ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: Β΄ Ανωνύμων Εταιρειών
Πληροφορίες: Γεωργόπουλος Γεώργιος
Τηλέφωνο: 2103382336
E-mail: georgopoulos@acci.gr

Αθήνα,27/10/2020
Αριθ.Πρωτ.:2024791

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **27/10/2020** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **PICAR ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ,** το διακριτικό τίτλο **PICAR Μ.Α.Ε.Ε**. και αριθμό ΓΕΜΗ **3827801000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **2317628** οι εγκεκριμένες από την 16/07/2020 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση **01/01/2018 έως 31/12/2018**.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **2317629** η από 16/07/2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από **01/01/2019 έως 31/12/2019** η ελεγκτική εταιρεία **«DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ»**, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 120.

«Η παρούσα καταχώριση και δημοσίευση, που υπάγεται στις αυτοματοποιημένες καταχωρίσεις, έγινε από τη Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. (μεταβατικά και επειδή δεν έχουν υλοποιηθεί οι αιτήσεις για τις αυτοματοποιημένες καταχωρίσεις), χωρίς τη διενέργεια ελέγχου πληρότητας ή ελέγχου νομιμότητας και χωρίς έλεγχο του περιεχομένου των πράξεων και των στοιχείων, που υποβλήθηκαν με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου (άρθρα 85 & 102 του Ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α)»

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

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

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

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 003827801000

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

31 Δεκεμβρίου 2018

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της PICAR Μ.Α.Ε.Ε. την 23η Μαρτίου 2020 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusbank.gr και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.picar.gr.

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

- **Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων**

- **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

- **Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31/12/2018**

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων **Σελίδα**

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας 3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ 13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 14
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων:
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 15
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ 15
2.1 Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 15
2.2 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Α.») 16
2.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα 17
2.4 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό 18
2.5 Μισθωμένα Πάγια 19
2.6 Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις 19
2.7 Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο επιμετρούμενο σε Εύλογη Αξία μέσω λοιπού Συνολικού Εισοδήματος (FVTOCI) 19
2.8 Φόρος Εισοδήματος 20
2.9 Απαιτήσεις από Πελάτες 20
2.10 Επιχορηγήσεις 20
2.11 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα 20
2.12 Μετοχικό Κεφάλαιο 20
2.13 Παροχές σε Εργαζομένους 20
2.14 Προβλέψεις 20
2.15 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων 21
2.16 Δανεισμός 21
2.17 Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων 21
2.18 Συναλλαγματικές Μετατροπές 21
2.19 Συγκριτικά Στοιχεία 21
2.20 Στρογγυλοποιήσεις 21
3 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΣΤΟ Δ.Π.Χ.Α. 9 21
4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ 22
5 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ 23
5.1 Κίνδυνος Αγοράς 23
5.2 Πιστωτικός Κίνδυνος 23
5.3 Κίνδυνος Επιτοκίων 24
5.4 Κίνδυνος Ρευστότητας 24
5.5 Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίου 25
5.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες 25
6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 25
7 ΑΫΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 26
8 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ 26
9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 27
10 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ 27
11 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΕΠΙΜΕΤΡΟΥΜΕΝΟ ΣΕ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΛΟΙΠΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (FVTOCI) 27
12 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ 28
13 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 28
14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 28
15 ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 29
16 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ 29
16.1 Απεικόνιση υποχρέωσης σε Παρούσα Αξία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 29
16.2 Διάκριση Ανάμεσα σε Βραχυπρόθεσμη και Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση 29
16.3 Επιτόκια 29
16.4 Χρονική Διάκριση Υποχρέωσης 29
17 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ 30
18 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 30
19 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 30

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων **Σελίδα**

20	**ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ**	30
21	**ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**	30
22	**ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ**	31
23	**ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ**	31
24	**ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ**	31
25	**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) - ΚΑΘΑΡΑ**	32
26	**ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ**	32
27	**ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ**	32
28	**ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**	32
29	**ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ**	32

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PICAR ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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 PICAR M.A.E.E. (της «Εταιρείας») της χρήσης από 01.01.2018 έως 31.12.2018, όπως αυτές έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), 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 οικονομική κατάσταση της Εταιρείας απεικονίζεται στις εμφανιζόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της κλειόμενης χρήσης. Κατά τη σύνταξή τους, η Εταιρεία εφάρμοσε υποχρεωτικά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.). Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2018 ανερχόταν σε € 111.031.050,00 διαιρούμενο σε 3.783.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 29,35 η κάθε μία. Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2018 ανερχόταν σε € 45.202,98 χιλ.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2018 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 Μεγάρου του Μετοχικού Ταμείου Στρατού (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 € 39.744,70 χιλ. και εμφανίζεται στο κονδύλι των μακροπροθέσμων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

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

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

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

2. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Κατά την κλειόμενη χρήση 2018, το σύνολο του Μεγάρου Μ.Τ.Σ. είχε εκμισθωθεί. Από την εκμετάλλευση των χώρων του Μ.Τ.Σ. προήλθαν έσοδα ενοικίων ύψους € 18.343,38 χιλ. και επανατιμολογούμενων εξόδων ύψους € 2.117,20 χιλ.

3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε έσοδα ύψους € 20.460,58 χιλ., που προέρχονται από σταθερά και μεταβλητά (βάσει τζίρου) μισθώματα και επανατιμολογήσεις εξόδων. Η ζημία από αποτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ανήλθε σε € 6.774,12 χιλ. Τα Λοιπά Έσοδα ποσού € 560,24 χιλ. προέρχονται κυρίως από είσπραξη ποινικής ρήτρας σχετιζόμενη με τη συμμετοχή της Εταιρείας στα ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε. Τα λειτουργικά έξοδα των ακινήτων ανήλθαν σε € 3.095,60 χιλ., τα λοιπά λειτουργικά έξοδα σε € 1.263,36 χιλ., στα οποία περιλαμβάνονται και έξοδα διαφήμισης είναι ποσού € 175,10 χιλ. Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ήταν € 6.084,77 χιλ. Όλα τα ανωτέρω είχαν σαν αποτέλεσμα να διαμορφώσουν κέρδη προ φόρων ποσού € 3.802,97 χιλ.

4. 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.

	2018	2017
ΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
Κεφάλαιο Κίνησης	-77,31%	-108,44%
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ & ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων	8,41%	103,24%
Ίδια Κεφάλαια		
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ		
Απαιτήσεις από πελάτες	118	115
Πωλήσεις		

5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

5.1. Κίνδυνος Αγοράς

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

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

5.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία εξετάζει συστηματικά αν υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι μια απαίτηση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της (impairment tests) σύμφωνα με τις γενικές αρχές και τη μεθοδολογία που περιγράφονται στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

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

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

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

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31/12/2018 και 31/12/2017 αντίστοιχα, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων) για τα εντός της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης στοιχεία. Τα πιστωτικά ανοίγματα προ προβλέψεων / αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών είναι βασισμένα στην λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου των στοιχείων εντός Ισολογισμού	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Απαιτήσεις από τη μητρική	99.247,77	80.200,92
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	2.848.066,96	2.838.902,45
Λοιποί πελάτες	7.050.894,87	9.568.845,50
Επιταγές εισπρακτέες	519.421,53	437.498,17
Γραμμάτια εισπρακτέα	107.554,32	107.554,32
Εγγυήσεις	184.589,29	184.084,29
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	9.682.354,82	9.682.354,82
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	500.000,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	14.230.677,74	14.230.677,74
Λοιποί χρεώστες	757.259,14	697.401,21
ΣΥΝΟΛΑ	**35.980.066,44**	**37.827.519,42**

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

Στο Stage 2 περιλαμβάνεται ο υπολογισμός της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς χρησιμοποιώντας πιθανότητα αθέτησης καθόλη τη διάρκεια της απαίτησης.

Στο Stage 3 περιλαμβάνονται οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για απαιτήσεις ήδη απομειωμένες. Η πιθανότητα αθέτησης που χρησιμοποιείται για τις συγκεκριμένες απαιτήσεις είναι 100%.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

	31.12.2018		
	Στάδιο 2	**Στάδιο 3**	**Σύνολα**
Απαιτήσεις από πελάτες	4.998.284,53	5.626.900,92	**10.625.185,45**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.527,17)	(3.928.624,01)	**(3.930.151,18)**
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	**4.996.757,36**	**1.698.276,91**	**6.695.034,27**
Λοιπές απαιτήσεις	14.718.257,10	10.636.623,89	**25.354.880,99**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	(6.233.823,89)	**(6.233.823,89)**
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**14.718.257,10**	**4.402.800,00**	**19.121.057,10**
Σύνολο	**19.715.014,46**	**6.101.076,91**	**25.816.091,37**

	01.01.2018		
	Στάδιο 2	**Στάδιο 3**	**Σύνολα**
Απαιτήσεις από πελάτες	3.988.082,65	9.044.918,71	**13.033.001,36**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.527,17)	(5.595.831,43)	**(5.597.358,60)**
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	**3.986.555,48**	**3.449.087,28**	**7.435.642,76**
Λοιπές απαιτήσεις	14.657.894,17	10.136.623,89	**24.794.518,06**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	(5.733.823,89)	**(5.733.823,89)**
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**14.657.894,17**	**4.402.800,00**	**19.060.694,17**
Σύνολο	**18.644.449,65**	**7.851.887,28**	**26.496.336,93**

Έναντι των απαιτήσεων σε καθυστέρηση ποσού € 16.263,52 χιλ. έχουν σχηματιστεί προβλέψεις απομείωσης ποσού €10.162,45 χιλ.

5.3. 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 2018, μια αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια μείωση κατά € 385,28 χιλ. στα μετά φόρων αποτελέσματα του έτους, κυρίως λόγω της αύξησης των χρηματοοικονομικών εξόδων.

5.4. 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	**31.12.2018**	**31.12.2017**
μέχρι 1 μήνα	487.574,14	1.522.700,27
1 με 3 μήνες	1.019.114,39	2.127.179,26
πάνω από 3 μήνες	270.187,89	344.548,32
ΣΥΝΟΛΑ	**1.776.876,42**	**3.994.427,85**

Τραπεζικές υποχρεώσεις	**31.12.2018**	**31.12.2017**
μέχρι 1 μήνα	-	76.000.000,00
1 με 3 μήνες	98.166,67	98.166,67
πάνω από 3 μήνες	76.000.000,00	-
ΣΥΝΟΛΑ	**76.098.166,67**	**76.098.166,67**

Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	31.12.2018	31.12.2017
Μέχρι 1 έτος	7.618.019,07	7.618.019,07
Από 1 μέχρι και 5 έτη	30.472.076,28	30.472.076,28
Περισσότερο από 5 έτη	24.123.727,06	31.741.746,13
ΣΥΝΟΛΑ	**62.213.822,41**	**69.831.841,48**

5.5. Διαχείριση Κινδύνου 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.

Κατά την τρέχουσα χρήση, το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 119 παρ.4 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη Γενική Συνέλευση των μετόχων με θέμα τη λήψη των κατάλληλων μέτρων. Στην προσεχή Γενική Συνέλευση θα τεθεί προς συζήτηση το εν λόγω θέμα.

5.6 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 εκτιμητές.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των μετοχών οι οποίες δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτά μοντέλα και τεχνικές αποτίμησης, κατά περίπτωση, όπως: μοντέλα προεξόφλησης ταμειακών ροών, υπολογισμού των δικαιωμάτων προαίρεσης, συγκρίσιμες συναλλαγές, εκτιμήσεις της εύλογης αξίας στοιχείων ενεργητικού (π.χ. παγίων στοιχείων) και καθαρή αξία του ενεργητικού και των μεριδίων. Η Διοίκηση με βάση την πρότερη εμπειρία της, προσαρμόζει περαιτέρω, όπου κριθεί απαραίτητο, τις σχετικές αξίες προκειμένου να απεικονίζονται οι τρέχουσες συνθήκες που επικρατούν στην αγορά.

6. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

Για το 2018, η περιβαλλοντική πολιτική της εστιαζόταν κυρίως στην εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων και στη διαρκή ενημέρωση και εκπαίδευση σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.

Εντός του 2019, η Εταιρεία και η Τράπεζα Πειραιώς στο πλαίσιο της οργάνωσης, ανάπτυξης και σχεδιασμού στρατηγικής αειφόρου ανάπτυξης σχετικά με το Μέγαρο «Citylink» που διαχειρίζεται η πρώτη, δρομολόγησαν δράσεις και ενέργειες ώστε να απονεμηθεί πιστοποιητικό αειφόρου αναπτύξεως (Sustainability Certificate), από το Γερμανικό Συμβούλιο Αειφόρου Αναπτύξεως DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.) και εν γένει να εφαρμοσθούν οι αρχές της αειφόρου αναπτύξεως. Για την επίτευξη του εν λόγω σκοπού, συνεργάζονται με ειδικό σύμβουλο ο οποίος ειδικεύεται στην οργάνωση και σύνταξη μελετών με σκοπό τον σχεδιασμό κτηρίων σύμφωνα με διεθνή πρότυπα αειφόρου αναπτύξεως και την αναβάθμιση αυτών και του εξοπλισμού τους. Οι απαιτούμενες ενέργειες περιλαμβάνουν την διενέργεια ελέγχων της υφισταμένης καταστάσεως του Μεγάρου «Citylink» σε θέματα αειφορίας, την σύνταξη των απαραιτήτων προτύπων και των προβλεπόμενων εγγράφων, καθώς και την τροποποίηση & βελτιστοποίηση διαδικασιών λειτουργίας με σκοπό την εναρμόνιση αυτών με τις απαιτήσεις του προτύπου αειφορίας.

Το 2020 αναμένεται να ολοκληρωθούν όλες οι σχετικές παρεμβάσεις, να αξιολογηθούν από τους επόπτες και να απονεμηθεί το σχετικό βραβείο και η πιστοποίηση από το Γερμανικό Συμβούλιο Αειφόρου κτιρίου, DGNB, για την πιστοποίηση των Αειφόρων κτιρίων και αστικών περιοχών στο πλαίσιο του ευρύτερου προγράμματος για την αειφόρο ανάπτυξη κατασκευών.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία κατά τη λήξη της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης δεν απασχολούσε προσωπικό.

8. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας έληξε την 30/06/2019. Στις 14/08/2019 υπεγράφη πράξη τροποποίησης του προγράμματος ομολογιακού δανείου με την οποία παρατείνεται η διάρκεια του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία λήξης την 31/12/2020.

Τα ακόλουθα γεγονότα συνέβησαν αναφορικά με την εταιρεία LINK LIFE A.E. (100% θυγατρική της PICAR):

- Στις 08/04/2019 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της LINK LIFE A.E. αποφάσισε την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 3.348,00 χιλ. με καταβολή μετρητών κατά € 500,00 χιλ. και με κεφαλαιοποίηση χρηματικών υποχρεώσεων προς την PICAR κατά € 2.848,00 χιλ. και την έκδοση 33.480 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας και τιμής διάθεσης € 100,00 η κάθε μία. Η εν λόγω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ολοκληρώθηκε και πιστοποιήθηκε με την από 17/07/2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της LINK LIFE A.E.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο της LINK LIFE A.E., λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι έχουν πλέον σταματήσει οι δραστηριότητές της και ταυτόχρονα δεν υπάρχουν προοπτικές επαναδραστηριοποίησης της, πρόκειται να προτείνει στην προσεχή Γενική Συνέλευση των Μετόχων της να επανεξεταστεί το ενδεχόμενο λύσης της LINK LIFE A.E.

Με βάση το από 14/05/2019 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταβίβασης μετοχών, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση του συνόλου των κατεχόμενων μετοχών της εταιρείας ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε. έναντι τιμήματος € 5.332,25 χιλ., το οποίο εισέπραξε αυθημερόν.

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

Στις 30/12/2019 επιδόθηκε στην Εταιρεία η από 30/12/2019 (με ΓΑΚ 115400/2019 & ΕΑΚ 1888/2019) αγωγή του Μετοχικού Ταμείου Στρατού ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (διαδικασία μισθώσεων - περιουσιακών διαφορών) με αίτημα την αναπροσαρμογή του μισθώματος για τα έτη 2020-2021 του στο ιστορικό της εν λόγω αγωγής περιγραφόμενου μισθίου και η οποία θα συζητηθεί εντός το 2020. Η ανωτέρω αγωγή ουδεμία επίπτωση αναμένεται να έχει στα έτη 2018 και 2019. Σημειώνεται ότι για τη μισθωτική αξία του Μεγάρου Μ.Τ.Σ. έχει εκδοθεί τελεσίδικη απόφαση που έχει προσδιορίσει την αξία μέχρι και σήμερα και θα αποτελέσει βάση για την αντιμετώπιση της αγωγής.

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

Αθήνα, 23 Μαρτίου 2020

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΟΡΜΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 247849

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α &
Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ.: +30 210 6781 100
Fax: +30 210 6776 221-2
www.deloitte.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας **«Picar Μονοπρόσωπη Α.Ε. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου Μ.Τ.Σ.»**

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας Picar Μονοπρόσωπη Α.Ε. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου Μ.Τ.Σ., οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας Picar Μονοπρόσωπη Α.Ε. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου Μ.Τ.Σ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Άλλες πληροφορίες

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

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

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

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

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

   α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107Α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2018.

   β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία Picar Μονοπρόσωπη Α.Ε. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου Μ.Τ.Σ. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Στην σημείωση 2.1 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 έχει καταστεί κατώτερο του ημίσεος (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο της 23ης Μαρτίου 2020 έθεσε προς συζήτηση το εν λόγω θέμα στην προσεχή τακτική Γενική Συνέλευση ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

3. Η Εταιρεία δεν τήρησε την καταληκτική προθεσμία σύγκλισης της τακτικής Γενικής Συνέλευσης και κατά παρέκκλιση της παραγράφου 1 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018, δεν δημοσίευσε εμπρόθεσμα τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2020

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 24031
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Α.Μ ΣΟΕΛ: Ε 120

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 001223601000 and its registered office at Athens, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is an affiliate of Deloitte Central Mediterranean S.r.l., a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy.
Deloitte Central Mediterranean S.r.l. is the affiliate for the territories of Italy, Greece and Malta of Deloitte NSE LLP, a UK limited liability partnership and member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.
© 2020 Deloitte Central Mediterranean. All rights reserved.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Σημείωση**	**Χρήση που έληξε την**	
		31.12.2018	**31.12.2017**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	114.513.204,83	121.287.320,63
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	120.474,57	453.654,57
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	10	0,01	0,01
Επενδύσεις Διαθέσιμες προς Πώληση	11	-	3.943.726,41
Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο επιμετρούμενο σε Εύλογη Αξία μέσω λοιπού Συνολικού Εισοδήματος (FVTOCI)	11	5.332.250,34	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	184.589,29	184.084,29
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	20	632.282,27	1.429.707,77
		120.782.801,31	**127.298.493,68**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις από πελάτες	8	6.695.034,27	7.644.261,56
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	9	18.936.467,81	18.876.609,88
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	18.784.639,78	11.939.352,67
		44.416.141,86	**38.460.224,11**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**165.198.943,17**	**165.758.717,79**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	111.031.050,00	111.031.050,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	14	114.854.476,37	114.854.476,37
Αποθεματικό διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου	11	-	2.161.690,98
Αποθεματικό Χαρτοφυλακίου επιμετρούμενου σε Εύλογη Αξία μέσω λοιπού Συνολικού Εισοδήματος (FVTOCI)	11	3.457.613,03	-
Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο		(184.140.161,08)	(186.593.414,70)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**45.202.978,32**	**41.453.802,65**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	16	39.744.704,83	42.669.120,63
Λοιπές προβλέψεις	17	860.141,26	832.479,07
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	635.338,35	635.338,35
		41.240.184,44	**44.136.938,05**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	15	76.098.166,67	76.098.166,67
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	1.776.876,42	3.994.427,85
Φόρος εισοδήματος	21	880.737,32	75.382,57
		78.755.780,41	**80.167.977,09**
Σύνολο υποχρεώσεων		**119.995.964,85**	**124.304.915,14**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		**165.198.943,17**	**165.758.717,79**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2018	**31.12.2017**
Κύκλος εργασιών	22	20.460.577,87	23.983.475,25
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	(6.774.115,80)	3.453.203,76
Λοιπά έσοδα	23	560.244,88	31.406.817,83
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		**14.246.706,95**	**58.843.496,84**
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	24	(3.095.603,95)	(5.283.551,26)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	24	(1.263.358,60)	(1.245.766,92)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**9.887.744,40**	**52.314.178,66**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) - καθαρά	25	(6.084.774,82)	(9.516.008,17)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		**3.802.969,58**	**42.798.170,49**
Φόρος εισοδήματος	21	(1.201.596,61)	628.168,95
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου (Α)		**2.601.372,97**	**43.426.339,44**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους:			
Κέρδη από αποτίμηση σε εύλογη αξία Διαθέσιμου προς Πώληση Χαρτοφυλακίου	11	-	519.273,88
Κέρδη από αποτίμηση Χαρτοφυλακίου επιμετρούμενου σε Εύλογη Αξία μέσω λοιπού Συνολικού Εισοδήματος (FVTOCI)	11	1.757.605,14	-
Φόρος εισοδήματος	20	(461.683,09)	(150.589,44)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Β)		**1.295.922,05**	**368.684,44**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)		**3.897.295,02**	**43.795.023,88**

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 2017		**111.031.050,00**	**114.854.476,37**	**1.793.006,54**	**(230.019.754,14)**	**(2.341.221,23)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	368.684,44	-	**368.684,44**
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους		-	-	**-**	43.426.339,44	**43.426.339,44**
Σύνολο αναγνωρισμένων καθαρών εσόδων / (ζημιών) μετά από φόρους		**-**	**-**	**368.684,44**	**43.426.339,44**	**43.795.023,88**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	-	-	-	-	**-**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017		**111.031.050,00**	**114.854.476,37**	**2.161.690,98**	**(186.593.414,70)**	**41.453.802,65**
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018		**111.031.050,00**	**114.854.476,37**	**2.161.690,98**	**(186.593.414,70)**	**41.453.802,65**
Ζημία από την 1η εφαρμογή του IFRS 9		-	-	-	(148.119,35)	**(148.119,35)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	1.295.922,05	-	**1.295.922,05**
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	2.601.372,97	**2.601.372,97**
Σύνολο αναγνωρισμένων καθαρών εσόδων / (ζημιών) μετά από φόρους		**-**	**-**	**1.295.922,05**	**2.453.253,62**	**3.749.175,67**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	-	-	-	-	**-**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018		**111.031.050,00**	**114.854.476,37**	**3.457.613,03**	**(184.140.161,08)**	**45.202.978,32**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2018	**31.12.2017**
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		3.802.969,58	42.798.170,49
Προσαρμογή ζημιών προ φόρων			
Προστίθενται: απομείωση αΰλων περιουσιακών στοιχείων	7	337.265,00	-
Προστίθενται: προβλέψεις επίδικων υποθέσεων	17	27.662,19	27.662,16
(Αφαιρούνται) / Προστίθενται: προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού		-	(38.700,00)
(Αφαιρούνται) / Προστίθενται: προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	8, 9	331.090,52	2.311.222,43
Αφαιρούνται κέρδη / Προστίθενται ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες & λοιπά έσοδα	6	6.774.115,80	(3.453.203,76)
Αφαιρούνται κέρδη / Προστίθενται ζημίες από αναπροσαρμογή καθαρής παρούσας αξίας της υποχρέωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης	16	-	(31.404.038,71)
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής και χρηματοδοτικής δραστηριότητας	25	6.087.176,50	9.538.663,18
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		349.155,04	(3.655.837,18)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(2.217.551,43)	2.802.319,21
Μείον :			
Καταβλημένοι φόροι		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**15.491.883,20**	**18.926.257,82**
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	-	(1.012.590,66)
Αγορές άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(4.085,00)	(450,00)
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου Διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου		369.081,21	126.264,71
Τόκοι εισπραχθέντες	25	90.680,83	41.113,06
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**455.677,04**	**(845.662,89)**
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			
Ταμειακές πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις		(2.924.415,80)	(863.268,29)
Ταμειακές πληρωμές τόκων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις		(4.693.603,24)	(8.095.522,15)
Τόκοι πληρωθέντες δανείων		(1.484.254,09)	(1.484.254,09)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(9.102.273,13)**	**(10.443.044,53)**
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		**6.845.287,11**	**7.637.550,40**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**11.939.352,67**	**4.301.802,27**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	12	**18.784.639,78**	**11.939.352,67**

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η PICAR M.A.E.E. («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 στο Δήμο Αθηναίων.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία κατά την 31.12.2018 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100,00%. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 23 Μαρτίου 2020 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («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 2017.

2.1. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση που εκδόθηκαν και ήταν σε ισχύ, κατά το χρόνο σύνταξης των εν λόγω χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και με βάση την αρχή της συνέχισης δραστηριότητας.

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

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

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

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

Κατά την τρέχουσα χρήση, το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 119 παρ.4 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη Γενική Συνέλευση των μετόχων με θέμα τη λήψη των κατάλληλων μέτρων. Στην προσεχή Γενική Συνέλευση θα τεθεί προς συζήτηση το εν λόγω θέμα.

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

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας και είναι περίπλοκες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

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

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

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

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Η Εταιρεία υιοθέτησε το Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» την 1η Ιανουαρίου 2018 σε αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση". Το Δ.Π.Χ.Α. 9 περιλαμβάνει διατάξεις αναφορικά με την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, καθώς και το αναθεωρημένο μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε αντικατάσταση του υφιστάμενου μοντέλου των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών το οποίο χρησιμοποιήθηκε έως το οικονομικό έτος 2017.

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

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

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

Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδο από Συμβόλαια με Πελάτες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Το Δ.Π.Χ.Α. 15 θεσμοθετεί ένα ενιαίο ολοκληρωμένο μοντέλο λογιστικοποίησης των εσόδων από συμβόλαια με πελάτες. Το Δ.Π.Χ.Α. 15 αντικαθιστά τις διατάξεις αναγνώρισης εσόδων του Δ.Λ.Π. 18 «Έσοδα», του Δ.Λ.Π. 11 «Συμβάσεις Κατασκευής» και των σχετικών διερμηνειών. Το Δ.Π.Χ.Α. 15 θεσμοθετεί τις αρχές, που πρέπει να εφαρμόζονται προκειμένου να παρέχονται χρήσιμες πληροφορίες στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σχετικά με τη φύση, το ποσό, τη χρονική στιγμή και την αβεβαιότητα των εσόδων και των ταμειακών ροών, που προκύπτουν από ένα συμβόλαιο με έναν πελάτη. Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα ασφαλιστικά συμβόλαια και τα χρηματοοικονομικά μέσα. Σύμφωνα με αυτό, μια εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι αμοιβής, ως αντάλλαγμα για τα συγκεκριμένα αγαθά ή υπηρεσίες, όταν πληρείται η υποκείμενη υποχρέωση.

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

Δ.Π.Χ.Α. 15 (Τροποποίηση) «Έσοδο από Συμβόλαια με Πελάτες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Η τροποποίηση διευκρινίζει και παρέχει συγκεκριμένες οδηγίες σε τρείς περιοχές του προτύπου που σχετίζονται, με τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων απόδοσης, την αξιολόγηση της οντότητας ως «εντολέα» ή «εντολοδόχου» και τον λογιστικό χειρισμό των αδειών πνευματικής περιουσίας. Η τροποποίηση παρέχει απαλλαγή κατά την μετάβαση στις τροποποιημένες και ολοκληρωμένες συμβάσεις.

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

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

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

<u>Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους</u>

(Α) Τα ακόλουθα νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Α. έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση έως τον Δεκέμβριο 2018. Η εφαρμογή τους δεν είναι υποχρεωτική κατά το 2018 και δεν έχουν υιοθετηθεί πρόωρα από την Εταιρεία:

Νέα λογιστικά πρότυπα που ισχύουν μετά το 2018

Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές γνωστοποιούν πληροφόρηση που παρουσιάζει την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις, ενώ εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί την αναγνώριση των δικαιωμάτων χρήσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από τον μισθωτή για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Οι εκμισθωτές συνεχίζουν την ταξινόμηση των μισθώσεων ως λειτουργικών ή χρηματοδοτικών και η λογιστική των μισθώσεων για τους εκμισθωτές παραμένει αμετάβλητη σε σχέση με το Δ.Λ.Π. 17. Η λογιστική αντιμετώπιση για τους μισθωτές προβλέπει ότι κατά την έναρξη της μίσθωσης ο μισθωτής αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου ως στοιχείο ενεργητικού και μια αντίστοιχη υποχρέωση.

Η αρχική επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης γίνεται στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων, ενώ μεταγενέστερα στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις, εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο τηρείται σε εύλογη αξία. Αντίστοιχα, η μισθωτική υποχρέωση επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων της μίσθωσης. Το πρότυπο έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Εταιρεία, ως μισθωτής, θα εφαρμόσει το Δ.Π.Χ.Α. 16 από 01.01.2019, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης επί κτηρίων (γραφεία Εταιρείας). Η επίπτωση της εφαρμογής θα έχει ως αποτέλεσμα να αυξηθούν τα ενσώματα πάγια (κτήρια) κατά € 59,05 χιλ. με ισόποση αύξηση των υποχρεώσεων.

Τροποποιήσεις και διερμηνείες

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

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

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

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

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

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

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

2.3. 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 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.

iii) Μέθοδος Κόστους (Cost Approach). Η μέθοδος αυτή προσδιορίζει την εύλογη αξία του κάθε ακινήτου με βάση το κόστος αντικατάστασης του ή την αξιοποίησή του.

iv) Mass Appraisal ή Μαζικές επανεκτιμήσεις. Ο σκοπός της μεθόδου αυτής είναι να υπολογίσει με οικονομετρικές και χωρικά οικονομετρικές τεχνικές την τρέχουσα εμπορική αξία των ακινήτων.

v) Τεχνική της Αξιοποίησης του Ακινήτου (Residual Method). Η λογική της μεθόδου αυτής έχει ως βάση το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα οικόπεδο προκειμένου να το αξιοποιήσει και στη συνέχεια να το εκμεταλλευτεί.

Οι ανωτέρω αναφερόμενες μέθοδοι εκτιμήσεων χρησιμοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, στο πλαίσιο των εκτιμήσεων σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τις επενδύσεις σε ακίνητα που δεν εκτιμώνται από εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις.

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.

Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μετατραπεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενη, κατηγοριοποιείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία της αλλαγής θεωρείται ως το νέο κόστος.

Τα ακίνητα που κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα κατατάσσονται στα ενσώματα πάγια και καταχωρούνται στο κόστος μέχρι να ολοκληρωθεί η κατασκευή ή η ανάπτυξή τους, οπότε και αλλάζουν κατηγορία και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Μία επένδυση σε ακίνητα αποαναγνωρίζεται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά τη διάθεσή της. Η διάθεση μιας επένδυσης σε ακίνητα μπορεί να γίνεται με πώληση ή με σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το κέρδος/ζημία που προκύπτει από την απόσυρση ή τη διάθεση επενδυτικών ακινήτων, προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του επενδυτικού ακινήτου κατά την ημερομηνία διάθεσης. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

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.

2.4. 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.

2.5. 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 2.3, τότε τα πάγια που μισθώνονται μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης αναγνωρίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

2.6. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις

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

Η συμμετοχή σε θυγατρικές παρουσιάζεται στο κόστος κτήσης μετά την αφαίρεση τυχόν ζημιών απομείωσης. Το κόστος κτήσης μιας θυγατρικής είναι η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που δόθηκαν, των μετοχών που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής, πλέον τυχόν κόστους άμεσα συνδεδεμένου με τη συναλλαγή.

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

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

2.7. Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο επιμετρούμενο σε Εύλογη Αξία μέσω λοιπού Συνολικού Εισοδήματος (FVTOCI)

Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού κανονικά επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω του λοιπού Συνολικού Εισοδήματος (FVTOCI) εάν πληρούνται αμφότερες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Το χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών χρηματοροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού.
- Οι συμβατικοί όροι που διέπουν το περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες χρηματοροές που συνίστανται αποκλειστικά σε πληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου.

Μετά την αρχική επιμέτρηση, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων με τα όποια κέρδη/ζημιές από την αποτίμηση στην εύλογη αξία να καταχωρούνται απευθείας σε ειδικό αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

Κατά την πώληση των ανωτέρω χρηματοοικονομικών στοιχείων, τα αντίστοιχα συσσωρευμένα κέρδη/ζημιές ανακυκλώνονται εντός ιδιών κεφαλαίων μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού 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.

2.8. Φόρος Εισοδήματος

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

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

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

2.9. Απαιτήσεις από Πελάτες

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

2.10. 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.

2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.12. 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.

2.13. 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.

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2018 και 31.12.2017 δεν απασχολούσε προσωπικό.

2.14. 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.

2.15. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

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

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

2.16. 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.

2.17. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

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

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

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

Τα έξοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα.

2.18. 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.

2.19. Συγκριτικά Στοιχεία

Στις περιπτώσεις που κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία των προηγούμενων χρήσεων αναταξινομήθηκαν για να καταστούν ομοειδή με τα στοιχεία της τρέχουσας χρήσης.

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

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

Την 1η Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία εφάρμοσε τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 "Χρηματοοοικονομικά Μέσα". Το Δ.Π.Χ.Α. 9 περιλαμβάνει τις διατάξεις αναφορικα με την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, καθώς και το αναθεωρημένο μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε αντικατάσταση του υφιστάμενου μοντέλου των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών.

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

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

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

Την 1η Ιανουαρίου 2018 (την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 9), η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε τα επιχειρηματικά μοντέλα που ισχύουν για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχει και τα ταξινόμησε στην κατάλληλη κατηγορία του Δ.Π.Χ.Α. 9.

Η επιμέτρηση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς βασίζεται σε συγκεκριμένες μετρήσεις πιστωτικού κινδύνου (π.χ. πιθανότητες αθέτησης συμφωνίας) που υπολογίζονται βάσει ιστορικών στοιχείων, τρέχουσων συνθηκών της αγοράς, καθώς και μελλοντικών εκτιμήσεων στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς.

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

	Δ.Λ.Π. 39 Λογιστική αξία 31.12.2017	**Αναταξινομήσεις**	**Νέα επιμέτρηση**	**Δ.Π.Χ.Α. 9 Λογιστική αξία 01.01.2018**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού				
Επενδύσεις Διαθέσιμες προς Πώληση	3.943.726,41	(3.943.726,41)	0,00	0,00
Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο επιμετρούμενο σε Εύλογη Αξία μέσω λοιπού Συνολικού Εισοδήματος (FVTOCI)	0,00	3.943.726,41	0,00	3.943.726,41
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	1.429.707,77	0,00	60.499,45	1.490.207,22
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	7.644.261,56	0,00	(208.618,80)	7.435.642,76
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	19.060.694,17	0,00	0,00	19.060.694,17
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.939.352,67	0,00	0,00	11.939.352,67
Ίδια κεφάλαια				
Αποθεματικό διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου	2.161.690,98	(2.161.690,98)	0,00	0,00
Αποθεματικό Χαρτοφυλακίου επιμετρούμενου σε Εύλογη Αξία μέσω λοιπού Συνολικού Εισοδήματος (FVTOCI)	0,00	2.161.690,98	0,00	2.161.690,98
Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο	(186.593.414,70)	0,00	(148.119,35)	(186.741.534,05)

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

4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

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

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

(α) Εκτίμηση εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων

Η 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 € 750,00 χιλ. περίπου.

<u>Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»</u>
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 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.

5 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

5.1. Κίνδυνος Αγοράς

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

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

5.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία εξετάζει συστηματικά αν υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι μια απαίτηση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της (impairment tests) σύμφωνα με τις γενικές αρχές και τη μεθοδολογία που περιγράφονται στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

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

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

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

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31/12/2018 και 31/12/2017 αντίστοιχα, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων) για τα εντός της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης στοιχεία. Τα πιστωτικά ανοίγματα προ προβλέψεων / αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών είναι βασισμένα στην λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου των στοιχείων εντός Ισολογισμού	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Απαιτήσεις από τη μητρική	99.247,77	80.200,92
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	2.848.066,96	2.838.902,45
Λοιποί πελάτες	7.050.894,87	9.568.845,50
Επιταγές εισπρακτέες	519.421,53	437.498,17
Γραμμάτια εισπρακτέα	107.554,32	107.554,32
Εγγυήσεις	184.589,29	184.084,29
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	9.682.354,82	9.682.354,82
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	500.000,00	-
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (βλ. Σημείωση 16)	14.230.677,74	14.230.677,74
Λοιποί χρεώστες	757.259,14	697.401,21
ΣΥΝΟΛΑ	**35.980.066,44**	**37.827.519,42**

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

Στο Stage 2 περιλαμβάνεται ο υπολογισμός της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς χρησιμοποιώντας πιθανότητα αθέτησης καθόλη τη διάρκεια της απαίτησης.

Στο Stage 3 περιλαμβάνονται οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για απαιτήσεις ήδη απομειωμένες. Η πιθανότητα αθέτησης που χρησιμοποιείται για τις συγκεκριμένες απαιτήσεις είναι 100%.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

	31.12.2018		
	Στάδιο 2	**Στάδιο 3**	**Σύνολα**
Απαιτήσεις από πελάτες	4.998.284,53	5.626.900,92	**10.625.185,45**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.527,17)	(3.928.624,01)	**(3.930.151,18)**
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	**4.996.757,36**	**1.698.276,91**	**6.695.034,27**
Λοιπές απαιτήσεις	14.718.257,10	10.636.623,89	**25.354.880,99**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	(6.233.823,89)	**(6.233.823,89)**
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**14.718.257,10**	**4.402.800,00**	**19.121.057,10**
Σύνολο	**19.715.014,46**	**6.101.076,91**	**25.816.091,37**

	01.01.2018		
	Στάδιο 2	**Στάδιο 3**	**Σύνολα**
Απαιτήσεις από πελάτες	3.988.082,65	9.044.918,71	**13.033.001,36**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.527,17)	(5.595.831,43)	**(5.597.358,60)**
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	**3.986.555,48**	**3.449.087,28**	**7.435.642,76**
Λοιπές απαιτήσεις	14.657.894,17	10.136.623,89	**24.794.518,06**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	(5.733.823,89)	**(5.733.823,89)**
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**14.657.894,17**	**4.402.800,00**	**19.060.694,17**
Σύνολο	**18.644.449,65**	**7.851.887,28**	**26.496.336,93**

Έναντι των απαιτήσεων σε καθυστέρηση ποσού € 16.263,52 χιλ. έχουν σχηματιστεί προβλέψεις απομείωσης ποσού €10.162,45 χιλ.

5.3. 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 2018, μια αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια μείωση κατά € 385,28 χιλ. στα μετά φόρων αποτελέσματα του έτους, κυρίως λόγω της αύξησης των χρηματοοικονομικών εξόδων.

5.4. 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	**31.12.2018**	**31.12.2017**
μέχρι 1 μήνα	487.574,14	1.522.700,27
1 με 3 μήνες	1.019.114,39	2.127.179,26
πάνω από 3 μήνες	270.187,89	344.548,32
ΣΥΝΟΛΑ	**1.776.876,42**	**3.994.427,85**

Τραπεζικές υποχρεώσεις	**31.12.2018**	**31.12.2017**
μέχρι 1 μήνα	-	76.000.000,00
1 με 3 μήνες	98.166,67	98.166,67
πάνω από 3 μήνες	76.000.000,00	-
ΣΥΝΟΛΑ	**76.098.166,67**	**76.098.166,67**

Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Μέχρι 1 έτος	7.618.019,07	7.618.019,07
Από 1 μέχρι και 5 έτη	30.472.076,28	30.472.076,28
Περισσότερο από 5 έτη	24.123.727,06	31.741.746,13
ΣΥΝΟΛΑ	**62.213.822,41**	**69.831.841,48**

5.5. Διαχείριση Κινδύνου 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.

Κατά την τρέχουσα χρήση, το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 119 παρ.4 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη Γενική Συνέλευση των μετόχων με θέμα τη λήψη των κατάλληλων μέτρων. Στην προσεχή Γενική Συνέλευση θα τεθεί προς συζήτηση το εν λόγω θέμα, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2.1.

5.6 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 εκτιμητές.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των μετοχών οι οποίες δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτά μοντέλα και τεχνικές αποτίμησης, κατά περίπτωση, όπως: μοντέλα προεξόφλησης ταμειακών ροών, υπολογισμού των δικαιωμάτων προαίρεσης, συγκρίσιμες συναλλαγές, εκτιμήσεις της εύλογης αξίας στοιχείων ενεργητικού (π.χ. παγίων στοιχείων) και καθαρή αξία του ενεργητικού και των μεριδίων. Η Διοίκηση με βάση την πρότερη εμπειρία της, προσαρμόζει περαιτέρω, όπου κριθεί απαραίτητο, τις σχετικές αξίες προκειμένου να απεικονίζονται οι τρέχουσες συνθήκες που επικρατούν στην αγορά.

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	31.12.2018	**31.12.2017**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	121.287.320,63	116.821.526,21
Προσθήκες	-	1.012.590,66
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(6.774.115,80)	3.453.203,76
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**114.513.204,83**	**121.287.320,63**

Στο τέλος της προηγούμενης 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 πιστοποιημένους εκτιμητές της American Appraisal (βλ. Σημείωση 16). Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Η αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία είναι στο "Επίπεδο 3" της ιεραρχίας των εύλογων αξιών όπως περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 13. Το Επίπεδο 3 των εύλογων αξιών αφορά σε αποτιμήσεις που διενεργούνται με την εισαγωγή μεταβλητών που δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα ενεργούς αγοράς.

7 ΑΫΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2017	Λογισμικό	Λοιπά άυλα στοιχεία	Σύνολα
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	**173.342,47**	**447.765,00**	**621.107,47**
Αγορές / Προσθήκες	-	450,00	**450,00**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	**173.342,47**	**448.215,00**	**621.557,47**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	**(173.342,47)**	**-**	**(173.342,47)**
Αποσβέσεις χρήσης	5.439,57	-	**5.439,57**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	**(167.902,90)**	**-**	**(167.902,90)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017	**5.439,57**	**448.215,00**	**453.654,57**

2018	Λογισμικό	Λοιπά άυλα στοιχεία	Σύνολα
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	**173.342,47**	**448.215,00**	**621.557,47**
Αγορές / Προσθήκες	4.085,00	-	**4.085,00**
Απομειώσεις χρήσης	-	(337.265,00)	**(337.265,00)**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	**177.427,47**	**110.950,00**	**288.377,47**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	**(167.902,90)**	**-**	**(167.902,90)**
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	**-**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	**(167.902,90)**	**-**	**(167.902,90)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	**9.524,57**	**110.950,00**	**120.474,57**

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.

Κατά την τρέχουσα χρήση η Εταιρεία προχώρησε σε έλεγχο απομείωσης των σημάτων βιομηχανικής ιδιοκτησίας, που αποκτήθηκαν μέσω της απορρόφησης της εταιρείας GREATING A.E. και σχημάτισε πρόβλεψη απομειώσης ποσού €337,27 χιλ.

8 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Τα υπόλοιπα των πελατών 31.12.2018 και 31.12.2017 αφορούν απαιτήσεις από μισθωτές.

	31.12.2018	31.12.2017
Απαιτήσεις από τη μητρική	99.247,77	80.200,92
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	2.848.066,96	2.838.902,45
Λοιποί πελάτες	7.050.894,87	9.568.845,50
Επιταγές εισπρακτέες	519.421,53	437.498,17
Γραμμάτια εισπρακτέα	107.554,32	107.554,32
ΣΥΝΟΛΑ (Προ προβλέψεων)	**10.625.185,45**	**13.033.001,36**
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων από πελάτες	(3.930.151,18)	(5.388.739,80)
ΣΥΝΟΛΑ (Μετά από προβλέψεις)	**6.695.034,27**	**7.644.261,56**

Τα ανωτέρω υπόλοιπα προέρχονται από μισθωτικές σύμβάσεις και 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 € 3.930,15 χιλ., το οποίο ήταν σε καθυστέρηση και για το οποίο σχηματίστηκε πρόβλεψη

Η κίνηση της πρόβλεψης των απαιτήσεων από πελάτες παρουσιάζεται παρακάτω:

	Stage 2	Stage 3	Σύνολα
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2017 (ΔΛΠ 39)	**0,00**	**5.388.739,80**	**5.388.739,80**
Επίπτωση 1ης εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	1.527,17	207.091,63	**208.618,80**
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2018 (ΔΠΧΑ 9)	**1.527,17**	**5.595.831,43**	**5.597.358,60**
Διαγραφές	-	(1.498.297,94)	**(1.498.297,94)**
Αναστροφές πρόβλεψης	-	(178.073,99)	**(178.073,99)**
Προβλέψεις χρήσης	-	9.164,51	**9.164,51**
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2018 (ΔΠΧΑ 9)	**1.527,17**	**3.928.624,01**	**3.930.151,18**

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2018	31.12.2017
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		
Εγγυήσεις	184.589,29	184.084,29
ΣΥΝΟΛΑ	**184.589,29**	**184.084,29**
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	9.682.354,82	9.682.354,82
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	500.000,00	-
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (βλ. Σημείωση 16)	14.230.677,74	14.230.677,74
Λοιποί χρεώστες	757.259,14	697.401,21
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων	**25.170.291,70**	**24.610.433,77**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(6.233.823,89)	(5.733.823,89)
ΣΥΝΟΛΑ	**18.936.467,81**	**18.876.609,88**

Με βάση απόφαση 126399/08.12.2015 του Υπουργείου Οικονομίας Ανάπτυξης και Τουρισμού η Εταιρεία θα λάβει το ποσό επιχορήγησης €4.402,80 χιλ., αντί του ποσού € 9.682,35 χιλ. που είχε αρχικά εκτιμηθεί και κατά συνέπεια σχηματίστηκε ποσό σωρευμένης πρόβλεψης € 5.279,55 χιλ.

Στις 18/12/2018 η Εταιρεία κατέβαλε ποσό € 500,00 χιλ. έναντι μελλοντικής αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στην 100% θυγατρική της, LINKLIFE FOOD & ENTERTAINMENT HALL A.E. (βλ. Σημείωση 29), προκειμένου η δεύτερη να αποπληρώσει ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις της σε βραχυπρόθεσμα δάνεια και προμηθευτές.

Η κίνηση της πρόβλεψης των λοιπών απαιτήσεων παρουσιάζεται παρακάτω:

	Stage 2	Stage 3	Σύνολα
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2017 (ΔΛΠ 39)	**0,00**	**5.733.823,89**	**5.733.823,89**
Επίπτωση 1ης εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	-	-	**0,00**
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2018 (ΔΠΧΑ 9)	**0,00**	**5.733.823,89**	**5.733.823,89**
Προβλέψεις χρήσης	-	500.000,00	**500.000,00**
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2018 (ΔΠΧΑ 9)	**0,00**	**6.233.823,89**	**6.233.823,89**

10 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου	**0,01**	**0,01**
Συμμετοχή σε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου	-	-
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	-	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου 31 Δεκεμβρίου	**0,01**	**0,01**

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

Η Εταιρεία έχει σχηματίσει πρόβλεψη απομείωσης για το σύνολο της αξίας συμμετοχής της στη θυγατρική LINKLIFE FOOD & ENTERTAINMENT HALL A.E., με βάση εκτίμηση απομείωσης των περιουσιακών της στοιχείων και λαμβάνοντας υπόψη ότι η θυγατρική έχει πάψει πλέον τη λειτουργική της δραστηριότητα.

11 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΕΠΙΜΕΤΡΟΥΜΕΝΟ ΣΕ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΛΟΙΠΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (FVTOCI)

Εταιρεία	Ιστορικό Κόστος Κτήσης	Εύλογη αξία	Υπεραξία μετά από φόρους
ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.	530.010,00	5.332.250,34	3.457.613,03

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 στα ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε. από 5,88% σε 4,57% (μείωση κατά 1,31%) και β) να εισπραχθεί από την PICAR την 01/06/2018 ποσό € 500,00 χιλ. βάσει της από 20/12/2013 μετοχικής συμφωνίας μεταξύ των PICAR 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 στα ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε. (βλ. Σημείωση 23).

Η αξία των παραπάνω συμμετοχών κατά την προηγούμενη χρήση είχε καταχωρήθηκε στο "Διαθέσιμο προς Πώληση χαρτοφυλάκιο" σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 και την 01/01/2018 αναταξινομήθηκε στο "Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο επιμετρούμενο σε εύλογη αξία μέσω Λοιπού Συνολικού Εισοδήματος (FVTOCI)" σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9.

Η αξία της συμμετοχής κατά την 31.12.2018 αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία, λαμβάνοντας υπόψη συγκρίσιμες συναλλαγές μέσω πλειστηριασμού που πραγματοποιήθηκαν στο τέλος του 2018, το τίμημα των οποίων υπολογίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή. Από την αποτίμηση προέκυψε πρόσθετη υπεραξία προ φόρων ποσού € 2.499,76 χιλ.

Η αποτίμηση σε εύλογη αξία είναι στο "Επίπεδο 2" της ιεραρχίας των εύλογων αξιών όπως περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 13. Το Επίπεδο 2 των εύλογων αξιών αφορά σε αποτιμήσεις που διενεργούνται με την εισαγωγή μεταβλητών που θεωρούνται άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμες, αλλά δεν είναι διαθέσιμες σε οργανωμένες χρηματαγορές.

Σημειώνεται ότι η ανωτέρω υπολογιζόμενη εύλογη αξία συμμετοχής συμπίπτει ακριβώς με το τίμημα πώλησης του συνόλου των κατεχόμενων μετοχών της εταιρείας ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε., βάσει του από 14/05/2019 ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης μετοχών (βλ. Σημείωση 29).

12 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2018	31.12.2017
Ταμείο	119,58	192,59
Καταθέσεις όψεως	18.784.520,20	1.932.271,19
Καταθέσεις προθεσμίας	-	10.006.888,89
ΣΥΝΟΛΑ	**18.784.639,78**	**11.939.352,67**

Τα ποσά των € 18.749,66 χιλ. και € 11.904,30 χιλ. αφορούν καταθέσεις στην μητρική Τράπεζα Πειραιώς για τα έτη 2018 και 2017 αντίστοιχα.

13 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.

	31.12.2018		01.01.2018 - 31.12.2018	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	18.849.017,72	76.103.368,78	4.989.404,74	1.529.409,93
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.348.066,96	22.721,57	7.390,74	409.332,54
ΣΥΝΟΛΑ	**22.197.084,68**	**76.126.090,35**	**4.996.795,48**	**1.938.742,47**

	31.12.2017		01.01.2017 - 31.12.2017	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	11.984.801,61	77.356.078,44	8.262.655,65	1.543.361,39
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.838.902,45	1.255.467,52	939.152,11	407.970,08
ΣΥΝΟΛΑ	**14.823.704,06**	**78.611.545,96**	**9.201.807,76**	**1.951.331,47**

Οι απαιτήσεις από τη μητρική € 18.849,02 χιλ. (2017 € 11.984,80 χιλ.), αφορούν κατά κύριο λόγο καταθέσεις όψεως, ενώ συμπεριλαμβάνονται και λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις. Οι υποχρεώσεις των € 76.103,37 χιλ. (2017: € 77.356,08 χιλ.) αφορούν μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο δανεισμό από τη μητρική εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 1.1.2018 έως 31.12.2018 και από 1.1.2017 έως 31.12.2017, καταβλήθηκαν ισόποσα αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ποσού € 24 χιλ.

14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2017	3.783.000	111.031.050,00
Υπόλοιπο 31.12.2017	**3.783.000**	**111.031.050,00**

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2018	3.783.000	111.031.050,00
Υπόλοιπο 31.12.2018	**3.783.000**	**111.031.050,00**

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

	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	114.854.476,37	114.854.476,37
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**114.854.476,37**	**114.854.476,37**

15 ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	31.12.2018	31.12.2017
Μέχρι 1 έτος	76.098.166,67	76.098.166,67
Από 1 μέχρι και 5 έτη	-	-
Σύνολο	**76.098.166,67**	**76.098.166,67**

Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας έληξε την 30/06/2019. Στις 14/08/2019 υπεγράφη πράξη τροποποίησης του προγράμματος ομολογιακού δανείου με την οποία παρατείνεται η διάρκεια του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία λήξης την 31/12/2020. Η εύλογη αξία των υποχρεώσεων προς πιστωτικά ιδρύματα προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία, καθώς τα όλα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου.

Το μέσο κόστος του τραπεζικού δανεισμού για τη χρήση 2018 ανέρχεται σε 1,50% (2017: 1,50%).

16 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 Εταιρεία 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. Περαιτέρω, απορρίφθηκε από τον Δικαστή του Αρείου Πάγου το αίτημα του Ταμείου περί χορήγησης προσωρινής διαταγής περί μη εκτέλεσης της ανωτέρω απόφασης. Επιπροσθέτως, απορρίφθηκε η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων του Ταμείου στον Άρειο Πάγο περί μη εκτέλεσης της ως άνω απόφασης. Τέλος, η αίτηση αναίρεσης και οι πρόσθετοι λόγοι αναίρεσης του Ταμείου για την αναίρεση της ανωτέρω απόφασης απορρίφθηκαν, δυνάμει της υπ' αρ. 1465/2018 απόφασης του Αρείου Πάγου. Συνακόλουθα, η υπ' αρ. 2376/16.5.2017 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών κατέστη αμετάκλητη.

Κατά την προηγούμενη χρήση, η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη ότι η η υπ' αρ. 2376/16.5.2017 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών κατέστη αμετάκλητη, προέβη εκ νέου σε αλλαγή των εκτιμήσεων και παραδοχών κυρίως ως προς την αποτίμηση της παρούσας αξίας της υποχρέωσης της Σύμβασης Παραχώρησης του Μ.Τ.Σ.

Ως εκ τούτου, κατά την προηγούμενη χρήση:
α) αναγνωρίστηκε στα λοιπά έσοδα επιπλέον όφελος από μειωμένα μισθώματα ποσού € 1.340,77 χιλ. (βλ. Σημείωση 23), σχηματίζοντας συνολική απαίτηση από χρηματοδοτικές μισθώσεις ποσού € 14.230,68 χιλ. (βλ. Σημείωση 9)
β) επανυπολογίστηκε η παρούσα αξία της υποχρέωσης και μειώθηκε κατά € 30.063,27 χιλ. στο ποσό των € 42.669,12 χιλ. (βλ. Σημείωση 23)
γ) η εύλογη αξία του ακινήτου επανυπολογίστηκε και ανήλθε στο ποσό των € 121.287,32 χιλ.(βλ. Σημείωση 6)

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:

16.1. 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 € 39.744,70 χιλ.

16.2. Διάκριση ανάμεσα σε βραχυπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη υποχρέωση

	31.12.2018	31.12.2017
Υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση επόμενης χρήσης	6.863.080,24	6.863.080,24
Υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση μεγαλύτερης του έτους	32.881.624,59	35.806.040,39
Σύνολο	**39.744.704,83**	**42.669.120,63**

16.3. Επιτόκια

Το επιτόκιο προεξόφλησης βάσει της αρχικής αναγνώρισης για τις χρήσεις 2018 και 2017 ήταν 11%.

16.4 Χρονική διάκριση υποχρέωσης

	31.12.2018	31.12.2017
Μέχρι 1 έτος	7.618.019,07	7.618.019,07
Από 1 μέχρι και 5 έτη	30.472.076,28	30.472.076,28
Περισσότερο από 5 έτη	24.123.727,06	31.741.746,13
Σύνολο	**62.213.822,41**	**69.831.841,48**
Μείον: μελλοντικοί τόκοι χρηματοδοτικής μίσθωσης	(22.469.117,58)	(27.162.720,85)
Παρούσα αξία υποχρέωσης από χρηματοδοτική μίσθωση	**39.744.704,83**	**42.669.120,63**

Η υποχρέωση αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2018	31.12.2017
Μέχρι 1 έτος	6.863.080,24	6.863.080,24
Από 1 μέχρι και 5 έτη	21.292.333,72	21.292.333,72
Περισσότερο από 5 έτη	11.589.290,87	14.513.706,67
Σύνολο	**39.744.704,83**	**42.669.120,63**

17 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Η Εταιρεία έχει σχηματίσει τις ακόλουθες προβλέψεις:

	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	832.479,07	804.816,91
Κίνηση Περιόδου	27.662,19	27.662,16
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	**860.141,26**	**832.479,07**

Οι λοιπές προβλέψεις αφορούν προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 27.

18 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	31.12.2018	31.12.2017
Εγγυήσεις μισθωμάτων	635.338,35	635.338,35
Σύνολο	**635.338,35**	**635.338,35**

19 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις σε προμηθευτές και οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2018	31.12.2017
Λοιποί φόροι τέλη	443.852,26	287.090,60
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	-	1.255.467,52
Λοιποί πιστωτές	1.333.024,16	2.451.869,73
ΣΥΝΟΛΑ	**1.776.876,42**	**3.994.427,85**

20 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται για την Εταιρεία με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η κάθε προσωρινή διαφορά, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Η αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος προέρχεται από προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων και αποτίμηση διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου. Η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για τις χρήσεις 2017 και 2018 είναι € 1.429.71 χιλ. και € 632,28 χιλ. αντίστοιχα, και αναλύεται ως ακολούθως:

Αναβαλλόμενη απαίτηση / υποχρέωση (συμψηφιστικά)	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο έναρξης	1.429.707,77	876.745,69
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(313.011,64)	670.254,51
Προβλέψεις επίδικων υποθέσεων	(26.383,61)	8.022,03
Προβλέψεις υποτίμησης συμμετοχών σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	(27.480,00)	-
Απομείωση αΰλων περιουσιακών στοιχείων	44.181,71	-
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	(11.223,00)
Λοιπών εσόδων επόμενων περιόδων	(13.048,87)	36.497,98
Αποτίμηση επενδυτικού χαρτοφυλακίου επιμετρούμενου σε Εύλογη Αξία μέσω λοιπού Συνολικού Εισοδήματος (FVTOCI)	(461.683,09)	(150.589,44)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**632.282,27**	**1.429.707,77**

21 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Αναβαλλόμενος φόρος	(396.241,86)	703.551,52
Τρέχων φόρος	(805.354,75)	(75.382,57)
Σύνολο	**(1.201.596,61)**	**628.168,95**

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

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος έχει ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Κέρδη / Ζημίες προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	**3.802.969,58**	**42.798.170,49**
Φόρος υπολογισμένος με τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(1.102.861,18)	(12.411.469,44)
Φόρος που αναλογεί στα μη εκπιπτόμενα έξοδα	(661.732,47)	(300.077,38)
Διαφορές ΔΛΠ για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	713.528,75	12.277.528,03
Χρήση προηγούμενων μη χρησιμοποιηθέντων φορολογικών ζημιών	(48.903,40)	1.062.187,74
Επίπτωση μεταβολής φορολογικών συντελεστών	(101.628,31)	-
Φόρος εισοδήματος	**(1.201.596,61)**	**628.168,95**

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης
Για τις χρήσεις 2011 έως 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ.5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

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

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

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές και έχει περαιώσει οριστικά όλες τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, μέχρι και τη χρήση του 2013.

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

Για τις χρήσεις 2017 και 2018, ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την "Deloitte Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών" σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 και η Εταιρεία έλαβε «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη.

22 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στον κύκλο εργασιών αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Έσοδα από μισθώματα	18.343.377,76	21.974.548,68
Έσοδα από επανατιμολογούμενα έξοδα	2.117.200,11	2.008.926,57
Σύνολο	**20.460.577,87**	**23.983.475,25**

23 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	45.180,88	0,14
Αποζημιώσεις ασφαλιστικών εταιρειών	15.064,00	2.779,00
Όφελος από μειωμένα μισθώματα leasing περιόδου 01/01/14 - 30/06/17 (βλ. Σημείωση 16)	-	1.340.771,40
Διαφορά παρούσας αξίας από την υποχρέωση στο Μ.Τ.Σ. (βλ. Σημείωση 16)	-	30.063.267,29
Έσοδα από ποινικές ρήτρες (βλ. Σημείωση 11)	500.000,00	-
Σύνολο	**560.244,88**	**31.406.817,83**

24 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα έξοδα ανά κατηγορία αναλύονται ως ακολούθως:

	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018			
	Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(407.556,53)	(162.923,20)	-	(570.479,73)
Παροχές τρίτων	(2.253.483,44)	(70.121,37)	-	(2.323.604,81)
Φόροι - τέλη	-	(446.547,24)	-	(446.547,24)
Διάφορα έξοδα	(75.811,27)	(71.402,56)	(175.099,23)	(322.313,06)
Προβλέψεις	(358.752,71)	(337.265,00)	-	(696.017,71)
ΣΥΝΟΛΑ	**(3.095.603,95)**	**(1.088.259,37)**	**(175.099,23)**	**(4.358.962,55)**

	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2017			
	Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(26.543,20)	-	-	(26.543,20)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(352.109,72)	(205.289,10)	-	(557.398,82)
Παροχές τρίτων	(2.211.373,05)	(83.884,34)	-	(2.295.257,39)
Φόροι - τέλη	-	(790.564,95)	-	(790.564,95)
Διάφορα έξοδα	(354.640,70)	(25.836,78)	(140.191,75)	(520.669,23)
Προβλέψεις	(2.338.884,59)	-	-	(2.338.884,59)
ΣΥΝΟΛΑ	**(5.283.551,26)**	**(1.105.575,17)**	**(140.191,75)**	**(6.529.318,18)**

25 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) - ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Έσοδα από τόκους	90.680,83	41.113,06
Έξοδα τόκων από τραπεζικές υποχρεώσεις	(1.153.431,65)	(1.133.178,32)
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(328.420,76)	(328.420,76)
Έξοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	(4.693.603,24)	(8.095.522,15)
ΣΥΝΟΛΑ	**(6.084.774,82)**	**(9.516.008,17)**

26 ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

Στις 21/10/2019, η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων εξέλεξε την ανεξάρτητη εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών την εταιρεία "Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών" για τη χρήση που έληξε στις 31/12/2018. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό - υποχρεωτικό έλεγχο και το φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2018 και 2017 (χωρίς ΦΠΑ).

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	39.600,00	40.000,00
Φορολογικός Έλεγχος	17.850,00	18.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	**57.450,00**	**58.000,00**

27 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

α) Εκκρεμεί αγωγή κατά της Εταιρείας για επίδικες υποθέσεις ποσού € 860,14 χιλ. περίπου. Για τις εν λόγω επίδικες υποθέσεις είχε σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη στις προηγούμενες χρήσεις. Κατά την τρέχουσα χρήση έγινε πρόσθετη πρόβλεψη ποσού € 27,66 χιλ. περίπου και δεν αναμένονται περαιτέρω επίπτωσεις στη λειτουργία και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

β) Στις 30/12/2019 επιδόθηκε στην Εταιρεία η από 30/12/2019 (με ΓΑΚ 115400/2019 & ΕΑΚ 1888/2019) αγωγή του Μετοχικού Ταμείου Στρατού ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (διαδικασία μισθώσεων - περιουσιακών διαφορών) με αίτημα την αναπροσαρμογή του μισθώματος για τα έτη 2020-2021 του στο ιστορικό της εν λόγω αγωγής περιγραφόμενου μισθίου και η οποία θα συζητηθεί εντός το 2020. Η ανωτέρω αγωγή ουδεμία επίπτωση αναμένεται να έχει στα έτη 2018 και 2019. Σημειώνεται ότι για τη μισθωτική αξία του Μεγάρου Μ.Τ.Σ. έχει εκδοθεί τελεσίδικη απόφαση που έχει προσδιορίσει την αξία μέχρι και σήμερα και θα αποτελέσει βάση για την αντιμετώπιση της αγωγής.

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

	31.12.2018	31.12.2017
Μέχρι 1 έτος	50.495,94	73.446,98
Από 1 μέχρι και 5 έτη	22.020,16	12.175,67
Περισσότερο από 5 έτη	-	-
Σύνολο	**72.516,10**	**85.622,65**

28 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. 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 € 174.164,14 χιλ., ενώ το 2017 ήταν € 193.757,31 χιλ. και αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2018	31.12.2017
Μέχρι 1 έτος	18.240.453,54	17.764.037,49
Από 1 μέχρι και 5 έτη	82.823.403,44	80.004.904,67
Περισσότερο από 5 έτη	73.100.284,42	95.988.370,20
Σύνολο	**174.164.141,40**	**193.757.312,36**

29 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας έληξε την 30/06/2019. Στις 14/08/2019 υπεγράφη πράξη τροποποίησης του προγράμματος ομολογιακού δανείου με την οποία παρατείνεται η διάρκεια του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία λήξης την 31/12/2020.

Τα ακόλουθα γεγονότα συνέβησαν αναφορικά με την εταιρεία LINK LIFE A.E. (100% θυγατρική της PICAR):

- Στις 08/04/2019 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της LINK LIFE A.E. αποφάσισε την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 3.348,00 χιλ. με καταβολή μετρητών κατά € 500,00 χιλ. και με κεφαλαιοποίηση χρηματικών υποχρεώσεων προς την PICAR κατά € 2.848,00 χιλ. και την έκδοση 33.480 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας και τιμής διάθεσης € 100,00 η κάθε μία. Η εν λόγω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ολοκληρώθηκε και πιστοποιήθηκε με την από 17/07/2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της LINK LIFE A.E.

- Το Διοικητικό Συμβούλιο της LINK LIFE A.E., λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι έχουν πλέον σταματήσει οι δραστηριότητές της και ταυτόχρονα δεν υπάρχουν προοπτικές επαναδραστηριοποίησης της, πρόκειται να προτείνει στην προσεχή Γενική Συνέλευση των Μετόχων της να επανεξεταστεί το ενδεχόμενο λύσης της LINK LIFE A.E.

Με βάση το από 14/05/2019 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταβίβασης μετοχών, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση του συνόλου των κατεχόμενων μετοχών της εταιρείας ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε. έναντι τιμήματος € 5.332,25 χιλ., το οποίο εισέπραξε αυθημερόν.

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

Πέραν των ανωτέρω γεγονότων, καθώς και όσων μνημονεύονται στη Σημείωση 27 αναφορικά με τις εκκρεμείς νομικές υποθέσεις, δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού που να επηρεάζουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Αθήνα, 23 Μαρτίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ PRICEWATERHOUSECOOPERS BUSINESS SOLUTIONS A.E. ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ: 181
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΟΡΜΑΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 247849	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΑΣΧΑΛΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΖ 630875	ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΜΑΥΡΟΓΙΑΝΝΗΣ Α.Δ.Τ ΑΕ 087958 ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΗΣ 0085923