



# ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

**ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις  
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018  
με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**



## Πίνακας Περιεχομένων

<b>A. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου .....</b>	<b>4</b>
<b>B. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου .....</b>	<b>5</b>
<b>Γ. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....</b>	<b>24</b>
<b>Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018.....</b>	<b>29</b>
Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....	29
Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων .....	30
Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	31
Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....	33
Δ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	34
Σημ. 1 Γενικές Πληροφορίες.....	34
Σημ. 2 Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	34
Σημ. 3 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών.....	47
Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων .....	48
Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας.....	50
Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία .....	58
Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	60
Σημ. 8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία .....	65
Σημ. 9 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες.....	66
Σημ. 10 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	67
Σημ. 11 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις .....	68
Σημ. 12 Λοιπές απαιτήσεις.....	69
Σημ. 13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	70
Σημ. 14 Μετοχικό κεφάλαιο.....	70
Σημ. 15 Αποθεματικά .....	70
Σημ. 16 Δανειακές υποχρεώσεις.....	71
Σημ. 17 Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	72
Σημ. 18 Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις .....	72
Σημ. 19 Έσοδα από μισθώματα.....	74



Σημ. 20	Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	74
Σημ. 21	Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού .....	75
Σημ. 22	Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων.....	75
Σημ. 23	Λοιπά έσοδα.....	76
Σημ. 24	Λοιπά έξοδα .....	76
Σημ. 25	Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) .....	77
Σημ. 26	Φόρος εισοδήματος .....	77
Σημ. 27	Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή.....	78
Σημ. 28	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	79
Σημ. 29	Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	81
Σημ. 30	Μεταγενέστερα γεγονότα .....	82



## Α. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/2007)

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε, οι Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018, 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, καθώς και των θυγατρικών εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

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

Κηφισιά, 8 Μαρτίου 2019

Οι δηλούντες

Στυλιανός Αλεξίου

Χρήστος Μπομπόλιας

Αντώνης Συκάρης

Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος.

Μη Εκτελεστικό Μέλος

Μη Εκτελεστικό Μέλος



## 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 και των θυγατρικών της (εφεξής η Εταιρεία και ο Όμιλος αντίστοιχα) για τις Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2018 (από 01.01.2018 έως 31.12.18). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις των άρθρων 43α του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει, των παραγράφων 6 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 του Ομίλου και της Εταιρείας

Κατά την περίοδο από 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία διατήρησε την υγιή οικονομική της κατάσταση και χάρη στις σταθερές χρηματορροές της και την διάθεση των μετόχων για περαιτέρω ανάπτυξη, προχώρησε σε νέες επενδύσεις τόσο σε τουριστικά ακίνητα μέσω των οποίων προσβλέπει σε μεγαλύτερες αποδόσεις και δημιουργία σημαντικής υπεραξίας για το χαρτοφυλάκιο της, όσο και σε καταστήματα. Κατά τη χρήση αυτή, η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. και CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. οι οποίες έχουν στην κατοχή τους συνολικά τέσσερα (4) ακίνητα, εκ των οποίων τα τρία (3) είναι ήδη μισθωμένα και λειτουργούν ως ξενοδοχεία στην Κηφισιά και στην Αθήνα (Κολωνάκι). Επιπλέον, η Εταιρεία απέκτησε ένα εμπορικό κατάστημα που βρίσκεται στο Νέο Ψυχικό καθώς και ένα ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα, μέσω πλειστηριασμού.

Επιπρόσθετα, εντός του 2018 ολοκληρώθηκαν οι εργασίες μετατροπής του ακινήτου που βρίσκεται επί της Υψηλάντου 2 στην Αθήνα σε ξενοδοχείο, το οποίο εκμισθώθηκε τον Απρίλιο σε ξενοδοχειακή εταιρεία. Παράλληλα, συνεχίστηκε ομαλά, εντός των χρονοδιαγραμμάτων που έχει θέσει ο Όμιλος, η κατασκευή ενός νέου ξενοδοχείου στην περιοχή του Μουσείου της Ακρόπολης και η ανακατασκευή υφιστάμενου κτιρίου σε ξενοδοχείο, στο Κολωνάκι.

Ο Όμιλος εντός της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018 υλοποίησε επενδύσεις συνολικού ύψους € 8.757.944. Επιπλέον, έλαβε χρηματοδότηση μέσω Κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους € 4,2 εκ. Αναλυτικότερα στοιχεία παρουσιάζονται στα «Σημαντικά Γεγονότα κατά την Κλειόμενη Διαχειριστική Χρήση», κατωτέρω.

Ως αποτέλεσμα, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 στο χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλαμβάνονται 29 ακίνητα, συνολικής εύλογης αξίας €71.348.867 όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Solum Property Solutions (Π. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ). Αναλυτικότερα, το τρέχον χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της αποτελείται από 23 κτίρια, εκ των οποίων τα 20 είναι εκμισθωμένα και 6 οικόπεδα/αγροτεμάχια. Η μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια των κτιρίων ανέρχεται σε 33.962 τ.μ. και το συνολικό εμβαδόν των αγροτεμαχίων/οικοπέδων σε 81.628 τ.μ.



Τα έσοδα από μισθώματα σε επίπεδο Ομίλου κατέγραψαν σημαντική άνοδο σε σχέση με την αντίστοιχη προηγούμενη περίοδο όπως αναλύεται παρακάτω ανά Εταιρεία, ενώ καταγράφηκαν σημαντικά κέρδη. Τα Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα του Όμιλου που παρουσιάζονται παρακάτω αντικατοπτρίζουν τη δυναμική του και επιβεβαιώνουν την αποτελεσματικότητα στην υλοποίηση του Επενδυτικού Σχεδίου. Ο Όμιλος συνεχίζει να διατηρεί την υψηλή εισπραξιμότητα των μισθωμάτων με απουσία ουσιωδών επισφαλειών, γεγονός που χαρακτηρίζει την κερδοφορία του ως υγιή.

Σημειώνεται ότι δεν παρατίθενται συγκριτικά στοιχεία Ομίλου για το 2017, καθώς η Εταιρεία απέκτησε τις θυγατρικές της εντός της χρήσης 2018 και δεν αποτελούσε Όμιλο στις 31/12/2017. Οι θυγατρικές εταιρείες είχαν ξενοδοχειακή δραστηριότητα καθ' όλο το 2017 και τις προηγούμενες χρήσεις και για το λόγο αυτό τα στοιχεία τους δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για σύγκριση σε επίπεδο Ομίλου. Οποιαδήποτε αναφορά γίνεται σε στοιχεία Ομίλου για το 2017 αφορά τα στοιχεία της Εταιρείας για το έτος αυτό.

### **Κύκλος εργασιών**

Το σύνολο του κύκλου εργασιών του Όμιλου αφορά έσοδα από μισθώματα. Για την εξεταζόμενη περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018 ο κύκλος εργασιών ανήλθε σε € 3.032.912. Ο κύκλος εργασιών για την Εταιρεία ανήλθε σε € 2.063.248 έναντι € 1.765.472 για την αντίστοιχη περίοδο του 2017, παρουσιάζοντας αύξηση € 297.777 ή 16,87%. Η αύξηση στον κύκλο εργασιών σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας οφείλεται στην απόκτηση των δύο θυγατρικών εταιριών καθώς και στις νέες επενδύσεις που έγιναν κατά την χρήση και έδωσαν νέα ακίνητα έτοιμα προς μίσθωση.

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

Τα κέρδη του Ομίλου και της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία κατά τη χρήση 2018 ανήλθαν σε € 8.438.193 και € 7.353.018 αντίστοιχα, έναντι ζημίας € 4.309.229 την προηγούμενη χρήση.

### **Κέρδη (υπεραξία) από απόκτηση θυγατρικών**

Κατά τη χρήση 2018 η Εταιρεία αποκόμισε σημαντικά οφέλη από την απόκτηση δύο νέων θυγατρικών Εταιρειών (CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. και PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.) έναντι 1€ εκάστης. Η εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων των δύο Εταιρειών ήταν € 2.906.617 και € 11.613.434 αντίστοιχα με αποτέλεσμα τα κέρδη εντός της χρήσης για τον Όμιλο να ανέρχονται σε € 14.520.051.



## Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου την 31η Δεκεμβρίου 2018 ανήλθαν σε € 25.228.643. Σε επίπεδο εταιρείας το 2018 έκλεισε με λειτουργικά κέρδη € 8.751.381 έναντι ζημίας € 3.559.504 το 2017. Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων κερδών/ (ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, κέρδη από αγορά θυγατρικών, προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις και λοιπών εσόδων / (εξόδων) ανήλθαν σε ποσό € 2.132.089. Σε επίπεδο Εταιρείας το αντίστοιχο μέγεθος για το 2018 ήταν έναντι € 1.408.240 έναντι € 1.067.861 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση € 340.379 ή 31,87%.

## Κέρδη (ζημιές) προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για το 2018 ανήλθαν σε € 25.123.363. Το αντίστοιχο μέγεθος σε επίπεδο Εταιρείας ανήλθε σε € 8.646.347 έναντι ζημιών € 3.559.318 το 2017 κυρίως χάρη στην προστιθέμενη αξία των επενδύσεων που έγιναν την ίδια περίοδο και της επακόλουθης αναπροσαρμογής της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

## Φόρος

Ο φόρος του Ομίλου για το έτος 2018 ανήλθε σε € 359.897 (φόρος ΑΕΕΑΠ για το Α' Εξάμηνο και Β' Εξάμηνο 2018). Όπως αναφέρεται στη Σημ. 26, 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 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 του Ομίλου υπολογίζονται αποκλειστικά βάσει του ύψους των επενδύσεών της σε ακίνητα, πλέον των ταμειακών διαθεσίμων του και όχι βάσει των κερδών της όπως συμβαίνει στις υπόλοιπες Εταιρείες. Ο Όμιλος 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.

Οι θυγατρικές της Εταιρείας, PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. και CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

## Κέρδη (ζημιές) μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 24.763.467. Η Εταιρεία για το ίδιο διάστημα είχε κέρδη € 8.350.412 έναντι ζημιών € 5.765.106 για το 2017.

**Βασικοί Δείκτες**

Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί και αξιολογεί την επίδοση και την θέση του, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα του Ομίλου μετριέται βάσει των παρακάτω αριθμοδεικτών, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

Δείκτης	Μέθοδος υπολογισμού
<b>Δείκτες Απόδοσης</b>	
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	$\frac{\text{Λειτουργικά Κέρδη}}{\text{Έσοδα από Ενοίκια}}$
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)	$\frac{\text{Κέρδη / (Ζημία) περιόδου πλέον Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία}}{\text{Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία πλέον Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πλέον Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα}}$
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	$\frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Σύνολο Μετοχών}}$
Προσαρμοσμένο EBITDA	$\frac{\text{Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία πλέον Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πλέον Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα}}{\text{Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία πλέον Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πλέον Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα}}$
<b>Δείκτες Ρευστότητας</b>	
Γενική Ρευστότητα	$\frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}}$
<b>Δείκτες Μόχλευσης</b>	
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	$\frac{\text{Συνολικές Υποχρεώσεις}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}}$
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (LTV)	$\frac{\text{Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις}}{\text{Επενδύσεις σε Ακίνητα}}$

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι βασικοί αριθμοδείκτες σε επίπεδο Ομίλου:

Δείκτης	Ο Όμιλος	
	31/12/18	31/12/17
<b>Δείκτες Απόδοσης</b>		
<b>Συντελεστής λειτουργικών κερδών</b>	<b>8,32</b>	<b>-2,02</b>
<b>Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):</b>		
Κέρδη μετά από φόρους	24.763.467	-5.765.106
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	14.006	142.438
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:	-138.310	2.429.355
Λοιπά έσοδα:	-171.180	-900.172
Λοιπά έξοδα:	32.870	1.218.308
Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα)		24.348
Λοιπά: Φόρος εισοδήματος από αναβαλλόμενες υποχρεώσεις προηγούμενων ετών		2.086.870





Δείκτης	Ο Όμιλος	
	31/12/18	31/12/17
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-8.438.193	4.309.229
Πλέον/ (μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αγορά θυγατρικών	-14.520.051	0
Σύνολο:	<b>1.680.919</b>	<b>1.115.915</b>
<b>Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)</b>	<b>1,82</b>	<b>1,49</b>
<b>Προσαρμοσμένο EBITDA:</b>		
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	25.228.643	-3.559.504
Πλέον/ (μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-8.438.193	-4.309.229
Πλέον/ (μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αγορά θυγατρικών	-14.520.051	0
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	14.006	142.438
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:	-138.310	342.485
Λοιπά έσοδα:	-171.180	-900.172
Λοιπά έξοδα:	32.870	1.218.308
Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα)		24.348
Σύνολο:	<b>2.146.095</b>	<b>1.234.648</b>
<b>Δείκτες Ρευστότητας</b>		
<b>Γενική Ρευστότητα</b>	<b>0,63</b>	<b>3,99</b>
<b>Δείκτες Μόχλευσης</b>		
<b>Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>11,87%</b>	<b>2,72%</b>
<b>Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (LTV)</b>	<b>5,91%</b>	<b>0%</b>

Οι ίδιοι αριθμοδείκτες σε επίπεδο Εταιρείας έχουν ως εξής:

Δείκτης	Η Εταιρεία	
	31/12/18	31/12/17
<b>Δείκτες Απόδοσης</b>		
<b>Συντελεστής λειτουργικών κερδών</b>	<b>4,24</b>	<b>-2,02</b>
<b>Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):</b>		
Κέρδη μετά από φόρους	8.350.412	-5.765.106
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	1.991	142.438
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:	9.877	2.429.355
Λοιπά έσοδα:	-15.235	-900.172
Λοιπά έξοδα:	25.112	1.218.308
Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα)		24.348
Φόρος εισοδήματος από αναβαλλόμενες υποχρεώσεις προηγούμενων ετών		2.086.870
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-7.353.018	4.309.229
Σύνολο:	<b>1.009.262</b>	<b>1.115.915</b>
<b>Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)</b>	<b>1,37</b>	<b>1,49</b>
<b>Προσαρμοσμένο EBITDA:</b>		
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	8.751.381	-3.559.504
Μείον: Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-7.353.018	4.309.229
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	1.991	142.438
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:	9.877	342.485



Δείκτης	Η Εταιρεία	
	31/12/18	31/12/17
Λοιπά έσοδα:	-15.235	- 900.172
Λοιπά έξοδα:	25.112	1.218.308
Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα)		24.348
<b>Σύνολο:</b>	<b>1.410.231</b>	<b>1.234.648</b>
<b>Δείκτες Ρευστότητας</b>		
<b>Γενική Ρευστότητα</b>	<b>0,76</b>	<b>3,99</b>
<b>Δείκτες Μόγλευσης</b>		
<b>Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>13,70%</b>	<b>2,72%</b>
<b>Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (LTV)</b>	<b>7,82%</b>	<b>0%</b>

Από τους παραπάνω αριθμοδείκτες προκύπτει σημαντική αύξηση του Συντελεστή Λειτουργικών Κερδών η οποία οφείλεται στην ένταξη νέων ήδη μισθωμένων ακινήτων στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας. Σε επίπεδο Ομίλου, ο συντελεστής αυτός ανήλθε σε 8,32, δείχνοντας την σημαντική κερδοφορία του Ομίλου όπως περιγράφηκε παραπάνω, σε σχέση με τα έσοδα από τα ενοίκια. Αντίστοιχα αυξημένος είναι ο συντελεστής σε επίπεδο Εταιρείας, που ανήλθε σε 4,24 το 2018 έναντι -2,02 το 2017.

Τα κεφάλαια από τις λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) το 2018 σε επίπεδο Ομίλου ανήλθαν σε € 1.680.919 καθώς το 2018 εντάχθηκαν σημαντικά ακίνητα στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας. Τα κεφάλαια από επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας συνολικά ήταν € 1.009.262 έναντι € 1.115.915 το 2017.

Η εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής (NAV) σε επίπεδο Ομίλου ανήλθε σε 1,82 ενώ το αντίστοιχο μέγεθος για την Εταιρεία ήταν 1,37. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην αυξημένη κερδοφορία το 2018 έναντι 2017, σε επίπεδο Ομίλου.

Το προσαρμοσμένο EBITDA του Ομίλου για το 2018 ήταν € 2.146.095 χάρη στην αυξημένη κερδοφορία λόγω ένταξης νέων ακινήτων στο χαρτοφυλάκιο του. Αντίστοιχα και το προσαρμοσμένο EBITDA της Εταιρείας για το 2018 ήταν € 1.410.231, αυξημένο κατά € 175.583 (αύξηση 14,22%) σε σχέση με το 2017.

Η Ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας παρουσιάζεται μειωμένη το 2018 σε 0,63 και 0,76 αντίστοιχα έναντι 3,99 το 2017, λόγω των αναπτυξιακών δραστηριοτήτων και των έργων που είναι σε εξέλιξη.

Αναφορικά με τις υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, αυτές είναι αυξημένες ως προς το Σύνολο Ενεργητικού, λόγω κυρίως των εργασιών που είναι σε εξέλιξη και του νέου δανεισμού που έλαβε χώρα εντός του 2018. Συγκεκριμένα, οι Υποχρεώσεις ανήλθαν σε 11,87% ως προς το συνολικό Ενεργητικό για τον Όμιλο, ενώ για την Εταιρεία, το αντίστοιχο ποσοστό ήταν 13,7%.

Τέλος, οι δανειακές υποχρεώσεις (LTV) για το 2018 για τον Όμιλο ήταν 5,91% των Επενδύσεων, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για την Εταιρεία ήταν 7,82%.

Συνολικά οι παραπάνω δείκτες παρουσιάζουν την υγιή κατάσταση του Ομίλου και το χαμηλό επίπεδο υποχρεώσεων.



## Σημαντικά Γεγονότα κατά την Κλειόμενη Διαχειριστική Χρήση

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

Συγκεκριμένα, 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». Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε ξενοδοχειακή εταιρεία.
- 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 όμορη 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 μισθωμένα σε ξενοδοχειακή εταιρεία.

Επιπλέον, τον Μάρτιο 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 την εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές της Εταιρείας, η αξία του ακινήτου υπολογίστηκε σε € 1.440.000. Το μισθωτήριο για την εκμίσθωση του ακινήτου αυτού υπογράφηκε στις 19 Απριλίου 2018.

Ακόμη, τον Σεπτέμβριο 2018, ο Όμιλος απέκτησε μέσω πλειστηριασμού ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 22-22β και Δημητράκοπούλου 21-25 στην Αθήνα, έναντι τιμήματος € 1.380.010. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε € 1.420.000.

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

Περαιτέρω, ο Όμιλος κατά την εξεταζόμενη χρήση, πραγματοποίησε συνολικές επενδύσεις ύψους € 8.757.944 στα έργα που έχει υπό ανάπτυξη. Αναλυτικότερα, προέβη στις παρακάτω επενδύσεις εντός του έτους:

- Κατασκευή νέου ξενοδοχείου επί της οδού Φαλήρου 5 & Συγγρού 34 στην Αθήνα. Η εταιρεία εντός της χρονιάς προέβη σε εργασίες ύψους € 6.073.517 με αποτέλεσμα οι ολοκληρωμένες και πιστοποιημένες εργασίες μέχρι την 31.12.2018 να ανέλθουν σε € 7.455.619.
- Ανακατασκευή ακινήτου στην οδό Υψηλάντου 2 στην Αθήνα. Η Εταιρεία εντός της χρονιάς προέβη σε εργασίες ύψους € 2.481.376 με αποτέλεσμα οι ολοκληρωμένες και πιστοποιημένες εργασίες μέχρι την 31.12.2018 να ανέλθουν σε € 2.924.099.
- Ανακατασκευή ακινήτου Ηροδότου 2 στην Αθήνα. Η Εταιρεία ξεκίνησε τις εργασίες εντός του έτους και προέβη σε επένδυση ύψους € 203.051.

Η Εταιρεία προέβη εντός του έτους (Σεπτέμβριος 2018) σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά € 11.000.000 με έκδοση 11 εκ. νέων μετοχών αξίας € 1 εκάστης. Η αύξηση καλύφθηκε εξ ολοκλήρου από τους υφιστάμενους μετόχους με κεφαλαιοποίηση ισόποσων καταβολών που είχαν κάνει.



Επιπλέον, η Εταιρεία υπέβαλε στις 9.10.2018 στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την με αρ. πρωτοκόλλου 10013 αίτησή της για την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της με την έκδοση 12.000.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών αξίας €1 εκάστης και την εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η διαδικασία αυτή βρίσκεται σε εξέλιξη.

Ακόμη, μέσα στην κλειόμενη χρήση (Νοέμβριος 2018) η Εταιρεία προέβη στην έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου 5ετούς διάρκειας και συνολικού ύψους € 4,2 εκ. Οι πληρωμές των ομολογιών γίνονται ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου.

### Προοπτικές για τη χρήση 2019

Από τα μέσα του 2017 παρατηρείται μια σημαντική 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 και το 2019.

Ειδικά ο τομέας του τουρισμού παρουσιάζει σημαντικές προοπτικές όπως δείχνουν οι επενδύσεις που έχουν γίνει (άνω των 2 δις € τα τελευταία 5 έτη κυρίως σε μεγάλα ξενοδοχεία 5 αστέρων<sup>1</sup>) και το γεγονός ότι σύμφωνα με το INSETE<sup>2</sup>, υπάρχει ανάγκη μέχρι το 2022 για 24.000 πρόσθετες κλίνες στο ξενοδοχειακό δυναμικό, η οποία αναμένεται να καλυφθεί από προγραμματισμένες κατασκευές νέων (greenfield) ξενοδοχειακών συγκροτημάτων ή επενδύσεων ανακατασκευής που θα υλοποιηθούν τα επόμενα χρόνια.

Για τον τουριστικό τομέα οι προοπτικές για το 2019 συνεχίζουν να είναι θετικές: οι αεροπορικές αφίξεις τουριστών στην Αθήνα όπου επικεντρώνονται οι επενδύσεις της Εταιρείας κατά το 2018 έφτασαν τα 5,7 εκ<sup>3</sup> (αύξηση σε σχέση με το 2017 κατά 19,4%) 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 ευνοϊκό κλίμα για το 2019 στον τομέα του τουρισμού.

Ο Όμιλος για το έτος αυτό προσδοκά περαιτέρω διεύρυνση του κύκλου εργασιών καθώς οι υπό ανάπτυξη επενδύσεις αναμένεται να ολοκληρωθούν και να μισθωθούν τα νέα ξενοδοχεία που κατασκευάζονται. Επιπλέον, ακίνητα αποδόσεων τα οποία εξετάζει συνεχώς ο Όμιλος και εντάσσονται στο χαρτοφυλάκιό του, πρόκειται να συμβάλλουν ομοίως στην διεύρυνση του κύκλου εργασιών του.

Τέλος, η Εταιρεία έχει ήδη ξεκινήσει την διαδικασία εισαγωγής της στην κύρια αγορά του ΧΑ η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2019. Τα κεφάλαια που θα αντληθούν από την δημόσια προσφορά θα διατεθούν με σκοπό την περαιτέρω ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου, εστιάζοντας κυρίως στα τουριστικά ακίνητα, με τελικό στόχο την δημιουργία επιπλέον αξίας για τους μετόχους της. Προς επίτευξη του στόχου αυτού, η Εταιρεία συνεχίζει να κρατά χαμηλά

<sup>1</sup> Arbitrage Real Estate (<http://arbitrage-re.com/images/ArbitrageREGreekHospitalityMarketSnapshot2018GR1.pdf>)

<sup>2</sup> <http://sete.gr/el/statistika-vivliothiki/vivliothiki/>

<sup>3</sup> <http://www.insete.gr/Portals/0/statistics/2019/Arrivals-INSETE.xlsx>



λειτουργικά κόστη. Το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο ακινήτων παρέχει καλή απόδοση και σε επίπεδο «ετησιοποιημένων» μισθωμάτων παρουσίασε σημαντική βελτίωση κατά την υπό εξέταση χρήση.

## Ιδίες Μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

## Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2018 δεν διέθετε υποκαταστήματα.

## Σημαντικοί Κίνδυνοι

### Α) Κίνδυνος αγοράς

#### i. Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος 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.

Ο Όμιλος 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 αλλά 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 ακίνητων 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, ο Όμιλος 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.

ii. Κίνδυνος πληθωρισμού

Η έκθεση του Ομίλου 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.

iii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα του να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος 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.

Επιπλέον ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόβλεπτων γεγονότων. Για την μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις λόγω μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει συμβάσεων στην μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι σε περίπτωση που μεταβληθεί το Euribor κατά + 1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα είναι αντίστοιχα κατ' εκτίμηση € 26.560 ζημία ενώ αν μεταβληθεί κατά - 1% δεν θα υπάρχει επίδραση καθώς το Euribor είναι ήδη αρνητικό.

## **B) Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)**

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος 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 του Ομίλου αναμένεται να βελτιωθεί η διασπορά των μισθωμάτων ανά μισθωτή και ανά δραστηριότητα με επακόλουθο την περαιτέρω μείωση του σχετικού πιστωτικού κινδύνου.



### Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, 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 π.χ. ΦΠΑ και λοιποί φόροι

### Δ) Κίνδυνος εποπτικών αρχών και συμμόρφωσης

Ο Όμιλος διατρέχει τον συνεχή κίνδυνο συμμόρφωσης με τις εποπτικές αρχές στην Ελλάδα. Διαθέτει δε έμπειρο προσωπικό με ευρύ αντικείμενο εμπειρίας και γνώσεων προκειμένου να παρακολουθεί αποτελεσματικά με συστηματικό τρόπο όλες τις εξελίξεις στο κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο που τον διέπει. Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με τους απαιτούμενους εξωτερικούς συνεργάτες προκειμένου να ενημερώνεται εγκαίρως για οποιαδήποτε εξέλιξη των ανωτέρω ώστε να διαχειριστεί τον εν λόγω κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Εντούτοις οι συνεχείς αλλαγές στο πλαίσιο αυτό, δημιουργούν μεγάλες απαιτήσεις προσαρμογής και παρακολούθησης από την πλευρά του Ομίλου.

### 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. 28.

### 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 (<https://www.blekedros.com/>). 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.

## **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 έξι (6) μέλη:

<b>Όνοματεπώνυμο</b>	<b>Ιδιότητα Μέλους</b>
Στυλιανός Αλεξίου του Παναγιώτη	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος
Χρήστος Μπομπόλιας του Νικολάου	Αντιπρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος



Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
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 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. Η επιτροπή Ελέγχου συμμορφώνεται πλήρως με τις προβλέψεις και τις επιταγές του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 σύμφωνα με την Οδηγία 2014/56 ΕΚ και του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου. 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 31/12/2018 ήταν η ακόλουθη:

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

Κατά το 2018 οι Ορκωτοί Ελεγκτές ήταν παρόντες σε 3 συνεδριάσεις της Επιτροπής στις οποίες συζητήθηκαν διάφορα θέματα που αφορούν την Εταιρεία όπως η επισκόπηση των Καταστάσεων Επενδύσεων 31.12.2017 και 30.06.2018, η κατάρτιση του Προγράμματος Ελέγχου 2018 και η επισκόπηση των εκθέσεων ελέγχου του Εσωτερικού Ελεγκτή.

#### 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 εξ αρχής 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 3 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 31/12/2018 ήταν η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Στυλιανός Αλεξίου του Παναγιώτη	Πρόεδρος
Μιχαήλ Ευμορφίδης του Δημητρίου	Μέλος
Μόσχος Διαμαντόπουλος του Άγγελου	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 & 8 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 6 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2018.

### Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν στο ποσό των €36.000.000 διαιρούμενο συνολικά σε 36.000.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη. Οι μετοχές δεν έχουν εισαχθεί για διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος μέλος. Όλες οι μετοχές αντιπροσωπεύουν δικαίωμα μίας ψήφου στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων.

### Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Πέραν των περιορισμών ως προς την κτήση των μετοχών που θέτει ο Ν. 2778/1999, ως ισχύει, δεν υφίστανται 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 31.12.2018 οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με αντίστοιχο δικαίωμα ψήφου.

Μέτοχος	Ποσοστό συμμετοχής
Πάυλος Ευμορφίδης	50%
Μιχαήλ Ευμορφίδης	50%

Δεν υφίστανται άλλες συμμετοχές με υποχρέωση διαρκούς πληροφόρησης κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007.

### 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



Κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από τη σύσταση της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει το δικαίωμα με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων [2/3] τουλάχιστον του συνόλου των μελών του να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο, μερικά ή ολικά, με την έκδοση νέων μετοχών, για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο.

Η πιο πάνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της, με απόφασή της που λαμβάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί εξαιρετικής απαρτίας και πλειοψηφίας που προβλέπονται στο άρθρο 16 του Καταστατικού, για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση και η ισχύς τους αρχίζει μετά τη λήξη της κάθε πενταετίας. Η απόφαση αυτή της Γενικής Συνέλευσης υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του Κ.Ν. 2190/1920, όπως ισχύει.

Η απόφαση του αυτή του Δ.Σ. της εταιρείας για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου πρέπει να αναφέρει τουλάχιστον το ποσό της αύξησης του κεφαλαίου, τον τρόπο κάλυψής του, τον αριθμό και το είδος των μετοχών που θα εκδοθούν, την ονομαστική αξία και την τιμή διάθεσης αυτών και την προθεσμία κάλυψης.

Η με τον τρόπο αυτό αποφασιζόμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, δεν αποτελεί τροποποίηση του καταστατικού της.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στην αγορά ιδίων μετοχών από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και τα μέλη του.

**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, 8 Μαρτίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

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 Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

##### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, 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 γνώμης

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

##### Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέραμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

##### Σημαντικότερο θέμα ελέγχου

###### Επιμέτρηση εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα (Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις)

Οι επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες περιλαμβάνουν κυρίως ιδιόκτητη γη, καταστήματα, βιομηχανικά κτίρια, ξενοδοχεία και γραφεία, αντιπροσωπεύουν το μεγαλύτερο μέρος του ενεργητικού του Ομίλου και της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018.

##### Αντιμετώπιση ελεγκτικού θέματος

Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε, μεταξύ άλλων, σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, έχουν ως εξής:





Ο Όμιλος και η Εταιρεία αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 7 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας ανέρχεται σε € 71.349 χιλ. και € 53.929 χιλ. αντίστοιχα, αντιπροσωπεύοντας το 95% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού για τον Όμιλο και την Εταιρεία. Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή της αξίας των προαναφερόμενων επενδύσεων σε ακίνητα, για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018, ανήλθαν για τον Όμιλο σε € 8.438 χιλ. και για την Εταιρεία σε € 7.353 χιλ..

Σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία, η διοίκηση ανέθεσε σε πιστοποιημένο εκτιμητή την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, προκειμένου να υποστηριχθούν οι παραδοχές που αποτελούν τη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αυτών.

Προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία ενός ακινήτου λήφθηκαν υπόψη συγκεκριμένα στοιχεία όπως το εισπραττόμενο μίσθωμα από το κάθε ακίνητο. Ωστόσο, για την εκτίμηση των ακινήτων, υιοθετήθηκαν παραδοχές που απαιτούν υψηλό επίπεδο κρίσης όπως κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, απόδοση στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων και συγκριτικά ενοίκια τα οποία βασίζονται σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς, προκειμένου να προσδιοριστεί ένα εύρος εκτιμητικών αποτελεσμάτων από το οποίο να εξάγεται μια αντιπροσωπευτική εκτίμηση. Επιπλέον, λήφθηκε υπόψη και η τοποθεσία στην οποία βρίσκεται κάθε ακίνητο αφού αυτή επηρεάζει άμεσα την εύλογη αξία του.

Η ύπαρξη αβεβαιότητας στις εκτιμητικές παραδοχές σε συνδυασμό με τη σημαντική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την ευαισθησία των αποτιμήσεων σε αυξομειώσεις των χρησιμοποιούμενων παραδοχών, είναι οι βασικοί λόγοι για τους οποίους επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό.

Οι γνωστοποιήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας σχετικά με τη λογιστική τους πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 2.3, 3 και 7 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

- Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου με τα αντίστοιχα λογιστικά τους βιβλία.
- Διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να ελέγξουμε, σε δειγματοληπτική βάση, αν τα στοιχεία που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση στον πιστοποιημένο εκτιμητή για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις.
- Λάβαμε και επισκοπήσαμε τις εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν, καθώς επίσης και τη σύμβαση που υπογράφηκε μεταξύ του εκτιμητή και της Εταιρείας και δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία του.
- Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της κλειόμενης και της προηγούμενης χρήσης προκειμένου να εκτιμήσουμε αν μεταβλήθηκαν σύμφωνα με τις τάσεις της αγοράς και ζητήσαμε από τη διοίκηση να αιτιολογήσει όποια σημαντική απόκλιση. Όλες οι σημαντικές αποκλίσεις αιτιολογήθηκαν επαρκώς από τη διοίκηση.
- Δεδομένης της υποκειμενικότητας που ενέχει ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, της πλήρους γνώσης της αγοράς που απαιτείται για τον προσδιορισμό κατάλληλων παραδοχών καθώς και των τεχνικών δυσκολιών στην εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης, λάβαμε τις υπηρεσίες ειδικού εξωτερικού εμπειρογνώμονα στην εκτίμηση ακινήτων, αξιολογώντας, σε δειγματοληπτική βάση, την καταλληλότητα και τη συνάφεια των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της διοίκησης.

Σύμφωνα με τις ελεγκτικές μας διαδικασίες, οι αποτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν από τον Όμιλο και την Εταιρεία και οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εντός των αναμενόμενων ορίων και σύμφωνες με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Επιπλέον, τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας, που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τους, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις που ίσχυαν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018.

Τέλος, επιβεβαιώσαμε ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας γνωστοποιήθηκαν κατάλληλα στη σημείωση 7 των εταιρικών και ενοποιημένων



χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.

### Άλλες πληροφορίες

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

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

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

### Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθ. 44 ν.4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

### Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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



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

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων 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 και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

## **Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

### **1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου**

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

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 43Ββ του κ.ν. 2190/1920.

β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107Α και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 43Ββ του κ.ν. 2190/1920



και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2018.

γ) 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”.

## 2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

## 3. Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 ή λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες.

## 4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 30/09/2015 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 4 ετών με βάση τις κατ’ έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.



Αγ. Παρασκευή, 26 Μαρτίου 2019

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 2018****Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<b>Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού</b>					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	14.076	1.830.787	4.376	1.830.787
Επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 5, Σημ. 7	71.348.867	33.462.700	53.928.867	33.462.700
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 8	0	0	0	0
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	Σημ. 9	0	0	2	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Σημ. 10	4.927	11.846	4.927	11.846
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>71.367.870</b>	<b>35.305.333</b>	<b>53.938.172</b>	<b>35.305.333</b>
<b>Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού</b>					
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	Σημ. 11	652.961	448.328	555.789	448.328
Λοιπές απαιτήσεις	Σημ. 12	2.084.670	2.577.608	2.257.230	2.577.608
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σημ. 13	340.936	9.807	254.482	9.807
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>3.078.567</b>	<b>3.035.744</b>	<b>3.067.501</b>	<b>3.035.744</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>74.446.437</b>	<b>38.341.077</b>	<b>57.005.673</b>	<b>38.341.077</b>
<b>Ίδια κεφάλαια</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	Σημ. 14	36.000.000	25.000.000	36.000.000	25.000.000
Ποσό προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		45.000	7.380.000	45.000	7.380.000
Αποθεματικά	Σημ. 15	19.044.264	19.044.264	19.044.264	19.044.264
Αποτελέσματα εις νέο		10.517.056	-14.125.411	-5.895.999	-14.125.411
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>65.606.320</b>	<b>37.298.853</b>	<b>49.193.264</b>	<b>37.298.853</b>
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 16	3.360.000	0	3.360.000	0
Έσοδα επομένων χρήσεων	Σημ. 17	0	98.010	71.874	98.010
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 17	619.625	184.055	325.150	184.055
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>3.979.625</b>	<b>282.065</b>	<b>3.757.024</b>	<b>282.065</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σημ. 18	2.830.540	571.572	2.804.758	571.572
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	Σημ. 18	340.312	158.864	272.078	158.864
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 16	858.888	0	858.888	0
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 18	830.752	29.722	119.660	29.722
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>4.860.492</b>	<b>760.159</b>	<b>4.055.384</b>	<b>760.159</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>		<b>74.446.437</b>	<b>38.341.077</b>	<b>57.005.673</b>	<b>38.341.077</b>

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Έσοδα από μισθώματα	Σημ. 5, Σημ. 19	3.032.912	1.765.472	2.063.248	1.765.472
<b>Μικτό κέρδος</b>		<b>3.032.912</b>	<b>1.765.472</b>	<b>2.063.248</b>	<b>1.765.472</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	Σημ. 7	8.438.193	-4.309.229	7.353.018	-4.309.229
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 20	-397.002	-375.264	-372.796	-375.264
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	Σημ. 21	-73.362	-31.133	-73.362	-31.133
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σημ. 22	-416.454	-148.776	-206.860	-148.776
Κέρδη από αγορά θυγατρικών	Σημ. 9	14.520.051	0	0	0
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	Σημ. 6, Σημ. 22	-14.006	-142.438	-1.991	-142.438
Λοιπά έσοδα	Σημ. 23	171.180	900.172	15.235	900.172
Λοιπά έξοδα	Σημ. 24	-32.870	-1.218.308	-25.112	-1.218.308
<b>Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων</b>		<b>25.228.643</b>	<b>-3.559.504</b>	<b>8.751.381</b>	<b>-3.559.504</b>
Έσοδα από τόκους	Σημ. 25	2.886	4.299	2.886	4.299
Χρηματοοικονομικά έξοδα	Σημ. 25	-108.166	-4.113	-107.920	-4.113
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>		<b>25.123.363</b>	<b>-3.559.318</b>	<b>8.646.346</b>	<b>-3.559.318</b>
Φόρος εισοδήματος	Σημ. 26	-359.897	-2.205.788	-295.935	-2.205.788
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>		<b>24.763.467</b>	<b>-5.765.106</b>	<b>8.350.412</b>	<b>-5.765.106</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα</b>		<b>24.763.467</b>	<b>-5.765.106</b>	<b>8.350.412</b>	<b>-5.765.106</b>
<b>Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)</b>	Σημ. 27	<b>0,89</b>	<b>-0,31</b>	<b>0,30</b>	<b>-0,31</b>

**Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό (Σημ. 15)	Λοιπά Αποθεματικά (Σημ. 15)	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>25.000.000</b>	<b>4.052.835</b>	<b>31.274</b>	<b>19.012.990</b>	<b>-8.360.304</b>	<b>39.736.794</b>
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
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου						0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου		-3.592.835				-3.592.835
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b><u>25.000.000</u></b>	<b><u>7.380.000</u></b>	<b><u>31.274</u></b>	<b><u>19.012.990</u></b>	<b><u>-14.125.411</u></b>	<b><u>37.298.853</u></b>

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό (Σημ. 15)	Λοιπά Αποθεματικά (Σημ. 15)	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>25.000.000</b>	<b>7.380.000</b>	<b>31.274</b>	<b>19.012.990</b>	<b>-14.125.411</b>	<b>37.298.853</b>
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					24.763.467	24.763.467
Καταβολές από τους μετόχους		4.768.000				4.768.000
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	11.000.000	-11.000.000				0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου					-121.000	-121.000
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου		-1.103.000				-1.103.000
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b><u>36.000.000</u></b>	<b><u>45.000</u></b>	<b><u>31.274</u></b>	<b><u>19.012.990</u></b>	<b><u>10.517.056</u></b>	<b><u>65.606.320</u></b>



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό (Σημ. 15)	Λοιπά Αποθεματικά (Σημ. 15)	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>25.000.000</b>	<b>4.052.835</b>	<b>31.274</b>	<b>19.012.990</b>	<b>-8.360.304</b>	<b>39.736.794</b>
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
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου						0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου		-3.592.835				-3.592.835
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b><u>25.000.000</u></b>	<b><u>7.380.000</u></b>	<b><u>31.274</u></b>	<b><u>19.012.990</u></b>	<b><u>-14.125.411</u></b>	<b><u>37.298.853</u></b>

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό (Σημ. 15)	Λοιπά Αποθεματικά (Σημ. 15)	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>25.000.000</b>	<b>7.380.000</b>	<b>31.274</b>	<b>19.012.990</b>	<b>-14.125.411</b>	<b>37.298.853</b>
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					8.350.412	8.350.412
Καταβολές από τους μετόχους		4.768.000				4.768.000
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	11.000.000	-11.000.000				0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου					-121.000	-121.000
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου		-1.103.000				-1.103.000
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b><u>36.000.000</u></b>	<b><u>45.000</u></b>	<b><u>31.274</u></b>	<b><u>19.012.990</u></b>	<b><u>-5.895.999</u></b>	<b><u>49.193.265</u></b>



**Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>				
Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων	25.123.363	-3.559.318	8.646.346	-3.559.318
<i>Προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	14.006	142.438	1.991	142.438
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	260		0	
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-8.438.193	4.309.229	-7.353.018	4.309.229
Αρνητική Υπεραξία	-14.520.051	0	0	0
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	6.550	-4.449	0	-4.449
Έσοδα από τόκους	-2.886	-4.299	-2.886	-4.299
Χρηματοοικονομικά έσοδα	108.166	4.113	107.920	4.113
<i>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</i>	0		0	
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	1.728.848	565.063	219.836	565.063
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	1.425.083	-392.389	2.381.806	-392.389
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>	<b>5.445.146</b>	<b>1.060.393</b>	<b>4.001.996</b>	<b>1.060.393</b>
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-89.278	-4.113	-89.032	-4.113
Καταβληθείς φόρος	-278.588	0	-247.444	0
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>5.077.280</b>	<b>1.056.281</b>	<b>3.665.520</b>	<b>1.056.281</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
Επενδύσεις σε ακίνητα	-2.503.693	-1.880.000	-2.503.693	-1.880.000
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-8.808.512	-3.265.476	-8.808.512	-3.265.476
Προκαταβολές για έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	0	0	0	0
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-114.166	-204.054	-83.284	-204.054
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων	810.982	600.000	82.080	600.000
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα	24.680	48.000	24.680	48.000
Απόκτηση συμμετοχής (μείον τα διαθέσιμα που αποκτήθηκαν)	427.231		-2	
Τόκοι εισπραχθέντες	2.886	4.299	2.886	4.299
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>-10.160.591</b>	<b>-4.697.231</b>	<b>-11.285.845</b>	<b>-4.697.231</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	4.768.000	6.920.000	4.768.000	6.920.000
Πληρωμές για μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-3.553.560	-3.592.835	-1.103.000	-3.592.835
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	4.200.000	0	4.200.000	0
Εκροές για αγορά ιδίων μετοχών	0	0	0	0
Εξοφλήσεις δανείων	0	0	0	0
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>5.414.440</b>	<b>3.327.165</b>	<b>7.865.000</b>	<b>3.327.165</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)</b>	<b>331.129</b>	<b>-313.785</b>	<b>244.675</b>	<b>-313.785</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>	<b>9.807</b>	<b>323.592</b>	<b>9.807</b>	<b>323.592</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	<b>340.936</b>	<b>9.807</b>	<b>254.482</b>	<b>9.807</b>



## 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 του Ν. 2778/1999, 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 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.

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της δραστηριοποιείται στις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα. Την 31 Δεκεμβρίου 2018 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ήταν 7 άτομα.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 8 Μαρτίου 2019, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://www.blekedros.com/> και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

### Σημ. 2 Περίληψη 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 του Ομίλου και της Εταιρείας της 31ης Δεκεμβρίου 2018 που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2018, 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.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.



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 την 1 Ιανουαρίου 2018 και 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

**ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»:** 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 εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39.

**ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»:** Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλες τις συμβάσεις. 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 αναγνωρίζει 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.

**ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων»:** Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση τους. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στη χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί.

**ΕΔΔΠΧΑ 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές»:** 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.



Δεν υπήρξε επίδραση από τις τροποποιήσεις αυτές στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου.

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

Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ο Όμιλος ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

**ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019): Η τροποποίηση παρέχει στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

**ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019):** 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 νέο λογιστικό πρότυπο δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου.

### **Λοιπά πρότυπα και διερμηνείες**

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

**ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σε θέματα φορολογίας εισοδήματος»** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019): Η διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους ή ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, των φορολογικών κερδών και φορολογικών ζημιών και τους φορολογικούς συντελεστές.

**ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019):** Η τροποποίηση καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..



**ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020):** Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

**ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020):** Η τροποποίηση αποσαφηνίζει τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, η τροποποίηση διασφαλίζει ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2015 (Κύκλος 2015 – 2017) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)**

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε συγκεκριμένα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

**ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»:** Η τροποποίηση διευκρινίζει πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

**ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»:** Η τροποποίηση διευκρινίζει πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

**ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»:** Η τροποποίηση διευκρινίζει πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

**ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»:** Η τροποποίηση διευκρινίζει πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

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

## 2.3 Σύνοψη των Γενικών Λογιστικών της Εταιρείας

### Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας



(going concern), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία έχει διατηρήσει την κερδοφορία της από τα προηγούμενα έτη, διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα και εισοδήματα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων της αλλά και της ανάγκης του κεφαλαίου κίνησής της, και έχει συνάψει μακροχρόνιες μισθώσεις οι οποίες ως επί το πλείστον δεν μπορούν να ακυρωθούν μέχρι το έτος 2026 και μέχρι το 2029 για τα νέα μισθωτήρια που συνάπτει, εξασφαλίζοντας έτσι σταθερά εισοδήματα.

## Ενοποίηση

### Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο Όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής. Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο Όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τυχόν ενδεχόμενο τίμημα που μεταβιβάζεται από τον Όμιλο αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος, που θεωρείται περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται έως την τελική τακτοποίησή του μέσω της καθαρής θέσης.

Ενδοομιλικές συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης



μείον τυχόν απομείωση. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανakλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

Η Εταιρεία ελέγχει σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Διοίκηση προσδιορίζει την ανακτήσιμη αξία ως το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μειούμενης με το απαιτούμενο για την εκποίηση κόστος. Όταν η λογιστική αξία της θυγατρικής υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό της, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ο προσδιορισμός της ανακτήσιμης αξίας της θυγατρικής εξαρτάται άμεσα από την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που διαθέτει, καθώς οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της. Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού για τυχόν αναστροφή.

### **Συναλλαγματικές μετατροπές**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής.

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

### **Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία**

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν μηχανήματα, μεταφορικά μέσα και λοιπό εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από τον Όμιλο 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 τον Όμιλο, 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

Ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη, ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, ο Όμιλος 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 τον Όμιλο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα, 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 ο Όμιλος 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 στον Όμιλο και ότι τα σχετικά κόστη 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 Εταιρεία του Ομίλου 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 ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

**Χρηματοδοτικές Μισθώσεις:** Ο Όμιλος προς το παρόν δεν έχει αναλάβει, ως μισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις.

#### **(β) Περιπτώσεις στις οποίες Εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής**

**Λειτουργικές Μισθώσεις:** Ο Όμιλος 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:** Ο Όμιλος προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

#### **Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων**

Ο Όμιλος 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.



## Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από λογισμικά προγράμματα. Οι άδειες λογισμικού αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις, μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη ζημία απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία είναι 4 έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

## 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 ο Όμιλος 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 τον Όμιλο 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.

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου και 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.

#### **Εγγυήσεις**

Ο Όμιλος λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΛΠ 39 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις καθώς ο Όμιλος έχει υποχρέωση για την τακτοποίηση της υποχρέωσης πέραν των 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

#### **Διανομή Μερισμάτων**

Το διανεμητέο μέρισμα προς τους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης εντός της οποίας έχει εγκριθεί η διανομή του από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

#### **Τραπεζικά δάνεια**

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά τη λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων ως χρηματοοικονομικό κόστος κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς.



## 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 ( $10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$ ), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών 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. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα. 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 (και των θυγατρικών της στην Ελλάδα) υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών 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

Ο Όμιλος διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει με παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικές επιπτώσεις για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της υποχρέωσης.



## Αναγνώριση εσόδων

Τα συνήθη έσοδα του Ομίλου προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος 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.

Ενδεχόμενα έσοδα από πώληση ακινήτων και λοιπών παγίων 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.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

## 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 ο Όμιλος 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.

### Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

### Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

Ο δείκτης των «προσαρμοσμένων» κερδών ανά μετοχή υπολογίζεται με την ίδια μέθοδο όπως και του δείκτη των βασικών κερδών ανά μετοχή, ωστόσο τα κέρδη και ο αριθμός των μετοχών προσαρμόζονται ανάλογα, προκειμένου να απεικονίσουν την ενδεχόμενη μείωση των κερδών ανά μετοχή που θα μπορούσε να επιφέρει η μετατροπή τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών ή η άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ή άλλων συναφών συμβολαίων, σε κοινές μετοχές.

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

Η σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών 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 του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017.

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.

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας των επενδύσεων του Ομίλου είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια συναφή αγορά βάσει εκτιμήσεων που διενεργεί ο Όμιλος. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης. 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 αυτό, 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 περιόδοι, 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.

#### Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

##### Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος 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.

Ο Όμιλος 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, ο Όμιλος 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 ο Όμιλος 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 του Ομίλου 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 του Ομίλου 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**

Ο Όμιλος 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 και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής επιτοκίων**

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα του να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος 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.

Επιπλέον ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόβλεπτων γεγονότων. Για την μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις λόγω μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει συμβάσεων στην μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι σε περίπτωση που μεταβληθεί το Euribor κατά + 1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα είναι αντίστοιχα κατ' εκτίμηση € 26.560 ζημία ενώ αν μεταβληθεί κατά - 1% δεν θα υπάρξει επίδραση καθώς το Euribor είναι ήδη αρνητικό.

### **Κίνδυνος εποπτικών αρχών και συμμόρφωσης**

Ο Όμιλος διατρέχει τον συνεχή κίνδυνο συμμόρφωσης με τις εποπτικές αρχές στην Ελλάδα. Διαθέτει δε έμπειρο προσωπικό με ευρύ αντικείμενο εμπειρίας και γνώσεων προκειμένου να παρακολουθεί αποτελεσματικά με συστηματικό τρόπο όλες τις εξελίξεις στο κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο που τον διέπει. Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με τους απαραίτητους εξωτερικούς συνεργάτες προκειμένου να ενημερώνεται εγκαίρως για οποιαδήποτε εξέλιξη των ανωτέρω ώστε να διαχειριστεί τον εν λόγω κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Εντούτοις οι συνεχείς αλλαγές στο πλαίσιο αυτό, δημιουργούν μεγάλες απαιτήσεις προσαρμογής και παρακολούθησης από την πλευρά του Ομίλου.

### **Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας**

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



Ο Όμιλος διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του 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, εντάσσονται σε μία από τις ανωτέρω κατηγορίες ανάλογα με την προβλεπόμενη χρήση μετά την ολοκλήρωση των κτιριακών εργασιών.

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται μία κατανομή των αποτελεσμάτων και των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού του Ομίλου και 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 31.12.2018 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ</b>							<b>01.01.2018 - 31.12.2018</b>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.148.024	497.364	1.346.136	15.445	25.943	0	<b>3.032.912</b>
<b>Μικτό κέρδος</b>	<b>1.148.024</b>	<b>497.364</b>	<b>1.346.136</b>	<b>15.445</b>	<b>25.943</b>	<b>0</b>	<b>3.032.912</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.065.364	-74.550	4.079.891	-9.000	3.376.487	0	8.438.193
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	0	0	0	-397.002	-397.002
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-73.362	-73.362
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	-209.594	0	0	-206.860	-416.454
Κέρδη από αγορά θυγατρικών	0	0	0	0	0	14.520.051	14.520.051
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-14.006	-14.006
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	171.180	171.180
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	-32.870	-32.870
<b>Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων</b>	<b>2.213.388</b>	<b>422.814</b>	<b>5.216.433</b>	<b>6.445</b>	<b>3.402.430</b>	<b>13.967.131</b>	<b>25.228.643</b>
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0	0	2.886	<b>2.886</b>
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-108.166	<b>-108.166</b>
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>2.213.388</b>	<b>422.814</b>	<b>5.216.433</b>	<b>6.445</b>	<b>3.402.430</b>	<b>13.861.851</b>	<b>25.123.363</b>
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-359.897	<b>-359.897</b>
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>2.213.388</b>	<b>422.814</b>	<b>5.216.433</b>	<b>6.445</b>	<b>3.402.430</b>	<b>13.501.954</b>	<b>24.763.467</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα</b>	<b>2.213.388</b>	<b>422.814</b>	<b>5.216.433</b>	<b>6.445</b>	<b>3.402.430</b>	<b>13.501.954</b>	<b>24.763.467</b>



Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	13.490.546	6.950.000	25.340.000	1.540.000	24.028.321	14.076	<b>71.362.943</b>
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	35.542	325.288	0	0	2.722.664	<b>3.083.494</b>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	<b>13.490.546</b>	<b>6.985.542</b>	<b>25.665.288</b>	<b>1.540.000</b>	<b>24.028.321</b>	<b>2.736.740</b>	<b>74.446.437</b>
Σύνολο υποχρεώσεων	<b>137.229</b>	<b>83.055</b>	<b>3.200.803</b>	<b>5.066</b>	<b>0</b>	5.413.964	<b>8.840.117</b>
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	<b>8,51%</b>	<b>7,16%</b>	<b>5,31%</b>	<b>1,00%</b>	<b>0,11%</b>	0	<b>4,25%</b>



## Από 01.01 έως 31.12.2018 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ</b>							<b>01.01.2018 - 31.12.2018</b>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.047.224	497.364	446.136	46.581	25.943	0	2.063.248
<b>Μικτό κέρδος</b>	<b>1.047.224</b>	<b>497.364</b>	<b>446.136</b>	<b>46.581</b>	<b>25.943</b>	<b>0</b>	<b>2.063.248</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.065.364	-74.550	2.994.716	-9.000	3.376.487	0	<b>7.353.018</b>
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	0	0	0	-372.796	-372.796
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-73.362	-73.362
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-206.860	-206.860
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-1.991	-1.991
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	15.235	15.235
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	-25.112	-25.112
<b>Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων</b>	<b>2.112.588</b>	<b>422.814</b>	<b>3.440.852</b>	<b>37.581</b>	<b>3.402.430</b>	<b>-664.886</b>	<b>8.751.381</b>
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0	0	2.886	2.886
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-107.920	-107.920
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>2.112.588</b>	<b>422.814</b>	<b>3.440.852</b>	<b>37.581</b>	<b>3.402.430</b>	<b>-769.920</b>	<b>8.646.346</b>
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-295.935	-295.935
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>2.112.588</b>	<b>422.814</b>	<b>3.440.852</b>	<b>37.581</b>	<b>3.402.430</b>	<b>-1.065.855</b>	<b>8.350.412</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα</b>	<b>2.112.588</b>	<b>422.814</b>	<b>3.440.852</b>	<b>37.581</b>	<b>3.402.430</b>	<b>-1.065.855</b>	<b>8.350.412</b>



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	13.490.546	6.950.000	9.030.002	1.540.000	22.918.321	4.376	<b>53.933.243</b>
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	35.542	325.288	0	0	2.711.598	<b>3.072.428</b>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	<b>13.490.546</b>	<b>6.985.542</b>	<b>9.355.290</b>	<b>1.540.000</b>	<b>22.918.321</b>	<b>2.715.974</b>	<b>57.005.673</b>
Σύνολο υποχρεώσεων	<b>117.029</b>	<b>83.055</b>	<b>2.991.802</b>	<b>5.066</b>	<b>0</b>	<b>4.625.456</b>	<b>7.812.408</b>
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	<b>7,76%</b>	<b>7,16%</b>	<b>4,94%</b>	<b>3,02%</b>	<b>0,11%</b>	<b>0,00%</b>	<b>3,83%</b>





## Από 01.01 έως 31.12.2017

Τομείας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ</b>							<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	883.300	492.138	351.534	36.000	2.500	0	1.765.472
<b>Μικτό κέρδος</b>	<b>883.300</b>	<b>492.138</b>	<b>351.534</b>	<b>36.000</b>	<b>2.500</b>	<b>0</b>	<b>1.765.472</b>
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
<b>Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων</b>	<b>882.827</b>	<b>-4.971.524</b>	<b>1.331.221</b>	<b>10.255</b>	<b>-136.789</b>	<b>-675.494</b>	<b>-3.559.504</b>
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0	0	4.299	4.299
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-4.113	-4.113
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>882.827</b>	<b>-4.971.524</b>	<b>1.331.221</b>	<b>10.255</b>	<b>-136.789</b>	<b>-675.308</b>	<b>-3.559.318</b>
Φόρος εισοδήματος	-23.571	-24.951	-36.724	-5.281	-28.391	-2.086.870	-2.205.788
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>859.256</b>	<b>-4.996.475</b>	<b>1.294.497</b>	<b>4.974</b>	<b>-165.180</b>	<b>-2.762.178</b>	<b>-5.765.106</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα</b>	<b>859.256</b>	<b>-4.996.475</b>	<b>1.294.497</b>	<b>4.974</b>	<b>-165.180</b>	<b>-2.762.178</b>	<b>-5.765.106</b>



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	<b>6.639.500</b>	<b>7.051.500</b>	<b>12.161.921</b>	<b>1.486.000</b>	<b>7.989.130</b>	<b>3.013.026</b>	<b>38.341.077</b>
Σύνολο υποχρεώσεων	<b>184.991</b>	<b>131.436</b>	<b>468.200</b>	<b>10.743</b>	<b>36.253</b>	<b>210.601</b>	<b>1.042.224</b>
Απόδοση (Εσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	<b>13,32%</b>	<b>7,00%</b>	<b>2,89%</b>	<b>2,42%</b>	<b>0,03%</b>	<b>0,00%</b>	<b>5,00%</b>

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**

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για τον Όμιλο και την Εταιρεία είχαν ως ακολούθως για το 2017 και το 2018. Οι αποσβέσεις που αποτυπώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορούν αναλογικά τις θυγατρικές από την ημερομηνία κτήσης τους.

Όμιλος	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Σύνολο ενσώματων παγίων
<b>Αξία κτήσης</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>1.148.274</b>	<b>1.350</b>	<b>12.253</b>	<b>4.591.432</b>	<b>5.753.309</b>
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
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>0</b>	<b>1.350</b>	<b>11.740</b>	<b>1.825.625</b>	<b>1.838.715</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>35.532</b>	<b>1.350</b>	<b>4.134</b>	<b>0</b>	<b>41.016</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	137.407		5.031	0	142.438
Πωλήσεις/μειώσεις	-172.939		-2.587	0	-175.526
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>0</b>	<b>1.350</b>	<b>6.578</b>	<b>0</b>	<b>7.928</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.162</b>	<b>1.825.625</b>	<b>1.830.787</b>
<b>Αξία κτήσης</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>0</b>	<b>1.350</b>	<b>11.740</b>	<b>1.825.625</b>	<b>1.838.715</b>
Προσθήκες	82.080	9.700	22.386	8.757.944	8.872.110
Πωλήσεις	-82.080	0	-21.181	0	-103.261
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0	-10.583.569	-10.583.569
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>0</b>	<b>11.050</b>	<b>12.945</b>	<b>0</b>	<b>23.995</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>0</b>	<b>1.350</b>	<b>6.578</b>	<b>0</b>	<b>7.928</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	0	3.360	15.942	0	19.302
Πωλήσεις/μειώσεις	0	-3.360	-13.951	0	-17.311
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>0</b>	<b>1.350</b>	<b>8.568</b>	<b>0</b>	<b>9.918</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>0</b>	<b>9.700</b>	<b>4.376</b>	<b>0</b>	<b>14.076</b>



Εταιρεία	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	<b>1.148.274</b>	<b>1.350</b>	<b>12.253</b>	<b>4.591.432</b>	<b>5.753.309</b>
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	<b>0</b>	<b>1.350</b>	<b>11.740</b>	<b>1.825.625</b>	<b>1.838.715</b>
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	<b>35.532</b>	<b>1.350</b>	<b>4.134</b>	<b>0</b>	<b>41.016</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	137.407		5.031	0	142.438
Πωλήσεις/μειώσεις	-172.939		-2.587	0	-175.526
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	<b>0</b>	<b>1.350</b>	<b>6.578</b>	<b>0</b>	<b>7.928</b>
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.162</b>	<b>1.825.625</b>	<b>1.830.787</b>
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	<b>0</b>	<b>1.350</b>	<b>11.740</b>	<b>1.825.625</b>	<b>1.838.715</b>
Προσθήκες	82.080	0	1.204	8.757.944	8.841.229
Πωλήσεις	-82.080	0	0	0	-82.080
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0	-10.583.569	-10.583.569
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	<b>0</b>	<b>1.350</b>	<b>12.945</b>	<b>0</b>	<b>14.295</b>
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	<b>0</b>	<b>1.350</b>	<b>6.578</b>	<b>0</b>	<b>7.928</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	0	0	1.991	0	1.991
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	<b>0</b>	<b>1.350</b>	<b>8.568</b>	<b>0</b>	<b>9.918</b>
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.376</b>	<b>0</b>	<b>4.376</b>

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



Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017.

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 ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

### Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα για τον Όμιλο τα έτη 2017 και 2018 ήταν αυτές του παρακάτω πίνακα.

Όμιλος	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2017	<b>11.352.800</b>	<b>17.974.082</b>	<b>29.326.882</b>
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	700.000	2.612.126	<b>3.312.126</b>
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	<b>0</b>
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	659.423	<b>659.423</b>
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	-48.000	0	<b>-48.000</b>
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία		4.521.498	<b>4.521.498</b>
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	<b>-810.534</b>	<b>-3.498.695</b>	<b>-4.309.229</b>
Υπόλοιπο 31.12.2017	<b>11.194.266</b>	22.268.434	<b>33.462.700</b>
Υπόλοιπο 01.01.2018	11.194.266	22.268.434	<b>33.462.700</b>
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	345.003	2.158.690	<b>2.503.693</b>
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	4.157.500	12.194.255	<b>16.351.755</b>
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	50.567	<b>50.567</b>
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	-41.610	<b>-41.610</b>
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	10.583.569	<b>10.583.569</b>
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	762.749	7.675.443	8.438.193
Υπόλοιπο 31.12.2018	<b>16.459.518</b>	<b>54.889.349</b>	<b>71.348.867</b>



Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

Εταιρεία	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
<b>Υπόλοιπο 01.01.2017</b>	<b>11.352.800</b>	<b>17.974.082</b>	<b>29.326.882</b>
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	700.000	2.612.126	<b>3.312.126</b>
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	<b>0</b>
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	659.423	<b>659.423</b>
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	-48.000		<b>-48.000</b>
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία		4.521.498	<b>4.521.498</b>
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	<b>-810.534</b>	<b>-3.498.695</b>	<b>-4.309.229</b>
<b>Υπόλοιπο 31.12.2017</b>	<b>11.194.266</b>	<b>22.268.434</b>	<b>33.462.700</b>
<b>Υπόλοιπο 01.01.2018</b>	<b>11.194.266</b>	<b>22.268.434</b>	<b>33.462.700</b>
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	345.003	2.158.690	<b>2.503.693</b>
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	<b>0</b>
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	50.567	<b>50.567</b>
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα		-24.680	<b>-24.680</b>
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	10.583.569	<b>10.583.569</b>
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	565.249	6.787.768	7.353.018
<b>Υπόλοιπο 31.12.2018</b>	<b>12.104.518</b>	<b>41.824.349</b>	<b>53.928.867</b>

Η Εταιρεία στο πλαίσιο των αναπτυξιακών της δραστηριοτήτων προέβη εντός της εξεταζόμενης χρήσης 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». Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε ξενοδοχειακή εταιρεία.
- 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 όμορη οικοδομή στην οδό Άρεως 72, στην Κηφισιά και (γ) πέντε οριζόντιες ιδιοκτησίες οικοδομής επί της Λεωφόρου Πεντέλης 143, στα Μελίσια. Τα ακίνητα (α) και (β) είναι μισθωμένα σε ξενοδοχειακή εταιρεία.

Επιπλέον, η Εταιρεία απέκτησε ένα εμπορικό κατάστημα επί της Λεωφόρου Κηφισίας 340, στο Νέο Ψυχικό. Σύμφωνα με την εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές της Εταιρείας, η αξία του ακινήτου υπολογίστηκε σε € 1.440.000. Ακόμη, αποκτήθηκε μέσω πλειστηριασμού ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα, έναντι τιμήματος € 1.380.010. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε € 1.420.000.

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

Περαιτέρω, ο Όμιλος κατά την εξεταζόμενη χρήση, πραγματοποίησε συνολικές επενδύσεις ύψους € 8.757.944 στα έργα που έχει υπό ανάπτυξη. Αναλυτικότερα, προέβη στις παρακάτω επενδύσεις εντός του έτους:



- Κατασκευή νέου ξενοδοχείου επί της οδού Φαλήρου 5 & Συγγρού 34 στην Αθήνα. Η εταιρεία εντός της χρονιάς προέβη σε εργασίες ύψους € 6.073.517 με αποτέλεσμα οι ολοκληρωμένες και πιστοποιημένες εργασίες μέχρι την 31.12.2018 να ανέλθουν σε € 7.455.619.
- Ανακατασκευή ακινήτου στην οδό Υψηλάντου 2 στην Αθήνα. Η Εταιρεία εντός της χρονιάς προέβη σε εργασίες ύψους € 2.481.376 με αποτέλεσμα οι ολοκληρωμένες και πιστοποιημένες εργασίες μέχρι την 31.12.2018 να ανέλθουν σε € 2.924.099.
- Ανακατασκευή ακινήτου Ηροδότου 2 στην Αθήνα. Η Εταιρεία ξεκίνησε τις εργασίες εντός του έτους και προέβη σε επένδυση ύψους € 203.051.

Αντίστοιχα, για το 2017 η Εταιρεία στο πλαίσιο των αναπτυξιακών της δραστηριοτήτων προέβη στις εξής επενδύσεις:

- 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 τριών επενδύσεων, πλέον εξόδων που σχετίζονται με αυτές (έξοδα συμβολαιογράφων, μεταγραφής κλπ και δεν αναφέρονται στα ανωτέρω) ανήλθε σε € 3.312.126. Στον ανωτέρω πίνακα γίνεται κατανομή του ποσού αυτού σε αξίες γηπέδων/ οικοπέδων και κτιρίων. Περαιτέρω, εντός του 2017 η Εταιρεία προέβη σε βελτιώσεις επί των εξής ακινήτων της (Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα) που βρίσκονται σε Σενέκα 22, Κηφισιά, Μονεμβασιά Λακωνίας, Δ. Κοντογιάννη 11, Λυκόβρυση συνολικού ύψους € 659.423 ενώ προέβη σε πώληση ακινήτου (αγροτεμάχιο) ευρισκόμενου στον Δ. Αχαρνών έναντι τιμήματος € 48.000. Για τα ακίνητα αυτά και για έργα που έχουν ολοκληρωθεί, έγινε μεταφορά από λογιστικό λογαριασμό ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση σε λογαριασμού παγίων ύψους € 4.521.498.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν 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 για την 31.12.2018:

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	3	Βιομηχανικά Κτίρια	6.950.000	Μέθοδος Εισοδήματος 40%, Συγκριτική Μέθοδος 40%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 20%	26.792	4,67% - 9,52%
Ελλάδα	3	Σταθμός αυτοκινήτων	1.420.000	Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 100%	-	-
Ελλάδα	3	Γραφεία	1.477.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς 95%	2.355	22,00%
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία	2.476.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-20% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς 80- 95%	2.586	4,00% - 6,50%
Ελλάδα	3	Καταστήματα	14.491.700	Μέθοδος Εισοδήματος / Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 10-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς 5-40% και Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10-90%	67.999	6,60% - 12,00%
Ελλάδα	3	Γήπεδα	435.500	Μέθοδος Εισοδήματος 5-10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς 90- 95%	1.644	2,75% - 3,00%
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	1.182.000	Συγκριτική Μέθοδος 60-90% και Υπολειμματική Μέθοδος 10-40%	-	-
Ελλάδα	3	Ξενοδοχείο	15.780.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5% και Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%	-	-
Ελλάδα	3	Υπό Ανάπτυξη για Ξενοδοχείο	27.136.667	Μέθοδος Εισοδήματος 5% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς 95% και Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών 95%	-	-
<b>Σύνολο</b>			<b>71.348.867</b>			



Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου, οι αντίστοιχες μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργεια των εκτιμήσεων για την 31.12.2017:

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%
<b>Σύνολο</b>			<b>33.462.700</b>			

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 2018, 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.

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε για το 2018 καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους € 8.438.193 για τον Όμιλο και € 7.353.018 για την Εταιρεία. Για το 2017 υπήρχε καθαρή ζημία € 4.309.229 για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

### Σημ. 8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Όμιλος και Εταιρεία	Άυλα περιουσιακά στοιχεία
Αξία κτήσης	0
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	0
Προσθήκες	0
Μειώσεις	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	0
	0
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	0
Αποσβέσεις χρήσεως	0
Πωλήσεις/μειώσεις	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	0
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	0
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	36.668
Προσθήκες	0
Μειώσεις	-36.668
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	0
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	23.539
Αποσβέσεις χρήσεως	260
Πωλήσεις/μειώσεις	-23.799
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	0
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	0

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν δαπάνες κτήσης λογισμικού.



## Σημ. 9 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες

Η Εταιρεία προέβη στις παρακάτω εξαγορές δύο Κτηματικών Α.Ε. κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της με επιλεγμένες τοποθετήσεις σε ακίνητα με αξιόλογα επενδυτικά χαρακτηριστικά:

Α. Την 27 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «CITYSTOP ΑΕ». Η CITYSTOP ΑΕ κατά την ημερομηνία της απόκτησης είχε στην ιδιοκτησία της τρία ακίνητα συνολικής εκμισθωμένης επιφάνειας περίπου 1.291 τ.μ. τα οποία βρίσκονται στην Κηφισιά και στην Πεντέλη. Η Εταιρεία αυτή έχει στην κυριότητα της τα εξής ακίνητα: (α) μία οικοδομή στην οδό Πέλλης 6, στην Κηφισιά, (β) μία όμορη οικοδομή στην οδό Άρεως 72, στην Κηφισιά και (γ) πέντε οριζόντιες ιδιοκτησίες οικοδομής επί της Λεωφόρου Πεντέλης 143, στα Μελίτσια. Τα ακίνητα (α) και (β) είναι μισθωμένα σε ξενοδοχειακή εταιρεία.

Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της CITYSTOP ΑΕ αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία.

Στο παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της CITYSTOP ΑΕ την 27 Φεβρουαρίου 2018 που είναι και η ημερομηνία απόκτησης:

	27.02.2018
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.297.602
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	36.570
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	388.077
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>5.722.248</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>	
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	-11.674
Λοιπά στοιχεία παθητικού	-2.803.956
<b>Σύνολο παθητικού</b>	<b>-2.815.630</b>
<b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>2.906.618</b>
Υπεραξία	-2.906.617
<b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>	<b>1</b>
Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες	

Β. Την 27 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «PAVILLEM ΑΕ». Η PAVILLEM ΑΕ κατά την ημερομηνία της απόκτησης είχε στην ιδιοκτησία της απόκτησης είχε στην ιδιοκτησία της ένα ακίνητο συνολικής εκμισθωμένης επιφάνειας περίπου 1.748 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στο Κολωνάκι, στην Αθήνα. 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». Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε ξενοδοχειακή εταιρεία.

Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της PAVILLEM ΑΕ αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία.

Στο παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της PAVILLEM ΑΕ την 27 Φεβρουαρίου 2018 που είναι και η ημερομηνία απόκτησης:



27.02.2018	
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.037.065
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.225
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	1.236.754
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>12.279.044</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>	
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	-23.383
Λοιπά στοιχεία παθητικού	-642.226
<b>Σύνολο παθητικού</b>	<b>-665.609</b>
<b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>11.613.435</b>
Υπεραξία	-11.613.434
<b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>	<b>1</b>
Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες	

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου είναι αυξημένα κατά ποσό € 14.520.051 που αφορά την ανωτέρω αρνητική υπεραξία που προέκυψε από την απόκτηση των δύο θυγατρικών.

Μετά την απόκτηση των ανωτέρω εταιρειών, οι συμμετοχές της Εταιρείας αποτυπώνονται στον παρακάτω πίνακα:

Θυγατρική	Έδρα	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	
CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ	Ελλάδα	100%	-	100%	-	Ολική
PAVILLEM ΚΤΗΜΤΙΚΗ ΑΕ	Ελλάδα	100%	-	100%	-	Ολική

#### Σημ. 10 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Δοσμένες εγγυήσεις	4.927	11.846	4.927	11.846
<b>Σύνολο</b>	<b>4.927</b>	<b>11.846</b>	<b>4.927</b>	<b>11.846</b>

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

##### ΔΕΚΟ/ Ακίνητο

ΔΕΗ Μονεμβασιά	130
ΔΕΗ Φαλήρου 5, Αθήνα	1.365
ΕΥΔΑΠ Υψηλάντου 2, Αθήνα	2.700
Δ. Αθηναίων, Ηροδότου 2, Αθήνα	732
<b>Σύνολο</b>	<b>4.927</b>

**Σημ. 11 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις**

Οι απαιτήσεις προς πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως κάτωθι για τον Όμιλο και την Εταιρεία:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Εμπορικές απαιτήσεις	100.892	27.880	3.720	27.880
Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές	520.247	396.573	520.247	396.573
Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)	31.822	23.875	31.822	23.875
<b>Απαιτήσεις προ Προβλέψεων</b>	<b>652.961</b>	<b>448.328</b>	<b>555.789</b>	<b>448.328</b>
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	0	0	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>652.961</b>	<b>448.328</b>	<b>555.789</b>	<b>448.328</b>

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανέρχονται σε ποσό συνολικά € 652.961 και € 555.789. Αυτές αναλύονται ως άνω σε απαιτήσεις από μισθώσεις, προκαταβολές σε προμηθευτές και μεταχρονολογημένες επιταγές.

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

Συγκεκριμένα, ως προς τις απαιτήσεις από μισθώσεις, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία είσπραξης των ανωτέρω απαιτήσεων. Ακόμη, η Εταιρεία στο πλαίσιο της ανάπτυξης της, έχει προβεί σε καταθέσεις προς διάφορους προμηθευτές ύψους € 396.573.

Η χρονική απεικόνιση των πελατών και των λοιπών εμπορικών απαιτήσεων του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Έως 180 ημέρες	107.461	448.328
Από 181 ημέρες έως 360	545.500	0
Πέραν των 360 ημερών	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>652.961</b>	<b>448.328</b>

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2018	31.12.2017
Έως 180 ημέρες	107.461	448.328
Από 181 ημέρες έως 360	448.328	0
Πέραν των 360 ημερών	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>555.789</b>	<b>448.328</b>

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. 12 Λοιπές απαιτήσεις**

Οι λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Έξοδα επόμενης χρήσης	51.605	0	0	0
Έσοδα χρήσεως Εισπρακτέα	0	10.045	0	10.045
Απαιτήσεις από πώληση παγίων περιουσιακών στοιχείων	838.483	1.114.652	0	1.114.652
Απαιτήσεις από Δημόσιο	1.138.556	1.397.585	892.065	1.397.585
Λοιπές απαιτήσεις	56.026	55.327	55.021	55.327
Απαιτήσεις από θυγατρικές	0	0	1.310.144	0
<b>Σύνολο</b>	<b>2.084.670</b>	<b>2.577.609</b>	<b>2.257.230</b>	<b>2.577.609</b>

Οι απαιτήσεις αυτές περιλαμβάνουν:

- Μισθώματα ήδη καταβεβλημένα για ακίνητα που έχουν μισθώσει θυγατρικές.
- Απαίτηση από ΦΠΑ συνολικού ποσού € 892.065 που κατέβαλλε η Εταιρεία στο πλαίσιο των κεφαλαιουχικών της επενδύσεων, καθώς και ποσού € 246.213 που έχει καταβάλλει αντίστοιχα η Pavillem ΑΕ.
- Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (προκαταβολή φόρου εισοδήματος, παρακράτηση φόρου από τόκους, παρακράτηση φόρου από πώληση στο δημόσιο) συνολικού ύψους € 55.204.
- Στις απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται επίσης διάφορες απαιτήσεις από τις θυγατρικές ποσού € 1.310.144 εκ των οποίων ποσό € 1.300.000 έχει κατατεθεί στην θυγατρική CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.
- Η Pavillem Κτηματική Α.Ε. έχει απαίτηση από πώληση παγίων ύψους € 838.483.

Η χρονική απεικόνιση των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Έως 180 ημέρες	2.029.466	1.960.090
Πέραν των 180 ημερών	55.204	617.518
<b>Σύνολο</b>	<b>2.084.670</b>	<b>2.577.608</b>

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2018	31.12.2017
Έως 180 ημέρες	2.202.026	1.960.090
Πέραν των 180 ημερών	55.204	617.518
<b>Σύνολο</b>	<b>2.257.230</b>	<b>2.577.608</b>

**Σημ. 13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Ταμείο	4.122	1.105	420	1.105
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	336.801	8.702	254.050	8.702
Καταθέσεις όψεως σε Ξ.Ν.	13	0	13	0
<b>Σύνολο</b>	<b>340.936</b>	<b>9.807</b>	<b>254.482</b>	<b>9.807</b>

**Σημ. 14 Μετοχικό κεφάλαιο**

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2017	250.000	25.000.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Ανταλλαγή υφιστάμενων μετοχών αξίας € 100 με νέες αξίας € 1 (100 νέες μετοχές για κάθε 1 παλαιά)	24.750.000	0
Υπόλοιπο 31.12.2017	25.000.000	25.000.000
Υπόλοιπο 01.01.2018	25.000.000	25.000.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11.000.000	11.000.000
Υπόλοιπο 31.12.2018	<b>36.000.000</b>	<b>36.000.000</b>

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας ορίστηκε κατά την σύστασή της σε € 19.985.400. Με την από 30.09.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο αυξήθηκε κατά € 5.014.600. Επίσης με την από 31.03.2017 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίστηκε η αλλαγή της ονομαστικής αξίας των μετοχών σε € 1 ευρώ και η αντικατάσταση των παλαιών υφιστάμενων μετοχών αξίας € 100 με αναλογία 100 νέες μετοχές για κάθε μία παλαιά. Με την αύξηση αυτή το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 25.000.000. Τέλος, με την από 07.09.2018 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο αυξήθηκε κατά € 11.000.000 και ανήλθε στο ποσό των € 36.000.000, διαιρούμενο συνολικά σε 36 εκ. κοινές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστης.

**Σημ. 15 Αποθεματικά**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Τακτικό Αποθεματικό	31.274	31.274	31.274	31.274
Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικά νόμων	19.012.990	19.012.990	19.012.990	19.012.990
<b>Σύνολο</b>	<b>19.044.264</b>	<b>19.044.264</b>	<b>19.044.264</b>	<b>19.044.264</b>

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 για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Η αφαίρεση για σχηματισμό αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτική, μόλις αυτό φθάσει το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του Μετοχικού





Κεφαλαίου της Εταιρείας κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό χρησιμοποιείται αποκλειστικά πριν από κάθε διανομή μερίσματος προς εξίσωση του τυχόν χρεωστικού υπολοίπου της κατάστασης αποτελεσμάτων.

### Σημ. 16 Δανειακές υποχρεώσεις

Μέσα στην κλειόμενη χρήση (Οκτώβριος 2018) η Εταιρεία προέβη στην έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου συνολικού ύψους € 4,2 εκ. Οι πληρωμές των ομολογιών γίνονται ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου. Αναλυτικά στοιχεία του παρατίθενται κατωτέρω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<b>Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>				
Ομολογιακό δάνειο	3.360.000	0	3.360.000	0
<b>Σύνολο</b>	<b>3.360.000</b>	<b>0</b>	<b>3.360.000</b>	<b>0</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>				
Ομολογιακό δάνειο	858.888	0	858.888	0
<b>Σύνολο</b>	<b>858.888</b>	<b>0</b>	<b>858.888</b>	<b>0</b>
<b>Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων</b>	<b>4.218.888</b>	<b>0</b>	<b>4.218.888</b>	<b>0</b>

Η λήξη του ομολογιακού δανείου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Έως 1 έτος	858.888	0	858.888	0
Από 1 έως 5 έτη	3.360.000	0	3.360.000	0
Πάνω από 5 έτη	0	0	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>4.218.888</b>	<b>0</b>	<b>4.218.888</b>	<b>0</b>

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2018:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ταμειακές εκροές	0	0
Προσθήκες	4.200.000	4.200.000
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	18.888	18.888
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2018:</b>	<b>4.218.888</b>	<b>4.218.888</b>

Οι πληρωμές των δόσεων γίνονται ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου 2,95%. Η εύλογη αξία της δανειακής υποχρέωσης ανέρχεται, κατά την 31.12.2018, στα € 4.200.000.

Σε εξασφάλιση της οφειλής από το ομολογιακό δάνειο έχουν παρασχεθεί οι ακόλουθες εξασφαλίσεις:

- i. Προσημείωση Υποθήκης (Α' Σειράς/ Τάξης) ποσού € 5.040.000 επί του ακινήτου της Εταιρείας στην Φαλήρου 5, Αθήνα.
- ii. Ενέχυρο επί της σύμβασης μίσθωσης με την μισθώτρια του παραπάνω ακινήτου.



iii. Εκχώρηση απαιτήσεων από ασφαλιστήρια του ως άνω ακινήτου.

Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31.12.2018 με όλους τους όρους της σύμβασης του ομολογιακού δανείου.

### Σημ. 17 Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Ληφθείσες εγγυήσεις από μισθώσεις	525.350	184.055	325.150	184.055
Έσοδα επομένων χρήσεων	94.275	98.010	71.874	98.010
<b>Σύνολο</b>	<b>619.625</b>	<b>282.065</b>	<b>397.024</b>	<b>282.065</b>

Το κονδύλι «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» της Εταιρείας περιλαμβάνει ποσά που έχει εισπράξει ο Όμιλος ως εγγύηση για τις υφιστάμενες και νέες (συναφθείσες εντός του 2018) μισθώσεις των ακινήτων του καθώς και έσοδα που έχουν ήδη τιμολογηθεί.

### Σημ. 18 Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	2.830.540	571.572	2.804.758	571.572
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	340.312	158.864	272.078	158.864
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	830.752	29.722	119.660	29.722
<b>Σύνολο</b>	<b>4.001.604</b>	<b>760.159</b>	<b>3.196.496</b>	<b>760.159</b>

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας (έως 12 μηνών) και δε βαρύνονται με τόκους. Περιλαμβάνουν αναλυτικότερα για το 2018:

- Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές, ποσό € 2.830.540 για τον Όμιλο εκ των οποίων € 2.804.758 της Εταιρείας. Αφορούν κυρίως αμοιβές τεχνικών εταιρειών στο πλαίσιο έργων που υλοποιεί η Εταιρεία.
- Τρέχουσες φορολογικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, όπως αναλύονται κατωτέρω.

Η χρονική απεικόνιση των υποχρεώσεων προς προμηθευτές του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Έως 180 ημέρες	2.710.540	371.572
Από 181 ημέρες έως 360	120.000	200.000
Πέραν των 360 ημερών	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>2.830.540</b>	<b>571.572</b>



Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2018	31.12.2017
Έως 180 ημέρες	2.684.758	371.572
Από 181 ημέρες έως 360	120.000	200.000
Πέραν των 360 ημερών	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>2.804.758</b>	<b>571.572</b>

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις αναλύονται περαιτέρω ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Φόρος ΑΕΕΑΠ	230.502	118.918	166.540	118.918
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	2.126	0	0	0
Φόροι και τέλη αμοιβών προσωπικού	686	252	607	252
Φόροι και τέλη αμοιβών τρίτων	100.843	35.607	100.843	35.607
Λοιποί φόροι και τέλη	6.155	4.087	4.087	4.087
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων από φόρους</b>	<b>340.312</b>	<b>158.864</b>	<b>272.078</b>	<b>158.864</b>

Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν:

- Τον Φόρο που καταβάλλουν οι ΑΕΕΑΠ για το Β' Εξάμηνο 2018 και είναι καταβλητέος μέχρι 20.01.2019.
- Φόρο προστιθέμενης αξίας για τον Δεκέμβριο 2018 για την Citystor Κτηματική ΑΕ.
- Φόρο μισθωτών υπηρεσιών κλπ για το προσωπικό του Ομίλου.
- Φόρο εργολάβων (3%) και παρακράτηση φόρου (20%).
- Λοιπούς φόρους και τέλη (χαρτόσημα κλπ).

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικά Ταμεία	4.364	2.085	4.364	2.085
Πιστωτές διάφοροι	814.826	1.502	10.161	1.502
Έσοδα επόμενης χρήσης	7.061	26.136	26.136	26.136
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	4.501	0	0	0
Υποχρεώσεις σε θυγατρικές	0	0	79.000	0
<b>Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>830.752</b>	<b>29.723</b>	<b>119.660</b>	<b>29.723</b>

Οι υποχρεώσεις αυτές περιλαμβάνουν για την Εταιρεία ασφαλιστικές εισφορές ΕΦΚΑ που καταβάλλονται τον Ιανουάριο/ Φεβρουάριο 2019, έσοδα που έχει ήδη τιμολογήσει η Εταιρεία και αφορούν μισθώματα χρήσης 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019) καθώς και διάφορες υποχρεώσεις προς τις θυγατρικές της. Σε επίπεδο Ομίλου, περιλαμβάνει επιπλέον υποχρεώσεις ποσού € 797.665 προς πρώην μετόχους θυγατρικών εταιρειών που αποκτήθηκαν εντός της χρήσης.



Το σύνολο των υποχρεώσεων προς ασφαλιστικά ταμεία και διάφορους πιστωτές καταβλήθηκε εντός του Ιανουαρίου & Φεβρουαρίου 2019.

### Σημ. 19 Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Έσοδα από Μισθώματα	3.032.912	1.765.472	2.063.248	1.765.472
<b>Κύκλος Εργασιών</b>	<b>3.032.912</b>	<b>1.765.472</b>	<b>2.063.248</b>	<b>1.765.472</b>

Στα στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνονται τα μισθώματα που έλαβαν οι θυγατρικές της Εταιρείας από την ημερομηνία απόκτησής τους και μετά.

### Σημ. 20 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	34.062	0	34.062	0
Μεσιτείες ακινήτων	0	0	0	0
Αμοιβές εκτιμητών	21.320	30.600	21.320	30.600
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη χορήγηση άδειας λειτουργίας για ΑΕΕΑΠ	0	25.000	0	25.000
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με την εισαγωγή της εταιρείας στο Χρηματιστήριο	82.000	0	82.000	0
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	82.751	0	82.751	0
Ασφάλιστρα	8.363	3.458	7.547	3.458
Επισκευές και συντηρήσεις	7.150	171.532	6.730	171.532
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	114.266	91.030	92.156	91.030
Φόροι-Τέλη	17.109	34.817	16.249	34.817
Λοιπά έξοδα	29.981	18.827	29.981	18.827
<b>Σύνολο</b>	<b>397.002</b>	<b>375.264</b>	<b>372.796</b>	<b>375.264</b>

Σημειώνεται αναφορικά με τα παραπάνω έξοδα:



- i. Οι αμοιβές διαχείρισης ακινήτων αφορούν δαπάνες κοινοχρήστων και λοιπών σχετικών δαπανών από ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιεί η Εταιρεία.
- ii. Οι αμοιβές εκτιμητών είναι αμοιβές προς πιστοποιημένους Εκτιμητές του Υπ. Οικονομικών, στο πλαίσιο της συμμόρφωσης της Εταιρείας με το Ν. 2778 όπως ισχύει.
- iii. Οι Συμβουλευτικές υπηρεσίες αφορούν αμοιβή Συμβούλου για την υποστήριξη της Εταιρείας στην διαδικασία υποβολής αίτησης προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για την έγκριση του Ενημερωτικού της Δελτίου για την εισαγωγή στο Χρηματιστήριο Αθηνών.
- iv. Οι δαπάνες για ασφάλιστρα αφορούν ασφαλιστήρια συμβόλαια σύμφωνα με την Απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.
- v. Στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται δαπάνες ΔΕΚΟ για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται.
- vi. Τα υπόλοιπα έξοδα, όπως αναφέρονται ανά κατηγορία.

## Σημ. 21 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

Οι Αμοιβές και έξοδα προσωπικού της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Τακτικές αποδοχές	56.933	24.144	56.933	24.144
Εργοδοτικές εισφορές	16.429	6.989	16.429	6.989
<b>Σύνολο</b>	<b>73.362</b>	<b>31.133</b>	<b>73.362</b>	<b>31.133</b>

Το προσωπικό που απασχολήθηκε στην Εταιρεία κατά την 31.12.2018 με εξαρτημένη εργασία ήταν 7 άτομα. Ο αντίστοιχος αριθμός την 31.12.2017 ήταν 5 άτομα.

## Σημ. 22 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων

Τα Λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Αμοιβές τρίτων	172.596	74.545	152.568	74.545
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	6.924	4039	6.924	4039
Φόροι-Τέλη	6.688	1.351	385	1.351
Διάφορα έξοδα	230.245	68.841	46.983	68.841
<b>Λοιπά λειτουργικά έξοδα</b>	<b>416.454</b>	<b>148.776</b>	<b>206.860</b>	<b>148.776</b>

Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνονται για την Εταιρεία για το 2018 και το 2017:

- Δικηγορικές, χρηματοοικονομικές και λοιπές συναφείς υπηρεσίες.
- Αμοιβές μελών Δ.Σ. της Εταιρείας
- Έξοδα κίνησης, αμοιβές εξωτερικών συνεργατών κλπ.
- Φόροι, τέλη κλπ.



Αντίστοιχα, σε επίπεδο Ομίλου, στα έξοδα αυτά περιλαμβάνονται για τις θυγατρικές CITYSTOP ΑΕ και PAVILLEM ΑΕ:

- Λειτουργικές δαπάνες που έγιναν εντός της χρήσης πριν την αλλαγή της δραστηριότητας (φωτισμός, αμοιβές τραπεζών κλπ).
- Αμοιβές και κόστος προσωπικού για την περίοδο πριν την παύση της ξενοδοχειακής δραστηριότητας
- Λοιπά έξοδα προσωπικού, έξοδα κίνησης προσωπικού, αμοιβές προσωπικού κλπ.

### Σημ. 23 Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Έκτακτα κέρδη	546	0	0	0
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	11.418	112.482	5.751	112.482
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	0	754.473	0	754.473
Λοιπά	159.216	33.216	9.484	33.216
<b>Σύνολο</b>	<b>171.180</b>	<b>900.172</b>	<b>15.235</b>	<b>900.172</b>

Στα λοιπά έσοδα της Εταιρείας για το 2018 και το 2017 περιλαμβάνονται:

- Τα έσοδα προηγούμενων χρήσεων αφορούν έσοδα από εκκρεμείς υποθέσεις για τις οποίες η Εταιρεία είχε σχηματίσει προβλέψεις και πέτυχε την είσπραξή τους.
- Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις από ξενοδοχεία στο πλαίσιο σχετικών συμφωνιών της Εταιρείας με διάφορους πελάτες και συνεργάτες της.

Επιπλέον, τα λοιπά έσοδα του Ομίλου για το 2018 περιλαμβάνουν:

- Για την Pavillem ΑΕ, έσοδα από δικαστική υπόθεση παρελθούσας χρήσης καθώς και έσοδα μετά την διακοπή της ξενοδοχειακής δραστηριότητας.
- Για την Citystop ΑΕ, έσοδα μετά την διακοπή της ξενοδοχειακής δραστηριότητας.

### Σημ. 24 Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	1.538	409.061	331	409.061
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	13.808	809.247	13.808	809.247
Έκτακτες ζημιές	17.523	0	10.973	0
<b>Σύνολο</b>	<b>32.870</b>	<b>1.218.308</b>	<b>25.112</b>	<b>1.218.308</b>

Στα λοιπά έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου για το 2018 περιλαμβάνονται:

- Πρόστιμο της Εταιρείας για καθυστερημένη δήλωση Φόρου Συγκέντρωσης Κεφαλαίου καθώς και για κάποιες δηλώσεις πληροφοριακού χαρακτήρα



- ii. Τέλος επιτηδεύματος
- iii. Τέλη πινακίδων από προηγούμενες χρήσεις
- iv. Διάφορα παράβολα δικαστηρίων για υποθέσεις της Εταιρείας

Τα αντίστοιχα έξοδα για το 2017 περιλαμβάνουν:

- 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. 25 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Έσοδα από τόκους	2.886	4.299	2.886	4.299
Χρηματοοικονομικά Έξοδα				
Τόκοι δανείων	-18.888	0	-18.888	0
Διάφορα Έξοδα	-89.278	-4.113	-89.032	-4.113
<b>Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων</b>	<b>-108.166</b>	<b>-4.113</b>	<b>-107.920</b>	<b>-4.113</b>

### Σημ. 26 Φόρος εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	359.897	118.918	295.935	118.918
Αναβαλλόμενος φόρος	0	0	0	0
Μεταφορά Αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης στα αποτελέσματα	0	2.086.870	0	2.086.870
<b>Σύνολο</b>	<b>359.897</b>	<b>2.205.788</b>	<b>295.935</b>	<b>2.205.788</b>

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 2018 ανήλθε σε € 359.897. Το αντίστοιχο μέγεθος για το 2017 ήταν € 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.

Λόγω μετατροπής της Εταιρείας σε ΑΕΕΑΠ το 2017, 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:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο στην έναρξη της περιόδου	0	2.086.870	0	2.086.870
Ελάφρυνση / (επιβάρυνση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	0	0	0	0
Ελάφρυνση / (επιβάρυνση) απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	0	0	0	0
Μεταφορά Αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης στα αποτελέσματα	0	-2.086.870	0	-2.086.870
Υπόλοιπο στη λήξη της περιόδου	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Σημ. 27 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, όπως παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	24.763.467	-5.765.106	8.350.412	-5.765.106
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	27.695.890	18.828.082	27.695.890	18.828.082
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή – EPS (ποσά σε €)	<b>0,89</b>	<b>-0,31</b>	<b>0,30</b>	<b>-0,31</b>



**Σημ. 28 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

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

**Από 01.01.2018 ως 31.12.2018 (Όμιλος)**

Κατηγορία	31.12.2018	31.12.2018	01.01.2018-31.12.2018	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
<b>Μισθώματα</b>				
COCO-MAT ABEE	0	12.611	1.102.510	0
Spick & Span AE	31.822	0	361.534	0
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	3.720	0	46.000	0
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.	0	0	1.440.000	0
Zealots of Nature AE	0	0	59.500	0
To And Fro IKE	0	0	4.935	0
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	0	0	30.330	0
<b>Τιμολογήσεις προϊόντων/υπηρεσιών</b>				
COCO-MAT ABEE	0	0	10.045	1.286
Zealots of Nature AE	0	0	0	2.046
Spick & Span AE	0	0	0	3.030
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.	0	0	0	1.100
<b>Διανυκτερεύσεις</b>				
COCO-MAT ABEE	250	0	6.221	0
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	240	0	1.804	0
<b>Πάγια</b>				
COCO-MAT ABEE	0	0	0	1.514
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.	885.935	0	824.600	0
To And Fro IKE	12.533	0	10.252	0
Spick & Span AE	30.603	0	0	0
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	0	0	0	12.097
<b>Λοιπά</b>				
COCO-MAT ABEE	0	0	0	125
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.	13.310	0	0	1.100
M. Ευμορφίδης	0	797.665	0	0
Spick & Span AE	0	0	0	2.315
<b>Σύνολα</b>	<b>978.413</b>	<b>810.276</b>	<b>3.897.731</b>	<b>24.613</b>



## Από 01.01.2018 ως 31.12.2018 (Εταιρεία)

Κατηγορία	31.12.2018	31.12.2018	01.01.2018-31.12.2018	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
<b>Μισθώματα</b>				
COCO-MAT ABEE	0	0	981.570	0
Spick & Span AE	31.822	0	361.534	0
Citystop Κτηματική Α.Ε.	0	0	2.625	0
Pavillem Κτηματική Α.Ε.	0	98.010	28.761	0
Α. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	3.720	0	46.000	0
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.	0	0	420.000	0
Zealots of Nature AE	0	0	59.500	0
To And Fro IKE	0	0	4.935	0
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	0	0	30.330	0
<b>Τιμολογήσεις προϊόντων/υπηρεσιών</b>				
COCO-MAT ABEE	0	0	10.045	0
<b>Διανυκτερεύσεις</b>				
Pavillem Κτηματική Α.Ε.	306	0	0	0
<b>Πάγια</b>				
Pavillem Κτηματική Α.Ε.	0	79.000	0	0
Spick & Span AE	30.603	0	106.760	0
<b>Λοιπά</b>				
Citystop AE	10.144	0	0	0
<b>Σύνολα</b>	<b>76.595</b>	<b>177.010</b>	<b>2.052.060</b>	<b>0</b>

Τα αντίστοιχα μεγέθη για το 2017 (Εταιρεία) είχαν ως εξής:

Κατηγορία	31.12.2017	31.12.2017	01.01.2017-31.12.2017	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
<b>Μισθώματα</b>				
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	124.146	111.534	0
Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	21.080	0	102.000	0
<b>Τιμολογήσεις προϊόντων/υπηρεσιών</b>				
COCO-MAT ABEE	0	0	14.304	0
<b>Διανυκτερεύσεις</b>				
Pavillem (COCO-MAT Athens)	306	0	0	0
City stop SA (Nafsika Hotel)	0	0	0	1.299
<b>Πάγια</b>				
Spick & Span AE	1.114.652	0	1.382.784	0
<b>Σύνολα</b>	<b>1.136.038</b>	<b>181.039</b>	<b>3.089.122</b>	<b>1.299</b>



## Σημ. 29 Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

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.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2014 έως και 2018, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τις χρήσεις 2014 και 2015, για τις οποίες δεν έχει συντελεστεί ο φορολογικός έλεγχος και δεν έχουν εκδοθεί εκθέσεις φορολογικής συμμόρφωσης, προσκομίστηκε την 3η Οκτωβρίου 2018 από την Εταιρεία «BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.» ειδική έκθεση φορολογικών υποχρεώσεων χωρίς επιφύλαξη σύμφωνα με την παρ. 3.1.2.1.5 Κανονισμού Χρηματιστηρίου Αθηνών. Για τις χρήσεις 2016 και 2017 ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», διενεργήθηκε από την Εταιρεία «BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.» και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για έκαστο έτος εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2018 ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», είναι ήδη σε εξέλιξη 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 η οποία απορρίφθηκε σιωπηρά, ενώ έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου προκειμένου η Εταιρεία να είναι φορολογικά ενήμερη. 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 ακάλυπτου 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€.

Η εταιρεία ΞΕΝΕΚΟ Α.Ε. άσκησε ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών αίτηση περί ακύρωσης της έγκρισης και



της άδειας δόμησης που έχουν εκδοθεί αιτήσεϊ της Εταιρείας για την ανέγερση «νέου δεκαώροφου ξενοδοχείου με τρία υπόγεια και φυτεμένο δώμα και πισίνα» σε οικόπεδό της επί των οδών Φαλήρου 5 και Παρόδου Συγγρού 34, στην Αθήνα, ισχυριζόμενοι ότι οι όροι δόμησης και συγκεκριμένα το ύψος του κτιρίου έπρεπε να καθοριστεί βάσει του β.δ. της 30-8/9-9-1955 «περί όρων δομήσεως εν Αθήναις» (ΦΕΚ Α' 249/1955) και όχι βάσει του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 4067/2012, ΦΕΚ Α' 79/2012). Η αίτηση αυτή απορρίφθηκε ως ουσία αβάσιμη. Η ΞΕΝΕΚΟ Α.Ε. άσκησε έφεση που εκκρεμεί ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Η Εταιρεία απέκτησε με αγορά μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού ένα ακίνητο, οικόπεδο μετά του επ' αυτού πολυώροφου σταθμού αυτοκινήτων με δύο υπόγεια, που βρίσκεται στην Αθήνα, στη θέση Μακρυγιάννη, επί των οδών Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25 (διαμπερές), υπερθεματίζοντας στην τιμή της πρώτης προσφοράς εξ 1.380.010 € Η οφειλέτιδα – καθής ο πλειστηριασμός άσκησε ανακοπή με την οποία ζητά την ακύρωση τόσο της έκθεσης κατακύρωσης όσο και της περίληψης κατασχετήριας έκθεσης και η οποία στρέφεται και κατά της Εταιρείας, ως υπερθεματίστριας. Η υπόθεση δεν έχει συζητηθεί ακόμη και η έκβαση αυτής είναι αβέβαιη.

### **Σημ. 30 Μεταγενέστερα γεγονότα**

Από την ημερομηνία Ισολογισμού 31.12.18 μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων οι εξελίξεις επί των υποθέσεων που είναι σε εξέλιξη για τον Όμιλο και την Εταιρεία είχαν ως κάτωθι.

Η διαδικασία ελέγχου του Ενημερωτικού της Δελτίου είναι σε εξέλιξη.

Αναφορικά με τις οικοδομικές εργασίες που είναι σε εξέλιξη, η Εταιρεία έχει σχεδόν ολοκληρώσει τις εργασίες ανακατασκευής του κτιρίου επί της Ηροδότου 2, Αθήνα σε ξενοδοχείο, προκειμένου να το παραδώσει στον μισθωτή, έτοιμο προς χρήση εντός των επόμενων μηνών. Επίσης, η κατασκευή του νέου ξενοδοχείου στην περιοχή του Μουσείου της Ακρόπολης έχει σχεδόν ολοκληρωθεί σύμφωνα με την από 15/02/2019 αναθεώρηση που έλαβε η Εταιρεία. Οι τελικές εργασίες ώστε να κλείσει και η οικοδομική άδεια θα ολοκληρωθούν μετά τον έλεγχο των αρμόδιων υπηρεσιών που βρίσκεται σε εξέλιξη.

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 2018, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 8 Μαρτίου 2019 και έχουν υπογραφεί ως κάτωθι:

Στυλιανός Αλεξίου

Χρήστος Μπομπόλιας

Αθανάσιος Νάκος

Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

Αντιπρόεδρος

Λογιστής

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

ΑΡ.Μ.Ο.Ε 0098980 Α' ΤΑΞΗΣ