ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: Ε. Παπαλέξη
Τηλέφωνο: 210 3382133
E-mail: epapalexi@acci.gr

Αθήνα, 25/04/2019
Αριθ. Πρωτ.: 1546508

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«PICAR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ».**

Την **25/04/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **PICAR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ,** τον διακριτικό τίτλο **PICAR A.E.E** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **3827801000**:

Α) Με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1731359,** οι **εγκεκριμένες** από την **05/09/2018 Τακτική 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 1731360,** η από 05/09/2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από **01/01/2017** έως **31/12/2017,** η ελεγκτική εταιρεία **«DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ»**, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 120.

«Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με την Οδηγία με (ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5) και αρ. πρωτ. 141372/ 28-12-2018 της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή με θέμα: «Έλεγχος νομιμότητας πράξεων και στοιχείων των Α.Ε. κατά την μετάβαση από το Ν.2190/1920 στον Ν. 4548/2018.», ως και με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ.2, του Ν 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α)».

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα της παρούσας, μπορεί να ελεγχθεί, στην Ηλ. Δ/νση: https://www.businessregistry.gr/ - επιλογή «Δημοσιότητα».

PICAR Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ Μ.Τ.Σ.

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

31 Δεκεμβρίου 2016

Η συνημμένη Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της PICAR Α.Ε. την 6η Ιουνίου 2018 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusbank.gr και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.picar.gr.

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων **Σελίδα**

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας 2
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ 12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 13
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων:
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 14
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ 14
2.1 Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 14
2.2 Συναλλαγματικές Μετατροπές 14
2.3 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό 14
2.4 Επενδύσεις σε Ακίνητα 15
2.5 Μισθωμένα Πάγια 15
2.6 Απαιτήσεις από Πελάτες 16
2.7 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα 16
2.8 Μετοχικό Κεφάλαιο 16
2.9 Παροχές σε Εργαζομένους 16
2.10 Προβλέψεις 16
2.11 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων 16
2.12 Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων 16
2.13 Αναβαλλόμενος Φόρος Εισοδήματος 16
2.14 Δανεισμός 17
2.15 Επιχορηγήσεις 17
2.16 Διαθέσιμο προς Πώληση Χαρτοφυλάκιο 17
2.17 Συγκριτικά Στοιχεία 17
2.18 Νέα πρότυπα, Τροποποιήσεις Προτύπων και Διερμηνείες 17
3 ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ 20
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ 21
4.1 Κίνδυνος Αγοράς 21
4.2 Πιστωτικός Κίνδυνος 21
4.3 Κίνδυνος Επιτοκίων 22
4.4 Κίνδυνος Ρευστότητας 22
4.5 Διαχείριση Κεφαλαίου 22
4.6 Εκτιμήσεις Σχετικά με Εύλογες Αξίες 22
5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 23
6 ΑΫΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 23
7 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ 23
8 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 24
9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ 24
10 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΕΣ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ 24
11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ 24
12 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 25
13 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 25
14 ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 25
15 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ 26
15.1 Απεικόνιση υποχρέωσης σε Παρούσα Αξία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 26
15.2 Διάκριση Ανάμεσα σε Βραχυπρόθεσμη και Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση 26
15.3 Επιτόκια 26
15.4 Χρονική Διάκριση Υποχρέωσης 26
16 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ 26
17 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 27
18 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 27
19 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ 27
20 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 27
21 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ 28
22 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ 28
23 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 28

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων **Σελίδα**

24	**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) - ΚΑΘΑΡΑ**	28
25	**ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ**	29
26	**ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**	29
27	**ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ**	29

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PICAR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ»

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης από 01.01.2016 έως 31.12.2016 όπως αυτές έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. 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 Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας απεικονίζεται στις εμφανιζόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της κλειόμενης χρήσης. Κατά τη σύνταξή τους, η Εταιρεία εφάρμοσε υποχρεωτικά τα ΔΠΧΑ. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2016 ανερχόταν σε € 111.031.050,00 διαιρούμενο σε 3.783.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 29,35 η κάθε μία.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2016 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και παρουσιάζουν τις ακόλουθες προσαρμογές: το δικαίωμα της διαχείρισης, λειτουργίας και εκμετάλλευσης του Κεντρικού Μεγάρου του Μ.Τ.Σ. εμφανίζεται στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τα ΔΛΠ 40 και ΔΛΠ 17, που αφορούν την παρουσίαση και λογιστική παρακολούθηση επενδυτικών ακινήτων, των οποίων το δικαίωμα εκμετάλλευσης έχει παραχωρηθεί μέσω μακροχρόνιας χρηματοδοτικής μίσθωσης (finance lease). Λόγω της συγκεκριμένης προσαρμογής, η υποχρέωση για το δικαίωμα εκμετάλλευσης περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα», πλέον κατασκευαστικού κόστους και κεφαλαιοποιημένων τόκων κατασκευαστικής περιόδου και υπεραξίας από προσαρμογή σε εύλογη αξία. Η παρούσα αξία της υποχρέωσης προς το Μ.Τ.Σ. για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραπάνω δικαιώματος ανέρχεται σε € 73,6 εκ. και εμφανίζεται στο κονδύλι των μακροπροθέσμων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2. ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά τη χρήση του 2016 εκμίσθωσε το επενδυτικό της ακίνητο.

Κατά το 2016, η Ελληνική Οικονομία εισήλθε σε τροχιά σταθεροποίησης, καθώς το ΑΕΠ ξεπέρασε τον προκαθορισμένο στόχο, ενώ παρατηρείται και βελτίωση στους γενικότερους δείκτες της οικονομικής δραστηριότητας. Ταυτόχρονα, η επίτευξη δημοσιονομικών πλεονασμάτων για το 2016 και η επίτευξη των στόχων για τα έσοδα της Γενικής Κυβέρνησης, αποτελούν σημάδια σταθεροποίησης, τα οποία επιβεβαιώθηκαν από τις πρόσφατες αναβαθμίσεις της πιστοληπτικής ικανότητας της Ελλάδος από τους οίκους Moodys και Fitch, αλλά και την έκδοση νέου ομολόγου από την Ελληνική Δημοκρατία μετά από περίπου 3 έτη.

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

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά τα τεκταινόμενα και αξιολογεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα την επίδραση που πιθανώς να έχουν στις εργασίες της.

Κατά την παρούσα χρήση, το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι αρνητικό και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του κωδ. Ν. 2190/1920. Η μοναδική μέτοχος της Εταιρείας, Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ, προτίθεται σε κάθε περίπτωση να στηρίξει την Εταιρεία.

3. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Κατά την κλειόμενη χρήση 2016, το σύνολο του κτιρίου του ΜΤΣ είχε εκμισθωθεί. Από την εκμετάλλευση των χώρων του Μ.Τ.Σ. προήλθαν έσοδα ενοικίων ύψους € 22,5 εκ. και επανατιμολογούμενων εξόδων ύψους € 2,3 εκ.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε έσοδα ύψους € 24,8 εκ., που προέρχονται από σταθερά και μεταβλητά (βάσει τζίρου) μισθώματα και επανατιμολογήσεις εξόδων. Η ζημία αποτίμησης της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ανήλθε σε € 282,5 εκ. κυρίως λόγω της μείωσης της διάρκειας χρήσης του. Τα Λοιπά Έσοδα ποσού € 302,6 εκ. προέρχονται κυρίως από το αποτέλεσμα της διαφοράς της αποτίμησης της παρούσας αξίας της υποχρέωσης της Σύμβασης Παραχώρησης του Μ.Τ.Σ. ποσού € 289,7 εκ. μετά τη μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος προς το Μ.Τ.Σ. που επέβαλε η Εφετειακή απόφαση και διαφορών εκκαθάρισης καταβαλλόμενων μισθωμάτων ποσού € 12,9 εκ.. Τα λειτουργικά έξοδα των ακινήτων ανήλθαν σε € 5,6 εκ., τα λοιπά λειτουργικά έξοδα σε € 3,2 εκ. και τα έξοδα διαφήμισης είναι ποσού € 0,19 εκ. Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ήταν € 39,0 εκ. Αυτά είχαν σαν αποτέλεσμα να διαμορφώσουν ζημίες προ φόρων ποσού € 2,9 εκ.

5. ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

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

	2016	2015
ΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
Κεφάλαιο Κίνησης	-175,35%	90,56%
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ & ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων	122,45%	3.833,56%
Ίδια Κεφάλαια		
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ		
Απαιτήσεις από πελάτες	95	81
Πωλήσεις		

6. 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:

6.1. Κίνδυνος Αγοράς

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

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

6.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

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

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται περαιτέρω οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας. Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων όπως φαίνονται ακολούθως απεικονίζουν και το μέγιστο πιστωτικο κίνδυνο.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Απαιτήσεις από πελάτες	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	6.534.824,89	5.160.911,18
Απαιτήσεις σε καθυστέρηση	-	-
από 3 μήνες έως 12 μήνες	-	-
> 12 μηνών	3.073.763,41	844.750,36
μείον: προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(3.073.763,41)	(844.750,36)
	6.534.824,89	**5.160.911,18**

Λοιπές απαιτήσεις	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	17.490.184,24	4.643.076,25
Απαιτήσεις σε καθυστέρηση	5.737.577,85	5.737.177,62
μείον: προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(5.737.577,85)	(5.737.177,62)
	17.490.184,24	**4.643.076,25**

Έναντι των απαιτήσεων σε καθυστέρηση ποσού € 8.811.341,26 έχουν σχηματιστεί ισόποσες προβλέψεις απομείωσης.

6.3. 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 κατά € 386 χιλιάδες / (μείωση) κατά € 0 χιλιάδες αντίστοιχα στα μετά φόρων αποτελέσματα του έτους, κυρίως λόγω της αύξησης / (μείωσης) των τόκων εξόδων στα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

6.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

Η προσέγγιση που υιοθετεί η Εταιρεία για τη διαχείριση της ρευστότητας είναι να διασφαλίζει, μέσω διακράτησης των απολύτως αναγκαίων ταμειακών διαθεσίμων και επαρκών πιστωτικών ορίων από την τράπεζα Πειραιώς, ότι πάντα θα έχει αρκετή ρευστότητα για να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της όταν αυτές λήγουν.

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

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**31.12.2016**	**31.12.2015**
μέχρι 1 μήνα	106.950,45	204.483,78
1 με 3 μήνες	926.209,84	778.207,96
πάνω από 3 μήνες	358.948,35	315.125,10
	1.392.108,64	**1.297.816,84**

Τραπεζικές υποχρεώσεις	**31.12.2016**	**31.12.2015**
μέχρι 1 μήνα	-	-
1 με 3 μήνες	285.000,00	288.166,67
πάνω από 3 μήνες	76.291.333,33	76.870.833,33
	76.576.333,33	**77.159.000,00**

Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**31.12.2016**	**31.12.2015**
μέχρι 1 μήνα	10.233.538,96	23.726.865,09
1 με 3 μήνες	46.313.223,72	115.897.623,47
πάνω από 3 μήνες	74.947.816,73	2.058.482.064,98
	131.494.579,40	**2.198.106.553,54**

6.5. Διαχείριση Κεφαλαίου

Η διαχείριση κεφαλαίων αποσκοπεί στο να εξασφαλίσει στην Εταιρεία τη δυνατότητα να συνεχίσει τις δραστηριότητές της, ώστε να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους, διατηρώντας παράλληλα μια κεφαλαιουχική δομή που θα ελαχιστοποιεί το κόστος κεφαλαίου.

Εργαλεία διαχείρισης κεφαλαίων αποτελούν η μερισματική πολιτική, η έκδοση ή η επιστροφή κεφαλαίου και η αγοραπωλησία στοιχείων του ενεργητικού.

Η Εταιρεία έχει μακροπρόθεσμο δανεισμό από τη Τράπεζα Πειραιώς και στη τρέχουσα χρήση παρουσιάζει αρνητική χρηματοοοικονομική μόχλευση λογω των συσσωρευμένων ζημιών. Από τις διατάξεις περί νομοθεσίας των Ανωνύμων Εταιρειών, Κ.Ν. 2190/1920, επιβάλλονται περιορισμοί σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια, με τους οποίους η Εταιρεία θα συμμορφωθεί όπως αναφέρεται ανωτέρω (Σημείωση 2).

6.6 Εκτιμήσεις Σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

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

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

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

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

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

7. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Με την υπ' αριθμ. 2376/16.5.2017 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών μειώθηκε το ετήσιο καταβαλλόμενο μίσθωμα προς το Μετοχικό Ταμείου Στρατού από την Picar A.E. για το ακίνητο Citylink από την 1/1/2014 μέχρι την 31/12/2015 κατά ποσοστό 20% και κρίθηκε ότι λόγω της δικαστικής διάπλασης της σχέσης παύει να ισχύει από την 13/12/2013, που επιδόθηκε η αγωγή αλλά και για το μέλλον, η συμφωνία των μερών περί σταδιακής αναπροσαρμογής του μισθώματος. Τα διάδικα μέρη άσκησαν αιτήσεις αναίρεσης κατά της ως άνω απόφασης κατά κεφαλαίων της, με τα οποία απορρίφθηκαν αιτήματα των μερών. Επίσης, το ΜΤΣ άσκησε πρόσθετους λόγους αναίρεσης. Οι αιτήσεις αναίρεσης και οι πρόσθετοι λόγοι συζητήθηκαν την 20.04.2018 ενώπιον του Αρείου Πάγου. Το αίτημα του Μετοχικού Ταμείο Στρατού περί χορήγησης προσωρινής διαταγής για την αναστολή εκτέλεσης της απόφασης ενώπιον Δικαστή του Αρείου Πάγου απορρίφθηκε, καθώς και η αίτηση αναστολής εκτέλεσης της απόφασης απορρίφθηκε, με την υπ' αρ. 123/2017 απόφαση του Αρείου Πάγου (Δ΄ Τμήμα).

Στις 16/01/2018 επιδόθηκε στην Εταιρεία η υπ'αριθμ. 70-19.06.2017 εντολή μερικού επιτόπιου φορολογικού ελέγχου από το Κέντρο Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων (Κ.Ε.ΜΕ.ΕΠ.) για την περίοδο 01.01.2012-31.12.2012, ο οποίος δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι και την ημερομηνία έγκρισης των παρουσών χρηματοοικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. 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.

Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας έληξε την 31.05.2017. Στις 29/03/2018 υπεγράφη πράξη τροποποίησης του προγράμματος ομολογιακού δανείου με την οποία παρατείνεται η διάρκεια του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία λήξης την 30/06/2019.

Την 28/05/2018 η RETAIL VENTURES Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, μετόχος της εταιρείας ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε., άσκησε το δικαίωμά της για μετατροπή σε μετοχές του ομολογιακού δανείου που είχε χορηγήσει στη δεύτερη. Αυτό είχε ως συνέπεια α) να μειωθεί το ποσοστό συμμετοχής της PICAR A.E. στα ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε. σε 4,57% (μείωση κατά 1,31%) και β) να εισπραχθεί από την PICAR την 01/06/2018 ποσό € 500 χιλ. βάσει της από 20/12/2013 μετοχικής συμφωνίας μεταξύ των PICAR A.E. και RETAIL VENTURES Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, η οποία προέβλεπε ποινική ρήτρα σε περίπτωση μετατροπής του ομολογιακού δανείου σε μετοχές και κατά συνέπεια μείωση του ποσοστού συμμετοχής της PICAR A.E. στα ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.

Πέραν των ανωτέρω γεγονότων δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού που να επηρεάζουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2018

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ι. ΚΟΡΜΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 247849

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «**Picar A.E. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου Μ.Τ.Σ.**»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας **«Picar A.E. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου Μ.Τ.Σ.**» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2016, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών στα ίδια κεφάλαια και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας 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 (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 15 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπου γίνεται αναφορά στην απόφαση 2376/16.5.2017 του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών συνέπεια της οποίας η διοίκηση της Εταιρείας προχώρησε στην αναπροσαρμογή των εκτιμήσεων και των παραδοχών που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης και των υποχρεώσεων που απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο της Εταιρείας με το Μετοχικό Ταμείο Στρατού.

Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης 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 τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 2190/1920.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2016 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «**Picar A.E. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου Μ.Τ.Σ.**» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ ’αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

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, που 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 που 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 την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο 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 στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, 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

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 , το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας στο τέλος της κλειόμενης χρήσης ήταν αρνητικό με συνέπεια να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του κωδ. Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 21 Ιουνίου 2018

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Δέσποινα Μαρίνου
ΑΜ ΣΟΕΛ 17681

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Σημείωση**	**Χρήση που έληξε την**	
		31.12.2016	**31.12.2015**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	116.821.526,21	399.310.000,00
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	6	447.765,00	447.765,00
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	9	0,01	1.374.000,00
Επενδύσεις Διαθέσιμες προς Πώληση	10	3.550.717,24	3.191.843,52
Λοιπές απαιτήσεις	8	184.084,29	184.134,29
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	19	876.745,69	-
		121.880.838,44	**404.507.742,81**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις από πελάτες	7	6.534.824,89	5.160.911,18
Λοιπές απαιτήσεις	8	17.306.099,95	4.458.941,96
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	4.301.802,27	5.169.541,83
		28.142.727,11	**14.789.394,97**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**150.023.565,55**	**419.297.137,78**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	111.031.050,00	111.031.050,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	13	114.854.476,37	114.854.476,37
Αποθεματικό διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου	10	1.793.006,54	1.455.454,25
Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο		(230.019.754,14)	(228.215.536,17)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**(2.341.221,23)**	**(874.555,55)**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	15	73.595.656,21	341.415.644,70
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		38.700,00	5.600,00
Λοιπές προβλέψεις	16	804.816,91	777.115,65
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	435.338,35	529.346,42
Μακροπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	14	-	76.000.000,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	19	-	48.003,05
		74.874.511,47	**418.775.709,82**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	14	76.098.166,67	98.166,67
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	1.392.108,64	1.297.816,84
		77.490.275,31	**1.395.983,51**
Σύνολο υποχρεώσεων		**152.364.786,78**	**420.171.693,33**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		**150.023.565,55**	**419.297.137,78**

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ Π. ΖΑΝΙΑΣ Α.Δ.Τ. ΑΙ 414343	ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ι. ΚΟΡΜΑΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 247849	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Ι. ΣΤΑΜΑΤΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 014722 Α.Μ.Αδείας Ο.Ε.Ε. 0013119 - Α' Τάξης

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2016.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2016	**31.12.2015**
Κύκλος εργασιών	21	24.823.527,62	22.799.897,86
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	(282.484.734,44)	(12.373.610,63)
Λοιπά έσοδα	22	302.595.694,13	259.723,95
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		**44.934.487,31**	**10.686.011,18**
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	23	(5.569.492,82)	(5.757.983,56)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	23	(3.196.323,90)	(1.895.391,98)
Αποσβέσεις	23	-	(143,44)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**36.168.670,59**	**3.032.492,20**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) - καθαρά	24	(39.035.510,77)	(36.559.092,61)
Ζημίες προ φόρων		**(2.866.840,18)**	**(33.526.600,41)**
Φόρος εισοδήματος	20	1.062.622,21	52.208,87
Ζημίες περιόδου (Α)		**(1.804.217,97)**	**(33.474.391,54)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους:			
Κέρδη από αποτίμηση σε εύλογη αξία Διαθέσιμου προς Πώληση Χαρτοφυλακίου	10	475.425,76	440.605,55
Φόρος εισοδήματος	19	(137.873,47)	(176.055,50)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Β)		**337.552,29**	**264.550,05**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)		**(1.466.665,68)**	**(33.209.841,49)**

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ Π. ΖΑΝΙΑΣ Α.Δ.Τ. ΑΙ 414343	ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ι. ΚΟΡΜΑΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 247849	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Ι. ΣΤΑΜΑΤΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 014722 Α.Μ.Αδείας Ο.Ε.Ε. 0013119 - Α' Τάξης

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη/(Ζημίες) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2015		**110.737.550,00**	**80.151.204,87**	**1.190.904,20**	**(194.741.144,63)**	**(2.661.485,56)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	264.550,05	-	**264.550,05**
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους		-	-	**-**	(33.474.391,54)	**(33.474.391,54)**
Σύνολο αναγνωρισμένων καθαρών εσόδων / (ζημιών) μετά από φόρους		**-**	**-**	**264.550,05**	**(33.474.391,54)**	**(33.209.841,49)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	13	293.500,00	34.703.271,50	-	-	**34.996.771,50**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015		**111.031.050,00**	**114.854.476,37**	**1.455.454,25**	**(228.215.536,17)**	**(874.555,55)**
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2016		**111.031.050,00**	**114.854.476,37**	**1.455.454,25**	**(228.215.536,17)**	**(874.555,55)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	337.552,29	-	**337.552,29**
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	(1.804.217,97)	**(1.804.217,97)**
Σύνολο αναγνωρισμένων καθαρών εσόδων / (ζημιών) μετά από φόρους		**-**	**-**	**337.552,29**	**(1.804.217,97)**	**(1.466.665,68)**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016		**111.031.050,00**	**114.854.476,37**	**1.793.006,54**	**(230.019.754,14)**	**(2.341.221,23)**

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ Π. ΖΑΝΙΑΣ Α.Δ.Τ. ΑΙ 414343	ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ι. ΚΟΡΜΑΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 247849	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Ι. ΣΤΑΜΑΤΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 014722 Α.Μ.Αδείας Ο.Ε.Ε. 0013119 - Α' Τάξης

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2016	**31.12.2015**
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Ζημίες προ φόρων		(2.866.840,18)	(33.526.600,41)
Προσαρμογή ζημιών προ φόρων			
Προστίθενται: αποσβέσεις	6	-	143,44
Προστίθενται: προβλέψεις υποτίμησης συμμετοχών	9, 23	1.373.999,99	-
Προστίθενται: προβλέψεις επίδικων υποθέσεων	16	27.701,26	27.852,95
Προστίθενται: προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού		33.100,00	-
(Αφαιρούνται) / Προστίθενται: προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	23	2.229.413,28	2.156.918,75
Αφαιρούνται κέρδη / Προστίθενται ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες & λοιπά έσοδα	5	282.484.734,44	12.373.610,63
Αφαιρούνται κέρδη / Προστίθενται ζημίες από αναπροσαρμογή καθαρής παρούσας αξίας της υποχρέωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης	15, 22	(302.595.132,63)	-
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	24	39.037.863,46	36.457.545,59
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(3.560.528,64)	(429.648,69)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		283,73	(108.466,70)
Μείον :			
Καταβλημένοι φόροι		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**16.164.594,71**	**16.951.355,56**
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5	-	(1.022.802,44)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων / Διαγραφές	5	3.739,35	122.185,76
Αγορές άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	-	(990,00)
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	9	-	(1.350.000,00)
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου Διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου		116.552,04	116.552,04
Τόκοι εισπραχθέντες	24	8.809,11	8.227,44
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**129.100,50**	**(2.126.827,20)**
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			
Έκδοση κοινών μετοχών	13	-	34.996.771,50
Εισπράξεις / (Αποπληρωμές) δανείων		-	(40.199.460,00)
Τόκοι πληρωθέντες χρηματοδοτικών μισθώσεων		(15.670.483,16)	(10.233.539,00)
Τόκοι πληρωθέντες δανείων		(1.490.951,61)	(1.795.034,80)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(17.161.434,77)**	**(17.231.262,30)**
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		**(867.739,56)**	**(2.406.733,94)**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**5.169.541,83**	**7.576.275,77**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	11	**4.301.802,27**	**5.169.541,83**

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ Π. ΖΑΝΙΑΣ Α.Δ.Τ. ΑΙ 414343	ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ι. ΚΟΡΜΑΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 247849	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Ι. ΣΤΑΜΑΤΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 014722 Α.Μ.Αδείας Ο.Ε.Ε. 0013119 - Α' Τάξης

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η PICAR ΑΕ («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό την διαχείριση και εκμετάλλευση του κτιρίου του Μετοχικού Ταμείου Στρατού. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 6 Ιουνίου 2018 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.

Για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2015 με εξαίρεση την αποτίμηση του δικαιώματος χρήσης και της υποχρέωσης που απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο της Εταιρείας με το Μετοχικό Ταμείου Στρατού για το ακίνητο "Citylink" (βλ. Σημείωση 15).

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από τη Διοίκηση βάσει των Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και των επενδύσεων διαθέσιμων προς πώληση.

Κατά το 2016, η Ελληνική Οικονομία εισήλθε σε τροχιά σταθεροποίησης, καθώς το ΑΕΠ ξεπέρασε τον προκαθορισμένο στόχο, ενώ παρατηρείται και βελτίωση στους γενικότερους δείκτες της οικονομικής δραστηριότητας. Ταυτόχρονα, η επίτευξη δημοσιονομικών πλεονασμάτων για το 2016 και η επίτευξη των στόχων για τα έσοδα της Γενικής Κυβέρνησης, αποτελούν σημάδια σταθεροποίησης, τα οποία επιβεβαιώθηκαν από τις πρόσφατες αναβαθμίσεις της πιστοληπτικής ικανότητας της Ελλάδος από τους οίκους Moodys και Fitch, αλλά και την έκδοση νέου ομολόγου από την Ελληνική Δημοκρατία μετά από περίπου 3 έτη.

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

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά τα τεκταινόμενα και αξιολογεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα την επίδραση που πιθανώς να έχουν στις εργασίες της.

Κατά την παρούσα χρήση, το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι αρνητικό και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του κωδ. Ν. 2190/1920. Η μοναδική μέτοχος της Εταιρείας, Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ, προτίθεται σε κάθε περίπτωση να στηρίξει την Εταιρεία.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχομένων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά την διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι 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 στην Σημείωση 3.

2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

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

2.3. 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 Αποτελεσμάτων, 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 λογισμικού στοιχείου με απαραίτητη προϋπόθεση να μπορούν να μετρηθούν με αξιοπιστία.

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

Στα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται και εμπορικά σήματα, τα οποία επιμετρώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις σωρευμένες ζημίες απομείωσης. Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς η Εταιρεία εξετάζει για τυχόν ενδείξεις απομείωσης αξίας, για παράδειγμα, όταν τα γεγονότα ή οι μεταβολές των συνθηκών υποδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όπου η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη της λογιστικής αξίας τους, τα άυλα περιουσιακά στοιχεία απομειώνονται στο ανακτήσιμο ποσό.

2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα ακίνητα που κατέχονται με σκοπό τη μακροπρόθεσμη εκμίσθωση ή την απόκτηση υπεραξίας και μισθώνονται σε τρίτους, αναγνωρίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα, κτίρια ή τμήματα κτιρίων, οικόπεδα και κτίρια λειτουργικής μίσθωσης, καθώς και κτίρια χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Τα ακίνητα, που κατέχονται από την Εταιρεία ως μισθωτή με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, κατηγοριοποιούνται και λογιστικοποιούνται 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 αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών εξόδων συναλλαγής.

Μετά την αρχική καταχώρηση, οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται στην εύλογη αξία, όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους και πιστοποιημένους εκτιμητές. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου παγίου. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 13, η επιμέτρηση της εύλογης αξίας θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη την ικανότητα δημιουργίας οφελών από τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση του περιουσιακού στοιχείου ή από την πώλησή του σε τρίτον, που θα χρησιμοποιήσει το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο κατά τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση του. Εάν η πληροφόρηση για τις εύλογες αξίες δεν είναι διαθέσιμη, χρησιμοποιούνται μέθοδοι, όπως:

i) Μέθοδος Αγοράς ή Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method). Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων ακινήτων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με τα εκτιμώμενα ακίνητα.

ii) Μέθοδος Εισοδήματος (Income Approach). Η εν λόγω μέθοδος προσδιορίζει την εύλογη αξία κάθε ακινήτου με βάση την κεφαλαιοποιημένη αξία του παρόντος μισθώματος.

Οι ανωτέρω αναφερόμενες μέθοδοι εκτιμήσεων χρησιμοποιούνται από ανεξάρτητους και πιστοποιημένους εκτιμητές, στο πλαίσιο των εκτιμήσεων σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που υπόκεινται σε βελτιώσεις για συνέχιση της χρήσης τους ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τις οποίες η αγορά είναι λιγότερο ενεργή, εξακολουθούν να αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανακλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Οι εύλογες αξίες αντανακλούν επίσης, οποιεσδήποτε εκροές αναμένονται για τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Μερικές από αυτές τις εκροές καταχωρούνται στις υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις οικοπέδων και κτιρίων, που κατατάσσονται στις επενδύσεις σε ακίνητα.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Δ.Π.Χ.Α. 40, μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν, ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, τα οποία σχετίζονται με το ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Οι δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της χρήσης, στην οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στην περίοδο που προκύπτουν.

Η παραπάνω λογιστική αρχή εφαρμόζεται στο ακίνητο που βρίσκεται στην Αθήνα, στο οικοδομικό τετράγωνο των οδών Ακαδημίας - Αμερικής - Πανεπιστημίου - Βουκουρεστίου, ιδιοκτησίας του Μετοχικού Ταμείου Στρατού. Το ακίνητο έχει ενοικιαστεί από την Εταιρεία με βάση σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης. Η ανακατασκευή του άρχισε το έτος 2000 και περατώθηκε το έτος 2005, οπότε και άρχισε η εκμίσθωσή του σε τρίτους. Από την έναρξη της κατασκευαστικής περιόδου η Εταιρεία συσσώρευε το κατασκευαστικό κόστος στην αξία του ακινήτου. Οι αποτίμησεις σε εύλογη αξία έγιναν σε κάθε χρήση που συντάχτηκαν χρηματοοικονομικές καταστάσεις με βάση τα ΔΠΧΑ.

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
Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων, καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στη διάρκεια της λειτουργικής μίσθωσης.

Στην περίπτωση που η Εταιρεία είναι μισθωτής παγίων μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα μισθωμένα αυτά πάγια αναγνωρίζονται ως ενσώματα πάγια και η αντίστοιχη υποχρέωση για καταβολή των μισθωμάτων ως στοιχείο του παθητικού. Τα ενσώματα μισθωμένα πάγια αρχικά καταχωρούνται στη μικρότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του μισθωμένου παγίου και της παρούσας αξίας των μελλοντικών μισθωμάτων. Τα μισθωμένα ακίνητα αποσβένονται στη χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του παγίου και της διάρκειας της μίσθωσης. Κάθε πληρωμή μισθώματος διαχωρίζεται σε κεφάλαιο και τόκο. Το ποσό του μισθώματος που αφορά το κεφάλαιο μειώνει την υποχρέωση, ενώ ο τόκος επιβαρύνει τα αποτελέσματα.

Αν πληρούνται οι προϋποθέσεις της Σημείωσης 2.4, τότε τα πάγια που μισθώνονται μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης αναγνωρίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

2.6. 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, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

2.7. 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 ημέρα απόκτησής τους όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

2.8. 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 του προϊόντος της έκδοσης.

2.9. Παροχές σε Εργαζομένους

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών του Ν.2112/1920, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπαραγρ. 1Α.12 παρ.2 του Ν.4093/2012.

2.10. Προβλέψεις

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

2.11. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος στο έτος που προκύπτουν.

2.12. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

Τα έσοδα και τα έξοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:
· τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης
· τα έσοδα από μισθώματα και τόκους αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
· τα έξοδα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα.

2.13. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αφορά περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ φορολογικής αναγνώρισης στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και αναγνώρισής τους για σκοπούς σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και υπολογίζεται με χρήση των φορολογικών συντελεστών που θα ισχύουν κατά τις χρήσεις που αναμένεται να ανακτηθούν τα στοιχεία του ενεργητικού και να τακτοποιηθούν οι υποχρεώσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις 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 χρηματοοικονομικής θέσης και μειώνεται κατά την έκταση που δεν αναμένεται να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

2.14. 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.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο δανεισμό με την μορφή ομολογιακού δανείου.

2.15. Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους.

Κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα, αναβάλλονται και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα έτσι ώστε να αντιστοιχίζονται με τα έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την αγορά ενσωμάτων παγίων, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενες κρατικές επιχορηγήσεις και μεταφέρονται ως έσοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος με την σταθερή μέθοδο κατά αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των σχετικών περιουσιακών στοιχείων.

2.16. Διαθέσιμο προς πώληση χαρτοφυλάκιο

Το διαθέσιμο προς πώληση χαρτοφυλάκιο είναι το χαρτοφυλάκιο χρεογράφων για τα οποία δεν υπάρχει καθορισμένος χρονικός ορίζοντας διακράτησης και μπορεί να ρευστοποιηθούν ανάλογα με τις ανάγκες ρευστότητας, τις μεταβολές των επιτοκίων ή των τιμών. Η κατηγοριοποίηση χρεογράφων στο διαθέσιμο προς πώληση χαρτοφυλάκιο δεν είναι δεσμευτική και συνεπώς επιτρέπεται η μεταγενέστερη αλλαγή κατηγοριοποίησης στο διακρατούμενο έως τη λήξη χαρτοφυλάκιο.

Οι συνήθεις αγορές και πωλήσεις των χρεογράφων του διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου αναγνωρίζονται με βάση την ημερομηνία της συναλλαγής, ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει τα χρεόγραφα.

Τα χρεόγραφα του διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία (συμπεριλαμβανομένων των εξόδων συναλλαγών) και μετέπειτα αποτιμώνται σε εύλογες αξίες με βάση τις τρέχουσες τιμές ή τις αξίες που προκύπτουν από μοντέλα αποτίμησης όπου τρέχουσες τιμές δεν είναι διαθέσιμες σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 39. Τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές τα οποία προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρεογράφων που κατατάσσονται στο διαθέσιμο προς πώληση χαρτοφυλάκιο καταχωρούνται σε ειδικό αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

Κατά την πώληση των χρεογράφων του διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου, τα αντίστοιχα συσσωρευμένα κέρδη/ ζημιές μεταφέρονται από το ειδικό αποθεματικό στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Τα χρεόγραφα του διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου αποαναγνωρίζονται όταν παύει να είναι εφικτή η λήψη των ταμειακών ροών ή όταν η Εταιρεία έχει μεταφέρει κατά το μεγαλύτερο μέρος όλους τους κινδύνους και τα οφέλη σε τρίτους.

Όταν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις ότι το διαθέσιμο προς πώληση στοιχείο ενεργητικού έχει υποστεί μόνιμη απομείωση, τότε η συσσωρευμένη ζημιά που έχει αναγνωριστεί στα ίδια κεφάλαια μεταφέρεται στα αποτελέσματα. Η ζημιά αυτή είναι η διαφορά μεταξύ του κόστους κτήσης και της τρέχουσας αξίας αφού αφαιρεθεί τυχόν ζημιά απομείωσης που αναγνωρίσθηκε στα αποτελέσματα σε προηγούμενη περίοδο. Η ζημιά απομείωσης των μετοχών του διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου, που έχει καταχωρηθεί στα αποτελέσματα, δεν μπορεί να αντιστραφεί.

2.17. Συγκριτικά στοιχεία

Στις περιπτώσεις που κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία των προηγούμενων χρήσεων αναταξινομήθηκαν για να καταστούν ομοειδή με τα στοιχεία της τρέχουσας χρήσης. Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2.18. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές 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 ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

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

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

(α) Εκτίμηση εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψη της δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν 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) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Εάν ο συντελεστής απόδοσης (initial yield) που υπολογίζεται μετά από την εφαρμογή του προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών μεταβάλλονταν κατά + / - 0,25 ποσοστιαίες μονάδες, η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου θα μεταβαλλόταν κατά € 0,5 εκατ. περίπου.

Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»
Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών για τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του εκάστοτε ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της διοίκησης για την «εύλογη αξία» είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη ενοικίων και εσόδων από σχετικές συμβάσεις, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια της αγοράς, τις χρήσης κατά τις οποίες δεν υπάρχουν ενοικιοστάσια, τις υποχρεώσεις για συντήρηση, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά,και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια και έσοδα προσδιορίζονται με βάση τα τρέχοντα ενοίκια όπως αυτά ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

(β) Απομείωση αξίας απαιτήσεων

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

(γ) Φόρος εισοδήματος

Απαιτείται κρίση από τη Διοίκηση της Εταιρείας για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος, καθώς υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους, βάσει εκτιμήσεων για το εάν θα της επιβληθούν επιπλέον φόροι.

Εάν το τελικό αποτέλεσμα του ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικά αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και τον αναβαλλόμενο φόρο της περιόδου.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

4.1. Κίνδυνος Αγοράς

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

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

4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

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

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται περαιτέρω οι απαιτήσεις της Εταιρείας. Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων όπως φαίνονται ακολούθως απεικονίζουν και το μέγιστο πιστωτικο κίνδυνο.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Απαιτήσεις από πελάτες	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	6.534.824,89	5.160.911,18
Απαιτήσεις σε καθυστέρηση		
από 3 μήνες έως 12 μήνες	-	-
> 12 μηνών	3.073.763,41	844.750,36
μείον: προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(3.073.763,41)	(844.750,36)
	6.534.824,89	**5.160.911,18**

Λοιπές απαιτήσεις	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	17.490.184,24	4.643.076,25
Απαιτήσεις σε καθυστέρηση	5.737.577,85	5.737.177,62
μείον: προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(5.737.577,85)	(5.737.177,62)
	17.490.184,24	**4.643.076,25**

Έναντι των απαιτήσεων σε καθυστέρηση ποσού € 8.811.341,26 έχουν σχηματιστεί ισόποσες προβλέψεις απομείωσης.

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 κατά € 386 χιλιάδες / (μείωση) κατά € 0 χιλιάδες αντίστοιχα στα μετά φόρων αποτελέσματα του έτους, κυρίως λόγω της αύξησης / (μείωσης) των τόκων εξόδων στα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

Η προσέγγιση που υιοθετεί η Εταιρεία για τη διαχείριση της ρευστότητας είναι να διασφαλίζει, μέσω διακράτησης των απολύτως αναγκαίων ταμειακών διαθεσίμων και επαρκών πιστωτικών ορίων από την τράπεζα Πειραιώς, ότι πάντα θα έχει αρκετή ρευστότητα για να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της όταν αυτές λήγουν.

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

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**31.12.2016**	**31.12.2015**
μέχρι 1 μήνα	106.950,45	204.483,78
1 με 3 μήνες	926.209,84	778.207,96
πάνω από 3 μήνες	358.948,35	315.125,10
	1.392.108,64	**1.297.816,84**

Τραπεζικές υποχρεώσεις	**31.12.2016**	**31.12.2015**
μέχρι 1 μήνα	-	-
1 με 3 μήνες	285.000,00	288.166,67
πάνω από 3 μήνες	76.291.333,33	76.870.833,33
	76.576.333,33	**77.159.000,00**

Υποχρεώσεις προς χρηματοδοτικές μισθώσεις

	31.12.2016	**31.12.2015**
Μέχρι 1 έτος	10.233.538,96	23.726.865,09
Από 1 μέχρι και 5 έτη	46.313.223,72	115.897.623,47
Περισσότερο από 5 έτη	74.947.816,73	2.058.482.064,98
	131.494.579,40	**2.198.106.553,54**

4.5. Διαχείριση κεφαλαίου

Η διαχείριση κεφαλαίων αποσκοπεί στο να εξασφαλίσει στην Εταιρεία τη δυνατότητα να συνεχίσει τις δραστηριότητές της, ώστε να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους, διατηρώντας παράλληλα μια κεφαλαιουχική δομή που θα ελαχιστοποιεί το κόστος κεφαλαίου.

Εργαλεία διαχείρισης κεφαλαίων αποτελούν η μερισματική πολιτική, η έκδοση ή η επιστροφή κεφαλαίου και η αγοραπωλησία στοιχείων του ενεργητικού.

Η Εταιρεία έχει μακροπρόθεσμο δανεισμό από τη Τράπεζα Πειραιώς και στη τρέχουσα χρήση παρουσιάζει αρνητική χρηματοοοικονομική μόχλευση λογω των συσσωρευμένων ζημιών. Από τις διατάξεις περί νομοθεσίας των Ανωνύμων Εταιρειών, Κ.Ν. 2190/1920, επιβάλλονται περιορισμοί σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια, με τους οποίους η Εταιρεία θα συμμορφωθεί όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2.1.

4.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

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

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

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

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

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

5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	31.12.2016	31.12.2015
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	399.310.000,00	410.676.593,95
Προσθήκες	-	1.022.802,44
Πωλήσεις / Διαγραφές	(3.739,35)	(15.785,76)
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(282.484.734,44)	(12.373.610,63)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**116.821.526,21**	**399.310.000,00**

Στο τέλος της χρήσης η Διοίκηση της Εταιρείας προέβη σε αλλαγή των εκτιμήσεων και παραδοχών κυρίως ως προς την χρονική διάρκεια του μισθωτηρίου συμβολαίου που χρησιμοποιούνταν για την επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης του Μεγάρου Μετοχικού Ταμείου Στρατού, διενεργώντας για το σκοπό αυτό νέα εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου από ανεξάρτητους και πιστοποιημένους εκτιμητές της American Appraisal (βλ. Σημείωση 15). Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

6 ΑΫΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2015	**Λογισμικό**	**Λοιπά άυλα στοιχεία**	**Σύνολο**
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	**173.342,47**	**446.775,00**	**620.117,47**
Αγορές / Προσθήκες	-	990,00	**990,00**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015	**173.342,47**	**447.765,00**	**621.107,47**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	**(173.199,03)**	**-**	**(173.199,03)**
Αποσβέσεις χρήσης	(143,44)	-	**(143,44)**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015	**(173.342,47)**	**-**	**(173.342,47)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2015	**-**	**447.765,00**	**447.765,00**

2016	**Λογισμικό**	**Λοιπά άυλα στοιχεία**	**Σύνολο**
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	**173.342,47**	**447.765,00**	**621.107,47**
Αγορές / Προσθήκες	-	-	**-**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	**173.342,47**	**447.765,00**	**621.107,47**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	**(173.342,47)**	**-**	**(173.342,47)**
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	**-**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	**(173.342,47)**	**-**	**(173.342,47)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2016	**-**	**447.765,00**	**447.765,00**

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν πλήρως αποσβεσμένο λογισμικό και σήματα βιομηχανικής ιδιοκτησίας, που αποκτήθηκαν μέσω της απορρόφησης της εταιρείας GREATING A.E. η οποία ολοκληρώθηκε την 28η Μαΐου 2008, καθώς και εμπορικά σήματα των θεάτρων και των καφεστιατορίων που βρίσκονται στο Μέγαρο Μ.Τ.Σ.

7 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Τα υπόλοιπα των πελατών 31.12.2016 και 31.12.2015 αφορούν απαιτήσεις από μισθωτές.

	31.12.2016	31.12.2015
Απαιτήσεις από τη μητρική	135.664,71	62.195,44
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	1.672.403,13	552.444,73
Λοιποί πελάτες	6.624.731,67	4.228.461,31
Επιταγές εισπρακτέες	1.029.047,25	977.910,69
Γραμμάτια εισπρακτέα	146.741,54	184.649,37
ΣΥΝΟΛΑ (Προ προβλέψεων)	**9.608.588,30**	**6.005.661,54**
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων από πελάτες	(3.073.763,41)	(844.750,36)
ΣΥΝΟΛΑ (Μετά από προβλέψεις)	**6.534.824,89**	**5.160.911,18**

Τα ανωτέρω υπόλοιπα προέρχονται από συμβάσεις παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας και εισπράττονται σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβάσεων. Πρόκειται για πρόσφατα συμβόλαια και δεν υπάρχει αναγκαιότητα σχηματισμού προβλέψεων επισφαλών απαιτήσεων λόγω της άμεσης είσπραξης των υπολοίπων με την εξαίρεση ποσού € 3.073.763,41, το οποίο ήταν σε καθυστέρηση και για το οποίο σχηματίστηκε πρόβλεψη.

8 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2016	31.12.2015
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		
Εγγυήσεις	184.084,29	184.134,29
ΣΥΝΟΛΑ	**184.084,29**	**184.134,29**
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	9.682.354,82	9.682.354,82
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (βλ. Σημείωση 15)	12.889.906,34	-
Λοιποί χρεώστες	471.416,64	513.764,76
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων	**23.043.677,80**	**10.196.119,58**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(5.737.577,85)	(5.737.177,62)
ΣΥΝΟΛΑ	**17.306.099,95**	**4.458.941,96**

Στο κονδύλι "Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις" αφορά απαίτηση από το Μ.Τ.Σ. από μειωμένα μισθώματα, βάσει της υπ' αριθμ. 2376/16.5.2017 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών (βλ. Σημείωση 15).

Με βάση απόφαση 126399/08.12.2015 του Υπουργείου Οικονομίας Ανάπτυξης και Τουρισμού η Εταιρεία θα λάβει το ποσό επιχορήγησης €4.402.800,00, αντί του ποσού € 9.682.354,82 που είχε αρχικά εκτιμηθεί και κατά συνέπεια σχηματίστηκε ποσό σωρευμένης πρόβλεψης € 5.279.554,82.

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

	31.12.2016	31.12.2015
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου	**1.374.000,00**	**24.000,00**
Συμμετοχή σε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου	-	1.350.000,00
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	(1.373.999,99)	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου 31 Δεκεμβρίου	**0,01**	**1.374.000,00**

Οι συμμετοχές της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	**ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ**	**ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΗΣΗΣ**	**ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ**	**ΧΩΡΑ**
LINKLIFE FOOD & ENTERTAINMENT HALL A.E.	Οργάνωση, διαχείριση, λειτουργία & εμπορική εκμετάλλευση επιχειρήσεων υγειονομικού ενδιαφέροντος	1.374.000,00	100,00%	Ελλάδα

Η Εταιρεία PICAR A.E. δεν συντάσσει ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, καθώς οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και της θυγατρικής της LINKLIFE FOOD & ENTERTAINMENT HALL A.E. με σκοπό την εκμετάλευση εστίασης και περιλαμβάνονται στις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Τράπεζας Πειραιώς με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης η Εταιρεία προέβη σε πρόβλεψη απομείωσης της συμμετοχής της στη θυγατρική LINKLIFE FOOD & ENTERTAINMENT HALL A.E. ποσού 1.373.999,99, με βάση εκτίμηση απομείωσης των περιουσιακών της στοιχείων.

10 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΕΣ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ

Εταιρεία	**Αξία Κτήσης**	**Εύλογη αξία**	**Υπεραξία μετά από φόρους**
ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.	1.025.355,92	3.550.717,24	1.793.006,54

Η Εταιρεία συμμετείχε κατά την 31.12.2016 στο μετοχικό κεφάλαιο της ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε. με ποσοστό 5,88%. Η αξία της εν λόγω συμμετοχής έχει καταχωρηθεί στο Διαθέσιμο προς Πώληση χαρτοφυλάκιο σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

Η αξία της συμμετοχής κατά την 31.12.2016 αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία και προέκυψε υπεραξία προ φόρων ποσού ευρώ 475 χιλ. Η αποτίμηση σε εύλογη αξία είναι στο "Επίπεδο 3" της ιεραρχίας των εύλογων αξιών όπως περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 7. Το Επίπεδο 3 των εύλογων αξιών αφορά σε αποτιμήσεις που γίνονται βάσει τεχνικών αποτίμησης και βασίζονται σε δεδομένα τα οποία δεν είναι διαθέσιμα σε ενεργές αγορές.

11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2016	31.12.2015
Ταμείο	786,20	284,94
Καταθέσεις όψεως	4.301.016,07	5.169.256,89
ΣΥΝΟΛΑ	**4.301.802,27**	**5.169.541,83**

Τα ποσά των € 4.266.158,95 και € 5.134.379,77 αφορούν καταθέσεις στην μητρική Τράπεζα Πειραιώς για τα έτη 2016 και 2015 αντίστοιχα.

12 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	4.402.121,39	76.180.860,02	9.084.255,92	1.545.170,52
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.674.206,13	12.679,00	973.305,64	406.434,04
ΣΥΝΟΛΑ	**6.076.327,52**	**76.193.539,02**	**10.057.561,56**	**1.951.604,56**

	31.12.2015		01.01.2015 - 31.12.2015	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	5.196.575,21	76.098.960,76	8.712.799,45	1.791.848,32
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	622.363,33	12.793,15	480.437,53	406.625,54
ΣΥΝΟΛΑ	**5.818.938,54**	**76.111.753,91**	**9.193.236,98**	**2.198.473,86**

Οι απαιτήσεις από τη μητρική € 4.402.121,39 (2015 € 5.196.575,21), αφορούν κατά κύριο λόγο καταθέσεις όψεως ενώ συμπεριλαμβάνονται και λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις. Οι υποχρεώσεις των € 76.180.860,02 (2015: € 76.098.960,76) αφορούν μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο δανεισμό από τη μητρική εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 1.1.2016 έως 31.12.2016 καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ποσού € 24.000,00. Για την περίοδο από 1.1.2015 έως 31.12.2015 καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ποσού € 40.666,65.

13 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Κατά την προηγούμενη χρήση πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η αύξηση έγινε με την έκδοση 10.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 29,35. Από την ανωτέρω αύξηση προέκυψε διαφορά υπέρ το άρτιο ποσού Ευρώ 34.706.500,00 και πραγματοποιήθηκαν έξοδα αύξησης κεφαλαίου ποσού Ευρώ 3.228,50.

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2015	3.773.000	110.737.550,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10.000	293.500,00
Υπόλοιπο 31.12.2015	**3.783.000**	**111.031.050,00**

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2016	3.783.000	111.031.050,00
Υπόλοιπο 31.12.2016	**3.783.000**	**111.031.050,00**

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

	31.12.2016	31.12.2015
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	114.854.476,37	80.151.204,87
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	34.706.500,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(3.228,50)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**114.854.476,37**	**114.854.476,37**

14 ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τα πιστωτικά ιδρύματα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2016	31.12.2015
Μέχρι 1 έτος	76.098.166,67	98.166,67
Από 1 μέχρι και 5 έτη	-	76.000.000,00
Σύνολο	**76.098.166,67**	**76.098.166,67**

Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας έληξε την 31/05/2017 και και μεταφέρθηκε από τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Στις 29/03/2018 υπεγράφη πράξη τροποποίησης του προγράμματος ομολογιακού δανείου με την οποία παρατείνεται η διάρκεια του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία λήξης την 30/06/2019. Η εύλογη αξία των υποχρεώσεων προς πιστωτικά ιδρύματα προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία, καθώς το δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου.

Το μέσο κόστος του τραπεζικού δανεισμού για τη χρήση 2016 ανέρχεται σε 1,50% έναντι 1,56% της προηγούμενης χρήσης.

15 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Με την υπ' αριθμ. 2376/16.5.2017 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών μειώθηκε το ετήσιο καταβαλλόμενο μίσθωμα προς το Μετοχικό Ταμείου Στρατού από την Picar A.E. για το ακίνητο Citylink από την 1/1/2014 μέχρι την 31/12/2015 κατά ποσοστό 20% και κρίθηκε ότι λόγω της δικαστικής διάπλασης της σχέσης παύει να ισχύει από την 13/12/2013, που επιδόθηκε η αγωγή αλλά και για το μέλλον, η συμφωνία των μερών περί σταδιακής αναπροσαρμογής του μισθώματος. Τα διάδικα μέρη άσκησαν αιτήσεις αναίρεσης κατά της ως άνω απόφασης κατά κεφαλαίων της, με τα οποία απορρίφθηκαν αιτήματα των μερών. Επίσης, το ΜΤΣ άσκησε πρόσθετους λόγους αναίρεσης. Οι αιτήσεις αναίρεσης και οι πρόσθετοι λόγοι συζητήθηκαν την 20.04.2018 ενώπιον του Αρείου Πάγου. Το αίτημα του Μετοχικού Ταμείο Στρατού περί χορήγησης προσωρινής διαταγής για την αναστολή εκτέλεσης της απόφασης ενώπιον Δικαστή του Αρείου Πάγου απορρίφθηκε, καθώς και η αίτηση αναστολής εκτέλεσης της απόφασης απορρίφθηκε, με την υπ' αρ. 123/2017 απόφαση του Αρείου Πάγου (Δ΄ Τμήμα).

Η Διοίκηση του Εταιρείας, με βάση σχετική γνωμοδότηση ανεξάρτητου Νομικού Συμβούλου, προέβη σε αλλαγή των εκτιμήσεων και παραδοχών κυρίως ως προς την χρονική διάρκεια του μισθωτηρίου συμβολαίου που χρησιμοποιούνταν για την επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης και της υποχρέωσης διενεργώντας για το σκοπό αυτό νέα εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου από ανεξάρτητο εκτιμητή για την 31.12.2016.

Ως εκ τούτου:
α) αναγνωρίστηκε στα λοιπά έσοδα όφελος από μειωμένα μισθώματα ποσού € 12,89 εκατ. (βλ. Σημείωση 22)
β) επανυπολογίστηκε και μειώθηκε η καθαρή παρούσα αξία της υποχρέωσης από τη χρηματοδοτική μίσθωση κατά € 289,71 εκατ. στο ποσό των € 73,6 εκατ. (βλ. Σημείωση 22)
γ) η εύλογη αξία του ακινήτου μειώθηκε κατά € 282,48 εκατ. και ανήλθε στο ποσό των € 116,82 εκατ.(βλ. Σημείωση 5)

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν την υποχρέωση προς το Μετοχικό Ταμείο Στρατού για καταβολή μελλοντικών ενοικίων προεξοφλημένων σε παρούσες αξίες με επιτόκιο 11% και αναλύονται ως ακολούθως:

15.1. Απεικόνιση υποχρέωσης σε Παρούσα Αξία στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Η παρούσα αξία της υποχρέωσης για το δικαίωμα της εκμετάλλευσης του κτιρίου του Μ.Τ.Σ. είναι € 73.595.656,21.

15.2. Διάκριση ανάμεσα σε βραχυπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη υποχρέωση

	31.12.2016	**31.12.2015**
Υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση επόμενης χρήσης	9.219.404,47	13.828.855,83
Υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση μεγαλύτερης του έτους	64.376.251,74	327.586.788,87
Σύνολο	**73.595.656,21**	**341.415.644,70**

15.3. Επιτόκια

Το επιτόκιο προεξόφλησης βάσει της αρχικής αναγνώρισης για τις χρήσεις 2016 και 2015 ήταν 11%.

15.4 Χρονική διάκριση υποχρέωσης

	31.12.2016	**31.12.2015**
Μέχρι 1 έτος	10.233.538,96	23.726.865,09
Από 1 μέχρι και 5 έτη	46.313.223,72	115.897.623,47
Περισσότερο από 5 έτη	74.947.816,73	2.058.482.064,98
Σύνολο	**131.494.579,40**	**2.198.106.553,54**
Μείον: μελλοντικοί τόκοι χρηματοδοτικής μίσθωσης	(57.898.923,19)	(1.856.690.908,84)
Παρούσα αξία υποχρέωσης από χρηματοδοτική μίσθωση	**73.595.656,21**	**341.415.644,70**

Η υποχρέωση αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2016	**31.12.2015**
Μέχρι 1 έτος	9.219.404,47	13.828.855,83
Από 1 μέχρι και 5 έτη	32.156.330,58	48.275.173,95
Περισσότερο από 5 έτη	32.219.921,16	279.311.614,92
Σύνολο	**73.595.656,21**	**341.415.644,70**

16 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Η Εταιρεία έχει σχηματίσει τις ακόλουθες προβλέψεις:

	31.12.2016	**31.12.2015**
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	777.115,65	749.262,70
Κίνηση Περιόδου	27.701,26	27.852,95
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	**804.816,91**	**777.115,65**

Οι λοιπές προβλέψεις αφορούν προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 25.

17 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν εγγύσεις ενοικίων που έχουν ληφθεί σύμφωνα με τις μισθωτικές συμβάσεις και αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2016	31.12.2015
Εγγυήσεις μισθωμάτων	435.338,35	529.346,42
Σύνολο	**435.338,35**	**529.346,42**

18 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2016	31.12.2015
Λοιποί φόροι τέλη	343.286,84	514.186,96
Λοιποί πιστωτές	1.048.821,80	783.629,88
ΣΥΝΟΛΑ	**1.392.108,64**	**1.297.816,84**

19 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται για την Εταιρεία με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) για όλες τις προσωρινές διαφορές με βάση συντελεστή 29%, που αφορά η κάθε περίπτωση αναβαλλόμενης φορολογίας. Η αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος προέρχεται από προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων και αποτίμηση διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου. Η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για την χρήση 2015 είναι 48.003,05 € ενώ για την χρήση 2016 η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση είναι ποσού € 876.745,69 και αναλύεται ως ακολούθως:

Αναβαλλόμενη απαίτηση / υποχρέωση (συμψηφιστικά)	31.12.2016	31.12.2015
Υπόλοιπο έναρξης	(48.003,05)	75.843,58
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	654.563,21	52.040,87
Προβλέψεις υποτίμησης συμμετοχών σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	398.460,00	-
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	9.599,00	168,00
Κέρδη / (Ζημία) από αποτίμηση διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου σε εύλογη αξία	(137.873,47)	(176.055,50)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**876.745,69**	**(48.003,05)**

20 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Αναβαλλόμενος φόρος	1.062.622,21	52.208,87
Σύνολο	**1.062.622,21**	**52.208,87**

Η Εταιρεία φορολογείται με ονομαστικό συντελεστή φόρου 29% επί των κερδών της τρέχουσας χρήσης.

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος έχει ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Κέρδη / Ζημίες προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	**(2.866.840,18)**	**(33.526.600,41)**
Φόρος υπολογισμένος με 29%	831.383,65	8.716.916,11
Φόρος που αναλογεί στα μη εκπιπτόμενα έξοδα	(299.803,52)	(428.639,02)
Επίδραση από τη μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο λόγω αλλαγής των φορολογικών συντελεστών	-	57.031,08
Ζημιές Χρήσης που δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	(689.887,17)	-
Διαφορές ΔΛΠ για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	1.220.929,25	-
Χρήση προηγούμενων μη χρησιμοποιηθέντων φορολογικών ζημιών	-	(8.293.099,30)
Φόρος εισοδήματος	**1.062.622,21**	**52.208,87**

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 το ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην Εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στην συνέχεια την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές και έχει περαιώσει οριστικά όλες τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, μέχρι και τη χρήση του 2009.

Μέχρι την 31/12/2017 δεν μας έχει κοινοποιηθεί οποιαδήποτε εντολή ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τη μη ελεγχθείσα φορολογικά χρήση του 2011. Ως εκ τούτου το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου, έχει παραγραφεί για τις χρήσεις μέχρι και το 2011 κατ' εφαρμογή των διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος).

Για τις χρήσεις 2011 έως 2016, η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από την PricewaterhouseCoopers A.E. και έχει λάβει «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 82 παραγρ.5 Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 για τις χρήσεις 2014-2016).

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.

21 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στον κύκλο εργασιών αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Έσοδα από μισθώματα	22.524.573,46	20.378.348,92
Έσοδα από επανατιμολογούμενα έξοδα	2.298.954,16	2.421.548,94
Σύνολο	**24.823.527,62**	**22.799.897,86**

22 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	561,50	149.242,29
Αποζημιώσεις ασφαλιστικών εταιρειών	-	4.081,66
Κέρδη από πώληση εξοπλισμού	-	106.400,00
Όφελος από μειωμένα μισθώματα leasing (βλ. Σημείωση 15)	12.889.906,34	-
Διαφορά παρούσας αξίας από την υποχρέωση στο Μ.Τ.Σ. (βλ. Σημείωση 15)	289.705.226,29	-
Σύνολο	**302.595.694,13**	**259.723,95**

23 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα έξοδα ανά κατηγορία αναλύονται ως ακολούθως:

	12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2016			
	Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(104.658,64)	-	-	(104.658,64)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(351.390,66)	(164.442,50)	-	(515.833,16)
Παροχές τρίτων	(2.515.567,45)	(82.646,75)	-	(2.598.214,20)
Φόροι - τέλη	-	(1.374.772,40)	-	(1.374.772,40)
Διάφορα έξοδα	(307.661,53)	(5.982,48)	(194.479,78)	(508.123,79)
Προβλέψεις	(2.290.214,54)	(1.373.999,99)	-	(3.664.214,53)
ΣΥΝΟΛΑ	**(5.569.492,82)**	**(3.001.844,12)**	**(194.479,78)**	**(8.765.816,72)**

	12 μήνες έως 31 Δεκεμβρίου 2015			
	Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(104.375,04)	-	-	(104.375,04)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(572.892,65)	(168.609,59)	-	(741.502,24)
Παροχές τρίτων	(2.678.493,15)	(68.654,17)	-	(2.747.147,32)
Φόροι - τέλη	-	(1.045.546,03)	-	(1.045.546,03)
Διάφορα έξοδα	(217.451,02)	(476.726,36)	(135.855,83)	(830.033,21)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	-	(143,44)	-	(143,44)
Προβλέψεις	(2.184.771,70)	-	-	(2.184.771,70)
ΣΥΝΟΛΑ	**(5.757.983,56)**	**(1.759.679,59)**	**(135.855,83)**	**(7.653.518,98)**

24 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) - ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01.-31.12.2016	01.01.-31.12.2015
Έσοδα από τόκους	8.809,11	8.227,44
Λοιπά έσοδα	-	4.852,98
Έξοδα τόκων από τραπεζικές υποχρεώσεις	(1.488.598,92)	(1.724.055,68)
Έξοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	(37.555.720,96)	(34.848.117,35)
ΣΥΝΟΛΑ	**(39.035.510,77)**	**(36.559.092,61)**

25 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

α) Εκκρεμεί αγωγή κατά της Εταιρείας για επίδικη υπόθεση ποσού € 381 χιλ. περίπου. Για την ανωτέρω επίδικη υπόθεση είχε σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη στις προηγούμενες χρήσεις. Κατά την τρέχουσα χρήση έγινε πρόσθετη πρόβλεψη επίδικων υποθέσεων ποσού € 28 χιλ. περίπου και δεν αναμένονται περαιτέρω επίπτωσεις στη λειτουργία και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

β) Δεσμεύσεις λειτουργικών μισθώσεων της Εταιρείας λειτουργούντος ως μισθωτή.
Η Εταιρεία μισθώνει τα γραφεία της με μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι μισθώσεις έχουν διάφορους όρους, ρήτρες αναπροσαρμογής και δικαιώματα ανανέωσης. Η Εταιρεία απαιτείται να δώσει προειδοποίηση 6 μηνών για τον τερματισμό των συμφωνιών.

Τα μελλοντικά πληρωτέα συνολικά μισθώματα σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις έχουν ως εξής:

	31.12.2016	**31.12.2015**
Μέχρι 1 έτος	82.826,40	82.219,63
Από 1 μέχρι και 5 έτη	85.622,65	171.019,67
Περισσότερο από 5 έτη	-	-
Σύνολο	**168.449,05**	**253.239,29**

26 ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το επενδυτικό της ακίνητο, μέσω λειτουργικής μίσθωσης θεωρήθηκε η συνολική περίοδος μίθωσης του ακινήτου μέχρι το 2027 (έτος 2015: 2052). Για όλα τα συμβόλαια μίσθωσης λήφθηκε υπόψη η προαναφερόμενη περίοδος μίσθωσης.

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα με βάση τις μη ακυρούμενες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, ανέρχονται στο ποσό των € 200.576.916,88, ενώ το 2015 ήταν € 2.530.530.007,39 και αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2016	**31.12.2015**
Μέχρι 1 έτος	16.835.473,63	24.667.977,00
Από 1 μέχρι και 5 έτη	73.566.902,71	139.821.274,00
Περισσότερο από 5 έτη	110.174.540,53	2.366.040.756,39
Σύνολο	**200.576.916,88**	**2.530.530.007,39**

27 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Στις 16/01/2018 επιδόθηκε στην Εταιρεία η υπ'αριθμ. 70-19.06.2017 εντολή μερικού επιτόπιου φορολογικού ελέγχου από το Κέντρο Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων (Κ.Ε.ΜΕ.ΕΠ.) για την περίοδο 01.01.2012-31.12.2012, ο οποίος δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι και την ημερομηνία έγκρισης των παρουσών χρηματοοικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. 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.

Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας έληξε την 31.05.2017. Στις 29/03/2018 υπεγράφη πράξη τροποποίησης του προγράμματος ομολογιακού δανείου με την οποία παρατείνεται η διάρκεια του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία λήξης την 30/06/2019 (βλ. Σημείωση 14).

Την 28/05/2018 η RETAIL VENTURES Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, μετόχος της εταιρείας ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε., άσκησε το δικαίωμά της για μετατροπή σε μετοχές του ομολογιακού δανείου που είχε χορηγήσει στη δεύτερη. Αυτό είχε ως συνέπεια α) να μειωθεί το ποσοστό συμμετοχής της PICAR A.E. στα ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε. σε 4,57% (μείωση κατά 1,31%) και β) να εισπραχθεί από την PICAR την 01/06/2018 ποσό € 500 χιλ. βάσει της από 20/12/2013 μετοχικής συμφωνίας μεταξύ των PICAR A.E. και RETAIL VENTURES Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, η οποία προέβλεπε ποινική ρήτρα σε περίπτωση μετατροπής του ομολογιακού δανείου σε μετοχές και κατά συνέπεια μείωση του ποσοστού συμμετοχής της PICAR A.E. στα ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.

Πέραν των ανωτέρω γεγονότων, καθώς και όσων μνημονεύονται στη Σημείωση 15 αναφορικά με τις εκδοθείσες δικαστικές αποφάσεις σχετικά με το Μετοχικό Ταμείο Στρατού, δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού που να επηρεάζουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.