,00	1.930.019,10
Κέρδη συμμετοχών	29	59.420,14	0,00
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα		42.313,10	1.929.584,96
Κέρδη προ φόρων		2.917.006,66	3.157.057,46
Φόρος εισοδήματος	20	(792.610,53)	(489.454,48)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους (Α)		2.124.396,13	2.667.602,98
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους			
Λοιπά Συνολικά (Έξοδα)		(18.398,01)	(2.594,18)
Φόροι	11	4.298,73	723,11
Λοιπά Συνολικά (Έξοδα) μετά από φόρους (Β)		(14.099,28)	(1.871,07)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους (Α+Β)		2.110.296,85	2.665.731,91

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
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		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
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019		2.094.950,00	3.019.317,38	6.673.973,55	11.788.240,93
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)		0,00	0,00	(14.099,28)	(14.099,28)
Κέρδη μετά από φόρους		0,00	0,00	2.124.396,13	2.124.396,13
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	16	0,00	106.219,81	(106.219,81)	0,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019		2.094.950,00	3.125.537,19	8.678.050,59	13.898.537,78

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2019	31.12.2018
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
Κέρδη προ φόρων		2.917.006,66	3.157.057,46
<u>Προσαρμογή κερδών προ φόρων</u>			
Αποσβέσεις, διαγραφές παγίων	7, 8	207.112,01	22.785,28
Προστίθενται: Προβλέψεις απομείωσης αποθέματος	26	20.627,44	37.058,51
Προστίθενται: Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	17	36.407,20	548.110,53
Προστίθενται: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	26	9.503,97	227.367,02
Προστίθενται: Προβλέψεις νομικών υποθέσεων	19, 26	31.707,68	206.095,91
Αφαιρούνται: Κέρδη από πώληση συμμετοχών	9	0,00	(60,24)
Αφαιρούνται: Κέρδη από εκκαθάριση συμμετοχών	9, 29	(59.420,14)	0,00
Προστίθενται: Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	(61.668,56)	25.568,69
Προστίθενται: Ζημίες από πώληση παγίων επενδυτικών ακινήτων	6, 22	0,00	7.241,86
Αφαιρούνται: κέρδη από αποαναγνώριση λειτουργικών μισθώσεων		(2.137,06)	0,00
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	27, 28	17.107,04	(1.929.584,96)
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u>			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	12	(31.727,44)	(37.058,51)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(3.557.949,29)	(1.181.369,52)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		241.640,76	(142.931,21)
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	27	(1.056,46)	(2.568,00)
Καταβλημένοι φόροι		(528.231,56)	(268.320,65)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(761.077,75)	669.392,17
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7, 8	(61.463,76)	(28.747,49)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	6	0,00	54.838,71
Εισπράξεις από πωλήσεις συμμετοχών	9	810,24	0,00
Εισπράξεις από εκκαθάριση συμμετοχών	9	64.420,14	0,00
Εισπράξεις από επιστροφή κεφαλαίου συμμετοχών	9	0,00	14.250,00
Τόκοι εισπραχθέντες	27	12.025,33	5.340,49
Μερίσματα εισπραχθέντα	28	650.000,59	1.280.018,51
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		665.792,54	1.325.700,22
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>			
Ταμειακές πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις		(153.074,33)	(11.266,93)
Ταμειακές πληρωμές τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις	27	(28.075,91)	(3.206,63)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(181.150,24)	(14.473,56)
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		(276.435,45)	1.980.618,83
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		2.911.770,18	931.151,35
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	14	2.635.334,73	2.911.770,18

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 31.12.2019 συμμετείχε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100,00%. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 27 Νοεμβρίου 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.

Τους πρώτους εννέα μήνες του 2020 η Ελληνική Οικονομία, παρά τη διατήρηση της αναπτυξιακής δυναμικής που διαπιστώθηκε τους δύο πρώτους μήνες του 2020, επηρεάστηκε από τις συνθήκες και το υψηλό επίπεδο αβεβαιότητας που προκάλεσε σε παγκόσμιο επίπεδο η ραγδαία εξάπλωση της πανδημίας Covid-19, καθώς και από τα περιοριστικά μέτρα που ανακοινώθηκαν περιορισμό της. 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 3.

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.»)

Τα ακόλουθα νέα λογιστικά πρότυπα και οι τροποποιήσεις στα υπάρχοντα Δ.Π.Χ.Α. και οι διερμηνείες, έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («IASB»), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.) κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του 2019 και έχουν ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019.

Νέα Λογιστικά Πρότυπα

Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις». Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17 «Μισθώσεις», το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 4 «Καθορισμός εάν μία συμφωνία περιλαμβάνει Μίσθωση», τη Διερμηνεία 15 «Λειτουργικές Μισθώσεις - Κίνητρα» και τη Διερμηνεία 27 «Αξιολόγηση της ουσίας των συναλλαγών σχετικά με την νομική μορφή μίας μίσθωσης». Το Δ.Π.Χ.Α. 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις των μισθώσεων, με σκοπό να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές γνωστοποιούν σχετική πληροφόρηση που παρουσιάζει την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις.

Το πρότυπο εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί την αναγνώριση των δικαιωμάτων χρήσης και υποχρεώσεων μίσθωσης για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με εναπομένουσα διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Η λογιστική του εκμισθωτή παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη συγκριτικά με το Δ.Λ.Π. 17.

Ο λογιστικός χειρισμός για τους μισθωτές απαιτεί κατά την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης την αναγνώριση ενός δικαιώματος χρήσης και της αντίστοιχης υποχρέωσης μίσθωσης. Η αρχική επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης γίνεται στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων, το εκτιμώμενο κόστος για την αποκατάσταση του περιουσιακού στοιχείου στην αρχική του κατάσταση και οποιεσδήποτε πληρωμές μείον τις καταβολές πριν από την ημερομηνία έναρξης. Ακολούθως, η επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης γίνεται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις, εκτός από τα μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα τα οποία τηρούνται σε εύλογη αξία. Αντίστοιχα, κατά την ημερομηνία έναρξης, η μισθωτική υποχρέωση επιμετράται στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων της μίσθωσης προεξοφλημένα με το επιτόκιο που αναφέρεται στην μίσθωση ή εάν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να καθοριστεί, με το επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Το δικαίωμα χρήσης του χρηματοοικονομικού στοιχείου αρχικά επιμετράται στο ποσό της υποχρέωσης μίσθωσης.

Η Εταιρεία υιοθέτησε το Δ.Π.Χ.Α. 16, το οποίο αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17, ακολουθώντας την τροποποιημένη αναδρομική εφαρμογή, χωρίς την αναμόρφωση των αντίστοιχων συγκριτικών στοιχείων όπως επιτρέπονταν από τις μεταβατικές διατάξεις του προτύπου. Ως εκ τούτου, οι συγκριτικές πληροφορίες για το 2018 είναι σύμφωνες με το Δ.Λ.Π. 17 και δεν είναι συγκρίσιμες με τις πληροφορίες που παρουσιάζονται στην τρέχουσα περίοδο. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την επίδραση από την πρώτη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 κατά την 1η Ιανουαρίου 2019 περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.

Τροποποιήσεις σε Λογιστικά Πρότυπα και Διερμηνείες

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 «Αβεβαιότητα ως προς τους φορολογικούς χειρισμούς». Η Διερμηνεία αποσκοπεί στη μείωση της ποικιλομορφίας του τρόπου με τον οποίο οι εταιρείες αναγνωρίζουν και μετρούν τη φορολογική υποχρέωση ή απαίτηση όταν υπάρχει αβεβαιότητα ως προς το φορολογητέο κέρδος (ή φορολογική ζημιά), την φορολογική βάση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές απαιτήσεις και τους φορολογικούς συντελεστές.

Δ.Λ.Π. 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε Συγγενείς εταιρείες και Κοινοπραξίες». Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία –όπου η μέθοδος της καθαρής θέσης δεν εφαρμόζεται– με την χρήση του Δ.Π.Χ.Α. 9.

Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε εργαζόμενους». 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).

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Φόροι Εισοδήματος». Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όλες οι φορολογικές επιπτώσεις από τα μερίσματα (π.χ. από διανομή κερδών) θα πρέπει να αναγνωρίζονται όπου αναγνωρίζονται οι συναλλαγές ή τα γεγονότα που δημιουργούν διανεμητέα κέρδη.

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

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τις ανωτέρω τροποποιήσεις και διερμηνείες, οι οποίες δεν είχαν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Τροποποιήσεις και ερμηνείες σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε., ωστόσο η εφαρμογή τους δεν είναι υποχρεωτική κατά το 2019 ούτε έχουν υιοθετηθεί πρόωρα από την Εταιρεία:

Εννοιολογικό Πλαίσιο (Τροποποίηση) «Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των Δ.Π.Χ.Α.». Το νέο εννοιολογικό πλαίσιο δεν αποτελεί ουσιαστική αναθεώρηση του εγγράφου. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων επικεντρώθηκε σε θέματα που δεν καλύπτονταν ακόμη ή που έδειχναν προφανείς ελλείψεις που έπρεπε να αντιμετωπιστούν.

Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους». Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις σχετικά με τον ορισμό του «ουσιώδους» και ευθυγραμμίζουν τον ορισμό που χρησιμοποιείται σε εννοιολογικό πλαίσιο και στα πρότυπα καθαυτά.

Δ.Π.Χ.Α 9, Δ.Λ.Π. 39 και Δ.Π.Χ.Α. 7 (Τροποποίηση) «Αναμόρφωση του Δείκτη Αναφοράς Επιτοκίων». Η τροποποίηση αποσκοπεί στη παροχή χρήσιμων οικονομικών πληροφοριών κατά τη διάρκεια της περιόδου αβεβαιότητας που προκύπτει από τη σταδιακή κατάργηση του δείκτη αναφοράς επιτοκίων, όπως τα διατραπεζικά προσφερόμενα επιτόκια (IBORs).

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει πρόωρα τις ανωτέρω τροποποιήσεις, ωστόσο δεν αναμένεται ουσιώδης επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις και ερμηνείες σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αλλά δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και ως εκ τούτου δεν εφαρμόζονται από την Εταιρεία:

Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως μέχρι και άνω του 1 έτους». Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να προάγει τη συνεπή εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να προσδιορίσουν κατά πόσο στην κατάσταση οικονομικής θέσης το χρέος και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού πρέπει να ταξινομούνται ως μέχρι του 1 έτους (λόγω ή ενδεχομένως λόγω διακανονισμού εντός ενός έτους) ή άνω του 1 έτους.

Δ.Π.Χ.Α. 16 (Τροποποίηση) «Μισθώσεις» Σχετιζόμενες με τον Covid-19 Παραχωρήσεις Μισθώματος (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους Που ξεκινούν Την ή Μετά την 01/06/2020). Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές τη δυνατότητα να μην προβούν σε αξιολόγηση για το εάν μία σχετιζόμενη με τον Covid-19 παραχώρηση μισθώματος χαρακτηρίζεται ως τροποποίηση μίσθωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι στην περίπτωση που πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις, δεν απαιτείται από τους μισθωτές να αξιολογήσουν εάν συγκεκριμένες παραχωρήσεις μισθώματος που σχετίζονται με τον Covid-19 αποτελούν τροποποιήσεις μίσθωσης. Αντιθέτως, οι μισθωτές που εφαρμόζουν αυτή την πρακτική εφαρμογή, θα υιοθετήσουν για τις εν λόγω παραχωρήσεις μισθώματος έναν λογιστικό χειρισμό ως να μην αποτελούν τροποποιήσεις μίσθωσης. Τα παραπάνω εφαρμόζονται για παραχωρήσεις μισθώματος που σχετίζονται με τον Covid-19, οι οποίες μειώνουν τις πληρωμές μισθωμάτων που καθίστανται πληρωτέες την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2021.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα Πάγια». Η τροποποίηση απαγορεύει σε μία εταιρεία να αφαιρέσει από το κόστος των παγίων ποσά που έλαβε από την πώληση στοιχείων που παράγονται κατά τη διάρκεια προετοιμασίας των εν λόγω παγίων για να καταστούν έτοιμα προς χρήση. Αντιθέτως, η εταιρεία αναγνωρίζει τα εν λόγω έσοδα από πωλήσεις και τα σχετικά κόστη στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ - Κύκλος 2018-2020. προβαίνουν σε ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», στο ΔΛΠ 41 «Γεωργία» και στα Επεξηγηματικά Παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».

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 οικόπεδα, κτίρια ή τμήματα κτιρίων, οικόπεδα και κτίρια λειτουργικής μίσθωσης. Τα ακίνητα που κατέχονται από τον μισθωτή με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης μπορούν να κατηγοριοποιηθούν και να λογιστικοποιηθούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του μισθωτή ως επενδύσεις σε ακίνητα, όταν πληρείται ο ορισμός 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 επιμετρώνται στην εύλογη αξία, όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή ή από το τμήμα εκτιμήσεων. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου παγίου. Εάν η πληροφόρηση για τις εύλογες αξίες δεν είναι διαθέσιμη, χρησιμοποιούνται μέθοδοι, όπως:

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

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

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

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

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

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 40 «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 απευθείας στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος στη χρήση 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.

Μία επένδυση σε ακίνητα αποαναγνωρίζεται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά τη διάθεσή της. Η αποαναγνώριση μιας επένδυσης σε ακίνητα μπορεί να γίνεται με πώληση ή όταν μισθώνεται μέσω σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το κέρδος/ζημία που προκύπτει από τη διάθεση επενδυτικών ακινήτων προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του επενδυτικού ακινήτου κατά την ημερομηνία διάθεσης. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

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 2.10 "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. Μισθωμένα Πάγια

α. Η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής

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

β. Η Εταιρεία είναι ο μισθωτής

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας.

Κατά την αρχική αναγνώριση, αναγνωρίζεται δικαίωμα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης, το οποίο επιμετράται στο κόστος κτήσης των παγίων μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους. Ταυτόχρονα αναγνωρίζεται υποχρέωση μίσθωσης ίση με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επιμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

Η παρούσα αξία των μισθωμάτων αποτιμάται με βάση το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού που ισχύει κατά την αρχική αναγνώριση. Η χρήση του διαφορικού επιτοκίου γίνεται μόνο στην περίπτωση που δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα το τεκμαρτό επιτόκιο μίσθωσης. Διαφορικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής εάν δανειζόταν τα απαραίτητα κεφάλαια για την αγορά ενός περιουσιακού στοιχείου παρόμοιας αξίας με το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήση, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται και αποσβένονται με σταθερό ρυθμό καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και αντίστοιχα επιμετρώνται και η αντίστοιχη υποχρέωση, αυξάνοντας και μειώνοντας το ανοιχτό υπόλοιπο με τρόπο που να αντικατοπτρίζει τον τόκο και τις πληρωμές μισθωμάτων αντίστοιχα.

Πριν την 1η Ιανουαρίου 2019, δηλαδή προ της 1ης εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16 "Μισθώσεις", εφαρμόζονταν οι διατάξεις του ΔΛΠ 17, με βάση τις οποίες:

- 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.

2.6. 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 αξιοπιστία.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το λογισμικό επιμετρώνται 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 έχει πωληθεί ή 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.

2.7. 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 ζημία 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, με εξαίρεση τις περιπτώσεις των κονδυλίων που 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 επί των φορολογητέων κερδών, σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. 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, όπως αυτή απεικονίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Το ποσό του αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος προσδιορίζεται βάσει των φορολογικών συντελεστών που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιασώς 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 και το άμεσο εργατικό κόστος.

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. 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.

2.11. 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 οφειλέτες 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 Πιθανότητας Αθέτησης (Probability of Default - 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 (Loss Given Default - 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 (Exposure at default - 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 (Expected Credit Loss - 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.

Κριτήρια κατάταξης απαιτήσεων σε Στάδια

Οι απαιτήσεις, για σκοπούς αξιολόγησης του πιστωτικού κινδύνου και υπολογισμού των σχετικών προβλέψεων απομείωσης της αξίας τους, κατατάσσονται στα ακόλουθα Στάδια (Stages):

α) Στο Στάδιο 2 περιλαμβάνονται κυρίως απαιτήσεις από τη μητρική Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. και τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου, από πελάτες (ιδιώτες και επιχειρήσεις) εκτιμήσεων που προέχονται από το δίκτυο καταστημάτων της Τράπεζας Πειραιώς ή την Intrum Hellas, καθώς και από πελάτες στους οποίους παρέχονται υπηρεσίες τεχνικού συμβούλου (project monitoring).

β) Στο Στάδιο 3 περιλαμβάνονται όλες οι απαιτήσεις, των οποίων η αναμενόμενη ημερομηνία είσπραξης έχει παρέλθει του χρονικού πιστωτικού ορίου που έχει θέσει η Εταιρεία και οι οποίες έχουν απομειωθεί 100%, καθώς και μη απομειωμένες απαιτήσεις, η εξόφληση των οποίων έχει ρυθμιστεί σε δόσεις με μακροπρόθεσμο διακανονισμό.

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

2.12. 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.

2.13. 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 ζημία από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για τη συναλλαγή λοιπά έξοδα και φόρους, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα Ίδια Κεφάλαια.

2.14. 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 υποπαρ. 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 προβεβλημένης 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.

2.15. 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 αντιστοιχίζονται. 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.

2.16. 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.

2.17. Μερίσματα

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

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 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 αντανακλούν 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 ζημία 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 2020-2022 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.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

4.1. Κίνδυνος Αγοράς

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

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

4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

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

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της 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 μελλοντικών εισπράξεων. Όταν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, 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 χρήζει μείωσης, η οποία να βασίζεται σε αντικειμενικά γεγονότα που συνέβησαν μετά το σχηματισμό αυτής, 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 ανάκτησή τους.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31/12/2019 και 31/12/2018 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

	31.12.2019	31.12.2018
Εγγυήσεις	3.682,00	3.682,00
Απαιτήσεις από πελάτες	7.163.273,95	3.881.993,63
Λοιποί χρεώστες	195.007,92	849.880,68
Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επομένων χρήσεων	819.948,07	730.610,29
Σύνολο	8.181.911,94	5.466.166,60

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 αντανakλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα καθώς και προβλέψεις της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης των πελατών και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

	31.12.2019		
	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολα
Απαιτήσεις από πελάτες	6.622.792,14	540.481,81	7.163.273,95
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(36.477,62)	(458.853,63)	(495.331,25)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	6.586.314,52	81.628,18	6.667.942,70
Λοιπές απαιτήσεις	512.204,58	506.433,41	1.018.637,99
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	0,00	(506.433,41)	(506.433,41)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	512.204,58	0,00	512.204,58
Σύνολα	7.098.519,10	81.628,18	7.180.147,28

	31.12.2018		
	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολα
Απαιτήσεις από πελάτες	3.334.481,02	547.512,61	3.881.993,63
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(27.038,65)	(458.853,63)	(485.892,28)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	3.307.442,37	88.658,98	3.396.101,35
Λοιπές απαιτήσεις	1.074.240,68	509.932,29	1.584.172,97
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	0,00	(509.932,29)	(509.932,29)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	1.074.240,68	0,00	1.074.240,68
Σύνολα	4.381.683,05	88.658,98	4.470.342,03

Κατά την 31/12/2019, στις λοιπές απαιτήσεις του Σταδίου 2 περιλαμβάνονται τρέχουσες απαιτήσεις, μεταξύ των οποίων και δεδουλευμένα έσοδα ποσού € 289 χιλ., τα οποία τιμολογήθηκαν εντός της επόμενης χρήσης.

Στις απαιτήσεις σε καθυστέρηση άνω των 12 μηνών περιλαμβάνονται απαιτήσεις αναπόσβεστου ποσού € 81.628,18 (2018: 88.658,98), για τις οποίες έχουν υπογραφεί ιδιωτικά συμφωνητικά αναγνώρισης οφειλής και διακανονισμού της σε δόσεις.

Οι λοιπές απαιτήσεις που εμφανίζονται σε καθυστέρηση (Στάδιο 3) αφορούν κυρίως σε δεδουλευμένο έσοδο βάσει κατασκευαστικών συμβολαίων, το οποίο κατά την άποψη της Διοίκησης δεν αναμένεται να ευδοκιμήσει στην παρούσα φάση.

4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

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

Η επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία όλων των έντοκων στοιχείων Ενεργητικού της Εταιρείας, έναντι παράλληλης ανόδου / καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά μισή ποσοστιαία μονάδα (0,5%), εκτιμάται για το τέλος του 2019 σε € 13.173,33.

Η Εταιρεία δεν κατέχει έντοκα στοιχεία Παθητικού, συνεπώς δεν υπάρχει επίπτωση στην καθαρή τρέχουσα αξία τους έναντι παράλληλης ανόδου / καθόδου των καμπυλών επιτοκίων κατά μισή ποσοστιαία μονάδα (0,5%).

4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

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

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

	Έως 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Σύνολο
31-Δεκ-19					
Δανειακές υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.033.569,18	99.117,30	0,00	0,00	1.132.686,48
Συνολικές υποχρεώσεις					
(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	1.033.569,18	99.117,30	0,00	0,00	1.132.686,48
	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

4.5. 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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Τραπεζικές υποχρεώσεις	0,00	0,00
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 14)	(2.635.334,73)	(2.911.770,18)
Καθαρός δανεισμός	(2.635.334,73)	(2.911.770,18)
Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / έσοδα	2.934.113,70	3.157.491,60
Κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών εξόδων / Καθαρός δανεισμός	-1,11	-1,08

Η μείωση του δείκτη του καθαρού δανεισμού προς λειτουργικά κέρδη το 2019 οφείλεται στην μη ύπαρξη δανειακών υποχρεώσεων σε συνδυασμό με την αύξηση των ταμειακών διαθεσίμων της Εταιρείας.

4.6. Κίνδυνος Συναλλάγματος

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

4.7. Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

- Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.
- Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).
- Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτιμήσεώς τους είναι μη παρατηρήσιμες.

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

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

5 ΕΦΑΡΜΟΓΗ Δ.Π.Χ.Α. 16 "ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ"

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας.

Η Εταιρεία εφαρμόζει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16 κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση, μέθοδος σύμφωνα με την οποία συγκριτική πληροφορία προηγούμενων περιόδων δεν αναδιατυπώνεται. Βάσει αυτής της προσέγγισης, η Εταιρεία αναγνωρίζει μια υποχρέωση την οποία και επιμετρά στην παρούσα αξία, όπως προκύπτει από την προεξόφληση των υπολειπόμενων πληρωτέων μισθωμάτων με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού που ίσχυε κατά την ημέρα της αρχικής εφαρμογής.

Ταυτόχρονα η Εταιρεία αναγνωρίζει και ένα δικαίωμα χρήσης παγίου επιμετρώντας το σε ποσό ίσο με την αντίστοιχη υποχρέωση που θα αναγνωριστεί.

Μετά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία θα επιμετρά τα δικαιώματα χρήσης παγίων και θα τα αποσβένει με σταθερό ρυθμό καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και θα επιμετρά την αντίστοιχη υποχρέωση, αυξάνοντας και μειώνοντας το ανοιχτό υπόλοιπο με τρόπο που να αντικατοπτρίζει τον τόκο και τις πληρωμές μισθωμάτων αντίστοιχα.

Λογιστικός Χειρισμός

Κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία εφόρμωσε ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις (γραφείων έδρας και οχημάτων).

Αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης παγίων και υποχρεώσεις για τις μισθώσεις που προηγούμενως ταξινομούσαν ως λειτουργικές ή στη συνέχεια στην έναρξη νέας μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Η αρχική επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης έγινε στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων. Μεταγενέστερα θα επιμετρώνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους, εκτός εάς το περιουσιακό στοιχείο τηρείται σε εύλογη αξία.

Κατά την έναρξη της μίσθωσης η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, το οποίο ορίστηκε από την Τράπεζα Πειραιώς. Μεταγενέστερα της έναρξης της μίσθωσης το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επιμετρώνεται εάν υπάρξει τροποποίηση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

Για την Εταιρεία μέσα στο 2019 καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των € 27.358,76 και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των € 167.261,13.

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16 στις καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 για καθένα από τα επηρεαζόμενα κονδύλια:

	<u>31.12.2018</u>	<u>ΔΠΧΑ 16</u> Προσαρμογές	<u>01.01.2019</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια	43.158,58	298.641,05	341.799,63
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	0,00	143.172,80	143.172,80
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	0,00	155.468,25	155.468,25

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	2.425.539,74	2.513.189,00
Διαθέσεις	0,00	(62.080,57)
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	61.668,56	(25.568,69)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	2.487.208,30	2.425.539,74

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία όπως αυτή εκτιμάται από εξωτερικό ανεξάρτητο εκτιμητή σε ετήσια βάση.

Κατά την προηγούμενη χρήση πωλήθηκε μία από τις ιδιοκτησίες της Εταιρείας επί της οδού Πουλίου Δράκου στην Άρτα, καταγράφοντας ζημία ποσού € 7.241,86. Κατά την τρέχουσα χρήση δεν πραγματοποιήθηκε κάποια πώληση.

7 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

Τα ενσώματα πάγια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	Οικόπεδα - Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
2018					
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

2019	Οικόπεδα - Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο έναρξης	0,00	64.710,52	58.891,78	268.324,86	391.927,16
Προσαρμογές 1ης εφαρμογής ΔΠΧΑ 16 (Σημείωση 5)	217.493,72	0,00	81.147,33	0,00	298.641,05
Αναμορφωμένο υπόλοιπο έναρξης	217.493,72	64.710,52	140.039,11	268.324,86	690.568,21
Αγορές / Προσθήκες	1.307.269,46	0,00	150.989,48	27.245,56	1.485.504,50
Πωλήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αποαναγνώριση παγίων	(217.493,72)	0,00	(73.699,37)	0,00	(291.193,09)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	1.307.269,46	64.710,52	217.329,22	295.570,42	1.884.879,62
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο έναρξης	0,00	(64.710,09)	(17.625,33)	(266.433,16)	(348.768,58)
Αποσβέσεις χρήσης	(132.874,86)	0,00	(37.723,07)	(28.325,98)	(198.923,91)
Αποσβέσεις πωληθέντων παγίων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αποαναγνώριση παγίων	45.788,16	0,00	17.045,90	0,00	62.834,06
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2019	(87.086,70)	(64.710,09)	(38.302,50)	(294.759,14)	(484.858,43)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2019	1.220.182,76	0,43	179.026,72	811,28	1.400.021,19

Στις 30/04/2019 λύθηκε η σύμβαση μίσθωσης των γραφείων έδρας της Εταιρείας που είχε συνάψει με την Τράπεζα Πειραιώς και κατά συνέπεια αποαναγνωρίστηκε το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αναπόσβεστης αξίας € 171.705,56 (αρχική αναγνωρισθείσα αξία € 217.493,72 μείον σωρευμένες αποσβέσεις € 45.788,16) καθώς και η σχετική υποχρέωση.

Την 01/05/2019 υπεγράφη νέα σύμβαση μίσθωσης με την εταιρεία NEW UP DATING DEVELOPMENT Α.Ε. (θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς) με διάρκεια 10 ετών, από 01/05/2019 μέχρι 30/04/2029. Ως εκ τούτου, την 01/05/2019 αναγνωρίστηκε νέο περιουσιακό στοιχείο αξίας € 1.304.774,46 και ισόποση υποχρέωση μισθώσεων.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2019, οι προσθήκες μεταφορικών μέσων αφορούν νέες λειτουργικές μισθώσεις αυτοκινήτων, ενώ οι αποαναγνωρίσεις αφορούν πρόωρες λύσεις μισθώσεων αυτοκινήτων, για τις οποίες η Εταιρεία δεν κατέβαλλε κάποια ποινή (penalty).

8 ΑΨΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ

Τα άυλα πάγια της Εταιρείας αφορούν λογισμικό και αναλύονται παρακάτω:

Αξία κτήσης	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης	321.069,98	299.080,78
Αγορές / Προσθήκες	31.723,20	21.989,20
Πωλήσεις / Διαγραφές	(403,20)	0,00
Υπόλοιπο λήξης	352.389,98	321.069,98
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο έναρξης	(299.526,11)	(299.035,87)
Αποσβέσεις χρήσης	(7.784,90)	(490,24)
Αποσβέσεις πωληθέντων	403,20	0,00
Υπόλοιπο λήξης	(307.311,01)	(299.526,11)
Αναπόσβεστη αξία	45.078,97	21.543,87

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες για τις περιόδους 31.12.2019 και 31.12.2018 είναι οι ακόλουθες:

31 Δεκεμβρίου 2019

Εταιρεία	Αντικείμενο Εργασιών	Χώρα	Κόστος	Μετοχικό Κεφάλαιο	% συμμετοχής
ΠΕΙΡΑΙΩΣ BUILDINGS AE	Ανάπτυξη ακινήτου	Ελλάδα	60.000,00	60.000,00	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%

31 Δεκεμβρίου 2018

Εταιρεία	Αντικείμενο Εργασιών	Χώρα	Κόστος	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:

	31.12.2019	31.12.2018
Αρχική αξία κτήσης	74.162,00	89.162,00
Μείον: Σωρευμένες απομειώσεις	(60.000,00)	(60.000,00)
Υπόλοιπο έναρξης	14.162,00	29.162,00
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(14.250,00)
Πωλήσεις / Διαγραφές	(5.000,00)	(750,00)
Υπόλοιπο λήξης	9.162,00	14.162,00

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 10), αλλά εισπράχθηκε στις 04/02/2019.

Τον Ιούνιο του 2019 η Εταιρεία εισέπραξε ποσό € 64.420,14 ως προϊόν εκκαθάρισης από τη θυγατρική της PIRAEUS REAL ESTATE CONSULTANS SRL στη Ρουμανία, καταγράφοντας κέρδος € 59.420,14 (βλ. σημείωση 29). Στις 04/07/2019 ολοκληρώθηκε η εκκαθάριση της θυγατρικής εταιρείας με τη διαγραφή της από τα μητρώα εταιρειών στη Ρουμανία.

10 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	31.12.2019	31.12.2018
Εγγυήσεις	3.682,00	3.682,00
ΣΥΝΟΛΟ	3.682,00	3.682,00
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	31.12.2019	31.12.2018
Απαιτήσεις λοιπών προκαταβλημένων φόρων από Ελληνικό Δημόσιο	26.773,62	362,04
Απαιτήσεις από πώληση συμμετοχών (σημείωση 9)	0,00	810,24
Μερίσματα εισπρακτέα (σημείωση 28)	0,00	650.000,59
Λοιποί χρεώστες	168.234,30	198.707,81
Δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα επόμενων χρήσεων	819.948,07	730.610,29
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων	1.014.955,99	1.580.490,97
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(506.433,41)	(509.932,29)
ΣΥΝΟΛΟ	508.522,58	1.070.558,68

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

	Στάδιο 2	Στάδιο 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 26)	-	3.710,09	3.710,09
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2018 (ΔΠΧΑ 9)	0,00	509.932,29	509.932,29
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2019 (ΔΠΧΑ 9)	0,00	509.932,29	509.932,29
Διαγραφές απαιτήσεων	(65,00)	(3.498,88)	(3.563,88)
Έξοδο χρήσης (σημείωση 26)	65,00	0,00	65,00
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2019 (ΔΠΧΑ 9)	0,00	506.433,41	506.433,41

Το ποσό της πρόβλεψης € 506.433,41 αφορά κυρίως σε δεδουλευμένο έσοδο βάσει κατασκευαστικών συμβολαίων, το οποίο κατά την άποψη της Διοίκησης δεν αναμένεται να ευδοκιμήσει στην παρούσα φάση.

11 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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	530.713,59	598.377,79
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(205.839,81)	(211.266,16)
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση)	324.873,78	387.111,63

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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	43.845,93	60.230,96
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	177.499,45	195.968,63
Προβλέψεις συμμετοχών	14.400,00	15.000,00
Αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	445,61	1.409,68
Απομείωσης αποθέματος	294.522,60	325.768,52
Σύνολο (α)	530.713,59	598.377,79
Αναβαλλόμενα Φορολογικά Στοιχεία Παθητικού	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Αναβαλλόμενη φορολογία ακινήτων	(92.787,81)	(77.605,78)
Δεδουλευμένα έσοδα	(113.052,00)	(133.660,38)
Σύνολο (β)	(205.839,81)	(211.266,16)
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση)	324.873,78	387.111,63

Η κίνηση της καθαρής Αναβαλλόμενης Φορολογίας έχει ως εξής:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση) την 1 Ιανουαρίου	387.111,63	347.611,44
Επίδραση Αναβαλλόμενου Φόρου στα Αποτελέσματα	(66.536,58)	38.777,08
Επίδραση Αναβαλλόμενου Φόρου στην Καθαρή Θέση	4.298,73	723,11
Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση / (Υποχρέωση) την 31η Δεκεμβρίου	324.873,78	387.111,63

Ο αναβαλλόμενος φόρος που επηρέασε τα αποτελέσματα αναλύεται ως εξής:

Αναβαλλόμενοι Φόροι (Αποτελέσματα)	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	(20.683,76)	30.415,24
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	(18.469,18)	(18.509,87)
Απομείωση αποθέματος	(31.245,92)	(13.384,03)
Απομείωση συμμετοχών	(600,00)	(2.400,00)
Αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	(964,07)	863,95
Αναβαλλόμενη φορολογία ακινήτου	(15.182,03)	11.314,59
Δεδουλευμένα έσοδα	20.608,38	30.477,20
Σύνολο	(66.536,58)	38.777,08

12 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	31.12.2019	31.12.2018
Αποθέματα έναρξης	3.016.651,00	3.016.651,00
Προσθήκες χρήσης	31.727,44	37.058,51
Πρόβλεψη απομείωσης	(20.627,44)	(37.058,51)
Αποθέματα λήξης	3.027.751,00	3.016.651,00

Τα αποθέματα της Εταιρείας αφορούν ιδιοκτησίες (καταστήματα, γραφεία, υπόγειες θέσεις στάθμευσης και αποθήκες) ενός έργου υπό εξέλιξη επί της οδού Καραϊσκάκη 23, Άρτα. Κατά την 31.12.2019 η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία ήταν χαμηλότερη από το κόστος κατά ποσό € 20.627,44.

13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Οι απαιτήσεις από πελάτες στις 31.12.2019 και στις 31.12.2018 € 6.667.942,70 και € 3.396.101,35 αντίστοιχα, προέρχονται από τις συμβάσεις έργων και παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας και θα εισπραχθούν σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβάσεων.

	31.12.2019	31.12.2018
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	4.097.981,40	1.949.616,80
Λοιποί πελάτες	3.065.292,55	1.932.376,83
ΣΥΝΟΛΟ (προ προβλέψεων)	7.163.273,95	3.881.993,63
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων από πελάτες	(495.331,25)	(485.892,28)
ΣΥΝΟΛΟ (μετά από προβλέψεις)	6.667.942,70	3.396.101,35

Κατά την 31.12.2019 στις απαιτήσεις σε καθυστέρηση άνω των 12 μηνών περιλαμβάνονται απαιτήσεις αναπόσβεστου ποσού € 81.628,18 (2018: 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:

	Στάδιο 2	Στάδιο 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 26)	0,00	(482,47)	(482,47)
Έξοδο χρήσης (σημείωση 26)	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
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2019 (ΔΠΧΑ 9)	27.038,65	458.853,63	485.892,28
Έξοδο χρήσης (σημείωση 26)	9.438,97	0,00	9.438,97
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2019 (ΔΠΧΑ 9)	36.477,62	458.853,63	495.331,25

14 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	667,98	623,35
Καταθέσεις όψεως	2.634.666,75	2.911.146,83
Καταθέσεις προθεσμίας	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	2.635.334,73	2.911.770,18

Ο λογαριασμοί όψεως της Εταιρείας είναι άτοκοι.

Κατά την 31.12.2019 και 31.12.2018 δεν υπήρχαν προθεσμιακές καταθέσεις σε ισχύ. Το μεσοσταθμικό επιτόκιο προθεσμιακών καταθέσεων κατά τη διάρκεια του 2019 ανήλθε σε 0,545% (2018: 0,651%).

15 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2018	715.000	2.094.950,00
Υπόλοιπο 31.12.2018	715.000	2.094.950,00
Υπόλοιπο 01.01.2019	715.000	2.094.950,00
Υπόλοιπο 31.12.2019	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 31.12.2018 και 31.12.2019 αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο	Λοιπά Αποθεματικά	Σύνολο αποθεματικών
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
Υπόλοιπα 01.01.2019	544.072,96	33.378,80	2.441.865,62	3.019.317,38
Μεταφορά κερδών στα αποθεματικά	106.219,81	0,00	0,00	106.219,81
Υπόλοιπα 31.12.2019	650.292,77	33.378,80	2.441.865,62	3.125.537,19

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 € 182.691,36 που αφορά στη συνολική υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, το ποσό των € 179.009,77 αφορά στην παρούσα αξία της συσσωρευμένης υποχρέωσης της Εταιρείας για την αποζημίωση της συνταξιοδότησης του Ν.2112 και το ποσό των € 3.681,59 αφορά στην παρούσα αξία των ασφαλίσεων που θα καταβληθούν στα έτη 2020-2023.

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	31.12.2019	31.12.2018
Παρούσα Αξία Υποχρεώσεων	182.691,36	215.110,58
Σύνολο (υπόλοιπο λήξης)	182.691,36	215.110,58

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

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	16.886,70	30.947,31
Χρηματοοικονομικό κόστος	3.125,23	1.635,15
Απόσβεση κόστους υπηρεσίας που αφορά την προηγούμενη χρήση (Κέρδος) / κόστος περικοπών / διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας	14.333,04	0,00
	2.062,23	515.528,07
Σύνολο στο Αποτέλεσμα	36.407,20	548.110,53

Η κίνηση της σχετικής υποχρέωσης έχει ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης	215.110,58	100.319,34
Πληρωθείσες εισφορές	(87.224,43)	(435.913,47)
Σύνολο εξόδου αναγνωρισμένο στο αποτέλεσμα	36.407,20	548.110,53
Σύνολο εξόδου / (εσόδου) αναγνωρισμένο στην Καθαρή Θέση	18.398,01	2.594,18
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	182.691,36	215.110,58

Η συμφωνία Παρούσας αξίας υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	215.110,58	100.319,34
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	16.886,70	30.947,31
Χρηματοοικονομικό κόστος	3.125,23	1.635,15
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(87.224,43)	(435.913,47)
Κόστος υπηρεσίας παρελθούσας χρήσης, που αναγνωρίστηκε στην τρέχουσα περίοδο	16.395,27	515.528,07
Αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές	18.398,01	2.594,18
Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	182.691,36	215.110,58

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

Οικονομικές Υποθέσεις	31.12.2019	31.12.2018
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,96%	1,77%
Πληθωρισμός	1,40%	1,75%
Αύξηση αποδοχών	1,40%	1,75%
Μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή (έτη)	18,22	19,64

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

Επίπτωση στην Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
Παροχή Ν.2112

	Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,5%	Μείωση 8,6%	Αύξηση 9,7%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,5%	Αύξηση 9,6%	Μείωση 8,6%

Επίπτωση στην Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
Παροχή Ιατροφαρμακευτικής Περίθαλψης

	Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,5	Μείωση 0,9%	Αύξηση 0,9%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,5	-	-

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2019 απασχολούσε 28 υπαλλήλους (2018: 30 υπαλλήλους).

	31.12.2019	31.12.2018
Αριθμός εργαζομένων έναρξης	30	22
Νέες προσλήψεις	1	11
Αποχωρήσεις με το Πρόγραμμα Εθελουσίας	(1)	(3)
Αποχωρήσεις	(2)	-
Αριθμός εργαζομένων λήξης	28	30

18 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Οι μελλοντικές υποχρεώσεις που έχουν δημιουργηθεί από την εφαρμογή του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16, αποτυπώνονται παρακάτω αναλόγως με τη διάρκεια και τη ληκτότητά τους ως εξής:

	31.12.2019
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	154.774,44
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.258.605,46
Σύνολο	1.413.379,90

Ανάλυση μελλοντικής υποχρέωσης ανά έτος

Έτος 1	154.774,44
Έτος 2	160.194,57
Έτος 3	165.779,64
Έτος 4	160.447,63
Έτος 5	141.737,01
Άνω των 5 ετών	630.446,61
Σύνολο	1.413.379,90

Με βάση τις μη ακυρούμενες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, τα σωρευτικά πληρωτέα μελλοντικά μισθώματα ανέρχονταν στο ποσό των € 1.413.379,90.

Σύνολο Καταβολών

Έτος 1	191.196,04
Έτος 2 έως 5	733.097,35
Άνω των 5 ετών	670.389,88
Σύνολο	1.594.683,27

19 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	206.095,91	0,00
Προβλέψεις περιόδου	31.707,68	206.095,91
Αντιλογισμός προβλέψεων	0,00	0,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	237.803,59	206.095,91

Το παραπάνω υπόλοιπο αφορά σε προβλέψεις για εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις της Εταιρείας. Με βάση εκτίμηση του Νομικού Συμβούλου της Εταιρείας, κατά την προηγούμενη και κατά την τρέχουσα χρήση σχηματίστηκαν προβλέψεις εκκρεμών νέων δικαστικών υποθέσεων πλέον τόκων υπερημερίας.

20 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία φορολογείται για τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης με ονομαστικό συντελεστή φόρου 24% (2018: 29%) επί των κερδών. Η τρέχουσα χρήση ήταν κερδοφόρα με βάση την ελληνική φορολογική νομοθεσία. Το υπόλοιπο του φόρου εισοδήματος την 31.12.2019 και 31.12.2018 αναλύεται ως εξής:

	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018
Τρέχων φόρος	(726.073,95)	(528.231,56)
Αναβαλλόμενος φόρος (σημειώση 11)	(66.536,58)	38.777,08
ΣΥΝΟΛΟ	(792.610,53)	(489.454,48)
	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	2.917.006,66	3.157.057,46
Φόρος υπολογισμένος με 24% (2018: 29%)	(700.081,60)	(915.546,66)
Φόρος που αναλογεί στα μη εκπιπτόμενα έξοδα	(33.518,86)	(42.842,74)
Φόρος εσόδων που δεν φορολογούνται λόγω σχηματισμού αποθεματικού άρθρου 48 Ν.4172/2013	0,00	559.705,54
Διαφορές ΔΛΠ για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	(13.850,48)	(19.700,90)
Επίπτωση στον αναβ.φόρο λόγω μείωσης του φορολογικού συντελεστή	(45.159,59)	(71.069,72)
Φόροι	(792.610,53)	(489.454,48)

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 υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

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

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

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές και έχει περαιώσει οριστικά όλες τις 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 2018), 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".

Για τη χρήση 2019, ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την "Deloitte Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών" σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

21 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2019	31.12.2018
Υποχρεώσεις και προκαταβολές από συνδεδεμένα μέρη	95.800,97	50.542,47
Προμηθευτές	186.347,27	204.389,67
Λοιποί πιστωτές	70.797,70	74.856,25
Φόροι - τέλη	695.367,71	396.695,96
Ασφαλιστικές υποχρεώσεις	84.372,83	77.336,94
ΣΥΝΟΛΟ	1.132.686,48	803.821,29

22 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στον Κύκλο Εργασιών αναλύονται ως εξής:

	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0,00	54.838,71
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών εκτιμήσεων ακινήτων	5.462.857,31	4.167.920,39
Έσοδα από διαχείριση εμπορικών κέντρων (PFM)	824.115,57	822.246,96
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών & υπηρεσιών τεχνικού συμβούλου	381.212,07	654.050,64
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	1.756.454,75	434.336,67
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών προώθησης πωλήσεων ακινήτων	870.453,72	433.709,00
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών συναινετικής παράδοσης ακινήτων	861.253,84	412.330,02
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών οικονομικής & διοικητικής υποστήριξης θυγατρικών	371.596,98	362.486,54
ΣΥΝΟΛΟ	10.527.944,24	7.341.918,93

Η σημαντική αύξηση των εσόδων οφείλεται στη διαχείριση σημαντικά μεγαλύτερου χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς, στην παροχή ευρείας γκάμας υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας (τεχνικός - νομικός - συμβολαιογραφικός έλεγχος, εκτιμήσεις, προώθηση πωλήσεων και λοιπές συμβουλευτικές υπηρεσίες) τόσο στη μητρική Τράπεζα Πειραιώς, όσο και στις 3 θυγατρικές εταιρείες Leasing του Ομίλου και στην Intrum Hellas.

23 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2019</u>	<u>1.1-31.12.2018</u>
Έσοδα από ενοίκια	55.765,80	54.890,44
Έσοδα από επανατιμολογήσεις εξόδων	35.403,43	23.290,42
Έσοδα από δανεισμό προσωπικού	22.779,66	10.376,91
Λοιπά έσοδα	33.977,29	14.623,86
ΣΥΝΟΛΟ	147.926,18	103.181,63

24 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019

	Κόστος εκτέλεσης εργασιών	Δαπάνες προσωπικού	Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Κόστος πωληθέντων επενδύσεων σε ακίνητα	0,00	0,00	0,00	0,00
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(731.126,50)	(768.374,35)	0,00	(1.499.500,85)
Φόροι - τέλη	0,00	0,00	(45.813,17)	(45.813,17)
Ενοίκια	0,00	0,00	(4.056,80)	(4.056,80)
Αμοιβές τρίτων	(5.134.380,52)	0,00	(482.290,05)	(5.616.670,57)
Διάφορα έξοδα	(100.045,08)	0,00	(291.400,65)	(391.445,73)
ΣΥΝΟΛΟ	(5.965.552,11)	(768.374,35)	(823.560,67)	(7.557.487,12)

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)	(763.243,49)	0,00	(1.369.370,10)
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)	(763.243,49)	(849.681,46)	(5.356.738,03)

25 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2019</u>	<u>1.1-31.12.2018</u>
Τακτικές αποδοχές	(1.243.363,28)	(1.141.341,62)
Εργοδοτικές εισφορές	(256.137,57)	(228.028,48)
ΣΥΝΟΛΟ	(1.499.500,85)	(1.369.370,10)

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού ύψους € 731.126,50 για το 2019 (2018: € 606.126,61) έχουν περιληφθεί στο κόστος εκτέλεσης έργων.

26 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Οι προβλέψεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2019</u>	<u>1.1-31.12.2018</u>
Προβλέψεις απομείωσης αποθέματος (σημείωση 12)	20.627,44	37.058,51
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες (σημείωση 13)	9.438,97	17.561,02
Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων (σημείωση 10)	65,00	3.710,09
Προβλέψεις αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία (σημείωση 17)	36.407,20	548.110,53
Προβλέψεις εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων (σημείωση 19)	31.707,68	206.095,91
ΣΥΝΟΛΟ	98.246,29	812.536,06

27 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1-31.12.2019</u>	<u>1.1-31.12.2018</u>
Έσοδα από τόκους	12.025,33	5.340,49
Τραπεζικά έξοδα και προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(1.056,46)	(2.568,00)
Έξοδα τόκων από μισθώσεις	(28.075,91)	(3.206,63)
ΣΥΝΟΛΟ	(17.107,04)	(434,14)

28 ΕΣΟΔΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

	<u>1.1-31.12.2019</u>	<u>1.1-31.12.2018</u>
Έσοδα από μερίσματα θυγατρικών	0,00	1.930.019,10
ΣΥΝΟΛΟ	0,00	1.930.019,10

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 10), αλλά εισπράχθηκε στις 26/02/2019.

Τον Ιούνιο του 2019 η Εταιρεία εισέπραξε ποσό € 64.420,14 ως προϊόν εκκαθάρισης από τη θυγατρική της PIRAEUS REAL ESTATE CONSULTANS SRL στη Ρουμανία, καταγράφοντας κέρδος € 59.420,14. Στις 04/07/2019 ολοκληρώθηκε η εκκαθάριση της θυγατρικής εταιρείας με τη διαγραφή της από τα μητρώα εταιρειών στη Ρουμανία.

29 ΚΕΡΔΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

	<u>1.1-31.12.2019</u>	<u>1.1-31.12.2018</u>
Κέρδη από εκκαθάριση συμμετοχών	59.420,14	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	59.420,14	0,00

Τον Ιούνιο του 2019 η Εταιρεία εισέπραξε ποσό € 64.420,14 ως προϊόν εκκαθάρισης από τη θυγατρική της PIRAEUS REAL ESTATE CONSULTANS SRL στη Ρουμανία, καταγράφοντας κέρδος € 59.420,14. Στις 04/07/2019 ολοκληρώθηκε η εκκαθάριση της θυγατρικής εταιρείας με τη διαγραφή της από τα μητρώα εταιρειών στη Ρουμανία.

30 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>31.12.2019</u>		<u>1.1.2019 - 31.12.2019</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	5.568.881,62	69.855,66	5.558.437,11	311.362,28
Παροχές προς τη Διοίκηση	0,00	14.834,00	0,00	380.822,51
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.172.417,29	1.259.162,18	1.673.241,08	183.975,52
ΣΥΝΟΛΟ	6.741.298,91	1.343.851,84	7.231.678,19	876.160,31

	<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

Οι απαιτήσεις από τη μητρική (2019 - € 5.568.881,62 και 2018 - € 4.779.123,43) αφορούν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στη μητρική τράπεζα και απαιτήσεις από λειτουργικές δραστηριότητες. Οι υποχρεώσεις προς τη μητρική Τράπεζα Πειραιώς (2019 - € 69.855,66 και 2018 - € 50.212,10) 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 και μισθώσεις γραφείων έδρας.

31 ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

Στις 30/06/2020, 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 31/12/2019. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό - υποχρεωτικό έλεγχο και το φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2019 και 2018 (χωρίς ΦΠΑ).

	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	20.300,00	20.800,00
Φορολογικός Έλεγχος	8.650,00	8.900,00
ΣΥΝΟΛΟ	28.950,00	29.700,00

32 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Νομικές Διαδικασίες

Στα πλαίσια εκτέλεσης των εργασιών της, η Εταιρεία έχει με 31/12/2019 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 19.

β) Η Εταιρεία παρέχει εγγύηση προς την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. υπέρ της εταιρείας με την επωνυμία PIRAEUS REAL ESTATE EGYPT LLC με έδρα την Αίγυπτο στη σύμβαση χρεολυτικού δανείου ποσού € 8.706.878,40.

33 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Στην από 27/03/2020 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αποφασίστηκε η παροχή εγγύησης προς την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. υπέρ της εταιρείας με την επωνυμία PIRAEUS REAL ESTATE EGYPT LLC στη σύμβαση χρεολυτικού δανείου ποσού € 8.706.878,40.

Πρόσφατα δεδομένα και εξελίξεις γύρω από τον COVID-19 κατά τους πρώτους δέκα μήνες του 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. Αναφορικά με τις απαιτήσεις από πελάτες, η επίπτωση δεν αναμένεται να είναι σημαντική. Ωστόσο, ειδικά για τις εύλογες αξίες των ακινήτων της Εταιρείας, δεδομένου ότι η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από αδράνεια και σχετική χρονική υστέρηση στην αποτύπωση της προσαρμογής των τιμών, προς το παρόν δεν μπορεί να γίνει κάποια αξιόπιστη ποσοτική εκτίμηση των επιπτώσεων αυτών. Σε κάθε περίπτωση, όμως, λαμβάνοντας υπόψη τα μέχρι σήμερα δεδομένα δεν αναμένεται να υπάρξουν σημαντικές αποκλίσεις (θετικές ή αρνητικές) στην αξία των ακινήτων της Εταιρείας.

Πέραν των ανωτέρω γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2019 γεγονότα που να αφορούν στην Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αυτής.

Αθήνα, 27 Νοεμβρίου 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