



ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση
για τη χρήση 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2017**

Αύγουστος 2018



Πίνακας Περιεχομένων

A. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	4
B. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	5
Γ. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	21
Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017.....	24
Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	24
Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων	25
Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	26
Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών	27
Δ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	28
Σημ. 1 Γενικές Πληροφορίες.....	28
Σημ. 2 Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	28
Σημ. 3 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών.....	40
Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	41
Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας.....	43
Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	48
Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	49
Σημ. 8 Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις.....	52
Σημ. 9 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	52
Σημ. 10 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	53
Σημ. 11 Λοιπές απαιτήσεις.....	54
Σημ. 12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	54
Σημ. 13 Μετοχικό κεφάλαιο.....	55
Σημ. 14 Αποθεματικά	55
Σημ. 15 Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	55
Σημ. 16 Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις	56
Σημ. 17 Κύκλος εργασιών	57
Σημ. 18 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	57
Σημ. 19 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	58



Σημ. 20	Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	58
Σημ. 21	Λοιπά έσοδα.....	58
Σημ. 22	Λοιπά έξοδα	59
Σημ. 23	Φόρος εισοδήματος	59
Σημ. 24	Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή.....	60
Σημ. 25	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	60
Σημ. 26	Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	61
Σημ. 27	Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς.....	62

**A. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου****(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/2007)**

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε, οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.

Επίσης, δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε, η ετήσια έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει.

Κηφισιά, 20 Αυγούστου 2018

Οι δηλούντες

Μάριος Σωφρονίου

Χρήστος Μπομπόλιας

Στυλιανός Αλεξίου

Πρόεδρος Δ.Σ.

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.



Β. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920 και του Ν.3556/2007, σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η Έκθεση) της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΟΥΣΙΑΣ (εφεξής η Εταιρεία) για τη χρήση 2017 (περίοδος από 1.1.2017 έως 31.12.2017). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις των άρθρων 43α του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει, των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007, της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του Ν. 3872/2010 και της απόφασης 8/754/14.04.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Οικονομική Κατάσταση της Εταιρείας

Κατά το έτος 2017, η Εταιρεία συνέχισε την περαιτέρω ανάπτυξή της και την υλοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου, το οποίο δίνει έμφαση σε τουριστικά και εμπορικά ακίνητα. Η Εταιρεία έχει ήδη διαμορφώσει ένα χαρτοφυλάκιο το οποίο περιλαμβάνει ακίνητα αξιοποιήσιμα, τόσο άμεσα, όπως εμπορικά καταστήματα και βιομηχανικά ακίνητα τα οποία εκμισθώνει, όσο και μελλοντικά, με οικόπεδα και αγροτεμάχια τα οποία ήδη έχει και στα οποία πρόκειται να κατασκευαστούν ακίνητα κατάλληλα για εκμετάλλευση. Ειδικά μέσα στο 2017 επένδυσε στα τουριστικά ακίνητα μέσω των οποίων προσβλέπει σε μεγαλύτερες αποδόσεις και δημιουργία σημαντικής υπεραξίας για το χαρτοφυλάκιο της.

Η Εταιρεία κατά την χρήση που έληξε αξιολόγησε διάφορες επενδυτικές ευκαιρίες και προέβη στην απόκτηση τριών νέων ακινήτων: δύο στην Αθήνα (περιοχή Κολωνάκι) για τα οποία ξεκίνησαν ήδη εργασίες ανακατασκευής αυτών σε ενιαίο ξενοδοχείο 4 αστέρων 54 δωματίων και ενός εμπορικού καταστήματος στο Χαλάνδρι. Παράλληλα, ξεκίνησε η κατασκευή ξενοδοχείου 5 αστέρων 93 δωματίων στην περιοχή του Μουσείου της Ακρόπολης σε οικόπεδο το οποίο αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2015.

Αναλυτικότερα, η Εταιρεία εντός του 2017 υλοποίησε επενδύσεις ύψους € 5.067.818, όπως παρουσιάζονται στα «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2017», κατωτέρω, οι οποίες εντάσσονται πλήρως στην στρατηγική της Εταιρείας για ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου σε τουριστικά ακίνητα με αξιόλογα επενδυτικά χαρακτηριστικά.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλαμβάνονται 23 ακίνητα, συνολικής επιφάνειας 103.858 τ.μ. με εύλογη αξία €33.462.700 όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Solum Property Solutions (Ημερομηνία εκτίμησης 31/12/2017).

Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας για τη χρήση 2017 ανήλθε σε € 1.765.472 έναντι € 1.088.917 για τη χρήση 2016, παρουσιάζοντας αύξηση € 676.555 ή 62,13% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Η αύξηση του κύκλου εργασιών



οφείλεται στα νέα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας τα οποία εντάχθηκαν στο χαρτοφυλάκιο της μέσα στην χρονιά, στα ακίνητα που μισθώθηκαν στο τέλος του 2017 καθώς και στις αναπροσαρμογές μισθωμάτων υφιστάμενων μισθώσεων.

Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Κατά την τρέχουσα χρήση η εύλογη αξία των ακινήτων είναι μειωμένη σε σχέση με την λογιστική κατά € 4.309.229 (έναντι ποσού € 11.542.432 την προηγούμενη χρήση).

Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)

Τα λειτουργικά κέρδη / (ζημίες) της Εταιρείας για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε € -3.559.504 έναντι € -9.479.722 της χρήσης 2016 παρουσιάζοντας μείωση € 5.920.218 ή 62,45%. Τα λειτουργικά κέρδη / (ζημίες) της Εταιρείας μη συμπεριλαμβανομένων κερδών / (ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις και λοιπών εσόδων / (εξόδων) ανήλθαν σε ποσό € 1.067.861 έναντι € -542.731 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μια μείωση € 1.610.593 ή -296,76%.

Κέρδη (ζημίες) προ φόρων

Οι ζημίες προ φόρων της Εταιρείας για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε € 3.559.318 έναντι € 9.484.512 της χρήσης 2016 κυρίως λόγω της αναπροσαρμογής της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Φόροι

Οι φόροι της Εταιρείας για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε € 118.918 (φόρος ΑΕΕΑΠ για το Β' Εξάμηνο 2017). Όπως αναφέρεται στη σημείωση 23 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η Εταιρεία φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. Σύμφωνα με την πρόσφατη τροποποίηση που επέφερε το άρθρο 46 παρ. 2 του ν. 4389/2016 στο άρθρο 31 παρ. 3 του ν. 2778/1999, ο οφειλόμενος φόρος δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% ανά εξάμηνο, του μέσου όρου των επενδύσεών της, πλέον διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές.

Σύμφωνα με το παραπάνω, οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας υπολογίζονται αποκλειστικά βάσει του ύψους των επενδύσεών της σε ακίνητα, πλέον των ταμειακών διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της όπως συμβαίνει στις υπόλοιπες Εταιρείες. Η Εταιρεία ως ΑΕΕΑΠ φορολογείται ανά εξάμηνο και καταβάλλει τον φόρο που αναλογεί ως άνω, εντός 20 ημερών από την λήξη του εξαμήνου. Για τον λόγο αυτό, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές φορολογίας και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.



Η Εταιρεία εντός του 2017 με την υπ' αριθμόν απόφαση 18/779/21.03.2017 (Αρ. Πρωτοκόλλου 1252/26.04.2017) του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς έλαβε την άδεια για την λειτουργία της ως α) Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 και β) Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ) με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης (β) της παραγράφου 1 του Άρθρου 5 και της παραγράφου 3 του Άρθρου 6 του Ν. 4209/2013 όπως ισχύει. Η σχετική έγκριση τροποποίησης του Καταστατικού και της μετατροπής της Εταιρείας σε ΑΕΕΑΠ από την Περιφέρεια Αττικής εκδόθηκε την 30.05.2017 με το υπ' αριθμόν 7618/17/30.05.2017 έγγραφο.

Λόγω μετατροπής της Εταιρείας σε ΑΕΕΑΠ, οι Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις/υποχρεώσεις της εταιρείας που υπήρχαν την 31.12.2016 και ανέρχονταν σε € 2.086.870 μεταφέρθηκαν στο κονδύλι «Φόρος εισοδήματος» στην Κατάσταση αποτελεσμάτων της τρέχουσας χρήσης.

Κέρδη (ζημίες) μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα της Εταιρείας μετά από φόρους για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε ζημίες ύψους € 5.765.106 έναντι € 7.297.102 της χρήσης 2016.

Βασικοί Δείκτες

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί και αξιολογεί την επίδοση και την θέση της, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετρείται βάσει των παρακάτω αριθμοδεικτών, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Δείκτης	Μέθοδος υπολογισμού	31/12/17	31/12/16
Δείκτες Απόδοσης			
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	<u>Λειτουργικά Κέρδη</u> Έσοδα από Ενοίκια	-2,02	-8,71
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)	Κέρδη / (Ζημία) περιόδου πλέον Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.115.915	1.448.106
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Μετοχών	1,49	158,95
Προσαρμοσμένο EBITDA	Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία πλέον Πρόβλεψη απομείωσης	1.234.648	-457.473



Δείκτης	Μέθοδος υπολογισμού	31/12/17	31/12/16
	απαιτήσεων πλέον Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα		
Δείκτες Ρευστότητας			
Γενική Ρευστότητα	$\frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}}$	3,99	3,22
Δείκτες Μόχλευσης			
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	$\frac{\text{Συνολικές Υποχρεώσεις}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}}$	0,03	0,03
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	$\frac{\text{Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις}}{\text{Επενδύσεις σε Ακίνητα}}$	0,00	0,00

Σημαντικά Γεγονότα Χρήσης 2017

Η Εταιρεία εντός του 2017 με την υπ' αριθμόν απόφαση 18/779/21.03.2017 (Αρ. Πρωτοκόλλου 1252/26.04.2017) του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς έλαβε την άδεια για την λειτουργία της ως α) Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 και β) Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ) με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης (β) της παραγράφου 1 του Άρθρου 5 και της παραγράφου 3 του Άρθρου 6 του Ν. 4209/2013 όπως ισχύει. Η σχετική έγκριση τροποποίησης του Καταστατικού και της μετατροπής της Εταιρείας σε ΑΕΕΑΠ από την Περιφέρεια Αττικής εκδόθηκε την 30.05.2017 με το υπ' αριθμόν 7618/17/30.05.2017 έγγραφο. Έκλεισε επομένως με επιτυχία το εγχείρημα που είχε αναληφθεί από τις αρχές του 2016, για την μετατροπή της Εταιρείας σε ΑΕΕΑΠ, την ολοκλήρωση των απαιτούμενων οργανωτικών και διοικητικών αλλαγών (αλλαγή Διοικητικού Συμβουλίου, σύσταση Επιτροπής Επενδύσεων και Επιτροπής Ελέγχου, θέσπιση Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας κλπ) και την υποβολή σχετικού αιτήματος προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς τον Νοέμβριο του 2016.

Επίσης, κατά την εξεταζόμενη διαχειριστική χρήση η Εταιρεία, υλοποιώντας το επενδυτικό της σχέδιο, πραγματοποίησε συνολικές επενδύσεις ύψους € 5.067.818 (συμπεριλαμβάνονται και λοιπά έξοδα κτήσης των παρακάτω ακινήτων). Αναλυτικότερα, προέβη στις παρακάτω επενδύσεις:

- i. Την 09.07.2017 η Εταιρεία απέκτησε ένα πολυώροφο κτίριο, συνολικής επιφάνειας 1.600 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Υψηλάντου 2, στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος € 2.000.000. Περαιτέρω, στο πλαίσιο της μετατροπής του σε ξενοδοχείο 4 αστέρων 53 δωματίων, η εταιρεία υλοποίησε εντός του έτους, εργασίες ύψους € 442.723, οι οποίες αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 2018. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι μέχρι τις 30.06.2018 η Εταιρεία είχε δαπανήσει επιπλέον το ποσό των περ. 1.468.000. Η απόκτηση του ακινήτου και όλες οι επενδύσεις που έγιναν χρηματοδοτήθηκαν με ίδια κεφάλαια.
- ii. Την 15.09.2017 η Εταιρεία απέκτησε τα 2/3 πλήρους κυριότητας ενός τετράωροφου διατηρητέου κτιρίου, συνολικής επιφάνειας 566 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Ηροδότου 2, στην Αθήνα, έναντι τιμήματος €



800.000, ενώ έχει προβεί σε μακροχρόνια μίσθωση και του υπόλοιπου 1/3 του ακινήτου. Εντός του 2018 αναμένεται η ανακαίνισή του σε ενιαίο ξενοδοχείο 4* μαζί με το παραπάνω (i) ακίνητο. Η απόκτηση του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια.

- iii. Την 22.12.2017 η Εταιρεία απέκτησε ένα κατάστημα συνολικής επιφάνειας 317 τ.μ., που βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Λ. Κηφισίας 326 και Ποταμού Καλαμά 32, στο Χαλάνδρι, έναντι τιμήματος € 480.000. Το ακίνητο μισθώθηκε στην εταιρεία COCO-MAT ΑΒΕΕ. Η απόκτηση του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια.
- iv. Η Εταιρεία προέβη περαιτέρω στην έναρξη κατασκευής νέου ξενοδοχείου 5* επί των οδών Φαλήρου 5 και Συγγρού 34 στην Αθήνα. Οι ολοκληρωμένες και πιστοποιημένες εργασίες μέχρι την 31.12.2017 ανήλθαν σε 1.312.168.
- v. Επίσης, η Εταιρεία προέβη εντός του έτους, έναντι τιμήματος 48.000, στην πώληση αγροτεμαχίου εκτός σχεδίου στο Μενίδι, επιφάνειας 3.160 τ.μ. για το οποίο οι χρήσεις γης στην συγκεκριμένη περιοχή, δεν επιτρέπουν καμία οικοδόμηση.

Κατά το εξεταζόμενο έτος, η Εταιρεία προέβη επίσης στην αξιολόγηση σημαντικού αριθμού επενδυτικών προτάσεων, αρκετές από τις οποίες αναμένεται ότι θα οδηγήσουν ή έχουν οδηγήσει ήδη σε επιχειρηματικές συμφωνίες μέσα στο 2018, διευρύνοντας περαιτέρω το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας.

Τέλος, η Εταιρεία ξεκίνησε εντός του έτους διαπραγματεύσεις με διάφορες τράπεζες για άντληση δανειακών κεφαλαίων εκμεταλλευόμενη τα υγιή οικονομικά της στοιχεία και τον μηδενικό της δανεισμό. Οι συζητήσεις αναμένεται να αποδώσουν εντός του 2018 καθώς οι προτάσεις εξετάζονται αναλυτικά.

Προοπτικές της Εταιρείας για το 2018

Παρά την συνεχιζόμενη περίοδο αβεβαιότητας και ύφεσης της Ελληνικής οικονομίας, η Εταιρεία όπως αναφέρθηκε πέτυχε και διαχειρίστηκε τη μετάβαση και την είσοδο της στο θεσμό των ΑΕΕΑΠ ως η 6^η Εταιρεία του είδους στην Ελλάδα. Υλοποίησε νέες επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία, ενώ παράλληλα προχώρησε στην κατασκευή και ανακατασκευή τουριστικών ακινήτων με στόχο την βελτίωση της ανταγωνιστικότητάς της και την εδραίωση της, ως σημαντικού επενδυτή, στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας με περαιτέρω σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης.

Από τις αρχές του έτους παρατηρείται μια αδιάκοπη κινητικότητα αγοραπωλησιών ελεύθερων και ποιοτικών επαγγελματικών ακινήτων αλλά και ξενοδοχειακών μονάδων τόσο από τις υπόλοιπες ΑΕΕΑΠ και εταιρείες διαχείρισης ακινήτων αλλά και από distress funds για τα ακίνητα των "κόκκινων δανείων". Η θετική πορεία της ελληνικής οικονομίας αναμένεται να εντείνει αυτήν την κινητικότητα για το υπόλοιπο του έτους.

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας το 2018 αναμένεται να παρουσιάσει περαιτέρω αύξηση λόγω της ολοκλήρωσης των νέων επενδύσεων και των ακινήτων τα οποία πρόκειται να μισθωθούν. Συγκεκριμένα, το ακίνητο στην οδό Υψηλάντου 2, Αθήνα έχει ήδη μισθωθεί από τον Απρίλιο του 2018 σε ξενοδοχειακή εταιρεία. Επιπλέον, ακίνητα αποδόσεων τα



οποία εξετάσει συνεχώς η Εταιρεία και εντάσσονται στο χαρτοφυλάκιο της, πρόκειται να συμβάλλουν ομοίως στην διεύρυνση του κύκλου εργασιών της.

Για τον τουριστικό τομέα στα ακίνητα του οποίου επενδύει η Εταιρεία, οι προοπτικές για το 2018 είναι εξαιρετικές: οι αφίξεις τουριστών στην Αθήνα όπου επικεντρώνονται οι επενδύσεις της Εταιρείας αναμένεται να ξεπεράσουν και πάλι τα 5 εκ (αφίξεις στην πόλη το 2017^{1,2}) ενώ η πολιτική κατάσταση που συνεχίζει σταθερή, η πολιτιστική κληρονομιά και οι ανταγωνιστικές τιμές στην χώρα μας σε σχέση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες, είναι κάποιοι μόνο από τους παράγοντες που δημιουργούν ένα εξαιρετικά ευνοϊκό κλίμα για το 2018 στον τομέα του τουρισμού.

Η Εταιρεία στο θετικό πλαίσιο που διαμορφώνεται στον κλάδο των ακινήτων εξετάζει διάφορες ευκαιρίες επενδύσεων σύμφωνα με το πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής και στρατηγικής της. Τόσο ο τομέας των τουριστικών ακινήτων όσο και των εμπορικών ακινήτων, σε γεωγραφικές περιοχές με υψηλή εμπορικότητα, θα αποτελέσουν τον κύριο επενδυτικό στόχο της Εταιρείας για το 2018 και τα επόμενα έτη.

Ιδίες Μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2017 δε διέθετε υποκαταστήματα.

Σημαντικοί Κίνδυνοι

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα την χρηματοοικονομική θέση της και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού της και την κερδοφορία της.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την αρνητική μεταβολή της εμπορικής αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται από παράγοντες που σχετίζονται με:

- το μακροοικονομικό περιβάλλον της χώρας,

¹ <http://www.euro2day.gr/news/economy/article/1623258/tria-diethnh-vraveia-toyrismoy-kerdise-h-athhna.html>

² <https://www.worldtravelawards.com/profile-33640-athens-convention-bureau>



- τις εξελίξεις στην κτηματαγορά συνολικά άλλα και τις εξελίξεις στις επιμέρους τοπικές κτηματαγορές στις οποίες δραστηριοποιείται,
- τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που κατέχει στο χαρτοφυλάκιο της,
- γεγονότα που αφορούν τους μισθωτές της Εταιρείας.

Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται άμεσα από την λειτουργία οργάνων της Εταιρείας (Επιτροπή Επενδύσεων και Διοικητικό Συμβούλιο) που μεταξύ άλλων στοχεύουν στην μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου. Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και διέπει την Εταιρεία, προβλέπει πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή και συγκεκριμένα επιμέρους όρια για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας. Επί παραδείγματι, η αξία κάθε ακινήτου δεν δύναται να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου της ΑΕΕΑΠ, τα σχετικά κόστη από την ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση ή μεταβολή χρήσης των ακινήτων, απαγορεύεται να ξεπερνούν το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρείας. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων που σχετίζονται με την αρνητική μεταβολή των εμπορικών αξιών. Επιπροσθέτως, η Εταιρεία προκειμένου να εξασφαλίσει την αποτροπή του κινδύνου μείωσης των εμπορικών αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου σε περιπτώσεις που κρίνει σκόπιμο πρόκειται να προβεί σε δαπάνες για βελτιώσεις και επισκευές επί των ακινήτων της καθώς επίσης, θα εξετάσει την πώληση μη στρατηγικών ακινήτων με σκοπό την επανεπένδυση κεφαλαίων σε ποιοτικότερα και πιο αποδοτικά ακίνητα.

Αναφορικά δε με το επίπεδο των τιμών των μισθωμάτων, η Εταιρεία ελαχιστοποιεί τον κίνδυνο αυτόν μέσω των μακροπρόθεσμων λειτουργικών μισθώσεων με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Επιπλέον, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ) ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει μεταβολή στα μισθώματα.

Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Στην προκειμένη περίπτωση η Εταιρεία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της, δηλαδή την πιθανότητα αυτοί να μην καταβάλλουν τα μισθώματα σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες όρους. Ο συγκεκριμένος κίνδυνος είναι περιορισμένος καθόσον οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων έχουν πραγματοποιηθεί με μισθωτές με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον, μέσω της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας αναμένεται να βελτιωθεί η διασπορά των μισθωμάτων ανά μισθωτή και ανά δραστηριότητα με επακόλουθο την περαιτέρω μείωση του σχετικού πιστωτικού κινδύνου.

Κίνδυνος πληθωρισμού

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, είτε λειτουργικές είτε επενδυτικές, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων, ενώ εξετάζει την σύναψη και διατήρηση



αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα. Για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου αυτού καταρτίζεται χρηματοοικονομικός προγραμματισμός (cashflow) σε βμηνιαία βάση ο οποίος περιλαμβάνει:

- Προβλεπόμενα έσοδα
- Προβλεπόμενα έξοδα – λειτουργικές δαπάνες
- Προβλεπόμενα έξοδα – επενδύσεις, αγορές ακινήτων
- Λοιπές πληρωμές πχ. ΦΠΑ και λοιποί φόροι

Κίνδυνος ταμειακών ροών

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές της Εταιρείας που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα της να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις της. Η Εταιρεία έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το 2026 και μέχρι το 2029 για τα νέα μισθωτήρια που συνάπτει, συνεπώς η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών και κατά συνέπεια ο κίνδυνος που απορρέει από αυτήν, κρίνεται περιορισμένος.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 (Δ.Λ.Π. 24) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών», περιγράφονται αναλυτικά στη Σημ. 25 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, γίνεται σύμφωνα με το αρ. 43ββ του Κ.Ν. 2190/1920.

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας

Η Εταιρεία συμμορφούμενη με τις διατάξεις του Ν.2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2992/2002 και τον Ν.4141/2013, έχει θεσπίσει και ακολουθεί Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης ο οποίος είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας. Ο Κώδικας συντάχθηκε με βάση τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), σε αυτόν περιλαμβάνονται τόσο οι κανόνες, οι πρακτικές και οι διαδικασίες που εφαρμόζει η Εταιρεία για την συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία, όσο και οι κανόνες και οι πρακτικές που εφαρμόζονται από την Εταιρεία πέραν των προαναφερόμενων στο πλαίσιο του αποτελεσματικού τρόπου λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και της διακυβέρνησης της Εταιρείας.

Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία τροποποίησης του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης ούτως ώστε να εναρμονιστεί πλήρως με τον ΕΚΕΔ.



Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείριση Κινδύνων Αναφορικά με την Σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Συστήμα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει και διατηρεί ανεξάρτητη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου η οποία, όπως προβλέπει ο ΚΕΛ, είναι αρμόδια για:

- για την αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας εφαρμογής του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και της εταιρικής διακυβέρνησης που έχουν σχεδιαστεί και εφαρμόζονται από τη Διοίκηση της Εταιρείας,
- για τη διατύπωση συστάσεων με βάση τα αποτελέσματα των ελέγχων που πραγματοποιούνται σύμφωνα με την ανωτέρω περίπτωση, και την εξακρίβωση της συμμόρφωσης με τις συστάσεις αυτές,
- για την τακτική υποβολή γραπτών εκθέσεων για θέματα εσωτερικού ελέγχου στα πρόσωπα που πραγματικά διευθύνουν τις δραστηριότητες της Εταιρείας, στις οποίες θα αναφέρονται αν λήφθηκαν τα κατάλληλα διορθωτικά μέτρα, σε περίπτωση διαπίστωσης αδυναμιών.

Η Εταιρεία, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, ορίζει τον υπεύθυνο εσωτερικού ελέγχου ο οποίος φέρει την ευθύνη για τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου και για την υποβολή των γραπτών εκθέσεων και συστάσεων, ενώ διασφαλίζει ότι το Διοικητικό της Συμβούλιο ενημερώνεται περιοδικά και έγκαιρα από τη Μονάδα Εσωτερικού ελέγχου, διαδικασία που τεκμηριώνεται με γραπτές εκθέσεις της Μονάδας αυτής.

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει κατάλληλες διαδικασίες που της επιτρέπουν να αξιολογεί και να παρακολουθεί τους κινδύνους που μπορεί να προκύψουν κατά την επιχειρηματική της δραστηριότητα. Η Εταιρεία, σε συνεχόμενη βάση αναλύει τις τάσεις και να αναγνωρίζει τυχόν νέους ή ανερχόμενους κινδύνους που απορρέουν από τις περιστάσεις ή τις συνθήκες. Επιπλέον, αξιολογεί σε τακτικά χρονικά διαστήματα τα αποτελέσματα κινδύνων σε σύγκριση με προηγούμενες εκτιμήσεις, προκειμένου να αξιολογεί και να βελτιώνει την ακρίβεια και την αποτελεσματικότητα της διαδικασίας διαχείρισης κινδύνων ενώ τυχόν ασυνέπειες με την εγκεκριμένη στρατηγική αναφέρονται στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Αναφορά σε πληροφοριακά στοιχεία (γ), (δ), (στ), (η) και (θ) της παραγράφου 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ

Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ εμπεριέχονται ήδη σε άλλο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ. 7 του Ν.3556/2007.

Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (δ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ, δεν υφίστανται κανενός είδους τίτλοι της Εταιρείας οι οποίοι να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (στ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ, δεν υφίσταται κανενός είδους περιορισμός στα δικαιώματα ψήφου.



Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (η) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ, η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας προϋποθέτει την παροχή έγκρισης από τη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920. Ο διορισμός των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου γίνεται από τη Γενική Συνέλευση. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση.

Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ, εμπεριέχονται ήδη σε άλλο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ. 7 του Ν.3556/2007.

Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης – Δικαιώματα Μετόχων

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας είναι το ανώτατο όργανο της, συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρεία. Οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν και τους μετόχους που απουσιάζουν ή διαφωνούν.

Η Γενική Συνέλευση συνέρχεται υποχρεωτικά στην έδρα της εταιρείας ή στην περιφέρεια άλλου δήμου εντός του νομού της έδρας ή άλλου δήμου όμορου της έδρας, τουλάχιστον μια φορά κάθε εταιρική χρήση και εντός έξι (6) το πολύ μηνών από τη λήξη της χρήσης αυτής.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συγκαλεί σε έκτακτη συνεδρίαση τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, όταν το κρίνει σκόπιμο.

Η Γενική Συνέλευση, με εξαίρεση τις επαναληπτικές συνελεύσεις και εκείνες που εξομοιώνονται με αυτές, πρέπει να καλείται είκοσι [20] τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την οριζόμενη ημέρα για τη συνεδρίασή της. Η ημέρα δημοσίευσης της πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης και η ημέρα της συνεδρίασής της δεν υπολογίζονται ενώ διευκρινίζεται ότι συνυπολογίζονται και οι μη εργάσιμες ημέρες. Οι μέτοχοι που επιθυμούν να πάρουν μέρος στη Γενική Συνέλευση, οφείλουν να καταθέσουν τους τίτλους των μετοχών τους στο ταμείο της Εταιρείας ή στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή σε οποιαδήποτε Τράπεζα στην Ελλάδα, τουλάχιστον πέντε [5] ολόκληρες ημέρες πριν από εκείνη, για την οποία ορίστηκε η συνεδρίαση της συνέλευσης.

Μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, οι μέτοχοι θα έχουν δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση εφόσον έχουν δεσμεύσει τις μετοχές τους για τον σκοπό αυτό με δήλωση τους προς το Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημέρα την οριζόμενη για τη συνεδρίαση της συνέλευσης και έχουν προσκομίσει στην Εταιρεία, εντός της ίδιας προθεσμίας, την σχετική βεβαίωση.

Οι μέτοχοι που έχουν δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιπροσωπευτούν σ' αυτήν από πρόσωπο που έχουν εξουσιοδοτήσει νόμιμα. Ο διορισμός και η ανάκληση αντιπροσώπου και η κοινοποίησή τους στην εταιρεία μπορούν να γίνονται και με ηλεκτρονικά μέσα.

Οι αποδείξεις κατάθεσης μετοχών, καθώς και τα έγγραφα νομιμοποίησης αντιπροσώπων των μετόχων, πρέπει να κατατίθενται στην εταιρεία τουλάχιστον πέντε [5] ολόκληρες ημέρες πριν από την συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης.

Είναι δυνατή η διεξαγωγή Γενικής Συνέλευσης μέσω τηλεδιάσκεψης τηρουμένων των σχετικών διατάξεων. Επίσης



επιτρέπεται, τηρουμένων των σχετικών διατάξεων, η εξ αποστάσεως συμμετοχή στην ψηφοφορία κατά τη Γενική Συνέλευση των μετόχων με την εκ των προτέρων αποστολή στους μετόχους των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης της Γενικής Συνέλευσης και σχετικών ψηφοδελτίων με τα θέματα αυτά. Τα θέματα και τα ψηφοδέλτια μπορεί να διατίθενται και η συμπλήρωσή τους να γίνεται και ηλεκτρονικά μέσω του διαδικτύου. Οι μέτοχοι που ψηφίζουν με τον τρόπο αυτό υπολογίζονται για το σχηματισμό της απαρτίας και της πλειοψηφίας, εφόσον τα σχετικά ψηφοδέλτια έχουν παραληφθεί από την εταιρεία δύο (2) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την ημέρα της Γενικής Συνέλευσης.

Σαράντα οκτώ [48] ώρες πριν από κάθε Γενική Συνέλευση τοιχοκολλάται σε εμφανή θέση του καταστήματος της Εταιρίας νόμιμα συνταγμένος πίνακας των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Ο πίνακας αυτός πρέπει να περιέχει όλα τα στοιχεία, που αξιώνει ο νόμος, όπως τις ενδείξεις των τυχόν αντιπροσώπων των μετόχων, τον αριθμό των μετοχών και των ψήφων του καθενός και τις διευθύνσεις των μετόχων και των αντιπροσώπων τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει υποχρέωση να καταχωρήσει στον παραπάνω πίνακα όλους τους μετόχους που έχουν συμμορφωθεί με τις διατάξεις του άρθρου 13 του καταστατικού.

Για τα θέματα που συζητούνται και αποφασίζονται στην συνέλευση τηρούνται πρακτικά που υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα της. Με αίτηση μετόχων ο Πρόεδρος της Συνέλευσης έχει υποχρέωση να καταχωρήσει στα πρακτικά ακριβή περίληψη της γνώμης των μετόχων. Στην αρχή των πρακτικών καταχωρείται και ο κατάλογος των μετόχων που παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται στην Γενική Συνέλευση που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το άρθρο 14 του παρόντος καταστατικού. Τα πρακτικά των συνεδριάσεων της Γενικής Συνέλευσης υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα ή τους Γραμματείς της Συνέλευσης. Αντίγραφα ή αποσπάσματα των πρακτικών αυτών εκδίδονται από τα πρόσωπα που δικαιούνται να εκδίδουν αντίγραφα και αποσπάσματα Πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σύνθεση και Τρόπος Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του

Διοικητικό Συμβούλιο

Η Εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο που αποτελείται από πέντε [5] έως εννέα [9] μέλη. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη διοίκηση, διαχείριση και διάθεση της εταιρικής περιουσίας και την εκπροσώπηση της Εταιρείας. Αποφασίζει για όλα γενικά τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρεία μέσα στα πλαίσια του εταιρικού σκοπού, με εξαίρεση εκείνα που σύμφωνα με το νόμο ή αυτό το καταστατικό ανήκουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αναθέτει την άσκηση όλων των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του, καθώς και την εκπροσώπηση της εταιρείας, σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του ή όχι, καθορίζοντας συγχρόνως και την έκταση αυτής της ανάθεσης.

Η παρούσα σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τα ακόλουθα επτά (7) μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Μάριος Σωφρονίου του Νεοφύτου	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό Μέλος



Χρήστος Μπομπόλιας του Νικολάου	Αντιπρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος
Στυλιανός Αλεξίου του Παναγιώτη	Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος
Δαυίδ Αράρ του Ιακώβ	Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό Μέλος
Παύλος Κανελλόπουλος του Αντρέα	Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό Μέλος
Μόσχος Διαμαντόπουλος του Άγγελου	Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό Μέλος
Αντώνης Συκάρης του Ιωάννη	Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό Μέλος

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει, ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου του στην έδρα της Εταιρείας, τουλάχιστον μια φορά το μήνα. Είναι δυνατή και η διεξαγωγή του Διοικητικού Συμβουλίου μέσω τηλεδιάσκεψης, τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 20, παρ. 3α του Κ.Ν. 2190/1920.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έγκαιρα συνεδριάζει εκτός της έδρας του σε άλλο τόπο, πέραν του παραπάνω αναφερόμενου, είτε στην ημεδαπή είτε στην αλλοδαπή, εφόσον στη συνεδρίαση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του και κανένας δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του, με πρόσκληση η οποία γνωστοποιείται στα μέλη του δύο (2) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Στην πρόσκληση πρέπει απαραίτητα να αναγράφονται με σαφήνεια τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, διαφορετικά η λήψη αποφάσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του και κανείς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.

Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελεί θεσπισμένο όργανο με το Ν. 3693/2008, αρθρ. 37, και συγκροτείται με σκοπό την υποβοήθηση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά τη διαδικασία οικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Εταιρείας με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, τη διαδικασία του συστήματος ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας. Στόχος της είναι αφενός μεν να παρακολουθεί και να αξιολογεί τακτικά την καταλληλότητα και την αποτελεσματικότητα των συστημάτων και μηχανισμών εσωτερικού ελέγχου και κανονιστικής συμμόρφωσης, αφετέρου δε να καθορίζει το πλαίσιο παρακολούθησης, επιμέτρησης και διαχείρισης των κινδύνων της Εταιρείας, όπως αυτά θα προτείνονται από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων. Αναλυτικότερα, οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- παρακολούθηση και αξιολόγηση της ορθής λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων,
- παρακολούθηση της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και της αξιοπιστίας των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας,
- επισκόπηση και παρακολούθηση των ευρημάτων των Εποπτικών και Φορολογικών Αρχών που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας (όπως π.χ. φορολογικές διαφορές, αλλαγές στους φορολογικούς νόμους),
- αξιολόγηση και πρόταση των Ορκωτών Ελεγκτών της Εταιρείας, παρακολούθηση της ανεξαρτησίας και ακεραιότητας τους και του ύψους της αμοιβής τους,



- επικοινωνία και συζήτηση με τους Ορκωτούς Ελεγκτές επί των ευρημάτων, παρατηρήσεων, προτάσεων τους κατά την πορεία του τακτικού ελέγχου, με στόχο τον εντοπισμό αδυναμιών του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας,
- εποπτεία και επικαιροποίηση του ΚΕΛ της Εταιρείας είτε βάσει ευρημάτων από τις αναφορές του εσωτερικού ελεγκτή είτε κατόπιν επισήμανσης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Ο νέος ΚΕΛ υποβάλλεται για έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο,
- έγκριση του Ετήσιου Πλάνου Ελέγχου, επισκόπηση της ορθής λειτουργίας του εσωτερικού ελέγχου, επισκόπηση των εκθέσεων εσωτερικού ελέγχου και επίβλεψη της εφαρμογής των γνωστοποιημένων ευρημάτων,
- διασφάλιση της ανεμπόδιστης απόκτησης πληροφοριών των υπευθύνων των Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, ούτως ώστε να διευκολυνθεί η ολοκλήρωση των καθηκόντων τους,
- προτροπή για το διορισμό ή αντικατάσταση του υπεύθυνου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων στο Διοικητικό Συμβούλιο,
- συντονισμό των υπηρεσιών Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνου με τους Ορκωτούς Ελεγκτές και το Διοικητικό Συμβούλιο,
- υποστήριξη και συνδρομή στο έργο της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων και παρακολούθηση της ορθής λειτουργίας του συστήματος διαχείρισης κινδύνων.

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από 3 μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει τουλάχιστον έξι (6) φορές το χρόνο ή συχνότερα, κατόπιν πρόσκλησης του Προέδρου της Επιτροπής.

Η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου στις 31/12/2017 ήταν η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Δαυίδ Αράρ του Ιακώβ	Πρόεδρος
Μόσχος Διαμαντόπουλος του Άγγελου	Μέλος
Παύλος Κανελλόπουλος του Αντρέα	Μέλος

Επιτροπή Επενδύσεων

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για τη λήψη οποιασδήποτε επιχειρηματικής απόφασης σχετικά με την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας. Είναι το ανώτατο όργανο εκτέλεσης της επενδυτικής στρατηγικής, η οποία καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Ορίζεται και αναφέρεται απ' ευθείας στο Δ.Σ. της Εταιρείας. Είναι αρμόδια για τη λήψη οποιασδήποτε απόφασης σχετίζεται με επενδυτικά ζητήματα, όπως:

- την αναλυτική διαμόρφωση και εισήγηση στο Δ.Σ. θεμάτων στρατηγικής της Εταιρείας
- την αναλυτική διαμόρφωση και εισήγηση στο Δ.Σ. του ετήσιου πλάνου επενδύσεων καθώς και του τρόπου χρηματοδότησής του,
- τη λήψη αποφάσεων σχετικά με την πραγματοποίηση επενδύσεων μετά από αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών που υποβάλλονται στην Επενδυτική Επιτροπή από την αρμόδια Διεύθυνση διαχείρισης χαρτοφυλακίου και επενδύσεων. Η αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών γίνεται πάντα με γνώμονα τη γενικότερη στρατηγική και τα επενδυτικά κριτήρια της Εταιρείας. Για τη λήψη των αποφάσεων λαμβάνονται



υπόψη οι γενικότερες χρηματιστηριακές, οικονομικές και πολιτικές εξελίξεις τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, αλλά και ειδικότερα οι εξελίξεις στην εγχώρια και διεθνή αγορά ακινήτων,

- τη λήψη αποφάσεων σχετικά με ρευστοποίηση επενδύσεων μετά από σχετική εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης λαμβάνοντας υπόψη κάθε φορά: 1) αν η κάθε επένδυση αποφέρει τις προσδοκώμενες αποδόσεις, 2) αν υπάρχει εναλλακτική μορφή επένδυσης η οποία θα αποφέρει στην Εταιρεία μεγαλύτερη απόδοση, 3) ποια είναι η κατάλληλη χρονική στιγμή για να αποσυρθεί η Εταιρεία από μια συγκεκριμένη επένδυση,
- την έγκριση νέων μισθώσεων και την απόφαση επαναδιαπραγμάτευσης των υφιστάμενων,
- τον καθορισμό των όρων μισθώσεων των ακινήτων που περιέχονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, είτε πρόκειται για νέες μισθώσεις είτε πρόκειται για επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων, μετά από σχετική εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης. Η λήψη των αποφάσεων γίνεται και πάλι με βάση τη γενικότερη επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας και τις συνθήκες της αγοράς, αλλά επίσης και με βάση τις ειδικότερες προϋποθέσεις κάτω από τις οποίες πραγματοποιήθηκε εξαρχής η επένδυση στο ακίνητο για το οποίο διαπραγματεύεται η μίσθωση,
- την ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου για την πορεία του χαρτοφυλακίου της εταιρείας.

Η επενδυτική επιτροπή αποτελείται από 5 μέλη, με αποδεδειγμένη γνώση και εμπειρία στο αντικείμενο της αξιολόγησης επενδύσεων σε ακίνητα, όπως απαιτείται από το Νόμο 2778/1999 (όπως ισχύει) και την απόφαση 4/452/01.11.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής είναι ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας.

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής στις 31/12/2017 ήταν η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Στυλιανός Αλεξίου του Παναγιώτη	Πρόεδρος
Μιχαήλ Ευμορφίδης του Δημητρίου	Μέλος
Πάνος Θεοφιλόπουλος του Δημητρίου	Μέλος
Μόσχος Διαμαντόπουλος του Άγγελου	Μέλος
Λουκάς Βαλετόπουλος του Νικολάου	Μέλος

Πολιτική πολυμορφίας

Η Εταιρεία υιοθετεί και εφαρμόζει τις αρχές της πολυμορφίας στη σύνθεση των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της, με σκοπό την προώθηση της ισότητας και της δίκαιης μεταχείρισης.

Η Εταιρεία παρέχει ίσες ευκαιρίες σε όλους τους εργαζομένους και σε όλα τα επίπεδα εργασιακής ιεραρχίας. Οι αποφάσεις για την απασχόληση είναι ανεξάρτητες από την ηλικία, το φύλο, τη φυλή και την οικογενειακή κατάσταση. Η Εταιρεία προσβλέπει σε αυξανόμενη ποικιλομορφία στο Δ.Σ. και στα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη με βασικό κριτήριο την καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση των εταιρικών σκοπών, μέσω της πολύμορφης εμπειρίας και οπτικής που η Εταιρεία επιδιώκει να υπάρχει σε αυτές για τις θέσεις. Λαμβανομένου, ωστόσο, υπόψη του θεσμικού πλαισίου στο οποίο υπόκειται, σύμφωνα με το οποίο πρέπει να πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια καταλληλότητας, των μελών του Δ.Σ. και των Ανώτατων Διευθυντικών Στελεχών της.



Επεξηγηματική Έκθεση

(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 6 του Ν. 3556/2007)

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, περιέχει πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2017.

Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 ανερχόταν στο ποσό των €25.000.000 διαιρούμενο συνολικά σε 25.000.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη.

Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Πέραν των περιορισμών ως προς την κτήση μετοχών που θέτει ο Ν. 2778/1999, ως ισχύει, δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της Εταιρείας άλλοι περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της.

Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007

Κατά την 31.12.2017 οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου.

Μέτοχος	Ποσοστό συμμετοχής
Πάυλος Ευμορφίδης	50%
Μιχαήλ Ευμορφίδης	50%

Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες να παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Δεν υφίστανται συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της Εταιρείας για επιβολή περιορισμών στη μεταβίβαση μετοχών και στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν.

Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει αρμοδιότητα για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών.

Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής

Δεν υφίσταται τέτοιου είδους συμφωνία.



Συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης

Δεν υφίστανται τέτοιου είδους συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της.

Κηφισιά, 20 Αυγούστου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Μάριος Σωφρονίου

Στυλιανός Αλεξίου



Γ. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας “ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ”

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας “ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ”, οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017, 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, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας “Βάση για γνώμη με επιφύλαξη”, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας “ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ” κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους 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 για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2014 και 2015. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που απαιτείται.

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 παράγραφο της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία 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 γνώμη με επιφύλαξη.



Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις χρηματοοικονομικές 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 την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό την 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 βάσης 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 τους. 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.
- Συλλέγουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας για την έκφραση γνώμης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107Α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2017.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία "ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ" και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



Αγ. Παρασκευή, 2018

Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή

ΑΜ ΣΟΕΛ: 173

Μαρία Α. Λυμπέρη

ΑΜ ΣΟΕΛ: 52761

**Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017****Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	31.12.2017	31.12.2016
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	1.830.787	5.712.293
Επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 7	33.462.700	29.326.882
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		0	2.086.870
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Σημ. 9	11.846	37.759
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		35.305.333	37.163.804
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού			
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	Σημ. 10	448.328	2.074.194
Λοιπές απαιτήσεις	Σημ. 11	2.577.608	1.490.893
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σημ. 12	9.807	323.592
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		3.035.744	3.888.679
Σύνολο ενεργητικού		38.341.077	41.052.483
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	Σημ. 13	25.000.000	25.000.000
Ποσό προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		7.380.000	4.052.835
Αποθεματικά	Σημ. 14	19.044.264	19.044.264
Ζημία εις νέον		-14.125.411	-8.360.304
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		37.298.853	39.736.794
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Έσοδα επομένων χρήσεων	Σημ. 15	98.010	6.206
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 15	184.055	102.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		282.065	108.206
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σημ. 16	571.572	1.195.398
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	Σημ. 16	158.864	11.733
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 16	29.722	352
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		760.159	1.207.483
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		38.341.077	41.052.483

**Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	Σημ. 17	1.765.472	1.088.917
Μικτό κέρδος		1.765.472	1.088.917
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	Σημ. 7	-4.309.229	-11.542.432
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 18	-375.264	-1.325.738
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	Σημ. 19	-31.133	-6.897
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σημ. 20	-148.776	-229.416
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων		0	-277.040
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων		-142.438	-69.596
Λοιπά έσοδα	Σημ. 8, Σημ. 21	900.172	3.696.651
Λοιπά έξοδα	Σημ. 22	-1.218.308	-814.169
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		-3.559.504	-9.479.722
Έσοδα από τόκους		4.299	84
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-4.113	-4.874
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		-3.559.318	-9.484.512
Φόρος εισοδήματος	Σημ. 23	-2.205.788	2.187.410
Κέρδη μετά από φόρους		-5.765.106	-7.297.102
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα		-5.765.106	-7.297.102
Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	Σημ. 23	-0,31	-34,36

**Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό (Σημ. 14)	Λοιπά Αποθεματικά (Σημ. 14)	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2016	19.985.400	3.000.000	31.274	19.012.990	-1.063.202	40.966.462
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					-7.297.102	-7.297.102
Καταβολές από τους μετόχους		1.052.835				1.052.835
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	5.014.600					5.014.600
Επιστροφή Κεφαλαίου						0
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	<u>25.000.000</u>	<u>4.052.835</u>	<u>31.274</u>	<u>19.012.990</u>	<u>8.360.304</u>	<u>39.736.794</u>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό (Σημ. 14)	Λοιπά Αποθεματικά (Σημ. 14)	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2017	25.000.000	4.052.835	31.274	19.012.990	8.360.304	39.736.794
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					-5.765.106	-5.765.106
Καταβολές από τους μετόχους		6.920.000				6.920.000
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου						0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου		-3.592.835				-3.575.635
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	<u>25.000.000</u>	<u>7.380.000</u>	<u>31.274</u>	<u>19.012.990</u>	<u>14.125.411</u>	<u>37.298.853</u>

**Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>		
Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων	-3.559.318	-9.484.512
<i>Προσαρμογές για:</i>		
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	142.438	69.596
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	4.309.229	11.542.432
Αρνητική Υπεραξία	0	-3.667.181
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	-4.449	77.768
Έσοδα από τόκους	-4.299	-84
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.113	4.874
<i>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</i>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	565.063	-664.087
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-392.389	1.184.258
<i>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</i>	1.060.393	-936.936
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-4.113	-4.874
Καταβληθείς φόρος	0	-37.294
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>1.056.281</u>	<u>-979.104</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
Επενδύσεις σε ακίνητα	-1.880.000	-1.260.193
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-3.265.476	-3.195.276
Προκαταβολές για έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	0	-1.400.000
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-204.054	-1.057.272
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων	600.000	0
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα	48.000	0
Τόκοι εισπραχθέντες	4.299	84
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	<u>-4.697.231</u>	<u>-6.912.657</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	6.920.000	6.067.435
Πληρωμές για μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-3.592.835	0
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0	0
Εκροές για αγορά ιδίων μετοχών	0	0
Εξοφλήσεις δανείων	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>3.327.165</u>	<u>6.067.435</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	-313.785	-1.824.326
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	<u>323.592</u>	<u>2.046.825</u>
Ταμειακά διαθέσιμα που εισφέρθηκαν από τη συγχώνευση της συμμετοχής		101.093
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	<u>9.807</u>	<u>323.592</u>



Δ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημ. 1 Γενικές Πληροφορίες

Η «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» προέκυψε από την εταιρεία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ-ΟΙΚΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΝΩΝ.ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έπειτα από την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη περιουσία, με την απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με αρ. 18/779/21.3.2017. Με την από 31/05/2017 ανακοίνωση ΓΕΜΗ με αρ. πρωτοκόλλου 805139 δημοσιεύτηκε η έγκριση της τροποποίησης του νέου Καταστατικού της Εταιρείας και ολοκληρώθηκε η μετατροπή της σε ΑΕΕΑΠ.

Σκοπός της Εταιρείας είναι αποκλειστικά η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας-Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει. Στο πλαίσιο της λειτουργίας της, στον σκοπό της περιλαμβάνεται και η λειτουργία της ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων με Εσωτερική Διαχείριση του Ν. 4209/2013.

Η Εταιρεία έχει λάβει αριθμό ΓΕΜΗ 128686346000. Η λήξη της διάρκειας της Εταιρείας έχει οριστεί για την 31.12.2100. Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Κηφισιάς επί της Παλαιάς οδού Τατοΐου 4.

Σημ. 2 Περιλήψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των συνημμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει η Εταιρεία περιγράφονται παρακάτω.

2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ της 31ης Δεκεμβρίου 2017 που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2017, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις κρίθηκε ότι δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας.

Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς



και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημ. 3.

2.2 Νέα Πρότυπα, Ερμηνείες και Τροποποίηση Υφιστάμενων Προτύπων

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 7 (Τροποποίηση) «Πρωτοβουλία Γνωστοποιήσεων» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 6 Νοεμβρίου 2017).

Η τροποποίηση εισάγει υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016) (εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 7 Φεβρουαρίου 2018)

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες». Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12, συνεχίζει να έχει εφαρμογή σε συμμετοχές που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση ή προς διανομή, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 (εκτός των παραγράφων Β10-Β16).

Δεν υπήρξε επίδραση από τις τροποποιήσεις αυτές στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους

Τα παρακάτω νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες, έχουν εκδοθεί αλλά η υιοθέτησή τους είναι υποχρεωτική σε μεταγενέστερες λογιστικές περιόδους.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 22 Νοεμβρίου 2016).



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

Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 δεν αναμένεται να επιφέρει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας. Οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις θα ενσωματωθούν στις οικονομικές καταστάσεις αναφορικά με τις νέες απαιτήσεις του προτύπου.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 - Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 22 Σεπτεμβρίου 2016) & **ΔΠΧΑ 15 (Διευκρινήσεις)** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 31 Οκτωβρίου 2017).

Το ΔΠΧΑ 15 παρέχει ένα ενιαίο μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες.

Το νέο πρότυπο θα εφαρμοστεί από την Εταιρεία από την 1 Ιανουαρίου 2018. Με βάση την τρέχουσα εκτίμηση της Διοίκησης, το ΔΠΧΑ 15 κατά την πρώτη εφαρμογή του, δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 31 Οκτωβρίου 2017).

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Το πρότυπο δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Λοιπά πρότυπα και διερμηνείες

Οι παρακάτω τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΕΔΔΠΧΑ 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 – Δεν έχει εγκριθεί ακόμη από την Ε.Ε.).



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

ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σε θέματα φορολογίας εισοδήματος» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 – Δεν έχει εγκριθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση).

Η εταιρεία θα πρέπει να εξετάζει θέματα που έχουν αβέβαιη φορολογική αντιμετώπιση ξεχωριστά ή συνολικά σύμφωνα με την προσέγγιση που παρέχει τις καλύτερες εκτιμήσεις για την επίλυση των θεμάτων. Επίσης, θα πρέπει να υπολογίζει το φορολογητέο αποτέλεσμα και τη φορολογητέα βάση λαμβάνοντας υπ' όψη την πιθανότητα ότι η φορολογική αρχή θα αποδεχτεί το φορολογικό χειρισμό των συγκεκριμένων θεμάτων. Σε αντίθετη περίπτωση θα πρέπει να χρησιμοποιεί είτε τη μέθοδο του πιο πιθανού αποτελέσματος ή τη μέθοδο του αναμενόμενου αποτελέσματος στους υπολογισμούς της.

Λοιπές τροποποιήσεις προτύπων

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 26 Φεβρουαρίου 2018).

Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016) (εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 – Εγκρίθηκαν από την Ε.Ε. στις 7 Φεβρουαρίου 2018)

ΔΛΠ 28 «Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»

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

ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»

Η τροποποίηση διαγράφει κάποιες βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις.

ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 – Δεν έχει εγκριθεί ακόμη από την Ε.Ε.).

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στη χρήση του ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό του επενδυτικού ακινήτου και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Μια αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου από μόνη της δεν αποτελεί ένδειξη αλλαγής στη χρήση.



Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτή την τροποποίηση αλλά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 – Δεν έχει εγκριθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μία οντότητα θα πρέπει να εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 σε λυπές μακροπρόθεσμες επενδύσεις που αφορούν συγγενείς και κοινοπραξίες και αποτελούν μέρος της συνολικής επένδυσης.

Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 – Δεν έχουν εγκριθεί ακόμη από την Ε.Ε.)

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων».

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όταν μία οντότητα αποκτά έλεγχο σε μια δραστηριότητα που βρίσκεται κάτω από κοινό έλεγχο και αποτελεί επιχείρηση, θα πρέπει να επανεκτιμά το υπάρχον ποσοστό συμμετοχής σε εύλογη αξία, με την διαφορά να πιστώνεται/χρεώνεται στα αποτελέσματα.

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες».

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όταν μία οντότητα συμμετέχει σε μια δραστηριότητα που βρίσκεται κάτω από κοινό έλεγχο και αποκτά κοινό έλεγχο, δεν θα πρέπει να επανεκτιμά το υπάρχον ποσοστό συμμετοχής σε εύλογη αξία.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος».

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι φορολογικές επιπτώσεις των μερισμάτων θα πρέπει να αναγνωρίζονται στην ίδια περίοδο που προκύπτει η υποχρέωση και στην ίδια οικονομική κατάσταση που αναγνωρίζονται οι συναλλαγές που δημιούργησαν τα διανεμόμενα κέρδη.

Δεν υπάρχουν άλλα ΔΠΧΑ ή Διερμηνείες που δεν είναι σε ισχύ και αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

2.3 Σύνοψη των Γενικών Λογιστικών της Εταιρείας

Οι λειτουργικοί τομείς αποτελούν συστατικά μέρη της Εταιρείας που εξετάζονται τακτικά από τη Διοίκηση και παρουσιάζονται στις οικονομικές πληροφορίες στην ίδια βάση με αυτή που χρησιμοποιείται για εσωτερικούς σκοπούς πληροφόρησης. Τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων της εταιρείας εξετάζονται τακτικά από τους επικεφαλής λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων της οντότητας που είναι ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας σε συνεργασία με το Διοικητικό Συμβούλιο, για σκοπούς λήψης αποφάσεων σχετικά με την κατανομή πόρων στον τομέα και την εκτίμηση της αποδόσεως του.

Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της



Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν μηχανήματα, μεταφορικά μέσα και λοιπό εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από την Εταιρεία με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό «ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία», κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του στοιχείου αυτού. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία, έχει ως εξής:

Μηχανικός εξοπλισμός	10 έτη
Μεταφορικά μέσα	10 έτη
Λοιπός εξοπλισμός	5-10 έτη

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Εταιρεία υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, η Εταιρεία σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.



Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή / και για κεφαλαιουχικά κέρδη, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα, ιδιόκτητα κτίρια, κτίρια από λειτουργικές μισθώσεις καθώς και ακίνητα τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν οι πληροφορίες αυτές δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα. Άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόσθη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.



Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16.

Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

Μισθώσεις

Η αξιολόγηση του εάν μια σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση βασίζεται πάντοτε στην ουσία της εν λόγω σύμβασης. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

(α) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο μέρος, τον εκμισθωτή, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις (στις οποίες δεν περιλαμβάνεται η αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Στην περίπτωση όπου μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης διακοπεί πριν από την ημερομηνία λήξης της, το ποσό που καταβάλλεται στον εκμισθωτή με τη μορφή αποζημίωσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία διακόπτεται η σύμβαση. Δεν υπήρχαν ουσιώδεις λειτουργικές μισθώσεις για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει αναλάβει, ως μισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις.

(β) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν



ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημ. 7). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί και εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται για απομείωση.

Το ποσό της απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της ανακτήσιμης αξίας του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης. Το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται, στο βαθμό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου δεν υπερβαίνει το αποσβεσμένο κόστος του κατά την ημερομηνία του αντιλογισμού. Οποιαδήποτε μεταγενέστερη αντιστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Οι προβλέψεις απομείωσης για τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης.

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας των οποίων η αρχική διάρκεια δεν είναι μεγαλύτερη των 90 ημερών. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της και ο κίνδυνος



μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

Διανομή Μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Προγράμματα παροχών προσωπικού

Τα «Προγράμματα καθορισμένων εισφορών» περιλαμβάνουν την καταβολή, από τον εργοδότη, συγκεκριμένων εισφορών σε ασφαλιστικά Ταμεία χωρίς καμία άλλη νομική ή συμβατική υποχρέωση για περαιτέρω εισφορές, σε περίπτωση που το Ταμείο αδυνατεί να καταβάλει σύνταξη στον ασφαλιζόμενο. Δηλαδή, η υποχρέωση του εργοδότη περιορίζεται στην καταβολή των εργοδοτικών εισφορών στα Ταμεία. Οι εισφορές που καταβάλλονται σε ετήσια βάση καταχωρούνται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της περιόδου που αφορούν και περιλαμβάνονται στις «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού».

Τα «Προγράμματα καθορισμένων παροχών» είναι προγράμματα παροχών στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία στα οποία οι παροχές καθορίζονται με βάση οικονομικές και δημογραφικές παραδοχές. Οι πιο σημαντικές παραδοχές, μεταξύ άλλων, είναι η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ο μισθός, οι δείκτες προσδόκιμης ζωής, το επιτόκιο προεξόφλησης, ο ρυθμός αύξησης αποδοχών και συντάξεων. Η διαφορά με τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών είναι ότι ο εργοδότης φέρει την ευθύνη για την καταβολή των συμφωνημένων παροχών στον εργαζόμενο.

Η Εταιρεία για την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση δεν έχει σχηματίσει υποχρέωση αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία για υπαλλήλους που δικαιούνται εφάπαξ αποζημίωση, όταν αυτοί παραμένουν στη υπηρεσία μέχρι τη συνήθη ηλικία συνταξιοδότησης λόγω μη σημαντικής επίδρασης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.

Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Ως Α.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο



αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Περαιτέρω, με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της, για τους οποίους τα μερίσματα που λαμβάνουν, δεν φορολογούνται. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους ή ζημίας και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και παθητικού δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που κατά τη συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος / ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε οι ως άνω προσωρινές διαφορές να αξιοποιηθούν.

Προβλέψεις

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση, ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της υποχρέωσης.

Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα της Εταιρείας προέρχονται από λειτουργικές μισθώσεις και από πώληση παγίων περιουσιακών στοιχείων.



Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους μισθωτές της, το κόστος των κινήτρων αναγνωρίζεται με την ίδια μέθοδο κατά την διάρκεια της μίσθωσης, μειωτικά των εσόδων της λειτουργικής μίσθωσης. Τα μεταβλητά μισθώματα όπως ενοίκια βάσει κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα, στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται οι δύο βασικοί μέτοχοι, ο Παύλος Ευμορφίδης και ο Μιχαήλ Ευμορφίδης καθένας από τους οποίους κατέχει το 50,00% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

Ανακατατάξεις κονδυλίων

Σημειώνεται ότι έχει γίνει αναταξινόμηση ορισμένων κονδυλίων των δημοσιευμένων Οικονομικών Καταστάσεων του 2016 για το έτος αυτό, προκειμένου να παρουσιαστούν ως συγκριτικά των αποτελεσμάτων των αντίστοιχων κονδυλίων της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για τη χρήση 2017. Συγκεκριμένα ορισμένα κονδύλια της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2016 που περιλαμβάνονται ως συγκριτικά στην παρούσα Έκθεση, διαφέρουν ως προς τον τρόπο παρουσίασης από αυτά που συμπεριλαμβάνονται στις δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2016.

Πιο συγκεκριμένα έχουν γίνει οι ακόλουθες αναταξινόμησης κονδυλίων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης και την Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2016:

1. Η Εταιρεία πρόβη την 31/12/2017 σε αναταξινόμηση των Ακίνητοποιήσεων υπό εκτέλεση και προκαταβολών ποσού 4.591.432, όπως είχαν δημοσιευθεί στην ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της περιόδου που έληξε την 31.12.2016, από την κατηγορία «Επενδύσεις σε Ακίνητα» στην κατηγορία «Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία». Ως αποτέλεσμα, υπήρξε αύξηση στο κονδύλι «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» κατά



- 4.591.432 με ισόποση μείωση του κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα». Περισσότερες πληροφορίες παρατίθενται στην Σημ. 6.
2. Στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας – Κέρδη εις Νέον των Καταστάσεων του 2016 περιλαμβάνεται κονδύλι 19.012.989,38 το οποίο αφορά αναπροσαρμογές αξιών ακινήτων κατά την ίδρυση της Εταιρείας στις 18.01.2014. Το κονδύλι αυτό μεταφέρεται στα αποθεματικά της Εταιρείας με ημερομηνία 31.12.2016 στις Οικονομικές Καταστάσεις 2017. Τα ίδια κεφάλαια παραμένουν σταθερά με 31.12.2016 και ίσα με 39.736.794.
 3. Για λόγους ορθότερης απεικόνισης των εξόδων λειτουργίας της Εταιρείας, όπως αυτά απεικονίζονται στην Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων ακολουθήθηκε νέα δομή που περιλαμβάνει τις ακόλουθες κατηγορίες:
 - i. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα
 - ii. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού
 - iii. Λοιπά λειτουργικά έξοδα
 - iv. Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων
 - v. Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων
 - vi. Λοιπά έσοδα
 - vii. Λοιπά έξοδα

Για λόγους σύγκρισης, τα κονδύλια «κόστος πωληθέντων, λοιπά συνήθη έξοδα, έξοδα διάθεσης, έξοδα διοίκησης, ζημιά από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων, λοιπά (έξοδα) / έσοδα», του 2016, όπως αποτυπώνονται στις Οικονομικές Καταστάσεις 2016, αναταξινομήθηκαν στις Οικονομικές Καταστάσεις 2017 για το 2016 στις ως άνω κατηγορίες i ως και vii. Ο τρόπος αυτός απεικόνισης είναι πλέον πιο αναλυτικός και σαφής, ενώ τα «Κέρδη (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων» για το 2016 παραμένουν αμετάβλητα και ίσα με - 9.479.722.

Σημ. 3 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:



Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- i. Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- ii. Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- iii. Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Αναφορικά με το σημείο III. ανωτέρω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 7.

Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα την χρηματοοικονομική θέση της και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού της και την κερδοφορία της.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την αρνητική μεταβολή της εμπορικής αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται από παράγοντες που σχετίζονται με:



- το μακροοικονομικό περιβάλλον της χώρας,
- τις εξελίξεις στην κτηματαγορά συνολικά άλλα και τις εξελίξεις στις επιμέρους τοπικές κτηματαγορές στις οποίες δραστηριοποιείται,
- τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που κατέχει στο χαρτοφυλάκιο της,
- γεγονότα που αφορούν τους μισθωτές της Εταιρείας.

Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται άμεσα από την λειτουργία οργάνων της Εταιρείας (Επιτροπή Επενδύσεων και Διοικητικό Συμβούλιο) που μεταξύ άλλων στοχεύουν στην μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου. Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και διέπει την Εταιρεία, προβλέπει πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή και συγκεκριμένα επιμέρους όρια για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας. Επί παραδείγματι, η αξία κάθε ακινήτου δεν δύναται να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου της ΑΕΕΑΠ, τα σχετικά κόστη από την ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση ή μεταβολή χρήσης των ακινήτων, απαγορεύεται να ξεπερνούν το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρείας. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων που σχετίζονται με την αρνητική μεταβολή των εμπορικών αξιών. Επιπροσθέτως, η Εταιρεία προκειμένου να εξασφαλίσει την αποτροπή του κινδύνου μείωσης των εμπορικών αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου σε περιπτώσεις που κρίνει σκόπιμο πρόκειται να προβεί σε δαπάνες για βελτιώσεις και επισκευές επί των ακινήτων της καθώς επίσης, θα εξετάσει την πώληση μη στρατηγικών ακινήτων με σκοπό την επανεπένδυση κεφαλαίων σε ποιοτικότερα και πιο αποδοτικά ακίνητα.

Αναφορικά δε με το επίπεδο των τιμών των μισθωμάτων, η Εταιρεία ελαχιστοποιεί τον κίνδυνο αυτόν μέσω των μακροπρόθεσμων λειτουργικών μισθώσεων με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Επιπλέον, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ) ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει μεταβολή στα μισθώματα.

Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Στην προκειμένη περίπτωση η Εταιρεία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της, δηλαδή την πιθανότητα αυτοί να μην καταβάλλουν τα μισθώματα σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες όρους. Ο συγκεκριμένος κίνδυνος είναι περιορισμένος καθόσον οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων έχουν πραγματοποιηθεί με μισθωτές με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον, μέσω της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας αναμένεται να βελτιωθεί η διασπορά των μισθωμάτων ανά μισθωτή και ανά δραστηριότητα με επακόλουθο την περαιτέρω μείωση του σχετικού πιστωτικού κινδύνου.

Κίνδυνος πληθωρισμού

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται.

Κίνδυνος ρευστότητας



Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, είτε λειτουργικές είτε επενδυτικές, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων, ενώ εξετάζει την σύναψη και διατήρηση αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα. Για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου αυτού καταρτίζεται χρηματοοικονομικός προγραμματισμός (cashflow) σε μηνιαία βάση ο οποίος περιλαμβάνει:

- Προβλεπόμενα έσοδα
- Προβλεπόμενα έξοδα – λειτουργικές δαπάνες
- Προβλεπόμενα έξοδα – επενδύσεις, αγορές ακινήτων
- Λοιπές πληρωμές πχ. ΦΠΑ και λοιποί φόροι

Κίνδυνος ταμειακών ροών

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές της Εταιρείας που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα της να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις της. Η Εταιρεία έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το 2026 και μέχρι το 2029 για τα νέα μισθωτήρια που συνάπτει, συνεπώς η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών και κατά συνέπεια ο κίνδυνος που απορρέει από αυτήν, κρίνεται περιορισμένος.

Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας

Το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας βρίσκεται εντός της Ελλάδας. Η γεωγραφική διασπορά είναι μικρή καθώς το σύνολο σχεδόν του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της βρίσκεται στην Αττική.

Η Εταιρεία διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του εσόδου (μισθώματος):

- Εμπορικοί χώροι - Καταστήματα
- Βιομηχανικά & Βιοτεχνικά Κτίρια
- Ξενοδοχεία
- Γραφεία
- Λοιπά (Γήπεδα/Οικόπεδα, Κατοικίες)

Τα ακίνητα που είναι υπό ανάπτυξη, αυτά εντάσσονται σε μία από τις ανωτέρω κατηγορίες ανάλογα με την χρήση μετά την ολοκλήρωση των κτιριακών εργασιών.

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται μία κατανομή των αποτελεσμάτων και των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρείας σε κάθε έναν από τους ως άνω τομείς. Μεγέθη τα οποία δεν γίνεται να κατανεμηθούν, μπαίνουν στην στήλη «μη κατανεμόμενα»:



Από 01.01 έως 31.12.2017

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2017 - 31.12.2017
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	883.300	492.138	351.534	36.000	2.500	0	1.765.472
Μικτό κέρδος	883.300	492.138	351.534	36.000	2.500	0	1.765.472
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	68.186	-5.248.132	1.028.506	-24.000	-133.789	0	-4.309.229
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-68.659	-215.530	-48.819	-1.745	-5.500	-35.011	-375.264
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-31.133	-31.133
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-148.776	-148.776
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	0	0
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-142.438	-142.438
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	900.172	900.172
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	-1.218.308	-1.218.308
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	882.827	-4.971.524	1.331.221	10.255	-136.789	-675.494	-3.559.504
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0	0	4.299	4.299
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-4.113	-4.113
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	882.827	-4.971.524	1.331.221	10.255	-136.789	-675.308	-3.559.318
Φόρος εισοδήματος	-23.571	-24.951	-36.724	-5.281	-28.391	-2.086.870	-2.205.788



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Κέρδη μετά από φόρους	859.256	-4.996.475	1.294.497	4.974	-165.180	-2.762.178	-5.765.106
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	859.256	-4.996.475	1.294.497	4.974	-165.180	-2.762.178	-5.765.106

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	6.632.700	7.030.420	12.161.921	1.486.000	7.989.130	5.162	35.305.333
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	6.800	21.080	0	0	0	3.007.864	3.035.744
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	6.639.500	7.051.500	12.161.921	1.486.000	7.989.130	3.013.026	38.341.077
Σύνολο υποχρεώσεων	184.991	131.436	468.200	10.743	36.253	210.601	1.042.224



Από 01.01 έως 31.12.2016

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2016 - 31.12.2016
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	830.235	222.250	0	36.000	0	432	1.088.917
Μικτό κέρδος	830.235	222.250	0	36.000	0	432	1.088.917
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-1.662.0449	5.195.949	0	-990.000	872.068	0	-11.542.432
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	-1.215.406	0	0	0	-110.332	-1.325.738
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-6.897	-6.897
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-229.418	-229.418
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	-277.040	-277.040
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-69.596	-69.596
Λοιπά έσοδα	0	0	3.667.181	0	0	29.470	3.696.651
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	-814.169	-814.169
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	-15.790.214	4.202.793	3.667.181	-954.000	872.068	-1.477.550	-9.479.722
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0	0	83,82	83,82
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-4.874	-4.874
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	-15.790.214	4.202.793	3.667.181	-954.000	872.068	-1.482.340	-9.484.512
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	2.187.410	2.187.410



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Κέρδη μετά από φόρους	-15.790.214	4.202.793	3.667.181	-954.000	872.068	705.070	-7.297.102
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	-15.790.214	4.202.793	3.667.181	-954.000	872.068	705.070	-7.297.102

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	11.780.000	12.932.293	6.460.000	1.510.000	2.339.000	2.142.511	37.163.804
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	238.700	1.400.000	0	0	2.249.979	3.888.679
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	11.780.000	13.170.993	7.860.000	1.510.000	2.339.000	4.392.490	41.052.483
Σύνολο υποχρεώσεων	164.327	628.195	442.110	0	0	81.057	1.315.689

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων σημειώνεται ότι:

- Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.
- Τα περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και πάγια περιουσιακά στοιχεία εφόσον υφίστανται αυτά.
- Τα μη κατανεμόμενα περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία.
- Το σύνολο των απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων αφορά απαιτήσεις από μισθωτές, εγγυήσεις και λοιπές απαιτήσεις. Τα μη κατανεμόμενα αφορούν ταμειακά διαθέσιμα και λοιπές απαιτήσεις.

**Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	101.435	940	176.466	0	278.841
Προσθήκες	1.057.272	1.350	2.494	4.591.432	5.652.548
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0	0	0
Πωλήσεις/μειώσεις	-10.433	-940	-166.707	0	-178.080
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	1.148.274	1.350	12.253	4.591.432	5.753.309
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	2.087	188	69.457	0	71.731
Αποσβέσεις χρήσεως	36.488	1.162	31.672	0	69.322
Πωλήσεις/μειώσεις	-3.043	0	-96.995	0	-100.037
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	35.532	1.350	4.134	0	41.016
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2016	1.112.742	0	8.119	4.591.432	5.712.293
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	1.148.274	1.350	12.253	4.591.432	5.753.309
Προσθήκες	403.000		1.713	1.755.691	2.160.404
Πωλήσεις	-1.551.274	0	-2.226	0	-1.553.500
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0	-4.521.498	-4.521.498
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	0	1.350	11.740	1.825.625	1.838.715
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	35.532	1.350	4.134	0	41.016
Αποσβέσεις χρήσεως	137.407		5.031	0	142.438
Πωλήσεις/μειώσεις	-172.939		-2.587	0	-175.526
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	0	1.350	6.578	0	7.928
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	0	0	5.162	1.825.625	1.830.787

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία στο ιστορικό κόστος.

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημία απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.



Η Εταιρεία προέβη την 31/12/2017 σε αναταξινόμηση των Ακινήτοποιήσεων υπό εκτέλεση και προκαταβολών ποσού € 4.591.432, όπως είχαν δημοσιευθεί στην ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της περιόδου που έληξε την 31.12.2016, από την κατηγορία «Επενδύσεις σε Ακίνητα» στην κατηγορία «Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία», ως εξής:

	31/12/2017	Όπως δημοσιεύτηκε 31/12/2016	Όπως αναταξινομήθηκε 31/12/2016
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.830.787	1.120.861	5.712.293
Επενδύσεις σε ακίνητα	33.462.700	33.918.315	29.326.882

Σημειώνεται ότι η παραπάνω αλλαγή, δεν επιφέρει καμία τροποποίηση στα αποτελέσματα και στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας.

Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα

	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2016	5.762.520	27.391.615	33.154.135
Άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα	6.530.680	1.189.513	7.720.193
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	0
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	-5.014	-5.014
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	-940.400	-10.602.032	-11.542.432
Υπόλοιπο 31.12.2016	11.352.800	17.974.082	29.326.882
Υπόλοιπο 01.01.2017	11.352.800	17.974.082	29.326.882
Άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα	700.000	2.612.126	3.312.126
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	659.423	659.423
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	-48.000	0	-48.000
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	4.521.498	4.521.498
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	-810.534	-3.498.695	-4.309.229
Υπόλοιπο 31.12.2017	11.194.266	22.268.434	33.462.700

Η Εταιρεία στο πλαίσιο των αναπτυξιακών της δραστηριοτήτων προέβη στις εξής επενδύσεις εντός του 2017:

- Την 09.07.2017 απέκτησε ένα πολυώροφο κτίριο, συνολικής επιφάνειας 1.600 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Υψηλάντου 2, στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος € 2.000.000.



- Την 15.09.2017 απέκτησε τα 2/3 πλήρους κυριότητας ένα τετραώροφου διατηρητέου κτιρίου, συνολικής επιφάνειας 566 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Ηροδότου 2, στην Αθήνα, έναντι τιμήματος € 800.000.
- Την 22.12.2017 η Εταιρεία απέκτησε ένα κατάστημα συνολικής επιφάνειας 317 τ.μ., που βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Λ. Κηφισίας 326 και Ποταμού Καλαμά 32, στο Χαλάνδρι, έναντι τιμήματος € 480.000.

Το συνολικό τίμημα των ως άνω επενδύσεων, πλέον εξόδων που σχετίζονται με αυτές (έξοδα συμβολαιογράφων, μεταγραφής κλπ) ανήλθε σε 3.312.126. Στον ανωτέρω πίνακα γίνεται κατανομή του ποσού αυτού σε αξίες γηπέδων/οικοπέδων και κτιρίων.

Περαιτέρω, η Εταιρεία προέβη σε βελτιώσεις επί των εξής ακινήτων της (Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα):

- Σενέκα 22, Κηφισιά
- Ακίνητο στην Μονεμβασιά Λακωνίας
- Δ. Κοντογιάννη 11, Λυκόβρυση

συνολικού ύψους 659.423.

Για τα ως άνω ακίνητα επίσης και για έργα που έχουν ολοκληρωθεί, έγινε μεταφορά από λογιστικό λογαριασμό ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση σε λογαριασμού παγίων ύψους 4.521.498.

Τέλος, εντός του 2017 η Εταιρεία προέβη σε πώληση ακινήτου (αγροτεμάχιο) ευρισκόμενου στον Δ. Αχαρνών έναντι τιμήματος 48.000.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.



Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργεια των εκτιμήσεων.

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	3	Βιομηχανικά Κτίρια	6.244.000	Μέθοδος Εισοδήματος 40%, Συγκριτική Μέθοδος 40%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 20%	23.321	-
Ελλάδα	3	Βιοτεχνία	777.000	Μέθοδος Εισοδήματος / Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5% και Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 95%	3.307	5,72%-8,50%
Ελλάδα	3	Γραφεία	1.486.000	Μέθοδος Εισοδήματος 0-95% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς 5-100%	2.350	4,00%
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία	850.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-20% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς 80-95%	2.420	4,00-6,50%
Ελλάδα	3	Καταστήματα	12.332.700	Μέθοδος Εισοδήματος / Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 10-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς 5-40% και Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10-90%	58.556	6,74% -8,67%
Ελλάδα	3	Γήπεδα	1.072.000	Μέθοδος Εισοδήματος 0-10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς 90-100% και Υπολειμματική Μέθοδος 10%	1.242	3,00%
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	367.000	Συγκριτική Μέθοδος 95% και Υπολειμματική Μέθοδος 5%	-	-
Ελλάδα	3	Υπό Ανάπτυξη για Ξενοδοχείο	10.334.000	Συγκριτική Μέθοδος 50% και Υπολειμματική Μέθοδος 50%	-	7,90-8,20%
Σύνολο			33.462.700			



Το σύνολο των επενδύσεων σε Ακίνητα εντάσσεται στο επίπεδο 3, σύμφωνα με το IFRS 13, για τις διαδικασίες μέτρησης της Εύλογης Αξίας. Για την εξαγωγή της Εύλογης αξίας των άνω Περιουσιακών στοιχείων χρησιμοποιούνται μη παρατηρήσιμα στοιχεία, λόγω της φύσης τους, της αγοράς και της δυσκολίας ρευστοποίησης τους. Τα μη παρατηρήσιμα στοιχεία αφορούν τις βέλτιστες πληροφορίες οι οποίες δύναται να είναι εταιρικά διαθέσιμες, καθώς και δεδομένα λοιπών συμμετεχόντων στην αγορά.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2017, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν δυο ή τρεις από τις μεθόδους: Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), Συγκριτική Μέθοδος, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης και Υπολειμματική Μέθοδος.

Σημ. 8 Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις

Το 2015 η Εταιρεία αγόρασε το 100% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας «THE ATHENS ACROPOLIS BOUTIQUE HOTEL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έναντι ποσού € 2.900.000.

Τον Ιανουάριο του 2016, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ενέκριναν τη συγχώνευση δι' απορρόφησης από την Εταιρεία (η Απορροφώσα), της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «THE ATHENS ACROPOLIS BOUTIQUE HOTEL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «THE ATHENS ACROPOLIS BOUTIQUE HOTEL», (η Απορροφώμενη). Η συγχώνευση της Εταιρείας με την Απορροφώμενη, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920 και του Ν.2166/1993, ολοκληρώθηκε με την από 14 Οκτωβρίου 2016 σύμβαση συγχώνευσης των δύο εταιρειών.

Σύμφωνα με την από 24/06/2016 Έκθεση Εκτίμησης, τα απορροφούμενα από την Εταιρεία περιουσιακά στοιχεία αφορούν σε Πάγια με συνολική λογιστική αξία ποσού 1.306.891. Συγκεκριμένα, τα Πάγια αποτελούνται από ένα οικόπεδο επί της οδού Φαλήρου 5 & Μακρυγιάννη λογιστικής αξίας 1.035.700 και από ένα οικόπεδο επί της λεωφόρου Συγγρού 34 λογιστικής αξίας 271.181. Η αγοραία αξία των οικοπέδων στις 31.12.2016 εκτιμήθηκε από την εταιρεία εκτιμητών SOLUM PROPERTY SOLUTIONS σε συνολικό ποσό 6.460.000. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία απορρόφησε Απαιτήσεις ποσού 6.088 και Ταμειακά διαθέσιμα ποσού 101.093. Κατά συνέπεια προέκυψε αρνητική υπεραξία ποσού 3.667.181 από τη συγχώνευση.

Για την περίοδο 01.01.2017 – 31.12.2017 που αφορούν οι καταστάσεις αυτές, η Εταιρεία δεν συμμετείχε στο μετοχικό κεφάλαιο άλλης Εταιρείας.

Σημ. 9 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31.12.2017	31.12.2016
Δοσμένες εγγυήσεις	11.846	37.759
Σύνολο	11.846	37.759

Στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της εταιρείας περιλαμβάνονται ποσά που αφορούν δοσμένες εγγυήσεις προς παρόχους ηλεκτρικής ενέργειας για την ηλεκτροδότηση ακινήτων τα οποία η Εταιρεία δεν έχει μισθώσει. Συγκεκριμένα:



	Ποσό σε ευρώ
Ακίνητο	
Σενέκα 22, Κηφισιά (υπόλοιπο δοθείσας εγγύησης για το οποίο εκκρεμεί επιστροφή από ΔΕΗ Α.Ε.)	9.420
Μονεμβασιά	130
Υψηλάντου 2, Αθήνα	931
Φαλήρου 5, Αθήνα	1.365
Σύνολο	11.846

Η μείωση του ποσού των δοσμένων εγγυήσεων το 2017 σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται σε επιστροφή για το ως άνω ακίνητο επί της οδού Σενέκα 22, Κηφισιά ποσού ευρώ 28.339 από την ανωτέρω εγγύηση, μέσω συμψηφισμού με τον τελικό λογαριασμό ηλεκτρικής ενέργειας. Στις 31.12.2017 εκκρεμούσε για επιστροφή από την ΔΕΗ Α.Ε. ποσό 9.420.

Σημ. 10 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

	31.12.2017	31.12.2016
Εμπορικές απαιτήσεις από μισθώσεις	27.880	886.620
Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές	396.573	1.926.486
Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)	23.875	15.560
Απαιτήσεις προ Προβλέψεων	448.328	2.828.667
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	0,00	-754.473
Σύνολο	448.328	2.074.194

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017 ανέρχονται σε ποσό συνολικά 448.328. Αυτές αναλύονται ως άνω σε απαιτήσεις από μισθώσεις, προκαταβολές σε προμηθευτές και μεταχρονολογημένες επιταγές.

Συγκεκριμένα, ως προς τις απαιτήσεις από μισθώσεις, το σύνολο των απαιτήσεων εισπράχθηκαν μέχρι τις 15.02.2018. Ακόμη, η Εταιρεία στο πλαίσιο της ανάπτυξής της, έχει προβεί σε καταθέσεις προς διάφορους προμηθευτές ύψους 396.573.

Εντός της χρήσης 2017, η Εταιρεία προέβη σε διαγραφή απαιτήσεων ποσού 754.473 για τους οποίους είχε σχηματίσει σχετική πρόβλεψη σε προηγούμενες χρήσεις και περιλαμβάνεται στα «Λοιπά έσοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Η χρονική απεικόνιση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Έως 180 ημέρες	448.328	1.845.075
Από 181 ημέρες έως 360	0	0
Πέραν των 360 ημερών	0	983.592
Σύνολο	448.328	2.828.667

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.



Σημ. 11 Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Έσοδα χρήσεως Εισπρακτέα	10.045	0
Εμπορικές απαιτήσεις από πώληση παγίων	1.114.652	0
Απαίτηση από Φ.Π.Α.	1.397.585	1.435.585
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	55.327	55.308
Σύνολο	2.577.608	1.490.893

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν:

- Παροχή υπηρεσιών βραχυπρόθεσμων μισθώσεων στα πλαίσια εμπορικών συμφωνιών με διάφορα ξενοδοχεία που παρασχέθηκαν εντός του 2017 και εκκαθαρίζονται και τιμολογούνται το πρώτο δίμηνο του 2018, ποσού 10.045.
- Απαίτηση από την εταιρεία Spick and Span A.E. ποσού ευρώ 1.114.652 από τη μεταβίβαση τον Οκτώβριο 2017 παγίου εξοπλισμού συνολικής αξίας 1.382.784 πλέον ΦΠΑ, με συμφωνία 12μηνης πίστωσης. Ο εξοπλισμός εξοφλήθηκε ολοσχερώς τον Ιούνιο 2018.
- Απαίτηση από ΦΠΑ συνολικού ύψους 1.397.585 που κατέβαλλε η Εταιρεία στο πλαίσιο των κεφαλαιουχικών της επενδύσεων, ποσού 1.397.585.
- Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (προκαταβολή φόρου εισοδήματος, παρακράτηση φόρου από τόκους, παρακράτηση φόρου από πώληση στο δημόσιο) συνολικού ύψους 55.327.

Η χρονική απεικόνιση των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Έως 180 ημέρες	1.960.090	1.490.893
Πέραν των 180 ημερών	617.518	0
Σύνολο	2.577.608	1.490.893

Σημ. 12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Ταμείο	1.105	4.454
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	8.702	219.138
Καταθέσεις προθεσμίας σε Ευρώ	0	100.000
Σύνολο	9.807	323.592

**Σημ. 13 Μετοχικό κεφάλαιο**

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2016	199.854	19.985.400
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	50.146	5.014.600
Υπόλοιπο 31.12.2016	250.000	25.000.000
Υπόλοιπο 01.01.2017	250.000	25.000.000
Ανταλλαγή υφιστάμενων μετοχών αξίας € 100 με νέες αξίας € 1 (100 νέες μετοχές για κάθε 1 παλαιά)	24.750.000	0
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2017	25.000.000	25.000.000

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας ορίστηκε κατά την σύστασή της την 10.01.14 αρχικά σε 19.985.400 και ήταν διηρημένο σε 199.854 μετοχές, ονομαστικής αξίας 100 έκαστη. Με την από 30.09.2016 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο αυξήθηκε κατά 5.014.600 με την έκδοση 50.146 νέων μετοχών, ίδιας ονομαστικής αξίας. Με την από 31.03.2017 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίστηκε η αλλαγή της ονομαστικής αξίας των μετοχών σε 1 και η αντικατάσταση των παλαιών υφιστάμενων μετοχών με νέες μετοχές αξίας εκάστης 1, με αναλογία 100 νέες μετοχές για κάθε μία παλαιά. Έτσι, το συνολικό Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των 25.000.000, διαιρούμενο συνολικά σε είκοσι πέντε εκατομμύρια 25.000.000 κοινές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 1 εκάστης.

Σημ. 14 Αποθεματικά

	31.12.2017	31.12.2016
Τακτικό Αποθεματικό	31.274	31.274
Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικά νόμων	19.012.990	19.012.990
Σύνολο	19.044.264	19.044.264

Σύμφωνα με το άρθρο 44 του Κ. Ν. 2190/1920, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό, έως ότου το σύνολο του τακτικού αποθεματικού ανέλθει στο 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας.

Σημ. 15 Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	31.12.2017	31.12.2016
Ληφθείσες εγγυήσεις από μισθώσεις	184.055	102.000
Έσοδα επομένων χρήσεων	98.010	6.206
Σύνολο	282.065	108.206

Το κονδύλι «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» της Εταιρείας περιλαμβάνει:



- i. ποσά που έχει εισπράξει η Εταιρεία ως εγγύηση για τις υφιστάμενες μισθώσεις των ακινήτων της και ανέρχονται σε ποσό 184.055 καθώς και
- ii. έσοδα που έχουν ήδη τιμολογηθεί και αφορούν μισθώματα χρήσεων πέραν της 31.12.2018, ποσού 98.010.

Σημ. 16 Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι οφειλές της Εταιρείας από την επενδυτική της δραστηριότητα και την λήψη υπηρεσιών με πίστωση αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	571.572	1.195.398
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	158.864	11.733
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	29.722	352
Σύνολο	760.159	1.207.483

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας (μικρότερη των 12 μηνών) και δε βαρύνονται με τόκους. Περιλαμβάνουν αναλυτικότερα:

- i. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές, ποσό 571.572. Αφορά κυρίως αμοιβές τεχνικών εταιρειών στο πλαίσιο έργων που υλοποιεί η εταιρεία.
- ii. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις, ήτοι τον φόρο που καταβάλλει η ΑΕΕΑΠ για το χαρτοφυλάκιό της για το Β' Εξάμηνο 2017 μέχρι τις 20.01.2018.
- iii. Λοιπές υποχρεώσεις όπως Φόρος μισθωτών υπηρεσιών, φόρο εργολάβων, ΕΦΚΑ κλπ οι οποίοι αφορούν το 2017 και καταβάλλονται τον Ιανουάριο 2018 καθώς και έσοδα που έχει ήδη τιμολογήσει η Εταιρεία και αφορούν μισθώματα χρήσης 2018 (01.01.2018 – 31.12.2018).

Η χρονική απεικόνιση των υποχρεώσεων προς προμηθευτές αναλύεται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Έως 180 ημέρες	371.572	1.163.030
Από 181 ημέρες έως 360	200.000	19.711
Πέραν των 360 ημερών	0	12.657
Σύνολο	571.572	1.195.398

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Φόρος εισοδήματος	118.918	0
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	0	0
Φόροι και τέλη αμοιβών προσωπικού	252	0
Φόροι και τέλη αμοιβών τρίτων	35.607	17.303
Λοιποί φόροι και τέλη	4.087	5.569
Σύνολο Υποχρεώσεων από φόρους	158.864	11.733

Το σύνολο των υποχρεώσεων αυτών καταβλήθηκε εντός του Ιανουαρίου 2018.



Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικά Ταμεία	2.085	352
Πιστωτές διάφοροι	1.502	6.206
Έσοδα από μισθώματα επόμενης χρήσης	26.136	0
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	29.722	6.557

Το σύνολο των υποχρεώσεων προς ασφαλιστικά ταμεία και διάφορους πιστωτές καταβλήθηκε εντός του Ιανουαρίου 2018. Τα έσοδα από μισθώματα επόμενης χρήσης αφορούν ποσά που έχουν ήδη τιμολογηθεί και εισπραχθεί και αφορούν μισθώματα για την χρήση 2018.

Σημ. 17 Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας προέρχεται από μισθώματα ως ακολούθως:

Κύκλος εργασιών	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Έσοδα από Μισθώματα	1.765.472	1.088.485
Πωλήσεις εμπορευμάτων	0	431
Κύκλος Εργασιών	1.765.472	1.088.917

Σημ. 18 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Αμοιβές εκτιμητών	30.600	0
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη χορήγηση άδειας λειτουργίας για ΑΕΕΑΠ	25.000	15.000
Ασφάλιστρα	3.458	5.169
Επισκευές και συντηρήσεις	171.532	1.229.899
Φόροι (ΕΝΦΙΑ, Δημ. Φόροι, ΤΑΠ κλπ) - Τέλη	125.847	32.407
Λοιπά έξοδα	18.827	43.264
Σύνολο	375.264	1.325.738

Σημειώνεται αναφορικά με τα παραπάνω έξοδα:

- i. Οι αμοιβές εκτιμητών είναι αμοιβές προς πιστοποιημένους Εκτιμητές του Υπ. Οικονομικών, στο πλαίσιο της συμμόρφωσης της Εταιρείας με το Ν. 2778 όπως ισχύει.
- ii. Οι Συμβουλευτικές υπηρεσίες αφορούν αμοιβή Συμβούλου για την υποστήριξη της Εταιρείας στην διαδικασία υποβολής αίτησης προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία του Ν. 2778.
- iii. Οι δαπάνες για ασφάλιστρα αφορούν ασφαλιστήρια συμβόλαια σύμφωνα με την Απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.

**Σημ. 19 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού**

Οι Αμοιβές και έξοδα προσωπικού της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Τακτικές αποδοχές	24.144	5.420
Εργοδοτικές εισφορές	6.989	1.477
Σύνολο	31.133	6.897

Το προσωπικό που απασχολήθηκε στην Εταιρεία κατά την 31.12.2017 με εξαρτημένη εργασία ήταν 5 άτομα, ενώ ο αντίστοιχος αριθμός για την 31.12.2016 ήταν 2 άτομα.

Σημ. 20 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα

Τα Λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Αμοιβές τρίτων	74.545	59.777
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	4.039	0
Φόροι-Τέλη	1.351	4.867
Διάφορα έξοδα	68.841	164.772
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	142.438	69.596
Σύνολο	291.213	299.012

Σημ. 21 Λοιπά έσοδα

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Έκτακτα κέρδη	0	153
Κέρδος από αρνητική υπεραξία	0	3.667.181
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	112.482	13.655
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	754.473	0
Λοιπά	33.216	15.662
Σύνολο	900.172	3.696.651

Σημειώνεται αναφορικά με τα παραπάνω έσοδα:

- i. Τα έσοδα προηγούμενων χρήσεων αφορούν έσοδα από εκκρεμείς υποθέσεις για τις οποίες η Εταιρεία είχε σχηματίσει προβλέψεις και πέτυχε την είσπραξή τους.
- ii. Η Εταιρεία εντός του 2017 πρόβη σε διαγραφή απαιτήσεων ύψους 754.473 για τις οποίες είχε ήδη σχηματίσει σχετική πρόβλεψη (Σημ. 10).
- iii. Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας για το έτος αφορούν βραχυπρόθεσμες μισθώσεις από ξενοδοχεία στο πλαίσιο σχετικών συμφωνιών της Εταιρείας με διάφορους πελάτες και συνεργάτες της.

**Σημ. 22 Λοιπά έξοδα**

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	409.061	613.044
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	809.247	122.856
Έκτακτες ζημιές	0,00	78.269
Σύνολο	1.218.308	814.169

Στα λοιπά έξοδα της Εταιρείας περιλαμβάνονται:

- i. Διάφορα έξοδα που αφορούν χρήσεις προγενέστερες του 2017 – κυρίως υπόθεση ΦΠΑ για την οποία η Εταιρεία έχει προσφύγει στα Διοικητικά Δικαστήρια – συνολικού ύψους 409.061.
- ii. Έκτακτα και ανόργανα έξοδα, κυρίως από διαγραφή απαιτήσεων της Εταιρείας (Σημ. 10).

Σημ. 23 Φόρος εισοδήματος

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	118.918	0
Αναβαλλόμενος φόρος	0	-2.187.410
Μεταφορά Αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης στα αποτελέσματα	2.086.870	0
Σύνολο	2.205.788	-2.187.410

Η Εταιρεία φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. Σύμφωνα με την πρόσφατη τροποποίηση που επέφερε το άρθρο 46 παρ. 2 του ν. 4389/2016 στο άρθρο 31 παρ. 3 του ν. 2778/1999, ο οφειλόμενος φόρος δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% ανά εξάμηνο, του μέσου όρου των επενδύσεών της, πλέον διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές. Στο πλαίσιο αυτό, ο φόρος της Εταιρείας για τη χρήση 2017 ανήλθε συνολικά σε € 118.918.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία εντός του 2017 με την υπ' αριθμόν απόφαση 18/779/21.03.2017 (Αρ. Πρωτοκόλλου 1252/26.04.2017) του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς έλαβε την άδεια για την λειτουργία της ως α) Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 και β) Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ) με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης (β) της παραγράφου 1 του Άρθρου 5 και της παραγράφου 3 του Άρθρου 6 του Ν. 4209/2013 όπως ισχύει. Η σχετική έγκριση τροποποίησης του Καταστατικού και της μετατροπής της Εταιρείας σε ΑΕΕΑΠ από την Περιφέρεια Αττικής εκδόθηκε την 30.05.2017 με το υπ' αριθμόν 7618/17/30.05.2017 έγγραφο.

Λόγω μετατροπής της Εταιρείας σε ΑΕΕΑΠ, οι Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις/υποχρεώσεις της εταιρείας που υπήρχαν την 31.12.2016 και ανέρχονταν σε € 2.086.870 μεταφέρθηκαν στο κονδύλι «Φόρος εισοδήματος» στην



Κατάσταση αποτελεσμάτων της τρέχουσας χρήσης.

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φόρων, παρατίθεται ακολούθως:

	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο στην έναρξη της περιόδου	2.086.870	-100.540
Ελάφρυνση / (επιβάρυνση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	0	2.187.410
Ελάφρυνση / (επιβάρυνση) απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	0	0
Μεταφορά Αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης στα αποτελέσματα	-2.086.870	0
Υπόλοιπο στη λήξη της περιόδου	0	2.086.870

Σημ. 24 Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της χρήσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης.

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	-5.765.106	-7.297.102
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	18.828.082	212.356
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (ποσά σε €)	-0,31	-34,36

Σημ. 25 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια των περιόδων που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, καθώς και τα υπόλοιπα με τις συνδεδεμένες οντότητες στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, παρατίθενται ακολούθως:

Κατηγορία	31.12.2017		01.01.2017-31.12.2017	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT A.E.	0	56.893	878.500	0
Spick & Span AE	0	0	360.000	0
City stop SA (Nafsika Hotel)	0	0	240.000	0
Pavillem (COCO-MAT Athens)	0	0	235.680	0
A. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	21.080	0	102.000	0
Τιμολογήσεις προϊόντων/υπηρεσιών				
COCO-MAT ABEE	0	0	14.304	0
Διανυκτερεύσεις				
Pavillem (COCO-MAT Athens)	306	0	0	0
City stop SA (Nafsika Hotel)	0	0	0	1.299
Πάγια				
Spick & Span AE	1.114.652	0	1.382.784	0
Σύνολα	1.136.038	56.893	3.213.268	1.299



Τα αντίστοιχα μεγέθη για το 2016 είχαν ως εξής:

Κατηγορία	31.12.2016	31.12.2016	01.01.2016-31.12.2016	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT A.E.	46.811	0	825.435	0
Spick & Span ΑΕ	223.200	0	180.000	0
PAVILLEM A.E.	0	400.000	0	0
A. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	0	28.920	29.750	0
Τιμολογήσεις προϊόντων/υπηρεσιών				
COCO-MAT A.E.	0	126.138	9.495	0
Διανυκτερεύσεις				
PAVILLEM A.E.	0	1.112	0	959
CITYSTOP A.E.	0	1.077	0	25.273
Σύνολα	270.011	557.247	1.044.680	26.232

Σημ. 26 Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2014 και 2015 και δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Από τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ.5 του Ν. 2238/1994 και του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει. Το πιστοποιητικό αυτό εκδίδεται μετά από έλεγχο που διενεργείται, παράλληλα με τον έλεγχο της οικονομικής διαχείρισης, ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Φορολογικές παραβάσεις, καθώς και μη απόδοση ή ανακριβής απόδοση φόρων που διαπιστώνονται από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία, κατά τη διενέργεια του ελέγχου, αναφέρονται αναλυτικά στο πιστοποιητικό αυτό. Αν από το πιστοποιητικό προκύπτουν συγκεκριμένα φορολογικά δεδομένα για την ελεγχθείσα εταιρεία με τα οποία συμφωνεί και η αρμόδια ελεγκτική φορολογική αρχή, το εν λόγω πιστοποιητικό αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα των εκθέσεων ελέγχου της ως άνω αρχής. Για τη χρήση 2017 ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», διενεργείται ήδη από την Εταιρεία «BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.». Η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Σε βάρος της Εταιρείας έχει εκδοθεί Πράξη Επιβολής Προστίμου της Δ.Ο.Υ. Ξάνθης με την οποία της επιβλήθηκε πρόστιμο ποσού € 16.521,18. Κατά αυτής έχει ασκηθεί ενδικοφανής προσφυγή, για το παραδεκτό της οποίας έχει ήδη καταβληθεί το ήμισυ του ως άνω προστίμου από € 8.260,59 και η οποία απορρίφθηκε σιωπηρά. Στη συνέχεια, η Εταιρεία προσέφυγε κατά της σιωπηρής απόρριψης στα Διοικητικά Δικαστήρια, ενώπιον των οποίων η υπόθεση εκκρεμεί. Η εταιρεία έχει καταβάλλει το σύνολο του ως άνω προστίμου προκειμένου να είναι φορολογικά ενήμερη.

Σε βάρος της Εταιρείας επιβλήθηκαν δύο Πράξεις Προσδιορισμού ΦΠΑ για τα έτη 2009 και 2010 της Δ.Ο.Υ. Ξάνθης,



ποσού 166.282,63 € και 53.705,65 € αντίστοιχα, κατά των οποίων έχει ασκήσει προσφυγές ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων. Η Εταιρεία, προκειμένου να είναι φορολογικά ενήμερη, προέβη στην εξόφληση των ποσών αυτών προς το Ελληνικό Δημόσιο. Η θετική έκβαση των δικών δύναται να υποστηριχθεί βάσιμα δεδομένου ότι οι προβαλλόμενοι από την Εταιρεία λόγοι είναι σύμφωνοι με το Ευρωπαϊκό Δίκαιο. Στην περίπτωση αυτή η Εταιρεία θα διεκδικήσει την επιστροφή των ανωτέρω ποσών μετά προσαυξήσεων (συνολικά 364.377,14).

Για το ακίνητο της Εταιρείας (αγροτεμάχιο με κτίσμα), που βρίσκεται στη θέση «Απιδοπούλες» Ακρωτηρίου Χανίων Κρήτης και ειδικότερα για τμήμα του ακάλυπτο αγροτεμαχίου επιφάνειας 560 τ.μ. εκκρεμεί αγωγή αναγνωριστική της συγκυριότητας του Αντωνίου Βεργανελάκη. Δεδομένου ότι το επίδικο τμήμα βρίσκεται στον ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου, ακόμη και στην περίπτωση που ήθελε γίνει δεκτή η αγωγή, τούτο ουδεμία επιρροή ασκεί στο κτίσμα και την χρήση αυτού. Η Εταιρεία προέβη τον Ιανουάριο 2017 σε εκτίμηση της επίπτωσης στο χαρτοφυλάκιο της σε περίπτωση που επιδικαστεί το επίμαχο τμήμα στον αντίδικο. Βάσει αυτής, η ζημία αποτιμήθηκε σε 22.000€.

Κατά της έγκρισης και της άδειας δόμησης που έλαβε η Εταιρεία για την ανέγερση «νέου δεκαώροφου ξενοδοχείου με τρία υπόγεια και φυτεμένο δώμα και πισίνα» στο οικόπεδό της επί των οδών Φαλήρου 5 και Παρόδου Συγγρού 34, στην Αθήνα, η εταιρεία ΞΕΝΕΚΟ Α.Ε. προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

- (α) Άσκησε αίτηση θεραπείας ενώπιον της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων, ζητώντας την ανάκληση της άδειας, η οποία απορρίφθηκε.
- (β) Άσκησε ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων της Περιφέρειας Αττικής, ζητώντας την ακύρωση της άδειας, η οποία απορρίφθηκε.
- (γ) Άσκησε αίτηση αναστολής εκτέλεσης ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, η οποία απορρίφθηκε.
- (δ) Άσκησε αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, η οποία εκκρεμεί.

Σημ. 27 Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Η Εταιρεία και το 2018 συνέχισε το επενδυτικό σχέδιο, τόσο ως προς τα κατασκευαστικά έργα τα οποία συνεχίζονται, όσο και ως προς την απόκτηση νέων ακινήτων έτοιμων προς αξιοποίηση.

Συγκεκριμένα, στις 28 Μαρτίου 2018 η Εταιρεία απέκτησε ένα εμπορικό κατάστημα υψηλής προβολής και εμπορικότητας, συνολικής επιφάνειας περίπου 473 τ.μ. που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας 340, στο Νέο Ψυχικό. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου υπολογίστηκε σε 1.440.000. Σχετικό μισθωτήριο για την εκμίσθωση του ακινήτου αυτού υπογράφηκε στις 19 Απριλίου 2018.

Επιπλέον, στις 27 Φεβρουαρίου 2018 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση της κυριότητας του 100% των μετοχών των εξής δύο Εταιριών:

- i. της εταιρείας PAVILLEM Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία (Αρ. ΓΕΜΗ 123640801000). Η Εταιρεία αυτή έχει στην κυριότητα της ένα πολυώροφο κτίριο στην Αθήνα επί της οδού Πατριάρχου Ιωακείμ 36, Αθήνα, πλήρως ανακατασκευασμένο σε σύγχρονο ξενοδοχείο τεσσάρων αστέρων, το οποίο λειτουργεί υπό το όνομα «COCO-MAT HOTEL ATHENS». Η ιδιοκτησία είναι εξ' ολοκλήρου μισθωμένη σε ξενοδοχειακή εταιρεία, με ελάχιστη εγγυημένη διάρκεια μίσθωσης 12 ετών.



- ii. της εταιρείας CITYSTOP Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία (Αρ. ΓΕΜΗ 0080078901000). Η Εταιρεία αυτή έχει στην κυριότητα της τα εξής ακίνητα: (α) μία οικοδομή στην οδό Πέλλης 6, στην Κηφισιά, (β) μία οικοδομή στην οδό Άρεως 72, στην Κηφισιά και (γ) πέντε οριζόντιες ιδιοκτησίες οικοδομής επί της Λεωφόρου Πεντέλης 143, στα Μελίσσια. Τα ακίνητα (α) και (β) είναι πλήρως ανακατασκευασμένα σε ενιαίο σύγχρονο ξενοδοχείο, το οποίο λειτουργεί υπό το όνομα «COCO-MAT HOTEL NAFSIKA» και είναι εξ' ολοκλήρου μισθωμένη σε ξενοδοχειακή εταιρεία, με ελάχιστη εγγυημένη διάρκεια μίσθωσης 12 ετών.

Οι παραπάνω επενδύσεις αύξησαν την αξία του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας κατά περ. 18 εκ Ευρώ.

Παράλληλα, η κατασκευή των δύο νέων ξενοδοχείων στην περιοχή της Ακρόπολης και στο Κολωνάκι, συνεχίζεται ομαλά εντός των χρονοδιαγραμμάτων που έχει θέσει η Εταιρεία. Μέχρι τις 30.06.2018 η Εταιρεία είχε δαπανήσει το ποσό των περ. 2.400.000.

Δεν προέκυψαν περαιτέρω σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού, που να επηρεάζουν τις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Οι παρούσες ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 20 Αυγούστου 2018 και έχουν υπογραφεί ως κάτωθι:

Μάριος Σωφρονίου

Χρήστος Μπομπόλιας

Στυλιανός Αλεξίου

Πρόεδρος Δ.Σ.

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.