Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.11.19 14:47:43 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107
Fax: 2103616464
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,19/11/2020
Αριθ. Πρωτ.:2265315

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης 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**, το διακριτικό τίτλο **PICAR M.A.E.E.** και αριθμό ΓΕΜΗ **3827801000**.

Την **19/11/2020** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2381875 οι εγκεκριμένες από την 30/10/2020 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2019 έως 31/12/2019.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2381876 η από 30/10/2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2020 έως 31/12/2020:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**», Α.Φ.Μ. 094394788-Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ, Αρ. ΓΕΜΗ 1223601000, και (Δ/νση : ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 3Α ΤΚ , ΜΑΡΟΥΣΙ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 120.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

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

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 003827801000

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

31 Δεκεμβρίου 2019

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της PICAR Μ.Α.Ε.Ε. την 29η Οκτωβρίου 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 31/12/2019**

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων **Σελίδα**

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας 3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ 14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 15
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων:
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 16
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ 16
2.1 Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 16
2.2 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») 17
2.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα 18
2.4 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό 19
2.5 Μισθωμένα Πάγια 20
2.6 Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις 20
2.7 Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο επιμετρούμενο σε Εύλογη Αξία μέσω λοιπού Συνολικού Εισοδήματος (FVTOCI) 20
2.8 Φόρος Εισοδήματος 21
2.9 Απαιτήσεις από Πελάτες 21
2.10 Επιχορηγήσεις 21
2.11 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα 22
2.12 Μετοχικό Κεφάλαιο 22
2.13 Παροχές σε Εργαζομένους 22
2.14 Προβλέψεις 22
2.15 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων 22
2.16 Δανεισμός 22
2.17 Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων 22
2.18 Συναλλαγματικές Μετατροπές 23
2.19 Συγκριτικά Στοιχεία 23
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ 23
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ 24
4.1 Κίνδυνος Αγοράς 24
4.2 Πιστωτικός Κίνδυνος 24
4.3 Κίνδυνος Επιτοκίων 25
4.4 Κίνδυνος Ρευστότητας 25
4.5 Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίου 26
4.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες 26
5 ΕΦΑΡΜΟΓΗ Δ.Π.Χ.Α. 16 "ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ" 26
6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 27
7 ΑΫΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 28
8 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ 28
9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 29
10 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ 29
11 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΕΠΙΜΕΤΡΟΥΜΕΝΟ ΣΕ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΛΟΙΠΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (FVTOCI) 30
12 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ 30
13 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 30
14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31
15 ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 31
16 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ 31
16.1 Απεικόνιση υποχρέωσης σε Παρούσα Αξία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 32
16.2 Διάκριση Ανάμεσα σε Βραχυπρόθεσμη και Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση 32
16.3 Επιτόκια 32
16.4 Χρονική Διάκριση Υποχρέωσης 32
17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ 32
18 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ 32
19 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 33

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων **Σελίδα**

20	**ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**	33
21	**ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ**	33
22	**ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**	33
23	**ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ**	34
24	**ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ**	34
25	**ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ**	34
26	**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) - ΚΑΘΑΡΑ**	35
27	**ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ**	35
28	**ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ**	35
29	**ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**	35
30	**ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ**	35

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 01.01.2019 έως 31.12.2019, 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 31.12.2019 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 31.12.2019 ανερχόταν σε € 45.858,94 χιλ.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2019 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 (εφεξής "Μ.Τ.Σ.") εμφανίζεται στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τα ΔΛΠ 40 και ΔΠΧΑ 16, 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 € 36.498,60 χιλ. και εμφανίζεται στο κονδύλι των μακροπροθέσμων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

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

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

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

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

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση αξιολογεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες και στο επιχειρηματικό της πλάνο της Εταιρείας και είναι έτοιμη να καταρτίσει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών, ανάλογα με τις συνθήκες που θα επικρατούν στην αγορά.

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

Σημειώνεται ότι η ελληνική κυβέρνηση, έλαβε δραστικά μέτρα για τον περιορισμό της εξάπλωσης της πανδημίας και υιοθέτησε ένα σημαντικό πακέτο μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων για την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεών της. Δόθηκε εντολή για αναστολή δραστηριότητας ("lock down") σε αρκετούς επιχειρηματικούς κλάδους (εστίαση, θέατρα, γυμναστήρια, καταστήματα ένδυσης/υπόδυσης). Για τη στήριξη αυτών των κλάδων, προβλέφθηκε μείωση κατά 40% στις επαγγελματικές μισθώσεις μηνών Μαρτίου έως Μαΐου. Εντός του Ιουνίου 2020, παρά την άρση του γενικού "lock down", ως ένα ακόμα μέτρο στήριξης των εταιρειών που ανήκουν σε πληττόμενους κλάδους, δόθηκε παράταση στη μείωση κατά 40% στα μισθώματα μηνός Ιουνίου. Το "lock down", η μείωση των μισθωμάτων κατά 40%, καθώς και τα μισθώματα βάσει τζίρου, που αφορούν στην πλειοψηφία των μισθωτών του Μεγάρου Μ.Τ.Σ., πλην της Τράπεζας Πειραιώς, είχαν ως αποτέλεσμα τη μείωση των εσόδων της Εταιρείας κατά 26% το πρώτο οκτάμηνο του 2020, έναντι των εκτιμώμενων εσόδων.

2. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Κατά την κλειόμενη χρήση 2019, το σύνολο του Μεγάρου Μ.Τ.Σ. είχε εκμισθωθεί. Από την εκμετάλλευση των χώρων του Μ.Τ.Σ. προήλθαν έσοδα ενοικίων ύψους € 18.873,15 χιλ. και επανατιμολογούμενων εξόδων ύψους € 2.182,24 χιλ.

3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε έσοδα ύψους € 21.055,40 χιλ., που προέρχονται από σταθερά και μεταβλητά (βάσει τζίρου) μισθώματα και επανατιμολογήσεις εξόδων και Λοιπά Έσοδα ποσού € 40,72 χιλ. Η ζημία από αποτίμηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ανήλθε σε € 5.067,60 χιλ. Τα λειτουργικά έξοδα των ακινήτων ανήλθαν σε € 7.995,81 χιλ., στα οποία περιλαμβάνεται και απομείωση απαίτησης από επιχορήγηση ποσού € 4.402,80 χιλ. Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα σε € 912,72 χιλ., στα οποία περιλαμβάνονται και έξοδα προβολής & διαφήμισης ποσού € 158,42 χιλ. Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ήταν € 5.729,20 χιλ. Όλα τα ανωτέρω είχαν σαν αποτέλεσμα να διαμορφώσουν κέρδη προ φόρων ποσού € 1.390,80 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.

	2019	**2018**
ΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
Κεφάλαιο Κίνησης		
Κυκλοφορούν ενεργητικό	-69,19%	-92,77%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ & ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων		
Ίδια Κεφάλαια	3,03%	8,41%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ		
Απαιτήσεις από πελάτες		
Πωλήσεις	109	118

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

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

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

Μια απαίτηση έχει υποστεί απομείωση όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη απο το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται απο το σύνολο της παρούσας αξίας των μελλοντικών εισπράξεων. 'Οταν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες, σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης χρήζει μείωσης, η οποία να βασίζεται σε αντικειμενικά γεγονότα που συνέβησαν μετά το σχηματισμό αυτής, όπως για παράδειγμα η βελτίωση της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη / μισθωτή, τότε η πρόβλεψη μειώνεται και η διαφορά καταχωρείται στην κατάσταση του συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρεία αφού έχει εξαντλήσει όλες τις διαδικασίες για την είσπραξη των απαιτήσεων της και βάσιμα εκτιμά ότι είναι ανεπίδεκτες είσπραξης προβαίνει σε διαγραφές επισφαλών απαιτήσεων 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 31/12/2019 και 31/12/2018 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	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Απαιτήσεις από τη μητρική	177.424,91	99.247,77
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	-	2.848.066,96
Λοιποί πελάτες	7.578.176,65	7.050.894,87
Επιταγές εισπρακτέες	342.478,32	519.421,53
Γραμμάτια εισπρακτέα	107.554,32	107.554,32
Εγγυήσεις	184.061,29	184.589,29
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	9.682.354,82	9.682.354,82
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	-	500.000,00
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	12.254.194,74	14.230.677,74
Λοιποί χρεώστες	847.324,42	757.259,14
ΣΥΝΟΛΑ	**31.173.569,47**	**35.980.066,44**

Η Εταιρεία εφαρμόζοντας την απλοποιημένη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9, έχει αποφασίσει να κατηγοριοποιεί τις απαιτήσεις της σύμφωνα με τον πιστωτικό τους κίνδυνο σε δύο στάδια (stages), το Στάδιο 2 και το Στάδιο 3.

Το Στάδιο 2 αφορά απαιτήσεις που δεν έχουν παρουσιάσει πιστωτικό γεγονός και που για τον υπολογισμό της πρόβλεψης χρησιμοποιείται η πιθανότητα αθέτησης καθόλη τη διάρκεια της απαίτησης.

Το Στάδιο 3 αφορά απαιτήσεις ήδη απομειωμένες εφαρμόζοντας πιθανότητα αθέτησης 100%.

	31.12.2019		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	**Σύνολα**
Απαιτήσεις από πελάτες	3.854.389,15	4.351.245,05	**8.205.634,20**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.247,84)	(1.826.629,57)	**(1.827.877,41)**
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	**3.853.141,31**	**2.524.615,48**	**6.377.756,79**
Λοιπές απαιτήσεις	12.438.256,03	-	**12.438.256,03**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	-	**-**
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**12.438.256,03**	**-**	**12.438.256,03**
Καθαρή λογιστική αξία	**16.291.397,34**	**2.524.615,48**	**18.816.012,82**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού			
Λοιπές απαιτήσεις			10.529.679,24
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης			(10.136.623,89)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)			**393.055,35**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2019			**19.209.068,17**

	31.12.2018		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	**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	184.589,29	-	**184.589,29**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	-	**-**
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**184.589,29**	**-**	**184.589,29**
Καθαρή λογιστική αξία	**5.181.346,65**	**1.698.276,91**	**6.879.623,56**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού			
Λοιπές απαιτήσεις			25.170.291,70
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης			(6.233.823,89)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)			**18.936.467,81**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2018			**25.816.091,37**

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 2019, μια αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια μείωση κατά € 373,35 χιλ. στα μετά φόρων αποτελέσματα του επόμενου 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:

	31.12.2019			
	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**Τραπεζικές υποχρεώσεις**	**Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις**	**Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις**
μέχρι 1 μήνα	849.080,88	-	634.834,92	3.404,10
1 - 3 μήνες	1.082.664,66	-	1.269.669,85	6.808,20
3 -12 μήνες	259.593,03	74.300.000,00	5.713.514,30	30.909,23
1 - 5 έτη	-	-	30.472.076,28	168.639,59
άνω των 5 ετών	-	-	16.505.707,99	190.379,09
ΣΥΝΟΛΑ	**2.191.338,57**	**74.300.000,00**	**54.595.803,34**	**400.140,21**

	31.12.2018			
	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**Τραπεζικές υποχρεώσεις**	**Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις**	**Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις**
μέχρι 1 μήνα	487.574,14	-	634.834,92	-
1 - 3 μήνες	1.019.114,39	98.166,67	1.269.669,85	-
3 -12 μήνες	270.187,89	76.000.000,00	5.713.514,30	-
1 - 5 έτη	-	-	30.472.076,28	-
άνω των 5 ετών	-	-	24.123.727,06	-
ΣΥΝΟΛΑ	**1.776.876,42**	**76.098.166,67**	**62.213.822,41**	**0,00**

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 2019, 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 διάρκεια της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης δεν απασχολούσε προσωπικό.

8. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Στις 15/03/2020, η Τράπεζα Πειραιώς αποχώρησε από τον 3ο και 4ο όροφο του Μεγάρου Μ.Τ.Σ. συνολικού εμβαδού 4 χιλ. τ.μ. περίπου, που μίσθωνε για να στεγάζει κάποιες Διοικητικές Υπηρεσίες της, στη θέση της οποίας ανέλαβε η εταιρεία ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε. να επεκτείνει το ήδη υπάρχον πολυκατάστημα, το οποίο αναμένεται να λειτουργήσει στο τέλος του 2020 με αρχές του 2021.

Πρόσφατα δεδομένα και εξελίξεις γύρω από τον COVID-19, καταδεικνύουν ότι το 2020 η παγκόσμια και η ελληνική οικονομία αναμένεται να επηρεαστεί αρνητικά από την διάδοση της πανδημίας, καθώς και των μέτρων που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπιση αυτής, και συνεπακόλουθα αναμένεται να επιφέρει αρνητικές επιπτώσεις σε εκτιμήσεις ακινήτων και πιθανή απομείωση στοιχείων ενεργητικού.

Η ελληνική κυβέρνηση, έλαβε δραστικά μέτρα για τον περιορισμό της εξάπλωσης της πανδημίας και υιοθέτησε ένα σημαντικό πακέτο μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων για την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεών της. Δόθηκε εντολή για αναστολή δραστηριότητας ("lock down") σε αρκετούς επιχειρηματικούς κλάδους (εστίαση, θέατρα, γυμναστήρια, καταστήματα ένδυσης/υπόδυσης). Για τη στήριξη αυτών των κλάδων, προβλέφθηκε μείωση κατά 40% στις επαγγελματικές μισθώσεις μηνών Μαρτίου έως Μαΐου. Το "lock down" και η μείωση κατά 40%, που αφορούν στην πλειοψηφία των μισθωτών του Μεγάρου Μ.Τ.Σ. (πλην της Τράπεζας Πειραιώς), είχαν ως αποτέλεσμα τη μείωση των εσόδων της Εταιρείας κατά 26% το πρώτο οκτάμηνο του 2020, έναντι των εκτιμώμενων εσόδων.

Η Εταιρεία, λόγω του ΚΑΔ της, αλλά και των όσων αναφέρθηκαν ανωτέρω, κατατάσσεται στις πληγείσες εταιρείες και υπάγεται κι αυτή σε μέτρα στήριξης. Ήδη μέχρι σήμερα α) βρίσκεται σε επικοινωνία με το Μετοχικό Ταμείο Στρατού διεκδικώντας μειωμένο κατά 40% μίσθωμα για τους μήνες Απρίλιο-Μάιο και β) κατόπιν σχετικού αιτήματος στην Τράπεζα Πειραιώς ανεστάλη η καταβολή της δόσης κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου ποσού € 1,7 εκατ. της 30/06/2020 και μετατέθηκε για τις 31/12/2020.

Το ακόλουθο γεγονός συνέβη αναφορικά με την εταιρεία LINK LIFE A.E. (100% θυγατρική της PICAR):

- Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της LINK LIFE A.E., κατά την έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων χρήσης 2019 στις 30/06/2020, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι έχουν πλέον σταματήσει οι δραστηριότητές της και ταυτόχρονα δεν υπάρχουν προοπτικές επαναδραστηριοποίησης της, αποφάσισε τη λύση της LINK LIFE A.E., θέτοντάς τη σε καθεστώς εκκαθάρισης. Την 23/07/2020 καταχωρίσθηκε με ΚΑΚ 2180873 στο Γ.Ε.ΜΗ., η σχετική απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ, με την οποία εγκρίθηκε η λύση της εταιρείας LINK LIFE A.E. Η εκκαθάριση δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα, αλλά αναμένεται μέχρι το τέλος του 2020.

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

Αθήνα, 29 Οκτωβρίου 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
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 2019, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και 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 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

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.

Deloitte.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

   α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2019.

   β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία 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 2019 έχει καταστεί κατώτερο του μισού (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο της 29ης Οκτωβρίου 2020 έθεσε προς συζήτηση το εν λόγω θέμα στην προσεχή τακτική Γενική Συνέλευση ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Αθήνα, 29 Οκτωβρίου 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



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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Σημείωση**	**Χρήση που έληξε την**	
		31.12.2019	**31.12.2018**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	5	345.831,09	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	109.445.603,32	114.513.204,83
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	142.465,57	120.474,57
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	10	0,01	0,01
Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο επιμετρούμενο σε Εύλογη Αξία μέσω λοιπού Συνολικού Εισοδήματος (FVTOCI)	11	-	5.332.250,34
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	184.061,29	184.589,29
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	21	1.889.210,19	632.282,27
		112.007.171,47	**120.782.801,31**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις από πελάτες	8	6.377.756,79	6.695.034,27
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	9	12.647.250,09	18.936.467,81
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	30.985.004,16	18.784.639,78
		50.010.011,04	**44.416.141,86**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**162.017.182,51**	**165.198.943,17**
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 Χαρτοφυλακίου επιμετρούμενου σε Εύλογη Αξία μέσω λοιπού Συνολικού Εισοδήματος (FVTOCI)	11	-	3.457.613,03
Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο		(180.026.590,39)	(184.140.161,08)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**45.858.935,98**	**45.202.978,32**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	16	29.635.523,08	32.881.624,59
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	17	318.774,01	-
Λοιπές προβλέψεις	18	887.803,45	860.141,26
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	703.580,22	635.338,35
		31.545.680,76	**34.377.104,20**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	15	74.300.000,00	76.098.166,67
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	16	6.863.080,24	6.863.080,24
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	17	31.463,91	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	2.191.338,57	1.776.876,42
Φόρος εισοδήματος	22	1.226.683,05	880.737,32
		84.612.565,77	**85.618.860,65**
Σύνολο υποχρεώσεων		**116.158.246,53**	**119.995.964,85**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		**162.017.182,51**	**165.198.943,17**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2019	**31.12.2018**
Κύκλος εργασιών	23	21.055.397,49	20.460.577,87
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	(5.067.601,51)	(6.774.115,80)
Λοιπά έσοδα	24	40.724,83	560.244,88
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		**16.028.520,81**	**14.246.706,95**
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	25	(7.995.805,76)	(3.095.603,95)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	25	(912.719,34)	(1.263.358,60)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**7.119.995,71**	**9.887.744,40**
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) - καθαρά	26	(5.729.195,91)	(6.084.774,82)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		**1.390.799,80**	**3.802.969,58**
Φόρος εισοδήματος	22	(2.079.469,44)	(1.201.596,61)
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου (Α)		**(688.669,64)**	**2.601.372,97**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους:			
Κέρδη από αποτίμηση Χαρτοφυλακίου επιμετρούμενου σε Εύλογη Αξία μέσω λοιπού Συνολικού Εισοδήματος (FVTOCI)	11	-	1.757.605,14
Φόρος εισοδήματος	21	1.344.627,30	(461.683,09)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Β)		**1.344.627,30**	**1.295.922,05**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)		**655.957,66**	**3.897.295,02**

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 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**
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019		**111.031.050,00**	**114.854.476,37**	**3.457.613,03**	**(184.140.161,08)**	**45.202.978,32**
Ανακύκλωση του σωρευμένου αποθεματικού χρηματοοικονομικών μέσων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων		-	-	(4.802.240,33)	4.802.240,33	**-**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	1.344.627,30	-	**1.344.627,30**
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	(688.669,64)	**(688.669,64)**
Σύνολο αναγνωρισμένων καθαρών εσόδων / (ζημιών) μετά από φόρους		**-**	**-**	**(3.457.613,03)**	**4.113.570,69**	**655.957,66**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	-	-	-	-	**-**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019		**111.031.050,00**	**114.854.476,37**	**0,00**	**(180.026.590,39)**	**45.858.935,98**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2019	**31.12.2018**
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		1.390.799,80	3.802.969,58
Προσαρμογή ζημιών προ φόρων			
Προστίθενται: προβλέψεις υποτίμησης συμμετοχών	10	3.348.000,00	-
Προστίθενται: προβλέψεις απομείωσης επιχορήγησης	9	4.402.800,00	-
Προστίθενται: απομείωση αΰλων περιουσιακών στοιχείων	7	-	337.265,00
Προστίθενται: προβλέψεις επίδικων υποθέσεων	18	27.662,19	27.662,19
Προστίθενται: αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων		46.012,30	-
Αφαιρούνται: κέρδη από αποαναγνώριση λειτουργικών μισθώσεων		(193,66)	-
(Αφαιρούνται) / Προστίθενται: προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	8, 9	(2.602.273,77)	331.090,52
Αφαιρούνται κέρδη / Προστίθενται ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες & λοιπά έσοδα	6	5.067.601,51	6.774.115,80
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής και χρηματοδοτικής δραστηριότητας	26	5.732.452,91	6.087.176,50
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		4.806.496,97	349.155,04
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		482.704,02	(2.217.551,43)
Μείον :			
Καταβλημένοι φόροι		(1.645.824,33)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**21.056.237,94**	**15.491.883,20**
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	-	-
Αγορές άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(30.870,00)	(4.085,00)
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	10	(3.348.000,00)	-
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου χαρτοφυλακίου FVTOCI		-	369.081,21
Πώληση χαρτοφυλακίου FTVOCI		5.332.250,34	
Τόκοι εισπραχθέντες	26	130.823,89	90.680,83
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**2.084.204,23**	**455.677,04**
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			
Ταμειακές πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις		(3.246.101,51)	(2.924.415,80)
Ταμειακές πληρωμές τόκων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις		(4.371.917,53)	(4.693.603,24)
Ταμειακές πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις		(32.532,81)	-
Ταμειακές πληρωμές τόκων υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις		(7.105,19)	-
Αποπληρωμή κεφαλαίου δανείων		(1.700.000,00)	-
Τόκοι πληρωθέντες δανείων		(1.582.420,75)	(1.484.254,09)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(10.940.077,79)**	**(9.102.273,13)**
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		**12.200.364,38**	**6.845.287,11**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**18.784.639,78**	**11.939.352,67**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	12	**30.985.004,16**	**18.784.639,78**

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 31.12.2019 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100,00%. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 29 Οκτωβρίου 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 2018.

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

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

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

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

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση αξιολογεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες και στο επιχειρηματικό της πλάνο της Εταιρείας και είναι έτοιμη να καταρτίσει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών, ανάλογα με τις συνθήκες που θα επικρατούν στην αγορά.

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

Σημειώνεται ότι η ελληνική κυβέρνηση, έλαβε δραστικά μέτρα για τον περιορισμό της εξάπλωσης της πανδημίας και υιοθέτησε ένα σημαντικό πακέτο μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων για την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεών της. Δόθηκε εντολή για αναστολή δραστηριότητας ("lock down") σε αρκετούς επιχειρηματικούς κλάδους (εστίαση, θέατρα, γυμναστήρια, καταστήματα ένδυσης/υπόδυσης). Για τη στήριξη αυτών των κλάδων, προβλέφθηκε μείωση κατά 40% στις επαγγελματικές μισθώσεις μηνών Μαρτίου έως Μαΐου. Εντός του Ιουνίου 2020, παρά την άρση του γενικού "lock down", ως ένα ακόμα μέτρο στήριξης των εταιρειών που ανήκουν σε πληττόμενους κλάδους, δόθηκε παράταση στη μείωση κατά 40% στα μισθώματα μηνός Ιουνίου. Το "lock down", η μείωση των μισθωμάτων κατά 40%, καθώς και τα μισθώματα βάσει τζίρου, που αφορούν στην πλειοψηφία των μισθωτών του Μεγάρου Μετοχικού Ταμείου Στρατού (εφεξής "Μ.Τ.Σ."), πλην της Τράπεζας Πειραιώς, είχαν ως αποτέλεσμα τη μείωση των εσόδων της Εταιρείας κατά 26% το πρώτο οκτάμηνο του 2020, έναντι των εκτιμώμενων εσόδων.

Το γεγονός ότι κατά την 31.12.2019 το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας έχει καταστεί αρνητικό, κυρίως λόγω της συμβατικής λήξης του Ομολογιακού Δανείου στις 31.12.2020, αποτελεί ένδειξη αβεβαιότητας για τη συνέχιση της δραστηριότητάς της. Παρόλα αυτά, η μητρική εταιρεία του Ομίλου «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», σύμφωνα με επιστολή της έχει δηλώσει την πρόθεση της να στηρίξει την Εταιρεία για τους επόμενους δώδεκα μήνες, ώστε να καταστεί απρόσκοπτη η συνέχιση των δραστηριοτήτων αυτής.

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 3.

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 Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»)

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

Νέα Λογιστικά Πρότυπα

Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις». Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17 «Μισθώσεις», το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 4 «Καθορισμός εάν μία συμφωνία περιλαμβάνει Μίσθωση», τη Διερμηνεία 15 «Λειτουργικές Μισθώσεις – Κίνητρα» και τη Διερμηνεία 27 «Αξιολόγηση της ουσίας των συναλλαγών σχετικά με την νομική μορφή μίας μίσθωσης». Το Δ.Π.Χ.Α. 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις των μισθώσεων, με σκοπό να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές γνωστοποιούν σχετική πληροφόρηση που παρουσιάζει την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το πρότυπο εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί την αναγνώριση των δικαιωμάτων χρήσης και υποχρεώσεων μίσθωσης για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με εναπομένουσα διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Η λογιστική του εκμισθωτή παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη συγκριτικά με το Δ.Λ.Π. 17. Ο λογιστικός χειρισμός για τους μισθωτές απαιτεί κατά την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης την αναγνώριση ενός δικαιώματος χρήσης και της αντίστοιχης υποχρέωσης μίσθωσης. Η αρχική επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης γίνεται στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων, το εκτιμώμενο κόστος για την αποκατάσταση του περιουσιακού στοιχείου στην αρχική του κατάσταση και οποιεσδήποτε πληρωμές μείον τις καταβολές πριν από την ημερομηνία έναρξης. Ακολούθως, η επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης γίνεται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις, εκτός από τα μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα τα οποία τηρούνται σε εύλογη αξία. Αντίστοιχα, κατά την ημερομηνία έναρξης, η μισθωτική υποχρέωση επιμετράται στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων της μίσθωσης προεξοφλημένα με το επιτόκιο που αναφέρεται στην μίσθωση ή εάν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να καθοριστεί, με το επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Το δικαίωμα χρήσης του χρηματοοικονομικού στοιχείου αρχικά επιμετράται στο ποσό της υποχρέωσης μίσθωσης.

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

Τροποποιήσεις σε Λογιστικά Πρότυπα και Διερμηνείες

Δ.Π.Χ.Α. 9 (Τροποποίηση) «Προπληρωμές με αρνητική αποζημίωση». Η τροποποίηση επιτρέπει την επιμέτρηση συμμετρικών δικαιωμάτων προαίρεσης (options) που εμπεριέχουν προπληρωμές με αρνητική αποζημίωση είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε

στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσματικών λογαριασμών.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων». Η τροποποίηση αποσκοπεί στην επίλυση των δυσκολιών που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα προσδιορίζει εάν έχει αποκτήσει μια επιχείρηση ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων.

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

Ορισμός Πιθανότητας Αθέτησης (Probability of Default - PD)
Η αθέτηση θεωρείται ότι επισυμβαίνει όταν η οφειλή είναι μεγαλύτερη του χρονικού πιστωτικού ορίου που έχει θέσει η Εταιρία για κάθε κατηγορία απαίτησης. Οι οφειλές μεγαλύτερες του χρονικού πιστωτικού ορίου θεωρείται ότι έχουν κίνδυνο αθέτησης 100%.

Ορισμός ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης (Loss Given Default - LGD)
Το ποσό της ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης προκύπτει με βάση τα ιστορικά δεδομένα εισπραξιμότητας των οφειλών της Εταιρίας της τελευταίας τριετίας, καθώς και εκτιμήσεις για το μέλλον.

Ορισμός ανοίγματος κατά την αθέτηση (Exposure at default - EAD)
Είναι το ανοιχτό υπόλοιπο των οφειλών μετά το πέρας του χρονικού πιστωτικού ορίου που έχει θέσει η Εταιρία για κάθε κατηγορία απαίτησης.

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

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

2.10. 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 31.12.2019 και 31.12.2018 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 απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής.
- Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Αναγνώριση εσόδου καθώς η οντότητα ικανοποιεί τις υποχρεώσεις της.

Για το κύριο έσοδο της Εταιρείας, που προέρχεται από μισθώσεις, εφαρμόζονται όσα προβλέπονται στο Δ.Π.Χ.Α. 16, το οποίο αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17.

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. Τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν διατηρούσε λογαριασμούς ή είχε απαιτήσεις ή υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, ούτε πραγματοποίησε συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καθόλη τη διάρκεια της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης.

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 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 € 652 χιλ. περίπου.

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

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

(β) Απομείωση αξίας απαιτήσεων

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

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

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

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

4.1. Κίνδυνος Αγοράς

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

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

4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

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

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

Μια απαίτηση έχει υποστεί απομείωση όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη απο το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται απο το σύνολο της παρούσας αξίας των μελλοντικών εισπράξεων. 'Οταν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες, σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης χρήζει μείωσης, η οποία να βασίζεται σε αντικειμενικά γεγονότα που συνέβησαν μετά το σχηματισμό αυτής, όπως για παράδειγμα η βελτίωση της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη / μισθωτή, τότε η πρόβλεψη μειώνεται και η διαφορά καταχωρείται στην κατάσταση του συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρεία αφού έχει εξαντλήσει όλες τις διαδικασίες για την είσπραξη των απαιτήσεων της και βάσιμα εκτιμά ότι είναι ανεπίδεκτες είσπραξης προβαίνει σε διαγραφές επισφαλών απαιτήσεων έναντι των σχετικών προβλέψεων που έχουν ληφθεί για την απομείωση της αξίας τους, μετά 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 31/12/2019 και 31/12/2018 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	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Απαιτήσεις από τη μητρική	177.424,91	99.247,77
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	-	2.848.066,96
Λοιποί πελάτες	7.578.176,65	7.050.894,87
Επιταγές εισπρακτέες	342.478,32	519.421,53
Γραμμάτια εισπρακτέα	107.554,32	107.554,32
Εγγυήσεις	184.061,29	184.589,29
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)	12.254.194,74	14.230.677,74
Λοιποί χρεώστες	847.324,42	757.259,14
ΣΥΝΟΛΑ	**31.173.569,47**	**35.980.066,44**

Η Εταιρεία εφαρμόζοντας την απλοποιημένη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9, έχει αποφασίσει να κατηγοριοποιεί τις απαιτήσεις της σύμφωνα με τον πιστωτικό τους κίνδυνο σε δύο στάδια (stages), το Στάδιο 2 και το Στάδιο 3.

Το Στάδιο 2 αφορά απαιτήσεις που δεν έχουν παρουσιάσει πιστωτικό γεγονός και που για τον υπολογισμό της πρόβλεψης χρησιμοποιείται η πιθανότητα αθέτησης καθόλη τη διάρκεια της απαίτησης.

Το Στάδιο 3 αφορά απαιτήσεις ήδη απομειωμένες εφαρμόζοντας πιθανότητα αθέτησης 100%.

	31.12.2019		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	**Σύνολα**
Απαιτήσεις από πελάτες	3.854.389,15	4.351.245,05	**8.205.634,20**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.247,84)	(1.826.629,57)	**(1.827.877,41)**
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	**3.853.141,31**	**2.524.615,48**	**6.377.756,79**
Λοιπές απαιτήσεις	12.438.256,03	-	**12.438.256,03**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	-	**-**
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**12.438.256,03**	**-**	**12.438.256,03**
Καθαρή λογιστική αξία	**16.291.397,34**	**2.524.615,48**	**18.816.012,82**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού			
Λοιπές απαιτήσεις			10.529.679,24
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης			(10.136.623,89)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)			**393.055,35**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2019			**19.209.068,17**

	31.12.2018		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	**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	184.589,29	-	**184.589,29**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	-	**-**
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	**184.589,29**	**-**	**184.589,29**
Καθαρή λογιστική αξία	**5.181.346,65**	**1.698.276,91**	**6.879.623,56**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού			
Λοιπές απαιτήσεις			25.170.291,70
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης			(6.233.823,89)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)			**18.936.467,81**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2018			**25.816.091,37**

4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

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

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, μια αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια μείωση κατά € 373,35 χιλ. στα μετά φόρων αποτελέσματα του επόμενου έτους, κυρίως λόγω της αύξησης των χρηματοοικονομικών εξόδων.

4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

Η προσέγγιση που υιοθετεί η Εταιρεία για τη διαχείριση της ρευστότητας είναι να διασφαλίζει, μέσω διακράτησης των απολύτως αναγκαίων ταμειακών διαθεσίμων και επαρκών πιστωτικών ορίων από την τράπεζα Πειραιώς, ότι πάντα θα έχει αρκετή ρευστότητα για να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της όταν αυτές λήγουν. Το υπόλοιπο των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητάς τους ως ακολούθως:

	31.12.2019			
	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**Τραπεζικές υποχρεώσεις**	**Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις**	**Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις**
μέχρι 1 μήνα	849.080,88	-	634.834,92	3.404,10
1 - 3 μήνες	1.082.664,66	-	1.269.669,85	6.808,20
3 -12 μήνες	259.593,03	74.300.000,00	5.713.514,30	30.909,23
1 - 5 έτη		-	30.472.076,28	168.639,59
άνω των 5 ετών		-	16.505.707,99	190.379,09
ΣΥΝΟΛΑ	**2.191.338,57**	**74.300.000,00**	**54.595.803,34**	**400.140,21**

	31.12.2018			
	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**Τραπεζικές υποχρεώσεις**	**Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις**	**Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις**
μέχρι 1 μήνα	487.574,14	-	634.834,92	-
1 - 3 μήνες	1.019.114,39	98.166,67	1.269.669,85	-
3 -12 μήνες	270.187,89	76.000.000,00	5.713.514,30	-
1 - 5 έτη	-	-	30.472.076,28	-
άνω των 5 ετών	-	-	24.123.727,06	-
ΣΥΝΟΛΑ	**1.776.876,42**	**76.098.166,67**	**62.213.822,41**	**0,00**

4.5. 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.

4.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

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

Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές σε ενεργή αγορά ώστε να προσδιορισθεί η εύλογη αξία τους. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους 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.

5 ΕΦΑΡΜΟΓΗ Δ.Π.Χ.Α. 16 "ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ"

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

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

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

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

Λογιστικός Χειρισμός
Κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία εφόρμοσε ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για τις μισθώσεις γραφείων έδρας.

Αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης παγίων και υποχρεώσεις για τις μισθώσεις που προηγουμένως ταξινομούνταν ως λειτουργικές ή στη συνέχεια στην έναρξη νέας μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Η αρχική επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης έγινε στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων.

Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους, εκτός εάς το περιουσιακό στοιχείο τηρείται σε εύλογη αξία.

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

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

Για την Εταιρεία μέσα στο 2019 καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των € 7.105,19 και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των € 37.133,30.

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

	31.12.2018	ΔΠΧΑ 16 Προσαρμογές	01.01.2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0,00	59.047,66	59.047,66
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	0,00	21.752,04	21.752,04
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	0,00	37.295,62	37.295,62

Στις 30/04/2019 λύθηκε η σύμβαση μίσθωση των γραφείων έδρας της εταιρείας που είχε συνάψει με την Τράπεζα Πειραιώς και υπεγράφει νέα σύμβαση μίσθωσης με την εταιρεία NEW UP DATING DEVELOPMENT A.E. (θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς) με διάρκεια 10 ετών, από 01/05/2019 μέχρι 30/04/2029. Ως εκ τούτου, την 30/04/2019 αποαναγνωρίστηκε το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και η σχετική υποχρέωση και την 01/05/2019 αναγνωρίστηκε νέο περιουσιακό στοιχείο και ισόποση υποχρέωση μισθώσεων.

Η μεταβολή των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης αναλύεται ως ακολούθως:

Αξία κτήσης	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**0,00**	**0,00**
Προσθήκες	429.580,97	-
Αποαναγνώριση	(59.047,66)	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	**370.533,31**	**0,00**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**0,00**	**0,00**
Αποσβέσεις χρήσης	37.133,30	-
Αποαναγνώριση	(12.431,08)	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	**24.702,22**	**0,00**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου	**345.831,09**	**0,00**

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	31.12.2019	**31.12.2018**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**114.513.204,83**	**121.287.320,63**
Προσθήκες	-	-
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(5.067.601,51)	(6.774.115,80)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	**109.445.603,32**	**114.513.204,83**

Στο τέλος της χρήσης πραγματοποιήθηκε εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου από την American Appraisal, ανεξάρτητους εκτιμητές. 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 Δ.Π.Χ.Α. 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

2018	Λογισμικό	Λοιπά άυλα στοιχεία	Σύνολα
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	**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 την 1 Ιανουαρίου 2018	**(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**

2019	Λογισμικό	Λοιπά άυλα στοιχεία	Σύνολα
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	**177.427,47**	**110.950,00**	**288.377,47**
Αγορές / Προσθήκες	30.870,00	-	**30.870,00**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	**208.297,47**	**110.950,00**	**319.247,47**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	**(167.902,90)**	**-**	**(167.902,90)**
Αποσβέσεις χρήσης	(8.879,00)	-	**(8.879,00)**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	**(176.781,90)**	**-**	**(176.781,90)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2019	**31.515,57**	**110.950,00**	**142.465,57**

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 προηγούμενη χρήση η Εταιρεία προχώρησε σε έλεγχο απομείωσης των σημάτων βιομηχανικής ιδιοκτησίας, που αποκτήθηκαν μέσω της απορρόφησης της εταιρείας GREATING A.E. και πραγματοποιήσε απομείωση ποσού €337,27 χιλ.

8 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Τα υπόλοιπα των πελατών 31.12.2019 και 31.12.2018 αφορούν απαιτήσεις από μισθωτές.

	31.12.2019	31.12.2018
Απαιτήσεις από τη μητρική	177.424,91	99.247,77
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. Σημείωση 10)	-	2.848.066,96
Λοιποί πελάτες	7.578.176,65	7.050.894,87
Επιταγές εισπρακτέες	342.478,32	519.421,53
Γραμμάτια εισπρακτέα	107.554,32	107.554,32
ΣΥΝΟΛΑ (Προ προβλέψεων)	**8.205.634,20**	**10.625.185,45**
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων από πελάτες	(1.827.877,41)	(3.930.151,18)
ΣΥΝΟΛΑ (Μετά από προβλέψεις)	**6.377.756,79**	**6.695.034,27**

Τα ανωτέρω υπόλοιπα προέρχονται από μισθωτικές σύμβάσεις και συμβάσεις παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας και εισπράττονται σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβάσεων. Πρόκειται για απαιτήσεις από μισθωτές, για τις οποίες δεν υπάρχει αναγκαιότητα σχηματισμού προβλέψεων επισφαλών απαιτήσεων είτε λόγω της άμεσης είσπραξης των υπολοίπων είτε λόγω ύπαρξης τουλάχιστον ίσοποσων καλυμμάτων (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων, cash collaterals κ.ά.) με την εξαίρεση ποσού € 1.827,88 χιλ., το οποίο ήταν σε καθυστέρηση και για το οποίο σχηματίστηκε πρόβλεψη.

Η κίνηση της πρόβλεψης των απαιτήσεων από πελάτες παρουσιάζεται παρακάτω:

	Στάδιο 2	Στάδιο 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**

	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολα
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2019 (ΔΠΧΑ 9)	**1.527,17**	**3.928.624,01**	**3.930.151,18**
Αναστροφές πρόβλεψης	(279,33)	(2.877.084,60)	**(2.877.363,93)**
Προβλέψεις χρήσης	-	775.090,16	**775.090,16**
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2019 (ΔΠΧΑ 9)	**1.247,84**	**1.826.629,57**	**1.827.877,41**

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		
Εγγυήσεις	184.061,29	184.589,29
ΣΥΝΟΛΑ	**184.061,29**	**184.589,29**
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	9.682.354,82	9.682.354,82
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. Σημείωση 10)	-	500.000,00
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (βλ. Σημείωση 16)	12.254.194,74	14.230.677,74
Λοιποί χρεώστες	847.324,42	757.259,14
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων	**22.783.873,98**	**25.170.291,70**
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	(10.136.623,89)	(6.233.823,89)
ΣΥΝΟΛΑ	**12.647.250,09**	**18.936.467,81**

Βάσει των διαθέσιμων στοιχείων της Διοίκησης και της αβεβαιότητας είσπραξης ποσού επιχορήγησης από το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων αρχικού εκτιμώμενου ποσού € 9.682,35 χιλ., η Εταιρεία σχημάτισε ισόποση σωρευμένη πρόβλεψη επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα των προηγούμενων χρήσεων κατά ποσό € 5.279,55 χιλ. και κατά την τρέχουσα χρήση κατά ποσό € 4.402,80 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., προκειμένου η δεύτερη να αποπληρώσει ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις της σε βραχυπρόθεσμα δάνεια και προμηθευτές, σχηματίζοντας ισόποση πρόβλεψη απομείωσης κατά την προηγούμενη χρήση. Κατά την τρέχουσα χρήση, κεφαλαιοποιήθηκε το εν λόγω ποσό (βλ. Σημείωση 10) και έγινε αναστροφή της συγκεκριμένης πρόβλεψης.

Η κίνηση της πρόβλεψης των λοιπών απαιτήσεων παρουσιάζεται παρακάτω:

Πρόβλεψη απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	**Σύνολα**
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2017 (ΔΛΠ 39)	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Επίπτωση 1ης εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	-	-	**0,00**
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2018 (ΔΠΧΑ 9)	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Προβλέψεις χρήσης	-	500.000,00	**500.000,00**
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2018 (ΔΠΧΑ 9)	**0,00**	**500.000,00**	**500.000,00**

Πρόβλεψη απομείωσης μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2018	**5.733.823,89**
Προβλέψεις χρήσης	-
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2018	**5.733.823,89**
Σύνολο προβλέψεων 31.12.2018	**6.233.823,89**

Πρόβλεψη απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	**Στάδιο 2**	**Στάδιο 3**	**Σύνολα**
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2019 (ΔΠΧΑ 9)	**0,00**	**500.000,00**	**500.000,00**
Αναστροφές πρόβλεψης	-	(500.000,00)	**(500.000,00)**
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2019 (ΔΠΧΑ 9)	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Πρόβλεψη απομείωσης μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2019	**5.733.823,89**
Προβλέψεις χρήσης	4.402.800,00
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2019	**10.136.623,89**
Σύνολο προβλέψεων 31.12.2019	**10.136.623,89**

10 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου	**0,01**	**0,01**
Συμμετοχή σε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου	3.348.000,00	-
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχής σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	(3.348.000,00)	-
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	4.722.000,00	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.

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.

Η Εταιρεία έχε απομειώσει 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.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της LINK LIFE A.E., κατά την έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων χρήσης 2019 στις 30/06/2020, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι έχουν πλέον σταματήσει οι δραστηριότητές της και ταυτόχρονα δεν υπάρχουν προοπτικές επαναδραστηριοποίησης της, αποφάσε τη λύση της LINK LIFE A.E., θέτοντάς τη σε καθεστώς εκκαθάρισης. Την 23/07/2020 καταχωρίσθηκε με ΚΑΚ 2180873 στο Γ.Ε.ΜΗ., η σχετική απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ, με την οποία εγκρίθηκε η λύση της εταιρείας LINK LIFE A.E. Η εκκαθάριση δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα, αλλά αναμένεται μέχρι το τέλος του 2020.

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

Η συμμετοχή της Εταιρείας αφορά στην εταιρεία ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.

Την 28/05/2018 η RETAIL VENTURES Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, ένας εκ των άλλων μετόχων 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 24).

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.

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. (ίσο με την αποτίμηση κατά την 31/12/2018), το οποίο εισέπραξε αυθημερόν.

Συνεπώς, η Εταιρεία κατά την 31/12/2019 δεν κατέχει συμμετοχές αυτής της κατηγορίας.

12 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	295,94	119,58
Καταθέσεις όψεως	30.984.708,22	18.784.520,20
Καταθέσεις προθεσμίας	-	-
ΣΥΝΟΛΑ	**30.985.004,16**	**18.784.639,78**

Τα ποσά των € 30.949,85 χιλ. και € 18.749,66 χιλ. αφορούν καταθέσεις στην μητρική Τράπεζα Πειραιώς για τα έτη 2019 και 2018 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.

	31.12.2019		01.01.2019 - 31.12.2019	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	31.135.178,23	74.300.146,95	5.288.291,78	1.484.812,33
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	37.310,40	-	354.785,34
ΣΥΝΟΛΑ	**31.135.178,23**	**74.337.457,35**	**5.288.291,78**	**1.839.597,67**

	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**

Οι απαιτήσεις από τη μητρική € 31.135,18 χιλ. (2018 € 18.849,02 χιλ.), αφορούν κατά κύριο λόγο καταθέσεις όψεως, ενώ συμπεριλαμβάνονται και λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις. Οι υποχρεώσεις των € 74.300,15 χιλ. (2018: € 76.103,37 χιλ.) αφορούν μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο δανεισμό από τη μητρική εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 1.1.2019 έως 31.12.2019 και από 1.1.2018 έως 31.12.2018, καταβλήθηκαν ισόποσα αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ποσού € 24 χιλ.

14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	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**

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2019	3.783.000	111.031.050,00
Υπόλοιπο 31.12.2019	**3.783.000**	**111.031.050,00**

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

	31.12.2019	31.12.2018
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:

	31.12.2019	31.12.2018
Μέχρι 1 έτος	74.300.000,00	76.098.166,67
Από 1 μέχρι και 5 έτη	-	-
Σύνολο	**74.300.000,00**	**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 παρατάθηκε η διάρκεια του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία λήξης την 31/12/2020 και συμφωνήθηκαν 3 ισόποσες εξαμηνιαίες καταβολές κεφαλαίου ποσού € 1,7 εκατ. στις 31/12/2019, 30/06/2020 και 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 2019 ανέρχεται σε 1,50% (2018: 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.

Η διαφορά μισθωμάτων περιόδου 01/01/2014-30/06/2017 καθαρού ποσού € 14.230,68 χιλ. διακανονίστηκε, βάσει της από 01/07/2019 Σύμβασης Διακανονισμού Οφειλής, σε 36 ισόποσες, άτοκες, συνεχόμενες μηνιαίες δόσεις των € 395χιλ (βλ. Σημείωση 9).

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 € 36.498,60 χιλ.

16.2. Διάκριση ανάμεσα σε βραχυπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη υποχρέωση

	31.12.2019	31.12.2018
Υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση επόμενης χρήσης	6.863.080,24	6.863.080,24
Υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση μεγαλύτερης του έτους	29.635.523,08	32.881.624,59
Σύνολο	**36.498.603,32**	**39.744.704,83**

16.3. Επιτόκια

Το επιτόκιο προεξόφλησης βάσει της αρχικής αναγνώρισης για τις χρήσεις 2019 και 2018 ήταν 11%.

16.4 Χρονική διάκριση υποχρέωσης

	31.12.2019	31.12.2018
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	16.505.707,99	24.123.727,06
Σύνολο	**54.595.803,34**	**62.213.822,41**
Μείον: μελλοντικοί τόκοι χρηματοδοτικής μίσθωσης	(18.097.200,02)	(22.469.117,58)
Παρούσα αξία υποχρέωσης από χρηματοδοτική μίσθωση	**36.498.603,32**	**39.744.704,83**

Η υποχρέωση αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2019	31.12.2018
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	8.343.189,36	11.589.290,87
Σύνολο	**36.498.603,32**	**39.744.704,83**

17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

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

	31.12.2019
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	31.463,91
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	318.774,01
Σύνολο	**350.237,92**

Ανάλυση μελλοντικής υποχρέωσης ανά έτος	
Έτος 1	31.463,91
Έτος 2	32.807,76
Έτος 3	34.195,34
Έτος 4	35.627,98
Έτος 5	37.107,05
Άνω των 5 ετών	179.035,88
Σύνολο	**350.237,92**

Με βάση τη μη ακυρούμενη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης γραφείων έδρας, τα σωρευτικά πληρωτέα μελλοντικά μισθώματα ανέρχονται στο ποσό των € 400.140,21.

Σύνολο Καταβολών	
Έτος 1	41.121,53
Έτος 2 έως 5	168.639,59
Άνω των 5 ετών	190.379,09
Σύνολο	**400.140,21**

18 ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Η Εταιρεία έχει σχηματίσει τις ακόλουθες προβλέψεις:

	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	860.141,26	832.479,07
Κίνηση Περιόδου	27.662,19	27.662,19
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	**887.803,45**	**860.141,26**

Οι λοιπές προβλέψεις αφορούν προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 28.

19 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	31.12.2019	31.12.2018
Εγγυήσεις μισθωμάτων	703.580,22	635.338,35
Σύνολο	**703.580,22**	**635.338,35**

20 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	31.12.2019	31.12.2018
Λοιποί φόροι τέλη	795.471,32	443.852,26
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	37.310,40	22.721,57
Λοιποί πιστωτές	1.358.556,85	1.310.302,59
ΣΥΝΟΛΑ	**2.191.338,57**	**1.776.876,42**

21 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 επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο επιμετρούμενο σε Εύλογη Αξία μέσω λοιπού Συνολικού Εισοδήματος (FVTOCI), το οποίο πωλήθηκε κατά την τρέχουσα χρήση (βλ. Σημείωση 11). Η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για τις χρήσεις 2018 και 2019 είναι € 632,28 χιλ. και € 1.889,21 χιλ. αντίστοιχα, και αναλύεται ως ακολούθως:

Αναβαλλόμενη απαίτηση / υποχρέωση (συμψηφιστικά)	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης	632.282,27	1.429.707,77
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(823.711,72)	(313.011,64)
Προβλέψεις επίδικων υποθέσεων	(1.962,49)	(26.383,61)
Προβλέψεις υποτίμησης συμμετοχών σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	762.300,00	(27.480,00)
Απομείωση αϋλων περιουσιακών στοιχείων	(11.804,27)	44.181,71
Λοιπών εσόδων επόμενων περιόδων	(12.520,90)	(13.048,87)
Αποτίμηση επενδυτικού χαρτοφυλακίου επιμετρούμενου σε Εύλογη Αξία μέσω λοιπού Συνολικού Εισοδήματος (FVTOCI)	-	(461.683,09)
Ανακύκλωση εντός Ιδίων Κεφαλαίων της αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρεώσης επί του αποθεματικού FVTOCI	1.344.627,30	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**1.889.210,19**	**632.282,27**

22 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Αναβαλλόμενος φόρος	(87.699,38)	(396.241,86)
Τρέχων φόρος	(1.991.770,06)	(805.354,75)
Σύνολο	**(2.079.469,44)**	**(1.201.596,61)**

Η Εταιρεία φορολογείται με ονομαστικό συντελεστή φόρου 24% (2018: 29%) επί των κερδών της τρέχουσας χρήσης.

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος έχει ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Κέρδη / Ζημίες προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	**1.390.799,80**	**3.802.969,58**
Φόρος υπολογισμένος με τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(333.791,95)	(1.102.861,18)
Φόρος που αναλογεί στο μη υποκείμενο σε φόρο εισόδημα	3.415.362,66	-
Φόρος που αναλογεί στα μη εκπιπτόμενα έξοδα	(247.575,24)	(661.732,47)
Διαφορές ΔΛΠ για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	(4.649.879,77)	713.528,75
Χρήση προηγούμενων μη χρησιμοποιηθέντων φορολογικών ζημιών	(44.065,47)	(48.903,40)
Επίπτωση μεταβολής φορολογικών συντελεστών	(219.519,67)	(101.628,31)
Φόρος εισοδήματος	**(2.079.469,44)**	**(1.201.596,61)**

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 «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» 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 της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» 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 έχουν 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.

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

23 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στον κύκλο εργασιών αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Έσοδα από μισθώματα	18.873.152,80	18.343.377,76
Έσοδα από επανατιμολογούμενα έξοδα	2.182.244,69	2.117.200,11
Σύνολο	**21.055.397,49**	**20.460.577,87**

24 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	40.724,83	45.180,88
Αποζημιώσεις ασφαλιστικών εταιρειών	-	15.064,00
Έσοδα από ποινικές ρήτρες (βλ. Σημείωση 11)	-	500.000,00
Σύνολο	**40.724,83**	**560.244,88**

25 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα έξοδα ανά κατηγορία αναλύονται ως ακολούθως:

	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019			
	Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	**Έξοδα Διοίκησης**	**Έξοδα Διάθεσης**	**Σύνολο**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(441.489,94)	(165.435,87)	-	(606.925,81)
Παροχές τρίτων	(2.309.061,28)	(24.776,82)	-	(2.333.838,10)
Φόροι - τέλη	-	(469.775,75)	-	(469.775,75)
Διάφορα έξοδα	(69.066,12)	(48.299,32)	(158.419,28)	(275.784,72)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	-	(46.012,30)	-	(46.012,30)
Προβλέψεις	(5.176.188,42)	-	-	(5.176.188,42)
ΣΥΝΟΛΑ	**(7.995.805,76)**	**(754.300,06)**	**(158.419,28)**	**(8.908.525,10)**

	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018			
	Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	**Έξοδα Διοίκησης**	**Έξοδα Διάθεσης**	**Σύνολο**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-
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)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	-	-	-	-
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)**

26 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) - ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Έσοδα από τόκους	130.823,89	90.680,83
Έξοδα τόκων από τραπεζικές υποχρεώσεις	(1.152.576,32)	(1.153.431,65)
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(328.420,76)	(328.420,76)
Έξοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	(4.371.917,53)	(4.693.603,24)
Έξοδα τόκων από λειτουργικές μισθώσεις	(7.105,19)	-
ΣΥΝΟΛΑ	**(5.729.195,91)**	**(6.084.774,82)**

27 ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

Στις 16/07/2020, η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων εξέλεξε την ανεξάρτητη εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών την εταιρεία "Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών" για τη χρήση που έληξε στις 31/12/2019. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό - υποχρεωτικό έλεγχο και το φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2019 και 2018 (χωρίς ΦΠΑ).

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	38.600,00	39.600,00
Φορολογικός Έλεγχος	17.400,00	17.850,00
ΣΥΝΟΛΑ	**56.000,00**	**57.450,00**

28 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

α) Εκκρεμεί αγωγή κατά της Εταιρείας για επίδικες υποθέσεις ποσού € 887,80 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 στις 10/03/2021. Η ανωτέρω αγωγή ουδεμία επίπτωση αναμένεται να έχει στο έτος 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, για τις οποίες δεν έχει εφαρμοστεί το πρότυπο ΔΠΧΑ 16: Η Εταιρεία πέρα από τα γραφεία έδρας της, για τα οποια έχει εφαρμόσει το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 (βλ.Σημείωση 5 & 17), μισθώνει και μία αποθήκη στη Μεταμόρφωση Αττικής, η μίσθωση της οποίας λήγει στις 16/07/2020. Τα μελλοντικά πληρωτέα συνολικά μισθώματα σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις έχουν ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Μέχρι 1 έτος	11.514,00	13.032,26
Από 1 μέχρι και 5 έτη	-	-
Περισσότερο από 5 έτη	-	-
Σύνολο	**11.514,00**	**13.032,26**

29 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 € 158.633,18 χιλ., ενώ το 2018 ήταν € 174.164,14 χιλ. και αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2019	31.12.2018
Μέχρι 1 έτος	19.901.657,57	18.240.453,54
Από 1 μέχρι και 5 έτη	88.884.563,53	82.823.403,44
Περισσότερο από 5 έτη	49.846.959,36	73.100.284,42
Σύνολο	**158.633.180,46**	**174.164.141,40**

30 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Στις 15/03/2020, η Τράπεζα Πειραιώς αποχώρησε από τον 3ο και 4ο όροφο του Μεγάρου Μ.Τ.Σ. συνολικού εμβαδού 4 χιλ. τ.μ. περίπου, που μίσθωνε για να στεγάζει κάποιες Διοικητικές Υπηρεσίες της, στη θέση της οποίας ανέλαβε η εταιρεία ΑΤΤΙΚΑ ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε. να επεκτείνει το ήδη υπάρχον πολυκατάστημα, το οποίο αναμένεται να λειτουργήσει στο τέλος του 2020 με αρχές του 2021.

Πρόσφατα δεδομένα και εξελίξεις γύρω από τον COVID-19, καταδεικνύουν ότι το 2020 η παγκόσμια και η ελληνική οικονομία αναμένεται να επηρεαστεί αρνητικά από την διάδοση της πανδημίας, καθώς και των μέτρων που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπιση αυτής, και συνεπακόλουθα αναμένεται να επιφέρει αρνητικές επιπτώσεις σε εκτιμήσεις ακινήτων και πιθανή απομείωση στοιχείων ενεργητικού.

Η ελληνική κυβέρνηση, έλαβε δραστικά μέτρα για τον περιορισμό της εξάπλωσης της πανδημίας και υιοθέτησε ένα σημαντικό πακέτο μέτρων στήριξης των επιχειρήσεων για την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεών της. Δόθηκε εντολή για αναστολή δραστηριότητας ("lock down") σε αρκετούς επιχειρηματικούς κλάδους (εστίαση, θέατρα, γυμναστήρια, καταστήματα ένδυσης/υπόδυσης). Για τη στήριξη αυτών των κλάδων, προβλέφθηκε μείωση κατά 40% στις επαγγελματικές μισθώσεις μηνών Μαρτίου έως Μαΐου. Εντός του Ιουνίου 2020, παρά την άρση του γενικού "lock down", ως ένα ακόμα μέτρο στήριξης των εταιρειών που ανήκουν σε πληττόμενους κλάδους, δόθηκε παράταση στη μείωση κατά 40% στα μισθώματα μηνός Ιουνίου. Το "lock down", η μείωση των μισθωμάτων κατά 40%, καθώς και τα μισθώματα βάσει τζίρου, που αφορούν στην πλειοψηφία των μισθωτών του Μεγάρου Μ.Τ.Σ. (πλην της Τράπεζας Πειραιώς), είχαν ως αποτέλεσμα τη μείωση των εσόδων της Εταιρείας κατά 26% το πρώτο οκτάμηνο του 2020, έναντι των εκτιμώμενων εσόδων.

Η Εταιρεία, λόγω του ΚΑΔ της, αλλά και των όσων αναφέρθηκαν ανωτέρω, κατατάσσεται στις πληγείσες εταιρείες και υπάγεται κι αυτή σε μέτρα στήριξης. Ήδη μέχρι σήμερα α) βρίσκεται σε επικοινωνία με το Μετοχικό Ταμείο Στρατού διεκδικώντας μειωμένο κατά 40% μίσθωμα για τους μήνες Απρίλιο-Μάιο και β) κατόπιν σχετικού αιτήματος στην Τράπεζα Πειραιώς ανεστάλη η καταβολή της δόσης κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου ποσού € 1,7 εκατ. της 30/06/2020 και μετατέθηκε για τις 31/12/2020.

Το ακόλουθο γεγονός συνέβη αναφορικά με την εταιρεία LINK LIFE A.E. (100% θυγατρική της PICAR):

- Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της LINK LIFE A.E., κατά την έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων χρήσης 2019 στις 30/06/2020, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι έχουν πλέον σταματήσει οι δραστηριότητές της και ταυτόχρονα δεν υπάρχουν προοπτικές επαναδραστηριοποίησης της, αποφάσισε τη λύση της LINK LIFE A.E., θέτοντάς τη σε καθεστώς εκκαθάρισης. Την 23/07/2020 καταχωρίσθηκε με ΚΑΚ 2180873 στο Γ.Ε.ΜΗ., η σχετική απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ, με την οποία εγκρίθηκε η λύση της εταιρείας LINK LIFE A.E. Η εκκαθάριση δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα, αλλά αναμένεται μέχρι το τέλος του 2020.

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

Αθήνα, 29 Οκτωβρίου 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