



ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

(ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ)

**Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019
με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2022



Πίνακας Περιεχομένων

A. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	6
B. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	7
Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019	33
Γ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	33
Γ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων	34
Γ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	35
Γ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	37
Γ.5 Σημειώσεις επί των Τροποποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	38
Σημ. 1 Γενικές Πληροφορίες.....	38
Σημ. 2 Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	38
Σημ. 3 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	50
Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	51
Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας.....	53
Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	62
Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	64
Σημ. 8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	68
Σημ. 9 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες	69
Σημ. 10 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	69
Σημ. 11 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	69
Σημ. 12 Λοιπές απαιτήσεις.....	70
Σημ. 13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	71
Σημ. 14 Μετοχικό κεφάλαιο.....	72
Σημ. 15 Αποθεματικά	72
Σημ. 16 Δανειακές υποχρεώσεις.....	72
Σημ. 17 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	74
Σημ. 18 Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	74
Σημ. 19 Έσοδα από μισθώματα.....	76
Σημ. 20 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	76



Σημ. 21	Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	77
Σημ. 22	Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων.....	77
Σημ. 23	Λοιπά έσοδα.....	78
Σημ. 24	Λοιπά έξοδα	79
Σημ. 25	Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)	79
Σημ. 26	Φόρος εισοδήματος	80
Σημ. 27	Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή.....	80
Σημ. 28	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	81
Σημ. 29	Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	84
Σημ. 30	Μεταγενέστερα γεγονότα	87
Σημ. 31	Έγκριση των τροποποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων.....	87



Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019 είχαν αρχικά εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 10 Ιουνίου 2020 και είχε εκδοθεί επ' αυτών η Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2020.

Μεταγενέστερα της έγκρισης και έκδοσης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Διοίκηση του Ομίλου αποφάσισε την τροποποίηση ως προς: i. την ανάλυση της διαχείρισης του κινδύνου αγοράς και του πιστωτικού κινδύνου στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και στη σημείωση για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων και ii. την συμπλήρωση στη Σημείωση 11 Πελάτες και λουιές εμπορικές απαιτήσεις και στη Σημείωση 28 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη των εμπορικών απαιτήσεων και των επιταγών που διέθετε η εταιρεία από συνδεδεμένα μέρη, των αμοιβών μελών ΔΣ, καθώς και απαίτησης του 2018 από την θυγατρική Citystor Κτηματική Μον ΑΕ που αφορούσε ταμειακή διευκόλυνση.

Οι τροποποιήσεις αφορούν μόνο σε διορθώσεις στην ετήσια έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς δεν υπάρχει καμία αλλαγή στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή.

Ειδικότερα, στις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019 τροποποιήθηκαν τα παρακάτω σημεία:

Β. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 (Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγρ. 6 του Ν. 3556/2007)

Σημαντικοί Κίνδυνοι

Α) Κίνδυνος αγοράς

i Κίνδυνος τιμών

Β) Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019

Γ.5 Σημειώσεις επί των Τροποποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημ.4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

4.1 Παράγοντες Χρηματοοικονομικού κινδύνου

Κίνδυνος τιμών

Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Σημ.11 Πελάτες και λουιές εμπορικές απαιτήσεις

Σημ.28 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι παρούσες τροποποιημένες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν. 3556/2007 και τις σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΟΥΣΙΑΣ», κατά την συνεδρίασή της 11ης Φεβρουαρίου 2022 και βρίσκονται αναρτημένες στο διαδίκτυο στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.blekedros.com Στην ίδια ηλεκτρονική διεύθυνση αναρτώνται και οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιρειών.



Υπογράφηκε κατ' εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου από τους κάτωθι:

Κηφισιά, 11 Φεβρουαρίου 2022

Οι δηλούντες

Χρήστος Μπομπόλιας

Αντιπρόεδρος

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Στυλιανός Αλεξίου

Διευθύνων Σύμβουλος

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Αντώνης Σουκάρης

Μέλος Δ.Σ.

Μη Εκτελεστικό Μέλος

**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 2019, 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, 11 Φεβρουαρίου 2022

Οι δηλούντες

Χρήστος Μπομπόλιας

Αντιπρόεδρος

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Στυλιανός Αλεξίου

Διευθύνων Σύμβουλος

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Αντώνης Σουκάρης

Μέλος Δ.Σ.

Μη Εκτελεστικό Μέλος



Β. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΟΥΣΙΑΣ και των θυγατρικών της (εφεξής η Εταιρεία και ο Όμιλος αντίστοιχα), αναφέρεται στη χρήση από 01.01.2019 έως 31.12.19 (εφεξής η χρήση). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, την παράγραφο 6 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Οικονομική Κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας

Κατά την περίοδο από 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία διατήρησε την υγιή οικονομική της κατάσταση χάρη στις σταθερές χρηματοροές της. Εντός του 2019 ολοκληρώθηκαν οι εργασίες κατασκευής του ξενοδοχείου της που βρίσκεται επί της Φαλήρου 5 στην Αθήνα.

Ο Όμιλος εντός της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 υλοποίησε επενδύσεις συνολικού ύψους € 3.543.601 έναντι € 8.757.944 το 2018. Αναλυτικότερα στοιχεία παρουσιάζονται στα «Σημαντικά Γεγονότα κατά την Κλειόμενη Διαχειριστική Χρήση», κατωτέρω.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 στο χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλαμβάνονται 29 ακίνητα, συνολικής εύλογης αξίας €88.829.000 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.

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 Ομίλου που παρουσιάζονται παρακάτω αντικατοπτρίζουν τη δυναμική του και επιβεβαιώνουν την αποτελεσματικότητα της Διοίκησης 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.

Κύκλος εργασιών

Το σύνολο του κύκλου εργασιών του Ομίλου αφορά έσοδα από μισθώματα. Για την εξεταζόμενη περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019 ο κύκλος εργασιών ανήλθε σε € 4.554.321 έναντι € 3.032.912 για την αντίστοιχη περίοδο του 2018, παρουσιάζοντας αύξηση € 1.521.409 ή 50%. Ο κύκλος εργασιών για την Εταιρεία ανήλθε σε € 3.350.275 έναντι € 2.063.248 για την αντίστοιχη περίοδο του 2018, παρουσιάζοντας αύξηση € 1.287.027 ή 62%. Η αύξηση στον κύκλο εργασιών σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας οφείλεται στην ολοκλήρωση κατασκευής νέων ακινήτων και στην εκμίσθωση αυτών.



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

Τα κέρδη του Ομίλου και της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων της εταιρείας στην εύλογη τους αξία κατά τη χρήση 2019 ανήλθαν σε € 13.936.532 και € 12.596.532 αντίστοιχα, έναντι € 8.438.193 και € 7.353.018 αντίστοιχα την προηγούμενη χρήση.

Λειτουργικά κέρδη

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανήλθαν σε € 17.910.849 έναντι € 25.228.643 το 2018, παρουσιάζοντας μείωση κατά 29%. Η μείωση αυτή οφείλεται στην μεγάλη λειτουργική κερδοφορία που παρουσιάστηκε το 2018 από την απόκτηση των θυγατρικών εταιρειών. Σε επίπεδο εταιρείας, το 2019 έκλεισε με λειτουργικά κέρδη € 15.278.334 έναντι € 8.751.381 το 2019, ήτοι αύξηση κατά 75%. 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 λουπών εσόδων / (εξόδων) ανήλθαν το 2019 σε ποσό € 3.923.239 έναντι € 2.146.095 το 2018, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 1.788.100 ή 84%. Σε επίπεδο Εταιρείας το αντίστοιχο μέγεθος για το 2019 ήταν € 2.783.175 έναντι € 1.408.240 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση € 1.374.934 ή 98%.

Κέρδη (ζημιές) προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για το 2019 ανήλθαν σε € 17.776.539 έναντι € 25.123.363 το 2018, παρουσιάζοντας μείωση € 7.346.824 (29%). Η μείωση αυτή οφείλεται στην μεγάλη λειτουργική κερδοφορία που παρουσιάστηκε το 2018 από την απόκτηση των θυγατρικών εταιρειών. Το αντίστοιχο μέγεθος σε επίπεδο Εταιρείας ανήλθε το 2019 σε € 15.733.233 έναντι € 8.646.347 το 2018, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 7.086.886 (82%) κυρίως χάρη στην προστιθέμενη αξία των επενδύσεων που ολοκληρώθηκαν την ίδια περίοδο.

Φόρος

Ο φόρος του Ομίλου για το έτος 2019 ανήλθε σε € 307.503 (φόρος ΑΕΕΑΠ για το Α' Εξάμηνο και Β' Εξάμηνο 2019) έναντι € 359.897 το 2018. Όπως αναφέρεται στη 0, ο Όμιλος κατά το Α' εξάμηνο του 2019 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος του εξαμήνου δε μπορούσε να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του Ν. 4839/2016.



Για το Β' εξάμηνο 2019 και στο εξής ο Όμιλος φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σύμφωνα με το παραπάνω, οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου υπολογίζονται αποκλειστικά βάσει του ύψους των επενδύσεων της σε ακίνητα, πλέον των ταμειακών διαθεσίμων του και όχι βάσει των κερδών της. 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 ΜΟΝ. Α.Ε. και CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

Κέρδη μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 17.469.036 έναντι € 24.763.467 το 2018 (μείωση κατά € 7.294.430 ή 29%). Η μείωση αυτή οφείλεται στην μεγάλη λειτουργική κερδοφορία που παρουσιάστηκε το 2018 από την απόκτηση των θυγατρικών εταιρειών. Η Εταιρεία για το ίδιο διάστημα είχε κέρδη € 15.500.839 έναντι € 8.350.412 για το 2018, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 7.150.427 (ή 86%)

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
Δείκτες Απόδοσης	
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	$\frac{\text{Λειτουργικά Κέρδη}}{\text{Έσοδα από Ενοίκια}}$
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)	$\frac{\text{Κέρδη / (Ζημία) περιόδου πλέον Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία}}{\text{Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)}}$



Δείκτης	Μέθοδος υπολογισμού
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	$\frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Σύνολο Μετοχών}}$
Προσαρμοσμένο EBITDA	Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία πλέον Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πλέον Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα
Δείκτες Ρευστότητας	
Γενική Ρευστότητα	$\frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}}$
Δείκτες Μόχλευσης	
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	
	31/12/19	31/12/18
Δείκτες Απόδοσης		
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	3,93	8,32
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):		
Κέρδη μετά από φόρους	17.469.036	24.763.467
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	3.050	14.006
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:	-121.428	-138.310
Λοιπά έσοδα:	-194.308	-171.180
Λοιπά έξοδα:	72.880	32.870
Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα)		
Λοιπά: Φόρος εισοδήματος από αναβαλλόμενες υποχρεώσεις προηγούμενων ετών		
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-13.936.532	-8.438.193
Πλέον/ (μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αγορά θυγατρικών	0	-14.520.051
Σύνολο:	3.414.126	1.680.919
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	2,35	1,82
Προσαρμοσμένο EBITDA:		
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	17.910.849	25.228.643
Πλέον/ (μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-13.936.532	-8.438.193
Πλέον πρόβλεψη μείωσης απαιτήσεων	67.300	0
Πλέον/ (μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αγορά θυγατρικών	0	-14.520.051
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	3.050	14.006
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:	-121.428	-138.310
Λοιπά έσοδα:	-194.308	-171.180



Δείκτης	Ο Όμιλος	
	31/12/19	31/12/18
Λοιπά έξοδα:	72.880	32.870
Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα)		
Σύνολο:	3.923.239	2.146.095
Δείκτες Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα	0,79	0,63
Δείκτες Μόχλευσης		
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	7,95%	11,87%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (LTV)	3,80%	5,91%

Οι ίδιοι αριθμοδείκτες σε επίπεδο Εταιρείας έχουν ως εξής:

Δείκτης	Η Εταιρεία	
	31/12/19	31/12/18
Δείκτες Απόδοσης		
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	4,56	4,24
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):		
Κέρδη μετά από φόρους	15.500.839	8.350.412
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	3.050	1.991
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:	34.073	9.877
Λοιπά έσοδα:	-37.358	-15.235
Λοιπά έξοδα:	71.431	25.112
Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα)		
Φόρος εισοδήματος από αναβαλλόμενες υποχρεώσεις προηγούμενων ετών		
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-12.596.532	-7.353.018
Σύνολο:	2.941.429	1.009.262
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	1,84	1,37
Προσαρμοσμένο EBITDA:		
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	15.278.334	8.751.381
Πλέον πρόβλεψη μείωσης απαιτήσεων	67.300	0
Μείον: Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-12.596.532	-7.353.018
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	3.050	1.991
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:	34.073	9.877
Λοιπά έσοδα:	-37.358	-15.235
Λοιπά έξοδα:	71.431	25.112
Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα)		
Σύνολο:	2.786.225	1.410.231
Δείκτες Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα	0,81	0,76
Δείκτες Μόχλευσης		
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	9,39%	13,70%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (LTV)	4,82%	7,82%



Από τους παραπάνω αριθμοδείκτες προκύπτει σημαντική μείωση του Συντελεστή Λειτουργικών Κερδών σε επίπεδο Ομίλου η οποία οφείλεται στην μεγάλη κερδοφορία του 2018 από την ένταξη των θυγατρικών στον Όμιλο της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ. Σε επίπεδο Εταιρείας, ο συντελεστής αυτός ανήλθε σε 4,56 το 2019 έναντι 4,24 το 2018, χάρη στην μίσθωση νέων ακινήτων που ολοκληρώθηκαν εντός του 2019.

Τα κεφάλαια από τις λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) το 2019 σε επίπεδο Ομίλου ανήλθαν σε € 3.414.126 έναντι € 1.680.919 το 2018 (αύξηση 103%) καθώς το 2019 μισθώθηκε το ξενοδοχείο της εταιρείας στην οδό Φαλήρου 5. Αντίστοιχα για τον ίδιο λόγο, σημαντική αύξηση παρουσιάστηκε και σε επίπεδο εταιρείας, από € 1.009.262 σε € 2.941.429 (αύξηση 191%).

Η εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής (NAV) σε επίπεδο Ομίλου ανήλθε σε 2,35 το 2019 έναντι 1,82 το 2018 ενώ το αντίστοιχο μέγεθος για την Εταιρεία ήταν 1,84 το 2019 έναντι 1,37 το 2018. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην αυξημένη κερδοφορία το 2019 έναντι 2018, σε επίπεδο Ομίλου.

Το προσαρμοσμένο EBITDA του Ομίλου για το 2019 ήταν € 3.923.239 έναντι € 2.146.095 το 2018 χάρη στην αυξημένη κερδοφορία λόγω ένταξης νέων ακινήτων στο χαρτοφυλάκιό του. Αντίστοιχα και το προσαρμοσμένο EBITDA της Εταιρείας για το 2019 ήταν € 2.786.225 έναντι € 1.410.231 το 2018, αυξημένο κατά € 1.375.994 (αύξηση 97,57%) σε σχέση με το 2018.

Η Ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας παρουσιάζεται αυξημένη το 2019 σε 0,79 και 0,81 αντίστοιχα έναντι 0,63 και 0,76 το 2018, λόγω των αναπτυξιακών δραστηριοτήτων και των έργων που είναι σε εξέλιξη.

Αναφορικά με τις υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, αυτές είναι μειωμένες ως προς το Σύνολο του Ενεργητικού, λόγω κυρίως της αύξησης της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και της αποπληρωμής των υποχρεώσεων κατά το υπό εξέταση έτος. Συγκεκριμένα, οι Υποχρεώσεις ανήλθαν σε 7,95% το 2019 έναντι 11,87% το 2018 ως προς το συνολικό Ενεργητικό για τον Όμιλο, ενώ για την Εταιρεία, το αντίστοιχο ποσοστό ήταν 9,39% το 2019 έναντι 13,7% το 2018.).

Τέλος, οι δανειακές υποχρεώσεις (LTV) για το 2019 για τον Όμιλο ήταν 3,80% των Επενδύσεων έναντι 5,91% το 2018, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για την Εταιρεία το 2019 ήταν 4,82% των Επενδύσεων έναντι 7,82% το 2018.

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

Σημαντικά Γεγονότα κατά την Κλειόμενη Διαχειριστική Χρήση

Ο Όμιλος κατά την εξεταζόμενη χρήση, πραγματοποίησε συνολικές επενδύσεις ύψους € 3.543.601 στα έργα που έχει υπό ανάπτυξη. Αναλυτικότερα, προέβη στις παρακάτω επενδύσεις εντός του έτους:

- Ολοκλήρωση νέου ξενοδοχείου 5 αστέρων επί της οδού Φαλήρου 5 & Συγγρού 34 στην Αθήνα, 95 δωματίων. Η εταιρεία εντός της χρονιάς προέβη σε εργασίες ύψους € 2.752.695 με αποτέλεσμα οι ολοκληρωμένες και πιστοποιημένες εργασίες μέχρι την 31.12.2019 να ανέλθουν σε € 10.208.314. Μετά την ολοκλήρωση των ακίνητο εκμισθώθηκε σε ξενοδοχειακή εταιρεία.



- Ολοκλήρωση ανακατασκευής κτιρίου επί της Ηροδότου 2, στην Αθήνα σε ξενοδοχείο 4*. Το κτίριο αυτό λειτουργεί ως ενιαίο ξενοδοχείο με το ακίνητο της εταιρείας στην οδό Υψηλάντου 2, Αθήνα. Και τα 2 ακίνητα είναι ήδη μισθωμένα σε ξενοδοχειακή εταιρεία. Εντός του έτους επενδύθηκαν € 741.167 και το συνολικό κόστος των εργασιών ανήλθε σε € 945.018.
- Εργασίας βελτίωσης σε διάφορα ακίνητα της εταιρείας, ποσό € 49.739.

Η Εταιρεία έλαβε με την υπ. αρ. 1/862/19.12.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς άδεια παράτασης της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2020.

Προοπτικές για τη χρήση 2020

Οι προοπτικές του Ομίλου επηρεάζονται από την πορεία της κτηματαγοράς. Το 2019 σημειώθηκε μια σημαντική κινητικότητα αγοραπωλησιών ελεύθερων και ποιοτικών επαγγελματικών ακινήτων αλλά και ξενοδοχειακών μονάδων τόσο από τις υπόλοιπες ΑΕΕΑΠ όσο και από εταιρείες διαχείρισης ακινήτων αλλά και από τα distress funds για τα ακίνητα των "κόκκινων δανείων". Οι αποδόσεις των ακινήτων στην Ευρώπη ήταν το 2019 εξαιρετικά χαμηλές, γεγονός που επηρέασε θετικά τη ζήτηση των ελληνικών ακινήτων. Το 2019 καταγράφηκε σημαντικός αριθμός συναλλαγών στη χώρα μας καθώς και μια αποκλιμάκωση των αποδόσεων στα επαγγελματικά ακίνητα. Η είσοδος νέων επενδυτικών κεφαλαίων οδήγησε στην απορρόφηση της προσφοράς ακινήτων. Ενώ παράλληλα, υπήρξε επανέναρξη αναπτύξεων νέων ή ανακαινίσεων παλαιότερων ακινήτων.

Εντούτοις, οι πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την πανδημία του SARS - COVID-19 και η αβεβαιότητα των οικονομικών επιπτώσεων διαμορφώνουν νέα δεδομένα και ειδικές συνθήκες που θέτουν την εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία σε νέα τροχιά. Οι επιπτώσεις στην κτηματαγορά ενδέχεται να είναι σημαντικές, τουλάχιστον βραχυπρόθεσμα. Ως εκ τούτου, δεν αναμένεται αξιόλογος όγκος αγοραπωλησιών ή μισθώσεων μέχρι την πλήρη εξομάλυνση της κατάστασης. Προς το παρόν η ανοδική πορεία των τιμών δείχνει να ανακόπτεται και πιθανό σενάριο είναι και αυτό της ύπαρξης πιέσεων, ανάλογα με τη διάρκεια των ειδικών συνθηκών. Η όποια αποκατάσταση στην κτηματαγορά θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας. Αναφορικά με τα ενοίκια, εξαιτίας κυβερνητικών αποφάσεων στο πλαίσιο του πρωτοφανούς υγειονομικού φαινομένου, αυτά δεν καταβάλλονται προσωρινά σε ποσοστό 40%, από ενοικιαστές που είτε βάσει κρατικών αποφάσεων δεν λειτουργούν ή αποτελούν πληττόμενες οντότητες.

Από την άλλη πλευρά, η πανδημία του SARS - COVID 19 θα εισάγει νέες επενδυτικές ευκαιρίες για όλα τα είδη των ακινήτων και αναμένεται να αναπροσαρμοστούν οι αξίες τους. Την ίδια στιγμή, νέα μη-εξυπηρετούμενα δάνεια θα εμφανιστούν στην αγορά.

Η Μπλε Κέδρος ΑΕΕΑΠ αξιολογεί διαρκώς τις διαμορφούμενες μακροοικονομικές εξελίξεις και χρηματοοικονομικές συνθήκες, καθώς και τις εξελίξεις στην κτηματαγορά, προκειμένου να επαναξιολογεί και να επαναπροσδιορίσει το επενδυτικό της σχέδιο καθώς και τη συνολική επιχειρηματική στρατηγική της. Παραμένει εστιασμένη στην προάσπιση των ιδίων κεφαλαίων και στη δημιουργία αξίας για τους Μετόχους και επενδύει προσεκτικά, σύμφωνα με τις αξίες της με σκοπό τη βέλτιστη διάθεση των διαθέσιμων κεφαλαίων.



Κατά το 2020, η εταιρεία θα προχωρήσει στην περαιτέρω υλοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου με τις διαδικασίες αδειοδότησης εργασιών για την αξιοποίηση ακινήτων που είναι ήδη ενταγμένα στο χαρτοφυλάκιο της.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

Τον Δεκέμβριο του 2019, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ενημερώθηκε για τον εντοπισμό περιορισμένων περιπτώσεων πνευμονίας, άγνωστης αιτίας, στην Κίνα. Τον Ιανουάριο του 2020, οι κινεζικές αρχές προσδιόρισαν ως αιτία έναν νέο τύπο κορωνοϊού (COVID-19). Από τον Ιανουάριο του 2020 ξεκίνησε η εξάπλωση του COVID- 19 σε παγκόσμια κλίμακα και τον Μάρτιο του 2020 ο ΠΟΥ κήρυξε πανδημία. Τον Φεβρουάριο είχαμε και τα πρώτα επιβεβαιωμένα κρούσματα στην Ελλάδα. Στα πλαίσια της μείωσης της εξάπλωσης του ιού οι ελληνικές αρχές εφαρμόζουν μια σειρά από έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας ανάλογα με τις εξελίξεις στην επιδημία του ιού.

Η ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ εφάρμοσε τα έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας που εξαγγέλθηκαν από ελληνικές αρχές, ευθυγραμμιζόμενη με τα πρωτόκολλα και τις συστάσεις των αρμόδιων αρχών, με βασική προτεραιότητα την ασφάλεια των εργαζομένων και τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας.

Για τους μήνες που οι Ελληνικές αρχές ορίζουν, η Εταιρεία παραχωρεί πρόσκαιρα στους δικαιούχους ενοικιαστές τις προβλεπόμενες/νόμιμες εκπτώσεις μισθώματος, 40% στις επιχειρήσεις που είτε δεν λειτουργούν ή αποτελούν πληττόμενες οντότητες, βάσει των αντίστοιχων κυβερνητικών αποφάσεων. Η έκπτωση αυτή θα επηρεάσει κατά 12% τον κύκλο εργασιών της Εταιρείας και του Ομίλου.

Περαιτέρω, επειδή η Εταιρεία, συγκαταλέγεται στις πληττόμενες επιχειρήσεις από την πανδημία, θα λάβει επιδότηση για το 100% των τόκων των δανείων της, για το χρονικό διάστημα από 01/04/2020 έως και τις 30/06/2020, διαμέσου των προγραμμάτων ΕΣΠΑ.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή στην Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2019 δεν διέθετε υποκαταστήματα.

Ιδίες Μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

Έρευνα και Ανάπτυξη

Πέραν της δραστηριότητας στην αγορά των ακινήτων, Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν αναπτύσσουν δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης.



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 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 λειτουργικών μισθώσεων οι οποίες είναι μακροπρόθεσμες. 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.

Β) 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. 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 βimensιαία βάση ο οποίος περιλαμβάνει:

- Προβλεπόμενα έσοδα
- Προβλεπόμενα έξοδα – λειτουργικές δαπάνες
- Προβλεπόμενα έξοδα – επενδύσεις, αγορές ακινήτων
- Λοιπές πληρωμές πχ. 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.

Ως συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 24, ο Όμιλος στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τα εξής:

- COCO-MAT MON. ABEE
- Spick & Span Mov. AE
- Α. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.
- Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Mov. Α.Ε.
- Zealots of Nature Mov. AE
- To And Fro Mov. IKE
- PUMPKIN & BAMBOO Α.Ε.
- Μ. Ευμορφίδης

Τέλος, συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης του Ομίλου, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στην διαχείριση και οικονομική πολιτική τους.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Ο Όμιλος αναγνωρίζει την σημαντικότητα μιας ισορροπημένης οικονομικής ανάπτυξης σε αρμονία με το περιβάλλον. Έχει θέσει τους ακόλουθους περιβαλλοντικούς στόχους:

- Την παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιδόσεων των κτηριακών υποδομών, θέτοντας στόχους βελτίωσης και εφαρμόζοντας βελτιωτικά έργα με σκοπό την ενεργειακή τους αναβάθμιση.
- Την επιλογή προμηθευτών και συνεργατών που ακολουθούν φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές.
- Την ανάπτυξη περιβαλλοντικής συνείδησης στους εργαζόμενους και τους συνεργάτες του Ομίλου μέσα από την ενημέρωσή τους για περιβαλλοντικά θέματα και τις πρακτικές που ακολουθεί ο Όμιλος.

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον



Ο Όμιλος, λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων του, δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον καθώς δεν δημιουργεί σημαντικά απορρίμματα. Για λοιπές επιβαρύνσεις όπως, η κατανάλωση ενέργειας ή χαρτιού, ο Όμιλος φροντίζει για την ελαχιστοποίηση της επίπτωσής τους στο περιβάλλον.

β) Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες

Ανακύκλωση αναλωσίμων, όπως χαρτί, μελάνι, μπαταρίες κ.λπ. καθώς και των ηλεκτρικών συσκευών.

Εργασιακά Ζητήματα

Ο Όμιλος προασπίζει την πολυμορφία και τις ίσες ευκαιρίες στον εργασιακό τομέα, δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή, στις αποδοχές, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιοσδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Οι παράγοντες που αποκλειστικά λαμβάνονται υπόψη είναι η εμπειρία, η προσωπικότητα, η θεωρητική κατάρτιση, τα προσόντα, η αποδοτικότητα και οι ικανότητες του ατόμου ανεξάρτητα από το φύλο, την ηλικία ή άλλα χαρακτηριστικά.

α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών

Ο Όμιλος έχει ως αρχή την αρχή της ισότητας και των ίσων ευκαιριών στην εργασία. Από την ίδρυσή του και έως σήμερα έχει απασχολήσει προσωπικό διαφορετικών φύλων και ηλικιών.

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων και συνδικαλιστική ελευθερία

Ο Όμιλος φροντίζει για τα δικαιώματα όλων των εργαζομένων του, ενώ προς το παρόν δεν υπάρχει σωματείο εργαζομένων. Ο Όμιλος συμμορφώνεται απόλυτα με την εργατική νομοθεσία.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Ο Όμιλος λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα ούτως ώστε τόσο οι εργαζόμενοι, όσο και οι συνεργάτες ή τρίτοι που πραγματοποιούν εργασίες για λογαριασμό του Ομίλου να εργάζονται με ασφάλεια, ενώ τηρούνται αυστηρά οι κανόνες πυρασφάλειας. Το προσωπικό του Ομίλου εκπαιδεύεται σε θέματα ασφαλείας και εκτάκτων αναγκών. Ο Όμιλος διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών και άλλα

Οι προαγωγές στον Όμιλο γίνονται με βάση την αξιολόγηση της Διοίκησης και εισηγούνται προς έγκρισή στο Δ.Σ. Το προσωπικό του Ομίλου εκπαιδεύεται τακτικά μέσω σεμιναρίων σε θέματα που αφορούν το αντικείμενο της εργασίας τους.



Πρόσθετες Πληροφορίες Σύμφωνα με το Άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 και το Άρθρο 2 της Απόφασης 7/448/11.10.2007 της ΕΚ

Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανερχόταν στο ποσό των €36.000.000 διαιρούμενο συνολικά σε 36.000.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη. Όλες οι μετοχές της εταιρείας πρόκειται να εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών έχοντας όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Νόμο.

Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Οι μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους όπως προκύπτει από το καταστατικό της εταιρείας.

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

Τα φυσικά ή/και νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στην Εταιρεία σε ποσοστό άνω του 5% είναι τα εξής:

Μέτοχος	Ποσοστό συμμετοχής
Πάυλος Ευμορφίδης	50%
Μιχαήλ Ευμορφίδης	50%

Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

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

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

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018.

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. 4548/2018, 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.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

i) 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.

ii) 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.

Οργανωτική δομή

Η οργανωτική δομή της Εταιρείας είναι απλή και ευέλικτη. Κατά την 31.12.2019 αποτελείται από 7 εργαζόμενους με προσήλωση στη διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και δεξιοτήτων.

Καθήκοντα και αρμοδιότητες

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει και θεσπίζει όλα εκείνα τα πρόσωπα που είναι αρμόδια να διενεργούν τραπεζικές συναλλαγές και έκδοση επιταγών καθώς και τα άτομα που είναι υπεύθυνα με τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία έχει όλα εκείνα τα μέσα που τις επιτρέπουν να χαράσσει μακροπρόθεσμη και μεσοπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική.

Σχεδιασμός και παρακολούθηση

Μέσω της συνεχούς ροής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης μεταξύ των οργάνων διοίκησης επιτυγχάνεται η συνεχής παρακολούθηση.



Λογιστικό πρόγραμμα

Η Εταιρεία έχει εγκαταστήσει κατάλληλο λογιστικό πρόγραμμα το οποίο τις επιτρέπει να προσμετρά όλους εκείνους τους δείκτες που θεωρεί απαραίτητους την κατάλληλη χρονική στιγμή για τον έλεγχο της χρηματοοικονομικής πορείας της Εταιρείας.

iii) 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 από τη νομοθεσία. 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.

iv) 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 Εταιρείας 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.

ν) Σύνοψη 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:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Στυλιανός Αλεξίου του Παναγιώτη	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος
Χρήστος Μπομπόλιας του Νικολάου	Αντιπρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος
Δαυίδ Αράρ του Ιακώβ	Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό Μέλος
Πάυλος 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 90 του Ν. 4548/2018.

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, προτάσεών 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 31/12/2019 ήταν η ακόλουθη:

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



Κατά το 2019 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 31.12.2018 και 30.06.2019, η κατάρτιση του Προγράμματος Ελέγχου 2019 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 εξαρχής η επένδυση στο ακίνητο για το οποίο διαπραγματεύεται η μίσθωση,
- την ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου για την πορεία του χαρτοφυλακίου της εταιρείας.

Η επενδυτική επιτροπή αποτελείται από 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 31/12/2019 ήταν η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Στυλιανός Αλεξίου του Παναγιώτη	Πρόεδρος
Μιχαήλ Ευμορφίδης του Δημητρίου	Μέλος
Μόσχος Διαμαντόπουλος του Άγγελου	Μέλος

**vi) 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.

Κηφισιά, 11 Φεβρουαρίου 2022

Οι δηλούντες

Χρήστος Μπομπόλιας

Αντιπρόεδρος

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Στυλιανός Αλεξίου

Διευθύνων Σύμβουλος

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Αντώνης Συκάρης

Μέλος Δ.Σ.

Μη Εκτελεστικό Μέλος



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 2019, 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 2019, 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 εκφέρομε 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 2019.

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 2019, 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 2019, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας ανέρχεται σε € 88.829 χιλ. και € 70.069 χιλ. αντίστοιχα, αντιπροσωπεύοντας το 97% και 96% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα. Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή της αξίας των προαναφερόμενων επενδύσεων σε ακίνητα, για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019, ανήλθαν για τον Όμιλο σε € 13.937 χιλ. και για την Εταιρεία σε € 12.597 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 2019, 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 και η δυνατότητα αξιοποίησής του. 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 εξαχεται 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 2019.

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 152 του Ν. 4548/2018.



β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2019.

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 5 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Αγία Παρασκευή, 30 Ιουνίου 2020, με εξαίρεση τη σημείωση 31 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η οποία έχει ως ημερομηνία 14 Φεβρουαρίου 2022.



BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή

ΑΜ ΣΟΕΛ: 173

Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

Μαρία Α. Λυμπέρη

ΑΜ/ΣΟΕΛ: 52761

**Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019****Γ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	13.290	14.076	3.590	4.376
Επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 5, Σημ. 7	88.829.000	71.348.867	70.069.000	53.928.867
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 8	0	0	0	0
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	Σημ. 9	0	0	2	2
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Σημ. 10	5.530	4.927	5.530	4.927
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		88.847.820	71.367.870	70.078.122	53.938.172
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	Σημ. 11	1.821.452	652.961	1.458.106	555.789
Λοιπές απαιτήσεις	Σημ. 12	1.010.493	2.084.670	1.338.996	2.257.230
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σημ. 13	291.767	340.936	272.596	254.482
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		3.123.711	3.078.567	3.069.698	3.067.501
Σύνολο ενεργητικού		91.971.531	74.446.437	73.147.820	57.005.673
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	Σημ. 14	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000
Ποσό προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		1.630.000	45.000	1.630.000	45.000
Αποθεματικά	Σημ. 15	19.293.651	19.044.264	19.189.479	19.044.264
Αποτελέσματα εις νέο		27.736.705	10.517.056	9.459.625	-5.895.999
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		84.660.356	65.606.320	66.279.104	49.193.264
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 16	2.520.000	3.360.000	2.520.000	3.360.000
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Σημ. 21	7.039	0	7.039	0
Έσοδα επομένων χρήσεων	Σημ. 17	45.739	0	45.739	71.874
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 17	796.018	619.625	508.604	325.150
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		3.368.795	3.979.625	3.081.381	3.757.024
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σημ. 18	2.266.903	2.830.540	2.806.585	2.804.758
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	Σημ. 18	94.310	340.312	75.988	272.078
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 16	857.717	858.888	857.717	858.888
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 18	723.450	830.752	45.045	119.660
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		3.942.380	4.860.492	3.787.335	4.055.384
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		91.971.531	74.446.437	73.147.820	57.005.673



Γ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Έσοδα από μισθώματα	Σημ. 5, Σημ. 19	4.554.321	3.032.912	3.350.275	2.063.248
Μικτό κέρδος		4.554.321	3.032.912	3.350.275	2.063.248
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	Σημ. 7	13.936.532	8.438.193	12.596.532	7.353.018
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 20	-342.902	-397.002	-320.373	-372.796
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	Σημ. 21	-99.984	-73.362	-99.984	-73.362
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σημ. 22	-188.196	-416.454	-143.694	-206.860
Κέρδη από αγορά θυγατρικών	Σημ. 9	0	14.520.051	0	0
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	Σημ. 11	-67.300	0	-67.300	0
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	Σημ. 6, Σημ. 22	-3.050	-14.006	-3.050	-1.991
Λοιπά έσοδα	Σημ. 23	194.308	171.180	37.358	15.235
Λοιπά έξοδα	Σημ. 24	-72.880	-32.870	-71.431	-25.112
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		17.910.849	25.228.643	15.278.334	8.751.381
Έσοδα από τόκους	Σημ. 25	0,25	2.886	0,25	2.886
Έσοδα από επενδύσεις	Σημ. 25	0		589.000	
Χρηματοοικονομικά έξοδα	Σημ. 25	-134.310	-108.166	-134.102	-107.920
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		17.776.539	25.123.363	15.733.233	8.646.346
Φόρος εισοδήματος	0	-307.503	-359.897	-232.394	-295.935
Κέρδη μετά από φόρους		17.469.036	24.763.467	15.500.839	8.350.412
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα		17.469.036	24.763.467	15.500.839	8.350.412
Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	Σημ. 27	0,49	0,89	0,43	0,30

**Γ.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
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018	25.000.000	7.380.000	31.274	19.012.990	-14.125.411	37.298.853
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					24.763.467	24.763.467
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						0
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
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	<u>36.000.000</u>	<u>45.000</u>	<u>31.274</u>	<u>19.012.990</u>	<u>10.517.056</u>	<u>65.606.320</u>

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό (Σημ. 15)	Λοιπά Αποθεματικά (Σημ. 15)	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019	36.000.000	45.000	31.274	19.012.990	10.517.056	65.606.320
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					17.469.036	17.469.036
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			204.814		-204.814	0
Καταβολές από τους μετόχους						0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		2.610.000				2.610.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου						0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου		-1.025.000				-1.025.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	<u>36.000.000</u>	<u>1.630.000</u>	<u>236.088</u>	<u>19.012.990</u>	<u>27.781.278</u>	<u>84.660.356</u>



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
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018	25.000.000	7.380.000	31.274	19.012.990	-14.125.411	37.298.853
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					8.350.412	8.350.412
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						
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
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	<u>36.000.000</u>	<u>45.000</u>	<u>31.274</u>	<u>19.012.990</u>	<u>-5.895.999</u>	<u>49.193.265</u>

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό (Σημ. 15)	Λοιπά Αποθεματικά (Σημ. 15)	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019	36.000.000	45.000	31.274	19.012.990	-5.895.999	49.193.265
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					15.500.839	15.500.839
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			145.215		-145.215	0
Καταβολές από τους μετόχους		2.610.000				2.610.000
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου						0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου						0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου		-1.025.000				-1.025.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	<u>36.000.000</u>	<u>1.630.000</u>	<u>176.489</u>	<u>19.012.990</u>	<u>9.459.625</u>	<u>66.279.104</u>



Γ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων	17.776.539	25.123.363	15.733.233	8.646.346
<i>Προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	3.050	14.006	3.050	1.991
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	0	260	0	0
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-13.936.532	-8.438.193	-12.596.532	-7.353.018
Αρνητική Υπεραξία	0	-14.520.051	0	0
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	0	6.550	0	0
Προβλέψεις	7.039	0	7.039	0
Έσοδα από τόκους	0	-2.886	0	-2.886
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	-589.000	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	134.310	108.166	134.102	107.920
<i>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</i>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-47.642	1.728.848	-123.686	219.836
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-570.290	1.425.083	-264.298	2.381.806
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	3.366.473	5.445.146	2.303.907	4.001.996
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	-114.563	-89.278	-114.354	-89.032
Καταβληθείς φόρος	-500.215	-278.588	-370.573	-247.444
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>2.751.695</u>	<u>5.077.280</u>	<u>1.818.979</u>	<u>3.665.520</u>
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες				
Επενδύσεις σε ακίνητα	0	-2.503.693	0	-2.503.693
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-3.543.601	-8.808.512	-3.543.601	-8.808.512
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-67.260	-114.166	-52.092	-83.284
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων	64.996	810.982	49.828	82.080
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	24.680	0	24.680
Προκαταβολές για μελλοντική πώληση ακινήτων	0	0	461.000	0
Απόκτηση συμμετοχής (μείον τα διαθέσιμα που αποκτήθηκαν)	0	427.231	0	-2
Τόκοι εισπραχθέντες	0	2.886	0	2.886
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0	539.000	0
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	<u>-3.545.865</u>	<u>-10.160.591</u>	<u>-2.545.865</u>	<u>-11.285.845</u>
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.610.000	4.768.000	2.610.000	4.768.000
Πληρωμές για μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-1.025.000	-3.553.560	-1.025.000	-1.103.000
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0	4.200.000	0	4.200.000
Εξοφλήσεις δανείων	-840.000	0	-840.000	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>745.000</u>	<u>5.414.440</u>	<u>745.000</u>	<u>7.865.000</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	-49.169	331.129	18.114	244.675
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	<u>340.936</u>	<u>9.807</u>	<u>254.482</u>	<u>9.807</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	<u>291.767</u>	<u>340.936</u>	<u>272.596</u>	<u>254.482</u>



Γ.5 Σημειώσεις επί των Τροποποιημένων 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 2019 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ήταν 6 άτομα.

Οι παρούσες τροποποιημένες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 11ης Φεβρουαρίου 2022 και είναι αναρτημένες μαζί με την Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και την ετήσια έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://www.blekedros.com/>.

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 2019 που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2019, 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 προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων, καθώς και την εφαρμογή κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών.

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

Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόστηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»	1 Ιανουαρίου 2019
ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σε θέματα φορολογίας εισοδήματος»	1 Ιανουαρίου 2019
ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»	1 Ιανουαρίου 2019
ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»	1 Ιανουαρίου 2019
Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 - 2017) (ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων», ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες», ΔΛΠ 12 «Φόρος εισοδήματος», ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»)	1 Ιανουαρίου 2019
ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση σχεδίου καθορισμένων παροχών, Περικοπή ή Διακανονισμός»	1 Ιανουαρίου 2019

Οι παραπάνω τροποποιήσεις δεν επηρέασαν σημαντικά την προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2019 του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, βάσει του οποίου απαιτείται ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις



για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας.

Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Δεν υπήρξε σημαντική επίδραση στις μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής. Δεν έχουν συναφθεί μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία να είναι μισθωτής.

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

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
Τροποποιήσεις αναφορών στο Πλαίσιο Κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων (έκδοση 29 Μαρτίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων (έκδοση 22 Οκτωβρίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και το ΔΛΠ 8: Ορισμός Σημαντικότητας (έκδοση 31 Οκτωβρίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΙΑΣ 39 & ΔΠΧΑ 7: Interest Rate Benchmark Reform) (έκδοση 26 Σεπτεμβρίου 2019)	1 Ιανουαρίου 2020
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1: Κατηγοριοποίηση Υποχρεώσεων μεταξύ Βραχυπρόθεσμων και Μακροπρόθεσμων (έκδοση 23 Ιανουαρίου 2020)	1 Ιανουαρίου 2022

Από τις τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους δεν αναμένεται να υπάρξει σημαντική επίπτωση 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 απαιτήσεών 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 αναγνωρισθεί 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 οικόπεδα, ιδιόκτητα κτίρια, κτίρια από λειτουργικές μισθώσεις καθώς και ακίνητα τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν οι πληροφορίες αυτές δεν είναι διαθέσιμες, τότε 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 ουσιώδεις 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 ζημιά 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 επιμετρώνται 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 επιμετρώνται 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.

Φορολογία

Ο Όμιλος κατά το Α' εξάμηνο του 2019 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος του εξαμήνου δε μπορούσε να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του Ν. 4839/2016.

Για το Β' εξάμηνο 2019 και στο εξής η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν.



2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεων τους.

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

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, εκτός από τους δύο βασικούς μετόχους, τον Παύλο Ευμορφίδη και τον Μιχαήλ Ευμορφίδη, 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 2019 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

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 περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

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 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 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 λειτουργικών μισθώσεων οι οποίες είναι μακροπρόθεσμες. 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. 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 βηνιαία 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 31.12.2019 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2019 - 31.12.2019
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.220.339	501.847	2.728.141	48.646	55.347	0	4.554.320
Μικτό κέρδος	1.220.339	501.847	2.728.141	48.646	55.347	0	4.554.320
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	516.300	333.228	4.097.935	113.000	8.876.069	0	13.936.532
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	-40.347	0	0	-302.555	-342.902
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-99.984	-99.984
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	-44.502	0	0	-143.694	-188.196
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	-67.300	-67.300
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-3.050	-3.050
Λοιπά έσοδα	0	0	149.684	0	0	44.623	194.308
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	-72.880	-72.880
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.736.639	835.075	6.890.911	161.646	8.931.416	-644.840	17.910.849
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	-209	0	0	-134.102	-134.310
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.736.639	835.075	6.890.702	161.646	8.931.416	-778.942	17.776.539
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-307.503	-307.503
Κέρδη μετά από φόρους	1.736.639	835.075	6.890.702	161.646	8.931.416	-1.086.445	17.469.036
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.736.639	835.075	6.890.702	161.646	8.931.416	-1.086.445	17.469.036



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	15.008.000	7.286.000	52.160.000	1.653.000	12.722.000	18.820	88.847.820
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	184.000	421.151	1.406.713	0	0	1.111.847	3.123.711
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	15.192.000	7.707.151	53.566.713	1.653.000	12.722.000	1.130.667	91.971.531
Σύνολο υποχρεώσεων	0	0	1.078.197	0	0	6.232.978	7.311.175
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	8,13%	6,89%	5,23%	2,94%	0,44%	0,00%	5,13%



Από 01.01 έως 31.12.2019 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2019 - 31.12.2019
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.098.299	501.847	1.646.136	48.646	55.347	0	3.350.275
Μικτό κέρδος	1.098.299	501.847	1.646.136	48.646	55.347	0	3.350.275
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	516.300	333.228	2.757.935	113.000	8.876.069	0	12.596.532
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	-17.818	0	0	-302.555	-320.373
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-99.984	-99.984
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-143.694	-143.694
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	-67.300	-67.300
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-3.050	-3.050
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	37.358	37.358
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	-71.431	-71.431
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.614.599	835.075	4.386.253	161.646	8.931.416	-650.656	15.278.334
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0	0	589.000	589.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-134.102	-134.102
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.614.599	835.075	4.386.253	161.646	8.931.416	-195.758	15.733.232
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-232.394	-232.394
Κέρδη μετά από φόρους	1.614.599	835.075	4.386.253	161.646	8.931.416	-428.152	15.500.839
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.614.599	835.075	4.386.253	161.646	8.931.416	-428.152	15.500.839



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	15.008.000	7.286.000	33.400.000	1.653.000	12.722.000	9.120	70.078.122
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	184.000	421.151	485.200	0	0	1.979.347	3.069.698
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	15.192.000	7.707.151	33.885.200	1.653.000	12.722.000	1.988.467	73.147.818
Σύνολο υποχρεώσεων	0	0	45.738	0	0	6.822.978	6.868.716
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	7,23%	6,51%	4,86%	2,94%	0,44%	0,00%	4,58%



Από 01.01 έως 31.12.2018 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2018 - 31.12.2018
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.148.024	497.364	1.346.136	15.445	25.943	0	3.032.912
Μικτό κέρδος	1.148.024	497.364	1.346.136	15.445	25.943	0	3.032.912
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
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	2.213.388	422.814	5.216.433	6.445	3.402.430	13.967.131	25.228.643
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0	0	2.886	2.886
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-108.166	-108.166
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	2.213.388	422.814	5.216.433	6.445	3.402.430	13.861.851	25.123.363
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-359.897	-359.897
Κέρδη μετά από φόρους	2.213.388	422.814	5.216.433	6.445	3.402.430	13.501.954	24.763.467
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	2.213.388	422.814	5.216.433	6.445	3.402.430	13.501.954	24.763.467



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	71.362.943
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	35.542	325.288	0	0	2.722.664	3.083.494
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	13.490.546	6.985.542	25.665.288	1.540.000	24.028.321	2.736.740	74.446.437
Σύνολο υποχρεώσεων	137.229	83.055	3.200.803	5.066	0	5.413.964	8.840.117
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	8,51%	7,16%	5,31%	1,00%	0,11%	0	4,25%



Από 01.01 έως 31.12.2018 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2018 - 31.12.2018
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.047.224	497.364	446.136	46.581	25.943	0	2.063.248
Μικτό κέρδος	1.047.224	497.364	446.136	46.581	25.943	0	2.063.248
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	7.353.018
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
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	2.112.588	422.814	3.440.852	37.581	3.402.430	-664.886	8.751.381
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0	0	2.886	2.886
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-107.920	-107.920
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	2.112.588	422.814	3.440.852	37.581	3.402.430	-769.920	8.646.346
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-295.935	-295.935
Κέρδη μετά από φόρους	2.112.588	422.814	3.440.852	37.581	3.402.430	-1.065.855	8.350.412
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	2.112.588	422.814	3.440.852	37.581	3.402.430	-1.065.855	8.350.412



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

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 2018 και το 2019. 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
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	0	1.350	11.740	1.825.625	1.838.715
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
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	0	11.050	12.945	0	23.995
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	0	1.350	6.578	0	7.928
Αποσβέσεις χρήσεως	0	3.360	15.942	0	19.302
Πωλήσεις/μειώσεις	0	-3.360	-13.951	0	-17.311
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	0	1.350	8.568	0	9.918
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	0	9.700	4.376	0	14.076
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	0	11.050	12.945	0	23.995
Προσθήκες	0	0	67.260	3.507.652	3.574.913
Πωλήσεις	0	0	-64.996	0	-64.996
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0	-3.507.652	-3.507.652
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	0	11.050	15.208	0	26.258
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	0	1.350	8.568	0	9.918
Αποσβέσεις χρήσεως	0	0	3.050	0	3.050
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	0	1.350	11.618	0	12.968
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	0	9.700	3.590	0	13.290



Εταιρεία	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	0	1.350	11.740	1.825.625	1.838.715
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	0	1.350	12.945	0	14.295
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	0	1.350	6.578	0	7.928
Αποσβέσεις χρήσεως	0	0	1.991	0	1.991
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	0	1.350	8.568	0	9.918
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	0	0	4.376	0	4.376
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	0	1.350	12.945	0	14.295
Προσθήκες	0	0	52.092	3.507.652	3.559.744
Πωλήσεις	0	0	-49.828	0	-49.828
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0	-3.507.652	-3.507.652
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	0	1.350	15.208	0	16.558
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	0	1.350	8.568	0	9.918
Αποσβέσεις χρήσεως	0	0	3.050	0	3.050
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	0	1.350	11.618	0	12.968
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	0	0	3.590	0	3.590

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 2019 και 2018.

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

**Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα για τον Όμιλο τα έτη 2018 και 2019 ήταν αυτές του παρακάτω πίνακα.

Όμιλος	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2018	11.194.266	22.268.434	33.462.700
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	345.003	2.158.690	2.503.693
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	4.157.500	12.194.255	16.351.755
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	50.567	50.567
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	-41.610	-41.610
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	10.583.569	10.583.569
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	16.459.518	54.889.349	71.348.867
Υπόλοιπο 01.01.2019	16.459.518	54.889.349	71.348.867
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	35.949	35.949
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	3.507.652	3.507.652
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	5.357.446	8.579.086	13.936.532
Υπόλοιπο 31.12.2019	21.816.963	67.012.037	88.829.000

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

Εταιρεία	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2018	11.194.266	22.268.434	33.462.700
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	345.003	2.158.690	2.503.693
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	50.567	50.567
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα		-24.680	-24.680



Εταιρεία	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	10.583.569	10.583.569
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	565.249	6.787.768	7.353.018
Υπόλοιπο 31.12.2018	12.104.518	41.824.349	53.928.867
Υπόλοιπο 01.01.2019	12.104.518	41.824.349	53.928.867
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	35.949	35.949
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα			0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	3.507.652	3.507.652
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	5.229.778	7.366.754	12.596.532
Υπόλοιπο 31.12.2019	17.334.296	52.734.704	70.069.000

Ο Όμιλος κατά την εξεταζόμενη χρήση, πραγματοποίησε συνολικές επενδύσεις ύψους € 3.543.601 στα έργα που έχει υπό ανάπτυξη. Αναλυτικότερα, προέβη στις παρακάτω επενδύσεις εντός του έτους:

- Ολοκλήρωση νέου ξενοδοχείου 5 αστέρων επί της οδού Φαλήρου 5 & Συγγρού 34 στην Αθήνα, 95 δωματίων. Η εταιρεία εντός της χρονιάς προέβη σε εργασίες ύψους € 2.752.695 με αποτέλεσμα οι ολοκληρωμένες και πιστοποιημένες εργασίες μέχρι την 31.12.2019 να ανέλθουν σε € 10.208.314. Μετά την ολοκλήρωση των ακίνητο εκμισθώθηκε σε ξενοδοχειακή εταιρεία.
- Ολοκλήρωση ανακατασκευής κτιρίου επί της Ηροδότου 2, στην Αθήνα σε ξενοδοχείο 5*. Το κτίριο αυτό λειτουργεί ως ενιαίο ξενοδοχείο με το ακίνητο της εταιρείας στην οδό Υψηλάντου 2, Αθήνα. Και τα 2 ακίνητα είναι ήδη μισθωμένα σε ξενοδοχειακή εταιρεία. Εντός του έτους επενδύθηκαν € 741.167 και το συνολικό κόστος των εργασιών ανήλθε σε € 945.018.
- Εργασίας βελτίωσης σε διάφορα ακίνητα της εταιρείας, ποσό € 49.739.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές δύο φορές σε κάθε εταιρική χρήση. 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 31.12.2019:

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	3	Βιομηχανικά Κτίρια	7.286.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-40%, Συγκριτική Μέθοδος 60%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 95%	26.792	4,67% - 9,52%
Ελλάδα	3	Σταθμός αυτοκινήτων	6.500.000	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	-
Ελλάδα	3	Γραφεία	1.653.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90%	2.000	4,50%
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία	2.584.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-95%	2.586	4,00% - 6,50%
Ελλάδα	3	Καταστήματα	15.008.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-60% και Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10- 40%	67.999	7,00% - 8,15%
Ελλάδα	3	Γήπεδα	1.068.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%	1.644	2,75% - 3,00%
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	4.300.000	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	-
Ελλάδα	3	Ξενοδοχείο	50.430.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5% και Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%	-	-
Σύνολο			88.829.000			



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%	-	-
Σύνολο			71.348.867			

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 2019, 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 2019 καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους € 13.936.532 για τον Όμιλο και € 12.596.532 για την Εταιρεία. Για το 2018, το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ανήλθε σε ποσό € 8.438.193 και € 7.353.018 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα.

Σημ. 8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Όμιλος και Εταιρεία	Λογισμικά προγράμματα
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
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	0
Προσθήκες	0
Μειώσεις	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	0
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	0
Αποσβέσεις χρήσεως	0
Πωλήσεις/μειώσεις	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	0
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	0

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν δαπάνες κτήσης λογισμικού.

**Σημ. 9 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες**

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω.

Θυγατρική	Έδρα	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	
CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική

Σημ. 10 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Δοσμένες εγγυήσεις	5.530	4.927	5.530	4.927
Σύνολο	5.530	4.927	5.530	4.927

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.

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	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Εμπορικές απαιτήσεις	262.481	100.892	11.160	3.720
Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές	393.717	520.247	393.292	520.323
Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)	1.232.555	31.822	1.120.955	31.822
Απαιτήσεις προ Προβλέψεων	1.888.752	652.961	1.525.406	555.865
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-67.300	0	-67.300	0
Σύνολο	1.821.452	652.961	1.458.106	555.865

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχονται σε ποσό συνολικά € 1.821.452 και € 1.458.106 αντίστοιχα. Αυτές αναλύονται σε εμπορικές απαιτήσεις (από μισθώσεις), προκαταβολές σε προμηθευτές και μεταχρονολογημένες επιταγές. Για το έτος αυτό, ποσό € 260.690 των εμπορικών απαιτήσεων και το σύνολο (€ 1.232.555) των εισπρακτέων επιταγών αφορούν απαιτήσεις του Ομίλου από συνδεδεμένα μέρη. Ως προς την Εταιρεία το σύνολο των εμπορικών απαιτήσεων (€ 11.160) και των εισπρακτέων επιταγών (€ 1.120.955) προέρχονται από συνδεδεμένα μέρη.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανέρχονται σε ποσό συνολικά € 652.961 και € 555.789. Αυτές αναλύονται ομοίως σε εμπορικές απαιτήσεις (από μισθώσεις), προκαταβολές σε προμηθευτές και μεταχρονολογημένες επιταγές. Για το έτος αυτό, ποσό € 77.505 των εμπορικών απαιτήσεων και το σύνολο (€ 31.822) των εισπρακτέων επιταγών αφορούν απαιτήσεις του Ομίλου από συνδεδεμένα μέρη. Ως προς την



Εταιρεία το σύνολο των εμπορικών απαιτήσεων (€ 3.720) και των εισπρακτέων επιταγών (€ 31.822) προέρχονται από συνδεδεμένα μέρη.

Συγκεκριμένα, ως προς τις απαιτήσεις από μισθώσεις, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία είσπραξης των ανωτέρω απαιτήσεων. Ακόμη, η Εταιρεία στο πλαίσιο της ανάπτυξής της, έχει προβεί σε καταθέσεις προς διάφορους προμηθευτές ύψους € 393.292.

Παράλληλα η εταιρεία προχώρησε εντός του 2019 στο σχηματισμό πρόβλεψης € 67.300 για εμπορικές απαιτήσεις (μισθώματα και προκαταβολές) τις οποίες θεωρεί δύσκολο να τις εισπράξει.

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

	31.12.2019	31.12.2018
Έως 180 ημέρες	143.380	107.461
Από 181 ημέρες έως 360	284.667	545.500
Πέραν των 360 ημερών	160.851	0
Σύνολο	588.898	652.961

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2019	31.12.2018
Έως 180 ημέρες	143.380	107.461
Από 181 ημέρες έως 360	84.067	448.328
Πέραν των 360 ημερών	109.705	0
Σύνολο	337.152	555.789

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	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Έξοδα επόμενης χρήσης	0	51.605	0	0
Έσοδα χρήσεως Εισπρακτέα	5.945	0	5.945	0
Απαιτήσεις από πώληση παγίων περιουσιακών στοιχείων	917.591	838.483	61.787	0
Απαιτήσεις από Δημόσιο	16.626	1.138.556	6.088	892.065
Λοιπές απαιτήσεις	70.331	56.026	70.176	55.021
Απαιτήσεις από θυγατρικές	0	0	1.195.000	1.310.144
Σύνολο	1.010.493	2.084.670	1.338.996	2.257.230



Οι απαιτήσεις αυτές σε επίπεδο Εταιρείας περιλαμβάνουν:

- i. Έξοδα επόμενης χρήσης που έχουν ήδη καταβληθεί ύψους € 5.945.
- ii. Απαίτηση από συνδεδεμένη εταιρεία από πώληση πάγιου εξοπλισμού, ποσό €61.787.
- iii. Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους 6.088€ και από προκαταβολή φόρου εισοδήματος € 70.176.
- iv. Στις απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται επίσης διάφορες απαιτήσεις από τις θυγατρικές ποσού € 1.195.000 εκ των οποίων ποσό € 1.145.000 έχει κατατεθεί στην θυγατρική CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και € 50.000 αφορά εισπρακτέα μερίσματα.
- v. Η Ravillem Κτηματική Α.Ε. έχει απαίτηση από πώληση παγίων ύψους € 855.804 και απαίτηση από το Δημόσιο € 10.260.
- vi. Οι δύο θυγατρικές Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε. και Ravillem Κτηματική Μον. Α.Ε. έχουν λοιπές απαιτήσεις € 433.

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

	31.12.2019	31.12.2018
Έως 180 ημέρες	920.141	2.029.466
Πέραν των 180 ημερών	90.352	55.204
Σύνολο	1.010.493	2.084.670

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2019	31.12.2018
Έως 180 ημέρες	123.820	2.202.026
Πέραν των 180 ημερών	1.215.176	55.204
Σύνολο	1.338.996	2.257.230

Σημ. 13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	4.659	4.122	1.958	420
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	287.090	336.801	270.621	254.050
Καταθέσεις όψεως σε Ξ.Ν.	17	13	17	13
Σύνολο	291.767	340.936	272.596	254.482

**Σημ. 14 Μετοχικό κεφάλαιο**

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2018	25.000.000	25.000.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11.000.000	11.000.000
Υπόλοιπο 31.12.2018	36.000.000	36.000.000
Υπόλοιπο 01.01.2019	36.000.000	36.000.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2019	36.000.000	36.000.000

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	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
Τακτικό Αποθεματικό	176.489	31.274	176.489	31.274
Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικά νόμων	19.012.990	19.012.990	19.012.990	19.012.990
Σύνολο	19.189.479	19.044.264	19.189.479	19.044.264

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, 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

Τον Οκτώβριο του 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	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακό δάνειο	2.520.000	3.360.000	2.520.000	3.360.000
Σύνολο	2.520.000	3.360.000	2.520.000	3.360.000
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακό δάνειο	857.717	858.888	857.717	858.888
Σύνολο	857.717	858.888	857.717	858.888
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	3.377.717	4.218.888	3.377.717	4.218.888

Η λήξη του ομολογιακού δανείου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Έως 1 έτος	857.717	858.888	857.717	858.888
Από 1 έως 5 έτη	2.520.000	3.360.000	2.520.000	3.360.000
Πάνω από 5 έτη	0	0	0	0
Σύνολο	3.377.717	4.218.888	3.377.717	4.218.888

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2018:	0	0
Ταμειακές εκροές	0	0
Προσθήκες	4.200.000	4.200.000
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	18.888	18.888
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2018:	4.218.888	4.218.888
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2019:	4.218.888	4.218.888
Ταμειακές εκροές	-858.888	-858.888
Προσθήκες		
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	17.717	17.717
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2019:	3.377.717	3.377.717



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 31.12.2019, στα € 3.377.717.

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

- Προσημείωση Υποθήκης (Α' Σειράς/ Τάξης) ποσού € 5.040.000 επί του ακινήτου της Εταιρείας στην Φαλήρου 5, Αθήνα.
- Ενέχυρο επί της σύμβασης μίσθωσης με την μισθώτρια του παραπάνω ακινήτου.
- Εκχώρηση απαιτήσεων από ασφαλιστήρια του ως άνω ακινήτου.

Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31.12.2019 με όλους τους όρους της σύμβασης του ομολογιακού δανείου.

Σημ. 17 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	7.039	0	7.039	0
Ληφθήσεις εγγυήσεις από μισθώσεις	708.804	525.350	508.604	325.150
Έσοδα επομένων χρήσεων	132.952	94.275	45.738	71.874
Σύνολο	848.795	619.625	561.381	397.024

Το κονδύλι «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» της Εταιρείας περιλαμβάνει ποσά που έχει εισπράξει ο Όμιλος ως εγγύηση για τις υφιστάμενες και νέες (συναφθείσες εντός του 2019) 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	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	138.334	2.830.540	678.016	2.804.758
Επιταγές πληρωτέες	2.128.569	0	2.128.569	0
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	94.310	340.312	75.988	272.077
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	723.450	830.752	47.045	119.660
Σύνολο	3.084.663	4.001.604	2.929.618	3.196.496

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας (έως 12 μηνών) και δε βαρύνονται με τόκους. Περιλαμβάνουν αναλυτικότερα για το 2019:



- i. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές, ποσό € 138.334 για τον Όμιλο και €678.016 της Εταιρείας. Αφορούν κυρίως αμοιβές τεχνικών εταιρειών στο πλαίσιο έργων που υλοποιεί η Εταιρεία και υποχρέωση € 540.000 προς την θυγατρική της Ravillem Κτηματική Μον. ΑΕ
- ii. Τρέχουσες φορολογικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, όπως αναλύονται κατωτέρω.

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

	31.12.2019	31.12.2018
Έως 180 ημέρες	138.334	2.710.540
Από 181 ημέρες έως 360	0	120.000
Πέραν των 360 ημερών	0	0
Σύνολο	138.334	2.830.540

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2019	31.12.2018
Έως 180 ημέρες	138.016	2.684.758
Από 181 ημέρες έως 360	461.000	120.000
Πέραν των 360 ημερών	79.000	0
Σύνολο	678.016	2.804.758

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις αναλύονται περαιτέρω ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Φόρος εισοδήματος	42.315	230.502	28.361	166.540
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	33.873	2.126	27.021	0
Φόροι και τέλη αμοιβών προσωπικού	495	686	495	607
Φόροι και τέλη αμοιβών τρίτων	16.024	100.843	16.024	100.843
Λοιποί φόροι και τέλη	1.603	6.155	4.087	4.087
Σύνολο Υποχρεώσεων από φόρους	94.310	340.312	75.988	272.077

Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν:

- Τον Φόρο που καταβάλλουν οι ΑΕΕΑΠ για το Β' Εξάμηνο 2019 και είναι καταβλητέος μέχρι 20.01.2020.
- Φόρο προστιθέμενης αξίας για τον Δεκέμβριο 2019.
- 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	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικά Ταμεία	4.590	4.364	4.590	4.364
Πιστωτές διάφοροι	676.329	814.826	11.664	10.161
Έσοδα επόμενης χρήσης	33.197	7.061	26.136	26.136
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	0	4.501	0	0
Υποχρεώσεις σε θυγατρικές	0	0	0	79.000
Λοιπές υποχρεώσεις	4.678	0	0	0
Υποχρεώσεις από τόκους ομολογιακού δανείου	4.655	0	4.655	0
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	723.450	830.752	47.045	119.660

Οι υποχρεώσεις αυτές περιλαμβάνουν για την Εταιρεία ασφαλιστικές εισφορές ΕΦΚΑ που καταβάλλονται τον Ιανουάριο/ Φεβρουάριο 2020, καθώς και διάφορες υποχρεώσεις προς τις θυγατρικές της. Σε επίπεδο Ομίλου, περιλαμβάνει επιπλέον υποχρεώσεις ποσού € 657.666 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 2020.

Σημ. 19 Έσοδα από μισθώματα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Έσοδα από Μισθώματα	4.554.321	3.032.912	3.350.275	2.063.248
Σύνολο	4.554.321	3.032.912	3.350.275	2.063.248

Σημ. 20 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	19.233	34.062	19.233	34.062
Μεσιτείες ακινήτων	0	0	0	0
Αμοιβές εκτιμητών	6.425	21.320	6.425	21.320
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με την εισαγωγή της εταιρείας στο Χρηματιστήριο	0	82.000	0	82.000



	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2019	01.01.2018	01.01.2019 -	01.01.2018
	-	-	-	-
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	49.742	82.751	49.322	82.751
Ασφάλιστρα	4.769	8.363	4.769	7.547
Επισκευές και συντηρήσεις	17.818	7.150	17.818	6.730
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	136.281	114.266	114.172	92.156
Φόροι-Τέλη	7.706	17.109	7.706	16.249
Λοιπά έξοδα	100.928	29.981	100.928	29.981
Σύνολο	342.902	397.002	320.373	372.796

Σημειώνεται αναφορικά με τα παραπάνω έξοδα:

- Οι αμοιβές διαχείρισης ακινήτων αφορούν δαπάνες κοινοχρήστων και λοιπών σχετικών δαπανών από ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιεί η Εταιρεία.
- Οι αμοιβές εκτιμητών είναι αμοιβές προς πιστοποιημένους Εκτιμητές του Υπ. Οικονομικών, στο πλαίσιο της συμμόρφωσης της Εταιρείας με το Ν. 2778 όπως ισχύει.
- Οι δαπάνες για ασφάλιστρα αφορούν ασφαλιστήρια συμβόλαια σύμφωνα με την Απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.
- Στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται δαπάνες ΔΕΚΟ για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται.
- 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	
	01.01.2019	01.01.2018	01.01.2019 -	01.01.2018
	-	-	-	-
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Τακτικές αποδοχές	73.121	56.933	73.121	56.933
Εργοδοτικές εισφορές	19.824	16.429	19.824	16.429
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	7.039	0	7.039	0
Σύνολο	99.984	73.362	99.984	73.362

Το προσωπικό που απασχολήθηκε στην Εταιρεία κατά την 31.12.2019 με εξαρτημένη εργασία ήταν 7 άτομα, όσα και στις 31.12.2018.

Σημ. 22 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων

Τα Λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:



	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2019	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Αμοιβές τρίτων	117.899	172.596	103.242	152.568
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	6.924	6.924	6.924	6.924
Φόροι-Τέλη	5.112	6.688	1.783	385
Διάφορα έξοδα	58.261	230.245	31.745	46.983
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	3.050	14.006	3.050	1.991
Σύνολο	191.246	430.459	146.744	208.850

Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνονται για την Εταιρεία για το 2019 και το 2018:

- 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 ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ και PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. 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	
	01.01.2019 -	01.01.2018 -	01.01.2019 -	01.01.2018 -
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Έκτακτα κέρδη	6.989	546	0	0
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	142.695	0	0	0
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	21.651	11.418	21.651	5.751
Λοιπά	22.972	159.216	15.707	9.484
Σύνολο	194.308	171.180	37.358	15.235

Στα λοιπά έσοδα της Εταιρείας για το 2019 και 2018 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:



- i. Για την Pavillem Κτηματική Μον. ΑΕ, έσοδα από δικαστική υπόθεση παρελθούσας χρήσης.
- ii. Για την Citystor Κτηματική Μον. ΑΕ, έσοδα μετά την διακοπή της ξενοδοχειακής δραστηριότητας.

Σημ. 24 Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	19.597	1.538	18.148	331
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	26.099	13.808	26.099	13.808
Έκτακτες ζημιές	27.184	17.523	27.184	10.973
Σύνολο	72.880	32.870	71.431	25.112

Στα λοιπά έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου για το 2019 περιλαμβάνονται:

- i. Πρόστιμο της Εταιρείας για σε συνέχεια φορολογικού ελέγχου για προηγούμενα έτη
- ii. Τέλη χαρτοσήμου για προηγούμενη χρήση
- iii. Τέλος επιτηδεύματος
- iv. Τέλη πινακίδων από προηγούμενες χρήσεις
- v. Διάφορα παράβολα δικαστηρίων για υποθέσεις της Εταιρείας

Σημ. 25 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	-111.097	-18.888	-111.097	-18.888
Έσοδα από τόκους	0	2.886	0	2.886
Διάφορα Έξοδα	-23.213	-89.278	-23.004	-89.032
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	589.000	0
Σύνολο	-134.310	-105.280	454.899	-105.034

Ως προς τα έσοδα από επενδύσεις για την Εταιρεία, αυτά αφορούν μερίσματα χρήσης 2018 από τις θυγατρικές:

- Citystor Κτηματική Μον. ΑΕ, ποσό € 50.000
- PAVILLEM Κτηματική Μον. ΑΕ, ποσό € 539.000

**Σημ. 26 Φόρος εισοδήματος**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	307.503	359.897	232.394	295.935
Σύνολο	307.503	359.897	232.394	295.935

Ο φόρος του Όμιλου για το έτος 2019 ανήλθε σε € 307.503 (φόρος ΑΕΕΑΠ για το Α' Εξάμηνο και Β' Εξάμηνο 2019) έναντι € 359.897 το 2018. Ο Όμιλος κατά το Α' εξάμηνο του 2019 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος του εξαμήνου δε μπορούσε να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του Ν. 4839/2016.

Για το Β' εξάμηνο 2019 και στο εξής ο Όμιλος φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σύμφωνα με το παραπάνω, οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου υπολογίζονται αποκλειστικά βάσει του ύψους των επενδύσεων της σε ακίνητα, πλέον των ταμειακών διαθεσίμων του και όχι βάσει των κερδών της. 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 ΜΟΝ. Α.Ε. και CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

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	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	17.469.036	24.763.467	15.500.839	8.350.412
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	36.000.000	27.695.890	36.000.000	27.695.890
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,49	0,89	0,43	0,30

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 01.01.2019 ως 31.12.2019 (Όμιλος)

Κατηγορία	31.12.2019	31.12.2019	01.01.2019-31.12.2019	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	0	30.000	1.109.499	0
Spick & Span AE	0	0	363.517	0
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	11.160	0	6.000	0
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	190.256	0	2.734.174	0
Zealots of Nature AE	0	0	102.000	0
To And Fro IKE	0	0	18.000	0
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	0	0	30.330	0
Τιμολογήσεις προϊόντων/υπηρεσιών				
COCO-MAT ABEE	14.849	0	14.397	0
Πάγια				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	976.865	0	0	0
Επιταγές				
COCO-MAT ABEE	184.000	0	0	0
Spick & Span AE	451.755	0		
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	596.800	0	0	0
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
M. Διαμαντόπουλος	0	0	0	8.394
Δ. Αράρ	0	0	0	6.000
Σ. Αλεξίου	0	0	0	11.358
Λοιπά				
M. Ευμορφίδης	0	657.665	0	0
Σύνολα	2.425.685	687.665	4.377.918	25.752



Από 01.01.2019 ως 31.12.2019 (Εταιρεία)

Κατηγορία	31.12.2019	31.12.2019	01.01.2019-31.12.2019	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	0	30.000	987.459	0
Spick & Span AE	0	0	363.517	0
Citystop Κτηματική Α.Ε.	0	0	3.016	0
Pavillem Κτηματική Α.Ε.	0	0	9.550	0
Α. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	11.160	0	6.000	0
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	0	0	1.639.602	0
Zealots of Nature AE	0	0	102.000	0
To And Fro IKE	0	0	18.000	0
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	0	0	30.330	0
Τιμολογήσεις προϊόντων/υπηρεσιών				
COCO-MAT ABEE	14.849	0	14.397	0
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	0	0	539.000	0
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	1.195.000	0	50.000	0
Πάγια				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	0	540.000	0	0
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	61.787	0	0	0
Επιταγές				
COCO-MAT ABEE	184.000	0	0	0
Spick & Span AE	451.755	0		
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	485.200	0	0	0
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Μ. Διαμαντόπουλος	0	0	0	8.394
Δ. Αράρ	0	0	0	6.000
Σ. Αλεξίου	0	0	0	11.358
Σύνολα	2.403.751	570.000	3.762.872	25.752

Τα αντίστοιχα μεγέθη για το 2018 (Όμιλος) είχαν ως εξής:

Κατηγορία	31.12.2018	31.12.2018	01.01.2018-31.12.2018	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	0	12.611	1.102.510	0
Spick & Span AE	0	0	361.534	0
Α. 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



Κατηγορία	31.12.2018	31.12.2018	01.01.2018-31.12.2018	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
To And Fro IKE	0	0	4.935	0
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	0	0	30.330	0
Τιμολογήσεις προϊόντων/υπηρεσιών				
COCO-MAT ABEE	0	0	10.045	1.286
Zealots of Nature AE	0	0	0	2.046
Sprick & Span AE	0	0	0	3.030
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή A.E.	0	0	0	1.100
Διανυκτερεύσεις				
COCO-MAT ABEE	250	0	6.221	0
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	240	0	1.804	0
Πάγια				
COCO-MAT ABEE	0	0	0	1.514
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή A.E.	885.935	0	824.600	0
To And Fro IKE	12.533	0	10.252	0
Sprick & Span AE	30.603	0	0	0
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	0	0	0	12.097
Επιταγές				
Sprick & Span AE	31.822	0	0	0
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Μ. Διαμαντόπουλος			0	8.404
Δ. Αράρ			0	6.000
Σ. Αλεξίου			0	10.316
Λοιπά				
COCO-MAT ABEE	0	0	0	125
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή A.E.	13.310	0	0	1.100
Μ. Ευμορφίδης	0	797.665	0	0
Sprick & Span AE	0	0	0	2.315
Σύνολα	978.413	810.276	3.897.731	49.433

Τα αντίστοιχα μεγέθη για το 2018 (Εταιρεία) είχαν ως εξής:

Κατηγορία	31.12.2018	31.12.2018	01.01.2018-31.12.2018	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	0	0	981.570	0
Sprick & Span AE	0	0	361.534	0
Citystop Κτηματική A.E.	0	0	2.625	0



	31.12.2018	31.12.2018	01.01.2018-31.12.2018	
Κατηγορία	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
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 ΑΕ	0	0	59.500	0
To And Fro ΙΚΕ	0	0	4.935	0
PUMPKIN & BAMBOO Α.Ε.	0	0	30.330	0
Τιμολογήσεις προϊόντων/υπηρεσιών				
COCO-MAT ΑΒΕΕ	0	0	10.045	0
Διανυκτερεύσεις				
Pavillem Κτηματική Α.Ε.	306	0	0	0
Πάγια				
Pavillem Κτηματική Α.Ε.	0	79.000	0	0
Spick & Span ΑΕ	30.603	0	106.760	0
Επιταγές				
Spick & Span ΑΕ	31.822	0	0	0
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Μ. Διαμαντόπουλος	0	0	0	8.404
Δ. Αράρ	0	0	0	6.000
Σ. Αλεξίου	0	0	0	10.316
Λοιπά				
Citystop ΑΕ	10.144	0	0	0
Σύνολα	76.595	177.010	2.052.060	24.720

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 2019, 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 «ΒΔΟ 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 έως και 2018 ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», διενεργήθηκε από την Εταιρεία «ΒΔΟ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.» και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για έκαστο έτος εκδόθηκε



χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2019 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.

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 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). Η καθής ο πλειστηριασμός άσκησε ανακοπή με την οποία ζητούσε την ακύρωση της έκθεσης κατακύρωσης και της περιλήψης κατασχετήριας έκθεσης. Η ανακοπή αυτή απορρίφθηκε στον πρώτο βαθμό και έπειτα παρήλθε άπρακτη η προθεσμία της έφεσης. Δεδομένου ότι στις δίκες περί την εκτέλεση δεν επιτρέπεται η άσκηση αίτησης αναίρεσης, η εν λόγω υπόθεση έκλεισε αμετάκλητα υπέρ της Εταιρείας.

Σε βάρος της Εταιρείας επιβλήθηκε πρόστιμο ποσού 15.000 € από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς λόγω παράβασης του άρθρου 25 του ν. 2778/99 και συγκεκριμένα λόγω μη αποτίμησης των επενδύσεων της στις 30-6-2018. Η Εταιρεία έχει προσφύγει κατά της απόφασης επιβολής προστίμου ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων. Η συζήτηση επί της προσφυγής εκκρεμεί. Η έκβαση της υπόθεσης δεν δύναται να προβλεφθεί. Το σύνολο του προστίμου έχει πληρωθεί.

Η Εταιρεία έχει ασκήσει αγωγή διανομής σε βάρος της συνιδιοκτήτριας ακινήτου της εταιρείας, με την οποία ζητά την διανομή μέσω πώλησης σε πλειστηριασμό του κοινού τους ακινήτου, ήτοι μίας κάθετης ιδιοκτησίας – αυτοτελούς τμήματος αγροτεμαχίου που βρίσκεται στην Κηφισιά, επί της οδού Τατοΐου 161. Η έκβαση της υπόθεσης δεν δύναται να προβλεφθεί.

Σε βάρος της εταιρείας ασκήθηκε αγωγή από τις εταιρείες αλλοδαπού δικαίου Babylon Gardens και Truenique Limited, με την οποία ζητείται η πληρωμή τιμολογίου της δεύτερης για εκτέλεση τεχνικού έργου, ποσού € 16.250. Η έκβαση είναι αβέβαιη.

Εκκρεμεί προσφυγή της εταιρείας με την ιδιότητά της ως αναγκαστικής διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, ενώπιον των Διοικητικών δικαστηρίων κατά του δήμου Αλίμου για ακύρωση βεβαιώσεων τελών καθαριότητας και δημοτικού φόρου που επιβλήθηκαν αναδρομικά για τα έτη 2007-2013 συνολικού ύψους 18.580,87 €. Οι ταμειακές βεβαιώσεις για την είσπραξη των φερόμενων οφειλών έχουν ακυρωθεί δικαστικά. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική λόγω παραγραφής του δικαιώματος του αντιδίκου και μη σύννομης επιβολής των τελών αναδρομικά.

Εκκρεμεί προσφυγή της εταιρείας, με την ιδιότητα της ως αναγκαστικής διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά του Δήμου Κηφισιάς για ακύρωση βεβαιώσεων του άνω Δήμου φόρου ηλεκτροδοτούμενων χώρων συνολικού ύψους 3.431,95 € και τελών καθαριότητας και φωτισμού συνολικού ύψους 44.090,66 € επί ασκεπούς χώρου ακινήτου στην Κηφισιά. Η είσπραξη των φερόμενων οφειλών έχει ανασταλεί δικαστικά σε ποσοστό 60% δυνάμει σχετικής δικαστικής απόφασης. Εκτιμάται ότι θα υπάρξει θετική έκβαση της υπόθεσης λόγω του νόμου και ουσία βασιμότητας των ένδικων βοηθημάτων.



Εκκρεμεί προσφυγή της εταιρείας, με την ιδιότητα της ως αναγκαστικής διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά του ΕΤΑΠ-ΜΜΕ για ακύρωση πίνακα οφειλών από αγγελιόσημο ραδιοφωνικών σταθμών ποσού € 6.367,50 € και πρόσθετα τέλη 2.841,44 €, τηλεοπτικών σταθμών 44.029,52 € και πρόσθετα τέλη 12.133,21 € και περιοδικού τύπου συνολικού ύψους 33.061,64 € και πρόσθετα τέλη 13.029,83. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική λόγω παραγραφής του δικαιώματος του αντιδίκου Ταμείου για βεβαίωση των ως άνω οφειλών. Έχουν ασκηθεί επίσης και εκκρεμούν προσφυγές της εταιρείας, με την ιδιότητα της ως διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, κατά του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων για ακύρωση αποφάσεων των Τοπικών Διοικητικών Επιτροπών ΙΚΑ Πατησίων και Κηφισιάς, με τις οποίες απορρίφθηκαν ενστάσεις κατά Πράξεων Επιβολής Εισφορών συνολικά ποσού 58.485,06 € και πρόσθετης επιβάρυνσης 14.033,88 €.

Εκκρεμεί προσφυγή της εταιρείας κατά του Δήμου Κηφισιάς ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων για ακύρωση βεβαίωσης δημοτικών τελών ποσού € 3.638,16 από διαφορά που προέκυψε στα τ.μ. ακινήτου. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική λόγω του μη σύννομου της επιβολής δημοτικών τελών για τα επιπλέον τ.μ. αυτά.

Τέλος, ασκήθηκε ενώπιον της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας η με αρ. καταθ. 943/2019 αίτηση (Μυριάνθη κ.λπ. κ. Δήμου Αθηναίων), για την ακύρωση: α) Της υπ' αριθμ. 24/2019 άδειας δόμησης και της υπ' αριθμ. 379/2018 έγκρισης δόμησης του Τμήματος Έκδοσης Αδειών Δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων «Αναθεώρηση της 288/2016 έγκρισης δόμησης και της 15/2017 άδειας δόμησης για αλλαγή τοπογραφικού διαγράμματος, διαγράμματος δόμησης, όψεων κι εσωτερικών διαρρυθμίσεων», β) Της υπ' αριθμ. 15/2017 άδειας δόμησης και της υπ' αριθμ. 288/2016 έγκρισης δόμησης του Τμήματος Έκδοσης Αδειών Δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων «Ανέγερση νέου κτιρίου, δεκαώροφου ξενοδοχείου με υπόγεια, φυτεμένο δώμα και ασκεπή πισίνα», γ) Της υπ' αριθμ. 255/45/04.01.1988 απόφασης του τότε Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ήδη Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας), «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής)» (ΦΕΚ 80/Δ/1988), κατά το μέρος που με αυτή καθορίζεται ως επιτρεπόμενη χρήση γης στη συνοικία Μακρυγιάννη – Κουκάκι, η χρήση «γενική κατοικία», δ) Του π.δ. της 23.06.1978 «περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως περιοχής Αθηνών» (ΦΕΚ 312/Δ/1978), κατά το μέρος που με αυτό καθορίζεται στη συνοικία Μακρυγιάννη – Κουκάκι, ο συντελεστής δόμησης στο 3,60 και ε) Του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 79/Α/2012), κατά το μέρος που με τις διατάξεις αυτού ορίστηκε ότι το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής και για συντελεστή δόμησης 2,6 και άνω, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 32,00 μ.

Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και το διακριτικό τίτλο «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ» άσκησε τη με αρ. καταθ. 327/2019 παρέμβαση και η υπόθεση συζητήθηκε κατά τη δικάσιμο της 10.05.2019.

Το Δικαστήριο εξέδωσε τη με αρ. 2102/2019 απόφαση, με την οποία:

- I) απέρριψε ως απαράδεκτη την αίτηση ακύρωσης ως προς τις ανωτέρω, υπό γ', δ' και ε' προσβαλλόμενες πράξεις.
- II) απέρριψε ως εκπρόθεσμη και, κατά τούτο, απαράδεκτη, την αίτηση ακύρωσης ως προς την αρχική οικοδομική άδεια, δηλαδή την ανωτέρω, υπό β' προσβαλλόμενη πράξη.
- III) έκανε δεκτή την αίτηση και ακύρωσε την αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, δηλαδή την ανωτέρω, υπό α' προσβαλλόμενη πράξη.



Σημ. 30 Μεταγενέστερα γεγονότα

Τον Δεκέμβριο του 2019, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ενημερώθηκε για τον εντοπισμό περιορισμένων περιπτώσεων πνευμονίας, άγνωστης αιτίας, στην Κίνα. Τον Ιανουάριο του 2020, οι κινεζικές αρχές προσδιόρισαν ως αιτία έναν νέο τύπο κορωνοϊού (COVID-19). Από τον Ιανουάριο του 2020 ξεκίνησε η εξάπλωση του COVID-19 σε παγκόσμια κλίμακα και τον Μάρτιο του 2020 ο ΠΟΥ κήρυξε πανδημία. Τον Φεβρουάριο είχαμε και τα πρώτα επιβεβαιωμένα κρούσματα στην Ελλάδα. Στα πλαίσια της μείωσης της εξάπλωσης του ιού οι ελληνικές αρχές εφαρμόζουν μια σειρά από έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας ανάλογα με τις εξελίξεις στην επιδημία του ιού.

Η ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ εφάρμοσε τα έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας που εξαγγέλθηκαν από ελληνικές αρχές, ευθυγραμμισμένη με τα πρωτόκολλα και τις συστάσεις των αρμόδιων αρχών, με βασική προτεραιότητα την ασφάλεια των εργαζομένων και τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας.

Για τους μήνες που οι Ελληνικές αρχές ορίζουν, η Εταιρεία παραχωρεί πρόσκαιρα στους δικαιούχους ενοικιαστές τις προβλεπόμενες/νόμιμες εκπτώσεις μισθώματος, 40% στις επιχειρήσεις που είτε δεν λειτουργούν ή αποτελούν πληττόμενες οντότητες, βάσει των αντίστοιχων κυβερνητικών αποφάσεων. Η έκπτωση αυτή θα επηρεάσει κατά 12% τον κύκλο εργασιών της Εταιρείας και του Ομίλου.

Περαιτέρω, επειδή η Εταιρεία, συγκαταλέγεται στις πληττόμενες επιχειρήσεις από την πανδημία, θα λάβει επιδότηση για το 100% των τόκων των δανείων της, για το χρονικό διάστημα από 01/04/2020 έως και τις 30/06/2020, διαμέσου των προγραμμάτων ΕΣΠΑ.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή στην Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

Σημ. 31 Έγκριση των τροποποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019 είχαν αρχικά εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 10 Ιουνίου 2020 και είχε εκδοθεί επ' αυτών η Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2020.

Μεταγενέστερα της έγκρισης και έκδοσης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Διοίκηση του Ομίλου αποφάσισε την τροποποίηση ως προς: i. την ανάλυση της διαχείρισης του κινδύνου αγοράς και του πιστωτικού κινδύνου στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και στη σημείωση για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων και ii. την συμπλήρωση στη Σημείωση 11 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και στη Σημείωση 28 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη των εμπορικών απαιτήσεων και των επιταγών που διέθετε η εταιρεία από συνδεδεμένα μέρη, των αμοιβών μελών ΔΣ καθώς και απαίτησης του 2018 από την θυγατρική Citystor Κτηματική Μον ΑΕ που αφορούσε ταμειακή διευκόλυνση.

Οι τροποποιήσεις αφορούν μόνο σε διορθώσεις στην ετήσια έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς δεν υπάρχει καμία αλλαγή στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή.



Β. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 (Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγρ. 6 του Ν. 3556/2007)

Σημαντικοί Κίνδυνοι

Α) Κίνδυνος αγοράς

ι Κίνδυνος τιμών

Β) Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019

Γ.5 Σημειώσεις επί των Τροποποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημ.4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

4.1 Παράγοντες Χρηματοοικονομικού κινδύνου

Κίνδυνος τιμών

Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Σημ.11 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Σημ.28 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Με βάση τα ανωτέρω, εκδίδονται οι παρούσες τροποποιημένες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019, σελ. 16 έως και 88 οι οποίες εγκρίθηκαν κατά την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας την 11η Φεβρουαρίου 2022, αντικαθιστούν και καταργούν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που εγκρίθηκαν από το Δ.Σ. στις 10 Ιουνίου 2020 και τελούν υπό την έγκριση της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Κηφισιά, 11 Φεβρουαρίου 2022

Οι δηλούντες

Χρήστος Μπομπολάς

Αντιπρόεδρος
Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Στυλιανός Αλεξίου

Διευθύνων Σύμβουλος
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Αρβανίτη Γεωργία

Οικονομική Διευθύντρια
ΑΡ.Μ.Ο.Ε 0105947 Α' ΤΑΞΗΣ