ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

**Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ**
**ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.**
Πληροφορίες: ΚΩΝΣΤΑΝΤΟΠΟΥΛΟΥ ΜΑΡΙΑ
Τηλέφωνο: 2103382205
Fax: 2103616464
E-mail: mkonstadopoulou@acci.gr

Αθήνα, 07/12/2017
Αριθ.Πρωτ.:1039014

**ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ**

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«PROPERTY HORIZON ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».**

Την **04/12/2017** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **PROPERTY HORIZON ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,** το διακριτικό τίτλο Ρ.Η. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ και αριθμό ΓΕΜΗ **4781401000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1269320 οι εγκεκριμένες από την 08/09/2017 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2016 έως 31/12/2016.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1269321 η από 08/09/2017 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2017 έως 31/12/2017:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Αρ. ΓΕΜΗ 1216601000, και με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 125.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ΚΟΥΦΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ του ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 13631.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ του ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 37221.

**Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 23112 / 13/11/2017).**

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

# PROPERTY HORIZON ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

## Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2016

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της PROPERTY HORIZON Α.Ε. την 8η Ιουνίου 2017 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusbank.gr και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.propertyhorizon.gr.

## Πίνακας Περιεχομένων των Οικονομικών Καταστάσεων


| Σημείωση | | Σελίδα |
|---|---|---|
| | ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ | 2 |
| | ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ | 3 |
| | ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ | 4 |
| | ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ | 5 |
| | **Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων:** | |
| **1** | ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ | 6 |
| **2** | ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ | 6 |
| 2.1 | Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων | 6 |
| 2.2 | Συναλλαγματικές μετατροπές | 6 |
| 2.3 | Ενσώματα πάγια | 6 |
| 2.4 | Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό | 7 |
| 2.5 | Επενδύσεις σε ακίνητα | 7 |
| 2.6 | Μισθωμένα πάγια | 7 |
| 2.7 | Απαιτήσεις από πελάτες | 8 |
| 2.8 | Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 8 |
| 2.9 | Μετοχικό κεφάλαιο | 8 |
| 2.10 | Δανεισμός | 8 |
| 2.11 | Παροχές σε Εργαζομένους μετά την έξοδα από την υπηρεσία | 8 |
| 2.12 | Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων | 8 |
| 2.13 | Μερίσματα | 9 |
| 2.14 | Αναγνώριση εσόδων και εξόδων | 9 |
| 2.15 | Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών | 9 |
| 2.16 | Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος | 9 |
| 2.17 | Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες | 9 |
| **3** | ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ | 13 |
| **4** | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ | 14 |
| 4.1 | Κίνδυνος αγοράς | 14 |
| 4.2 | Πιστωτικός κίνδυνος | 14 |
| 4.3 | Κίνδυνος επιτοκίων | 14 |
| 4.4 | Κίνδυνος ρευστότητας | 14 |
| **5** | ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ | 15 |
| **6** | ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ | 15 |
| **7** | ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ | 15 |
| **8** | ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ | 15 |
| **9** | ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ | 16 |
| **10** | ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ | 16 |
| **11** | ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | 16 |
| **12** | ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | 17 |
| **13** | ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ | 17 |
| **14** | ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ | 17 |
| **15** | ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ | 17 |
| **16** | ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ | 18 |
| **17** | ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ | 18 |
| **18** | ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ | 19 |
| | ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ | 20 |
| | ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ | |

# ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

| | Σημείωση | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|---|---|---|
| **ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | |
| **Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία** | | | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 5 | 16.167.452,00 | 16.167.452,00 |
| | | **16.167.452,00** | **16.167.452,00** |
| **Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία** | | | |
| Λοιπές απαιτήσεις | 6 | 16.013,98 | 16.285,59 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 7 | 30.681,80 | 62.327,73 |
| | | **46.695,78** | **78.613,32** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ** | | **16.214.147,78** | **16.246.065,32** |
| **ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | | |
| **ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ** | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 8 | 1.207.000,00 | 1.207.000,00 |
| Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | 8 | 182.989,00 | 182.989,00 |
| Αποτελέσματα εις νέο | 9 | 6.976.806,94 | 7.720.922,49 |
| **Σύνολο ιδίων κεφαλαίων** | | **8.366.795,94** | **9.110.911,49** |
| **ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | | |
| **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | | |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις | 10 | 605.071,08 | - |
| | | **605.071,08** | **-** |
| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 11 | 6.188.412,74 | 6.189.941,40 |
| Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις | 12 | 1.053.868,02 | 945.212,43 |
| | | **7.242.280,76** | **7.135.153,83** |
| **Σύνολο υποχρεώσεων** | | **7.847.351,84** | **7.135.153,83** |
| **ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ** | | **16.214.147,78** | **16.246.065,32** |

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

| | Σημείωση | Χρήση που έληξε την | |
|---|---|---|---|
| | | **31.12.2016** | **31.12.2015** |
| Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | | - | - |
| Λειτουργικά έξοδα | 13 | (30.173,78) | (29.266,67) |
| **Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων /(Εξόδων)** | | **(30.173,78)** | **(29.266,67)** |
| Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης καθαρά | | (220,00) | (401,04) |
| **Αποτελέσματα εκμετάλλευσης** | | **(30.393,78)** | **(29.667,71)** |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) καθαρά | 14 | (108.650,69) | (97.199,31) |
| **Κέρδη/ (Ζημίες) χρήσης προ φόρων** | | **(139.044,47)** | **(126.867,02)** |
| Φόρος εισοδήματος | 15 | (605.071,08) | - |
| **Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης (Α)** | | **(744.115,55)** | **(126.867,02)** |
| **Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους** | | | |
| Λοιπά Συνολικά Έσοδα | | - | - |
| **Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Β)** | | **-** | **-** |
| **Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(Ζημίες) μετά από φόρους (Α+Β)** | | **(744.115,55)** | **(126.867,02)** |

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

| | Σημείωση | Μετοχικό Κεφάλαιο | Διαφορά υπέρ το άρτιο | Αποτελέσματα εις νέο | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
|---|---|---|---|---|---|
| **Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015** | | **1.206.000,00** | **124.000,00** | **7.847.789,51** | **9.177.789,51** |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | | 1.000,00 | 58.989,00 | - | **59.989,00** |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/(Ζημίες) μετά από φόρους | | - | - | (126.867,02) | **(126.867,02)** |
| **Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015** | | **1.207.000,00** | **182.989,00** | **7.720.922,49** | **9.110.911,49** |
| **Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016** | | **1.207.000,00** | **182.989,00** | **7.720.922,49** | **9.110.911,49** |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/(Ζημίες) μετά από φόρους | | - | - | (744.115,55) | **(744.115,55)** |
| **Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016** | | **1.207.000,00** | **182.989,00** | **6.976.806,94** | **8.366.795,94** |

# ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

| | Σημείωση | Χρήση που έληξε την | |
|---|---|---|---|
| | | **31.12.2016** | **31.12.2015** |
| **Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες** | | | |
| (Ζημίες) / Κέρδη προ φόρων | | (139.044,47) | (126.867,02) |
| Προσαρμογή (ζημιών) / κερδών προ φόρων | | | |
| (Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 5 | - | - |
| Αποτελέσματα (έσοδα,έξοδα,κέρδη και ζημίες) χρηματοοικονομικής δραστηριότητας | | 108.650,69 | 97.199,31 |
| Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης | | | |
| Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων | | 271,61 | (6.131,21) |
| (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων | | (1.528,66) | (2.455,02) |
| Μείον : | | | |
| Καταβλημένοι φόροι | | - | - |
| **Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες** | | **(31.650,83)** | **(38.253,94)** |
| **Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες** | | | |
| Τόκοι πληρωθέντες | | - | - |
| Τόκοι εισπραχθέντες | | 4,90 | 7,75 |
| **Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες** | | **4,90** | **7,75** |
| **Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες** | | | |
| Εισπράξεις από αναληφθέντα δάνεια | | - | - |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 8 | - | 59.989,00 |
| **Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες** | | **-** | **59.989,00** |
| **Καθαρή αύξηση/(μείωση) των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων** | | **(31.645,93)** | **21.742,81** |
| **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου** | | **62.327,73** | **40.584,92** |
| **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου** | 7 | **30.681,80** | **62.327,73** |

## 1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η PROPERTY HORIZON A.E. («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση, διαχείριση, ανέγερση και αξιοποίηση ακινήτων καθώς επίσης και την παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής και επίβλεψης τεχνικών έργων και συμβούλου στον τομέα των ακινήτων γενικά.

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία κατά την 31.12.2016 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100,00%. Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 8 Ιουνίου 2017 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

## 2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

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

### 2.1. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από τη διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων.

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

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

### 2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας. 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 της κατάστασης οικονομικής θέσης, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

### 2.3. Ενσώματα Πάγια

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

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση αξίας όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Οι αποσβέσεις των ενσώματων 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: 12 - 20%
• Μεταφορικά μέσα: 20 - 30%

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

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

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

Στις 31.12.2016 η Εταιρεία δεν είχε ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια.

**2.4. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό**

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

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

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

Στις 31.12.2016 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της άυλα περιουσιακά στοιχεία.

**2.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα**

Επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή / και για κεφαλαιουχικά κέρδη.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμούνται αρχικώς στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Στη συνέχεια αποτιμούνται σε εύλογη αξία σε ετήσια βάση από πιστοποιημένους και ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές με βάση τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, και όπου αυτή δεν είναι εφικτή, με τη μέθοδο της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματοροών.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στη Εταιρεία και ότι το κόστος αυτού μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

**2.6. Μισθωμένα Πάγια**

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

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

**2.7. Απαιτήσεις από Πελάτες**

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

**2.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως και καταθέσεις προθεσμίας με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την έναρξη τους.

**2.9. Μετοχικό Κεφάλαιο**

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση των ιδίων κεφαλαίων.

**2.10. Δανεισμός**

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής.
Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.
Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

**2.11. Παροχές σε Εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία**

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών του Ν.2112/20, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπαραγρ. 1Α.12 παρ.2 του Ν.4093/2012.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στη κατάσταση οικονομικής θέσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή μείον τις μεταβολές που προκύπτουν από τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής 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 και είναι πάνω ή κάτω από το περιθώριο του 10% της σωρευμένης υποχρέωσης, καταχωρούνται στα αποτελέσματα μέσα στον αναμενόμενο μέσο ασφαλιστικό χρόνο των συμμετεχόντων στο πρόγραμμα. Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον εναπομένοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης.

Κατά την τρέχουσα χρήση δεν πραγματοποιήθηκε αναλογιστική μελέτη, διότι η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

**2.12. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων**

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

**2.13. Μερίσματα**

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

**2.14. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων**

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:
• τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης
• τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
• τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα, με την σταθερή μέθοδο.
• τα έσοδα από μερίσματα (εάν υπάρχουν) αναγνωρίζονται όταν εγκριθούν από την αρμόδια τακτική γενική συνέλευση των μετόχων

**2.15. 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.

**2.16. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος**

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αφορά περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και υπολογίζεται με χρήση των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές και τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές κατά την έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει επαρκές φορολογικό εισόδημα για να καλύψει τις προσωρινές διαφορές. Η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης και μειώνεται κατά την έκταση που δεν αναμένεται να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

**2.17. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες**

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

**<u>Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση</u>**

**ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»**

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

**ΔΠΧΑ 11 (Τροποποίηση) «Από κοινού Συμφωνίες»**

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

**ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης»**

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

**ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 41 (Τροποποιήσεις) «Γεωργία: Διαρκείς φυτείες»**

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

**ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές οικονομικές καταστάσεις»**

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

**ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) "Γνωστοποιήσεις"**

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

**ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) "Εταιρείες επενδύσεων: Εφαρμογή της απαλλαγής από την υποχρέωση ενοποίησης"**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή της απαλλαγής των εταιρειών επενδύσεων και των θυγατρικών τους από την υποχρέωση ενοποίησης.

**Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012**

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

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

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

*ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»*

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

*ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»*

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

*ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»*

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

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

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

*ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»*

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

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014**

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

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

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

*ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»*

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

*ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους»*

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

*ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»*

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

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) "Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών"** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με την βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΠΧΑ 4 (Τροποποιήσεις) "Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα στο ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια συμβόλαια"** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις. Το τροποποιημένο πρότυπο θα α) παρέχει την επιλογή σε όλες τις οντότητες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια να αναγνωρίζουν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην κατάσταση αποτελεσμάτων τις τυχόν αποκλίσεις που θα προκύψουν λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 πριν την έκδοση του νέου προτύπου για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια, και β) παρέχει στις οντότητες, οι δραστηριότητες των οποίων αφορούν κυρίως τον κλάδο των ασφαλίσεων, την επιλογή για προσωρινή απαλλαγή από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 έως το 2021. Οι οντότητες οι οποίες θα αναβάλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν το υπάρχον πρότυπο ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά μέσα. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) "Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων"** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 "Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές"** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016)** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε δύο ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

*ΔΠΧΑ 12 "Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες"*

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με το ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 έχει εφαρμογή σε συμμετοχές σε οντότητες που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

*ΔΛΠ 28 "Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες"*

Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινήσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.

## 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) Απαιτείται κρίση από την εταιρεία για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν ο τελικός φόρος είναι διαφορετικός από τον αρχικώς αναγνωρισθέντα, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

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

(γ) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα
Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:
(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

## 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 η εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων είναι ως ακολούθως:

### 4.1. Κίνδυνος Αγοράς

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

Η εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

### 4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

**Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού**

| **Λοιπές απαιτήσεις** | **31.12.2016** | **31.12.2015** |
|---|---|---|
| Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις | 16.013,98 | 16.285,59 |
| Απαιτήσεις σε καθυστέρηση | - | - |
| | **16.013,98** | **16.285,59** |

Η Εταιρεία δεν έχει απομειωμένες απαιτήσεις.

### 4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, μια αύξηση / μείωση κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια αύξηση / (μείωση) κατά € 5 χιλ. περίπου στα μετά φόρων αποτελέσματα του έτους, κυρίως λόγω της αύξησης / (μείωσης) των τόκων εξόδων στα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

### 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:

| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | **31.12.2016** | **31.12.2015** |
|---|---|---|
| μέχρι 1 μήνα | - | - |
| 1 με 3 μήνες | 7.206,56 | 8.735,22 |
| πάνω από 3 μήνες | 7.235.074,20 | 7.126.418,61 |
| | **7.242.280,76** | **7.135.153,83** |

## 5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Ο λογαριασμός περιλαμβάνει την αξία ενός οικοπέδου συνολικού εμβαδού 5.774,09 τ.μ. που βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη επί της οδού Καζάζη 4. Το ακίνητο είναι υπο απαλλοτρίωση απο την "Κτιριακές Υποδομές Α.Ε." (πρώην Ο.Σ.Κ. Α.Ε.). Η αξία της απαλλοτρίωσης προσδιορίστηκε με βάση την απόφαση 844/2012 του Εφετείου Θεσσαλονίκης, η οποία καθορίσε οριστική τιμή αποζημίωσης στο ποσό των ευρώ 2.800 το τ.μ. ήτοι ευρώ 16.167.452,00 και αναγνωρίστηκε η Εταιρεία ως δικαιούχος αποζημίωσης.

Σε συνέχεια στο Πολυμελές Πρωτοδικίο ασκήθηκε κατά της "Κτιριακές Υποδομές Α.Ε." από εμάς καταψηφιστική αγωγή για την καταβολή της οριστικής αποζημίωσης, η οποία έγινε δεκτή και η "Κτιριακές Υποδομές Α.Ε." υποχρεώθηκε στην καταβολή του ποσού των 16.167.452,00 ευρώ εντόκως.
Η εταιρεία "Κτιριακές Υποδομές Α.Ε." άσκησε έφεση, η οποία συζητήθηκε στις 07.12.2015 και αναμένεται να εκδοθεί η απόφαση.

Οι νομικοί σύμβουλοι της εταιρείας μας εν αναμονή ερμηνείας συναφών νομικών διατάξεων, απο την Ολομέλεια του Αρείου Πάγου (κατόπιν παραπομπής τους το 2017), που καλείται να εφαρμόσει το εφετείο Θεσσαλονίκης στην εν λόγω ένδικη υπόθεση της Εταιρείας μας δεν εκφράζουν με βεβαιότητα άποψη για την έκβαση της εν λόγω απόφασης.

## 6 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

| | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|---|---|
| **Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις** | | |
| Ελληνικό Δημόσιο | 15.989,38 | 16.199,49 |
| Λοιποί χρεώστες | 24,60 | 86,10 |
| Έξοδα επόμενων χρήσεων | - | - |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **16.013,98** | **16.285,59** |

Στο κονδύλι "Ελληνικό Δημόσιο" ποσό € 15.989,38 αφορά απαίτηση από ΦΠΑ.

## 7 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

| | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|---|---|
| Καταθέσεις όψεως | 30.681,80 | 62.327,73 |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **30.681,80** | **62.327,73** |

Τα ταμειακά διαθέσιμα στις 31.12.2016 και στις 31.12.2015, € 30.681,80 και € 62.327,73 αντίστοιχα, αφορούν εξ ολοκλήρου καταθέσεις όψεως.

## 8 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Κατά την προηγούμενη χρήση, με την από 04.02.2015 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά € 1.000,00, με καταβολή μετρητών και έκδοση 1.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστική αξίας € 1,00 η κάθε μία και τιμή διάθεσης € 60,00 ανά μετοχή. Η διαφορά υπέρ το άρτιο συνολικού ποσού € 59.000,00 έχει καταχωρηθεί σε πίστωση του λογαριασμού "Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο". Τα έξοδα αύξησης κεφαλαίου ποσού € 11,00 έχουν καταχωρηθεί αφαιρετικά στο λογαριασμό "Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο".

| | Αριθμός μετοχών | Μετοχικό κεφάλαιο |
|---|---|---|
| **Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015** | **1.206.000** | **1.206.000,00** |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 1.000 | 1.000,00 |
| **Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015** | **1.207.000** | **1.207.000** |

| | Αριθμός μετοχών | Μετοχικό κεφάλαιο |
|---|---|---|
| **Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016** | **1.207.000** | **1.207.000,00** |
| **Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016** | **1.207.000** | **1.207.000,00** |

Το Μετοχικό Κεφάλαιο διαιρείται σε 1.207.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 η κάθε μία και έχει πλήρως καταβληθεί.

Το κονδύλι "Διαφορά από έκδοση μετοχών υπερ το άρτιο" αναλύεται ως εξής:

| | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|---|---|
| **Υπόλοιπο έναρξης χρήσης** | 182.989,00 | 124.000,00 |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | - | 59.000,00 |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | - | (11,00) |
| **Υπόλοιπο λήξης χρήσης** | **182.989,00** | **182.989,00** |

## 9 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα αποτελέσματα εις νέον κατά την 31.12.2016 ανέρχονται σε κέρδη ποσού € 6.976.806,94 που προκύπτουν από τις ζημίες της παρούσας περιόδου ποσού € 744.115,55 προσαυξημένα με τα αποτελέσματα των προηγούμενων χρήσεων ποσού € 7.720.922,49.

| | |
|---|---|
| **Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015** | **7.847.789,51** |
| Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2015 - 31.12.2015 | (126.867,02) |
| **Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015** | **7.720.922,49** |

| | |
|---|---|
| **Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016** | **7.720.922,49** |
| Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2016 - 31.12.2016 | (744.115,55) |
| **Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016** | **6.976.806,94** |

## 10 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

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

| | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|---|---|
| Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση | - | - |
| Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση | (605.071,08) | - |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **(605.071,08)** | **0,00** |

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογία είναι η παρακάτω:

| | |
|---|---|
| **Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015** | **0,00** |
| (Χρέωση) / Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων | - |
| **Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015** | **0,00** |

| | |
|---|---|
| **Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016** | **0,00** |
| (Χρέωση) / Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων | (605.071,08) |
| **Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016** | **(605.071,08)** |

Η Εταιρεία υπολόγισε στη χρήση 2016 αναβαλλόμενη φορολογία προερχόμενη από τη διαφορά της αξίας του ακινήτου μεταξύ φορολογικής και λογιστικής βάσης. Σύμφωνα με εκτίμηση της Εταιρείας η αξία του ακινήτου θα κριθεί από την απόφαση του Εφετείου, η έκβαση της οποίας είναι αβέβαιη, επομένως έχει προσωρινό χαρακτήρα.

## 11 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

| | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|---|---|
| Υποχρεώσεις προς μητρική | 6.181.206,18 | 6.181.206,18 |
| Λοιποί πιστωτές | 7.206,56 | 8.735,22 |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **6.188.412,74** | **6.189.941,40** |

Οι υποχρεώσεις της εταιρείας προς τη μητρική εταιρεία ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. αφορούν ανοιχτό υπόλοιπο από την αγορά του επενδυτικού ακινήτου πλέον τόκων.

Το υπόλοιπο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητας τους ως εξής:

| | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|---|---|
| Μέχρι ένα μήνα | - | - |
| Έως τρεις μήνες | 7.206,56 | 8.735,22 |
| Πάνω από τρεις μήνες | 6.181.206,18 | 6.181.206,18 |
| Σύνολο | **6.188.412,74** | **6.189.941,40** |

## 12 ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Στις 31.12.2016 ο τραπεζικός δανεισμός της Εταιρείας αφορά αλληλόχρεο λογαριασμό από την Τράπεζα Πειραιώς, με Euribor έτους πλέον 2,5% και εισφοράς 0,6% του Ν.128/75.

| | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|---|---|
| Δάνειο από Τράπεζα Πειραιώς | 690.000,00 | 690.000,00 |
| Δεδουλευμένοι τόκοι δανείου | 363.868,02 | 255.212,43 |
| Υπόλοιπο τέλους περιόδου | **1.053.868,02** | **945.212,43** |

## 13 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

| | 01.01 - 31.12.2016 | 01.01 - 31.12.2015 |
|---|---|---|
| Φόροι - τέλη | (6.324,30) | (2.044,45) |
| Έξοδα δημοσιεύσεων | (40,00) | (174,00) |
| Ενοίκια | (1.518,48) | (1.491,60) |
| Αμοιβές Τρίτων | (21.971,00) | (25.216,62) |
| Διάφορα έξοδα | (320,00) | (340,00) |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **(30.173,78)** | **(29.266,67)** |

## 14 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ

| | 01.01 - 31.12.2016 | 01.01 - 31.12.2015 |
|---|---|---|
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα | (108.655,59) | (97.207,06) |
| Πιστωτικοί τόκοι | 4,90 | 7,75 |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **(108.650,69)** | **(97.199,31)** |

## 15 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία φορολογείται για τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης με ονομαστικό συντελεστή φόρου 29% επί των κερδών.
Η τρέχουσα χρήση είναι ζημιογόνος και επομένως δεν οφείλεται φόρος εισοδήματος. Το υπόλοιπο της 31.12.2016 αφορά αναβαλλόμενο φόρο (Σημείωση 10).

| | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|---|---|
| Φόρος εισοδήματος | - | - |
| Αναβαλλόμενος φόρος (βλ. σημείωση 10) | (605.071,08) | - |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **(605.071,08)** | **0,00** |

| | 01.01 - 31.12.2016 | 01.01 - 31.12.2015 |
|---|---|---|
| **Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ** | **(139.044,47)** | **(126.867,02)** |
| Φόρος υπολογισμένος με 29% | 40.322,90 | 36.791,44 |
| Προσαρμογή για μη αναγνωρισμένες φορολογικές ζημιές | (643.512,00) | (36.090,57) |
| Φόρος δαπανών που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς | (1.881,98) | (700,87) |
| **Φόροι** | **(605.071,08)** | **0,00** |

### Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για την χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και πλέον στο άρθρο 65α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο εντός δέκα ημερών από την καταληκτική ημερομηνία έγκρισης του ισολογισμού της εταιρείας από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Το Υπουργείο Οικονομικών θα επιλέξει δείγμα εταιρειών τουλάχιστον της τάξης του 9% για έλεγχο από τις αρμόδιες ελεγκτικές υπηρεσίες του Υπουργείου. Ο έλεγχος αυτός θα πρέπει να ολοκληρωθεί σε διάστημα όχι αργότερο των δεκαοκτώ μηνών από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών.

**Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις**

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2010.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015 πραγματοποιήθηκε ο φορολογικός έλεγχος και εκδόθηκε η Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης.

Για τη χρήση 2016 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την ΣΟΛ Α.Ε. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

## 16 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Επί του ακινήτου υπάρχει πράξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για λόγους δημοσίου συμφέροντος (σημείωση 5).
Εκτός του ανωτέρω, δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2016 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της.

Η περίοδος για την οποία η Εταιρεία μισθώνει το χώρο των γραφείων της, μέσω λειτουργικής μίσθωσης, είναι έως 11.03.2019 και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Με βάση τη μη ακυρούμενη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης και τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, πληρωτέα, ανέρχονται στο ποσό των €3.444,87 και αναλύονται ως ακολούθως:

| | **31.12.2016** | **31.12.2015** |
|---|---|---|
| Μέχρι 1 έτος | 1.548,84 | 1.518,48 |
| Από 1 μέχρι και 5 έτη | 1.896,03 | 3.444,87 |
| Περισσότερο από 5 έτη | - | - |
| **Σύνολο** | **3.444,87** | **4.963,35** |

## 17 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

| | **31.12.2016** | | **01.01.2016 - 31.12.2016** | |
|---|---|---|---|---|
| | ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ | ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | ΕΣΟΔΑ | ΕΞΟΔΑ |
| Μητρική | 30.681,80 | 7.235.074,20 | 4,90 | (110.194,07) |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | - | 206,56 | - | (13.865,64) |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **30.681,80** | **7.235.280,76** | **4,90** | **(124.059,71)** |

| | **31.12.2015** | | **01.01.2015 - 31.12.2015** | |
|---|---|---|---|---|
| | ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ | ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | ΕΣΟΔΑ | ΕΞΟΔΑ |
| Μητρική | 62.327,73 | 7.126.418,61 | 7,75 | (98.698,66) |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | - | 205,09 | - | (2.000,00) |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **62.327,73** | **7.126.623,70** | **7,75** | **(100.698,66)** |

Οι απαιτήσεις ποσού € 30.681,80 για το 2016 (2015: € 62.327,73), αφορούν καταθέσεις όψεως στη μητρική τράπεζα. Οι υποχρεώσεις προς την μητρική εταιρεία € 7.235.074,20 για το 2016 (2015: € 7.126.418,61), αφορούν υποχρέωση από αγορά ακινήτου και δανεισμό. Τα έσοδα από την μητρική εταιρεία αφορούν πιστωτικούς τόκους και τα έξοδα αφορούν χρεωστικούς τόκους και συναφή έξοδα και ενοίκια κτιρίων.

**ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ**

Για τις χρήσεις 2016 και 2015 δεν καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ.

## 18 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού που να επηρεάζουν τις οικονομικές καταστάσεις.

Αθήνα, 8 Ιουνίου 2017

| Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.<br>ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ | ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. | Για την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES Α.Ε.<br>Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ |
|---|---|---|
| ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ<br>Α.Δ.Τ. ΑΚ 043158 | ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΡΥΣΙΚΟΣ<br>Α.Δ.Τ. ΑΒ 535495 | ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΑΤΖΑΚΗΣ<br>Α.Δ.Τ. ΑΚ 619135<br>ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ 99462- Α΄ΤΑΞΗΣ |

# ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PROPERTY HORIZON ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης από 01.01.2016 έως 31.12.2016 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 πραγματική οικονομική κατάσταση της Εταιρείας απεικονίζεται στις εμφανιζόμενες Οικονομικές Καταστάσεις της κλειόμενης χρήσης. Κατά τη σύνταξή τους, η Εταιρεία εφάρμοσε υποχρεωτικά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ). Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2016 ανερχόταν σε € 8.366.795,94.

## 2. ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται με σκοπό την ανάπτυξη και εκμετάλλευση του ακινήτου που έχει στην κατοχή της, στην οδό Καζάζη 4, Θεσσαλονίκη. Επί του ακινήτου υπάρχει πράξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για λόγους δημοσίου συμφέροντος και η εταιρεία δραστηριοποιείται με σκοπό τον καθορισμό της αξίας αποζημίωσης του ακινήτου.

## 3. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Κατά την προηγούμενη χρήση, με την από 04.02.2015 Έκτακτη Γενική Συνέλευση πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας. Η αύξηση έγινε με την έκδοση 1.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,00. Από την ανωτέρω αύξηση προέκυψε διαφορά υπέρ το άρτιο ποσού Ευρώ 59.000,00 και πραγματοποιήθηκαν έξοδα αύξησης κεφαλαίου ποσού Ευρώ 11,00.

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο επιτοκίων ενώ όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας η Εταιρεία έχει λάβει άτοκη, ανοιχτή χρηματοδότηση και βραχυπρόθεσμο δάνειο από τη μητρική εταιρεία.

## 4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε ζημίες ύψους € 744.115,55, που προέρχονται απο τα λειτουργικά έξοδα του ακινήτου, τους χρηματοοικονομικούς τόκους και την αναβαλλόμενη φορολογία επί αποτίμησης του επενδυτικού ακινήτου.

## 5. ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2017

Η Εταιρεία αναμένεται να συνεχίσει τη δικαστική διεκδίκηση επί της αξίας του ακινήτου.

Αθήνα, 8 Ιουνίου 2017
Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 043158

**Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας **«PROPERTY HORIZON ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

**Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «**PROPERTY HORIZON ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2016, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

**Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**

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

**Ευθύνη του Ελεγκτή**

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β'/2848/23.10.2012). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

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

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

**Γνώμη**

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «**PROPERTY HORIZON ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, 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.

**Έμφαση Θέματος**

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 5 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, στην οποία αναφερεται ότι αναμένεται απόφαση του Εφετείου (β' βαθμός) σε σχετική επίδικη απαίτηση της Εταιρείας κατά της «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» που αφορά την καταβολή καθορισθείσας πρωτόδικης αποζημίωσης λόγω απαλλοτριώσεως του ακινήτου της Εταιρείας. Οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρείας δεν εκφράζουν με βεβαιότητα άποψη για την έκβαση της εν λόγω απόφασης. Στη γνώμη μας δε διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

**Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2016.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «**PROPERTY HORIZON ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 9 Ιουνίου 2017

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΣΟΛ
ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
Crowe SOL

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΠ. ΚΟΥΦΟΣ
Αρ Μ ΣΟΕΛ 13631
Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.
μέλος της Crowe Horwath International
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ Μ ΣΟΕΛ 125