ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΜΑΝΤΑΛΩΖΗ ΕΜΜΑΝΟΥΕΛΑ
Τηλέφωνο: 2103382139
Fax: 2103616464
E-mail: mantalozi@acci.gr

Αθήνα,22/01/2018
Αριθ.Πρωτ.:831036

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΠΥΛΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΩΝ».**

Την **19/01/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΠΥΛΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΩΝ,** το διακριτικό τίτλο **ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **4457001000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1310926 οι εγκεκριμένες από την 20/06/2017 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2016 έως 31/12/2016.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1310927 η από 20/06/2017 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2017 έως 31/12/2017 η ελεγκτική εταιρεία **«PRICEWATERHOUSECOOPERS A.E.»** με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 113 και ειδικότερα:

Τακτικός Ελεγκτής:
ΜΑΡΙΝΟΥ ΔΕΣΠΟΙΝΑ με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 17681.
Αναπληρωματικός Ελεγκτής:
ΣΟΥΡΜΠΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 16891.

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 10148 / 16/01/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

Κοινοποίηση:
1. Εταιρεία: ΠΥΛΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΩΝ

Δ/νση: Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ 37^{Α} , ΜΑΡΟΥΣΙ.

2. Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας

Δ/νση Ανάπτυξης
Τμήμα Ανωνύμων Εταιριών
Λ.Μεσογείων 372, 15341, Αγ. Παρασκευή

ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.

Συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες της χρήσης από 1 Ιανουαρίου 2016 έως 31 Δεκεμβρίου 2016
(δημοσιευόμενα βάσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα ΔΛΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε. Ο αναγνώστης που επιζητά να αντλήσει ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της, πρέπει να εξασφαλίσει πρόσβαση στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, καθώς και στην έκθεση του ορκωτού ελεγκτή λογιστή. Ενδεικτικά μπορεί να ανατρέξει στη διεύθυνσή μας στο διαδίκτυο, όπου αναρτώνται τα εν λόγω στοιχεία.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διεύθυνση έδρας:	Λεωφ.Κηφισίας 37Α, 15123, Μαρούσι
Αριθμός Γενικού Εμπορικού Μητρώου:	4457001000
Δραστηριότητα:	Αξιοποίηση Ακινήτων, Παροχής Υπηρεσιών, Εμπορίας και Αντιπροσωπειών
Αρμόδια Νομαρχία ή Πρωτοδικείο:	Νομαρχία Αθηνών - Ανατολικός τομέας - Δ/νση Α.Ε. & Εμπορίου
Ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων	7 Απριλίου 2017
Ορκωτός ελεγκτής λογιστής:	Δέσποινα Μαρίνου (ΑΜ ΣΟΕΛ 17681)
Ελεγκτική εταιρία:	PricewaterhouseCoopers S.A.
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:	Με σύμφωνη γνώμη
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρίας:	www.pylea.gr

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Πρόεδρος:	Αλέξανδρος Δημακόπουλος του Χρήστου
Αντιπρόεδρος:	Χρήστος Νικολόπουλος του Γεωργίου
Δ/νων σύμβουλος:	Βασίλειος Μπαλούμης του Αναστασίου
Μέλη :	Ιωάννης Γιαννακόπουλος του Βλάσιου
	Κωνσταντίνα Καρατοπούζη του Γεωργίου
	Ζήσιμος Δανηλάτος του Γερασίμου
	Ιωάννης Μεταξάς Τρίκαρδος του Δημητρίου
	Αλέξανδρος Κοκκίδης του Ιωάννη
	Μαρία Χριστίνα Γρίβα του Γεωργίου

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

	31 Δεκ 2016	31 Δεκ 2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Επενδύσεις σε ακίνητα	146.580.000	145.700.000
Πάγια περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού	278.992	536.367
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.427.787	1.436.108
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8.169.571	9.553.717
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**156.456.350**	**157.226.191**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	20.153.835	18.595.580
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	57.316.379	64.764.828
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	7.448.448	7.053.448
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.656.373	7.350.799
Σύνολο υποχρεώσεων (α)	**92.575.036**	**97.764.655**
Μετοχικό κεφάλαιο	6.713.739	6.713.739
Λοιπά αποθεματικά	2.237.913	2.237.913
Κέρδη εις νέον	54.929.663	50.509.884
Σύνολο Καθαρής Θέσης (β)	**63.881.314**	**59.461.536**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (γ) = (α) + (β)	**156.456.350**	**157.226.191**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

	31 Δεκ 2016	31 Δεκ 2015
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων έναρξης χρήσης (1/1/2016 και 1/1/2015 αντίστοιχα)	**59.461.536**	**57.895.637**
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	10.069.778	5.594.143
Διανεμηθέντα μερίσματα	(5.650.000)	(4.028.243)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων λήξης χρήσης (31/12/2016 και 31/12/2015 αντίστοιχα)	**63.881.314**	**59.461.536**

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες

1. Για την Εταιρία διενεργείται από τις αρμόδιες αρχές φορολογικός έλεγχος για την ανέλεγκτη χρήση 2010. Για λεπτομερή αναφορά σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρίας, βλέπετε σημείωση 18 επί των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016.
2. Η Εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό.
3. Εντός του Μαρτίου 2017, οι μετοχές της Εταιρίας εισφέρθηκαν από τους μετόχους της στην εταιρία LAMDA MALLS A.E, θυγατρική της LAMDA Development S.A. Κατά συνέπεια, άμεσος ιδιοκτήτης της Εταιρίας αποτελεί η εταιρία LAMDA MALLS A.E κατά 100% ενώ οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της LAMDA Development S.A.
4. Δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη επί των ακινήτων της Εταιρίας.
5. i) Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διοικητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση της Εταιρίας. Η εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» που ανέλαβε την εκτέλεση σημαντικού τμήματος των εργασιών ανέγερσης του εμπορικού κέντρου «Mediterranean Cosmos» και η Εταιρία, έχουν ασκήσει αντίθετες αγωγές οι οποίες συνεκδικάστηκαν την 01.04.2009. Παρά το γεγονός ότι το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθήνας απέρριψε τις αγωγές της Εταιρίας, καθώς και ορισμένα αιτήματα της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.», κατά τους νομικούς συμβούλους της Εταιρίας οι βάσιμες αξιώσεις της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» υπερβαίνουν σημαντικά τις βάσιμες απαιτήσεις της τελευταίας κατά της Εταιρίας. ii) Κατά την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016: α) Δεν έχει σχηματισθεί καμία πρόβλεψη για επίδικες ή υπό διαιτησία αποφάσεις δικαστικών ή διοικητικών οργάνων, β) Το ποσό της σωρευτικής πρόβλεψης για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις ανέρχεται σε € 192χιλ γ) Οι λοιπές προβλέψεις που έχουν σχηματιστεί σωρευτικά ανέρχονται σε € 6.554χιλ και περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων.
6. Ποσά πωλήσεων και αγορών σωρευτικά από την έναρξη της τρέχουσας χρήσης και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων της Εταιρίας στη λήξη της τρέχουσας χρήσης, που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη όπως αυτά ορίζονται ορίζονται από το ΔΛΠ 24, έχουν ως εξής: i) πωλήσεις υπηρεσιών €96.398 ii) αγορές υπηρεσιών €1.761.810, iii) απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη €44.143 iv) υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη €2.110.415.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Πωλήσεις	**21.836.769**	**21.738.089**
Μικτά κέρδη	**14.944.178**	**14.001.320**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	880.000	(1.194.279)
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	15.346.291	12.370.902
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	15.083.682	12.072.084
Κέρδη προ φόρων	**14.343.736**	**11.113.038**
Μείον φόροι	(4.273.958)	(5.518.895)
Κέρδη μετά από φόρους (Α)	**10.069.778**	**5.594.143**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Β)	**-**	**-**
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α) + (Β)	**10.069.778**	**5.594.143**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €) - έμμεση μέθοδος

	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	14.343.736	11.113.038
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	262.610	298.818
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	-	100.000
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(880.000)	1.194.279
Χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα)	739.946	959.046
Λοιπά μη ταμειακά έσοδα	39	(6.331)
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση απαιτήσεων	8.321	630.819
Αύξηση /(Μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	836.462	(454.217)
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(761.714)	(1.034.012)
Καταβλημένοι φόροι	(3.409.120)	(1.729.597)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**11.140.279**	**11.071.843**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(5.274)	(1.586)
Δαπάνες κεφαλαίου για επενδύσεις σε ακίνητα	-	(44.279)
Τόκοι εισπραχθέντες	848	60.369
Σύνολο εισροών/(εκροών) από/για επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**(4.425)**	**14.504**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Μερίσματα πληρωθέντα	(5.450.000)	(5.831.665)
Εξοφλήσεις δανείων	(7.070.000)	(6.285.000)
Σύνολο εκροών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**(12.520.000)**	**(12.116.665)**
Καθαρή μείωση/(αύξηση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	**(1.384.146)**	**(1.030.317)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	9.553.717	10.584.034
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	**8.169.571**	**9.553.717**

Μαρούσι, 7 Απριλίου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Χ. ΔΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟΣ	ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Α. ΜΠΑΛΟΥΜΗΣ	ΜΑΡΙΑ Ι. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΥ
ΑΔΤ Τ538734	ΑΔΤ ΑΚ 130062	ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΕΩΣ 0100705

ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. : 4457001000

Λεωφ. Κηφισίας 37^{Α}, 15123, Μαρούσι

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016

Κύριοι, Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία της Εταιρίας που αφορούν στη δραστηριότητά της κατά τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η δέκατη πέμπτη εταιρική κατά σειρά και περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2016 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2016.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και το σκοπό της Εταιρίας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της.

Οι οικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχτηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2016.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

Έσοδα : Τα έσοδα της Εταιρίας προέρχονται κυρίως από τις υπηρεσίες εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου «MEDITERRANEAN COSMOS» τα οποία ανήλθαν σε €21,8εκ. για τη χρήση 2016 έναντι €21,7εκ. για τη χρήση 2015. Στα έσοδα του 2016 περιλαμβάνεται ποσό €1,8εκ, ως αποτέλεσμα της εκμετάλλευσης του υπαίθριου χώρου στάθμευσης στο εμπορικού κέντρο έναντι ποσού €1,7εκ. κατά την προηγούμενη χρήση.

Αποτελέσματα : Η Εταιρία εμφανίζει κέρδη μετά φόρων ύψους €10,1εκ. έναντι κερδών €5,6εκ. την προηγούμενη χρήση. Σημαντική επίπτωση στα αποτελέσματα μετά φόρων είχε η επίδραση από την μεταβολή στην εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου, με κέρδη που έφτασαν σε €0,9εκ έναντι ζημιών €1,2εκ για το έτος 2015 καθώς και η μείωση των δαπανών σχετιζόμενες με επενδυτικά ακίνητα κατά €0,8εκ σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Μερισματική πολιτική :Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας θα προταθεί μέρισμα για την χρήση του 2016 ύψους €6.500.242,10 ήτοι €0,9682 ανά μετοχή.

Χρηματοοικονομικοί Δείκτες : Η στατιστική δυναμική εικόνα της Εταιρίας παρουσιάζεται συνοπτικά με τους παρακάτω χρηματοοικονομικούς δείκτες ανά έτος ως εξής:

Χρηματοοικονομικοί Αριθμοδείκτες	**2016**	**2015**
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	69,0%	60,8%
Καθαρός Δανεισμός / Σύνολο Επενδύσεων	38,5%	42,6%
Καθαρός Δανεισμός / Ίδια Κεφάλαια	88,6%	104,7%
Αποτελέσματα προ φόρων και Αποτιμήσεων Επενδυτικών Ακινήτων/ Ίδια Κεφάλαια	21,1%	20,7%

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στην αξία του ακινήτου έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εύλογή του αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας. Ωστόσο, η εξαιρετικά επιτυχής λειτουργία του εμπορικού κέντρου «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής του αξίας. Παρά τη δημοσιονομική και τραπεζική κρίση, καθώς επίσης και την επιβολή περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας επηρεάστηκε θετικά. Επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση της αξίας του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας. Η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής συγκυρίας είναι πιθανόν να επηρεάσει μελλοντικά την εμπορική αξία του ακινήτου.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και συνεπώς οι συναλλαγές της διεξάγεται σε Ευρώ. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρίας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς η Εταιρία συνάπτει μακροπρόθεσμες συμφωνίες εμπορικής συνεργασίας με πελάτες για διάρκεια τουλάχιστον 6 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%.

Κίνδυνος Επιτοκίου

Τα έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρίας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του Ευρώ.

Στην λήξη της διαχειριστικής περιόδου το σύνολο του δανεισμού αφορούσε σε προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου ύψους €64,8εκ.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ανοιχτές πιστώσεις πελατών καθώς και από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Οι πωλήσεις γίνονται κυρίως σε πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια ενώ εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων. Όπου αυτό είναι δυνατόν ζητούνται εμπράγματες ή άλλες εξασφαλίσεις.

Τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση, που οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος. Ωστόσο, η Εταιρία κατά το τέλος της κλειόμενης χρήσης έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και κερδοφόρες εταιρίες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχουν πελάτες που να έχουν υπερβεί τα πιστωτικά τους όρια εκτός από τους πελάτες για τους οποίους έχει ήδη σχηματιστεί επαρκής πρόβλεψη.

Κίνδυνος ρευστότητας

Οι καθημερινές ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων, καθώς και με τη διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Υποκαταστήματα

Υποκατάστημα της Εταιρίας αποτελεί το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο Mediterranean Cosmos που εδρεύει στο 11ο χλμ της Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης – Νέων Μουδανιών .

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Εταιρία παρακολουθεί την απόδοση του εμπορικού κέντρου «Mediterranean Cosmos» μέσω δεικτών, οι κυριότεροι των οποίων, κατά τα διεθνή πρότυπα, είναι ο δείκτης επισκεψιμότητας και ο δείκτης πωλήσεων των καταστηματαρχών, οι οποίοι κατά το 2016 μειώθηκαν κατά 0,5% και αυξήθηκαν κατά 3,7% αντίστοιχα.

Για τη χρήση 2017, η στρατηγική της Εταιρείας είναι η διατήρηση και περαιτέρω βελτίωση της κερδοφορίας του εμπορικού κέντρου “MEDITERRANEAN COSMOS”.

Μαρούσι, 7 Απριλίου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Χ. ΔΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της " ΠΥΛΑΙΑ Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, Παροχής Υπηρεσιών, Εμπορίας και Αντιπροσωπειών"

Έκθεση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ''ΠΥΛΑΙΑ Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, Παροχής Υπηρεσιών, Εμπορίας και Αντιπροσωπειών'', οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2016, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και 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.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, πού έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β΄/2848/23.10.2012). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της ‘‘ΠΥΛΑΙΑ Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, Παροχής Υπηρεσιών, Εμπορίας και Αντιπροσωπειών’’ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την ‘‘ΠΥΛΑΙΑ Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, Παροχής Υπηρεσιών, Εμπορίας και Αντιπροσωπειών’’ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 7 Απριλίου 2017

Η ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Δέσποινα Μαρίνου

ΑΜ ΣΟΕΛ 17681

Περιεχόμενα των σημειώσεων επί των οικονομικών καταστάσεων	Σελίδα
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	**7**
Κατάσταση αποτελεσμάτων	**8**
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**9**
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	**10**
Κατάσταση ταμειακών ροών	**11**
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	**12**
1. Γενικές πληροφορίες	**12**
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	**12**
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	**23**
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	**26**
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	**27**
6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	**27**
7. Αναβαλλόμενη φορολογία	**28**
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**29**
9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	**30**
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	**32**
11. Μετοχικό κεφάλαιο	**32**
12. Λοιπά αποθεματικά	**33**
13. Δανεισμός	**33**
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**35**
15. Πωλήσεις	**35**
16. Έξοδα ανά κατηγορία	**36**
17. Χρηματοοικονομικό κόστος καθαρό	**36**
18. Φόρος εισοδήματος	**36**
19. Λειτουργικές ταμειακές ροές	**38**
20. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	**38**
21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	**39**
22. Μέρισμα	**40**
23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	**40**
24. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	**41**
25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	**41**

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

Ποσά σε ευρώ	**Σημείωση**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	146.580.000	145.700.000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	278.992	536.367
Λοιπές απαιτήσεις	8	60.600	60.600
		146.919.592	**146.296.967**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	1.367.187	1.375.508
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	8.169.571	9.553.717
		9.536.758	**10.929.225**
Σύνολο ενεργητικού		**156.456.350**	**157.226.191**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	6.713.739	6.713.739
Λοιπά αποθεματικά	12	2.237.913	2.237.913
Κέρδη εις νέον		54.929.663	50.509.884
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**63.881.314**	**59.461.536**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	13	57.316.379	64.764.828
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	7	20.042.613	18.581.589
Λοιπές υποχρεώσεις	14	111.222	13.991
		77.470.215	**83.360.407**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	7.329.241	6.427.481
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		327.132	923.318
Δάνεια	13	7.448.448	7.053.448
		15.104.821	**14.404.248**
Σύνολο υποχρεώσεων		**92.575.036**	**97.764.655**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**156.456.350**	**157.226.191**

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε. για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας την 7η Απριλίου 2017.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Χ. ΔΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟΣ	ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Α. ΜΠΑΛΟΥΜΗΣ	ΜΑΡΙΑ Ι. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΥ
ΑΔΤ Τ538734	ΑΔΤ ΑΚ130062	ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΕΩΣ 0100705

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

Ποσά σε ευρώ	**Σημείωση**	**1.1.2016 εώς 31.12.2016**	**1.1.2015 εώς 31.12.2015**
Πωλήσεις	15	**21.836.769**	**21.738.089**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	880.000	(1.194.279)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	(6.892.591)	(7.736.768)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	16	(740.496)	(734.958)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**15.083.682**	**12.072.084**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	17	848	60.369
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(740.795)	(1.019.415)
Κέρδη προ φόρων		**14.343.736**	**11.113.038**
Φόρος εισοδήματος	18	(4.273.958)	(5.518.895)
Καθαρά κέρδη χρήσης		**10.069.778**	**5.594.143**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

Ποσά σε ευρώ	**1.1.2016 εώς 31.12.2016**	**1.1.2015 εώς 31.12.2015**
Καθαρά κέρδη χρήσης	**10.069.778**	**5.594.143**
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	-
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**10.069.778**	**5.594.143**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Ποσά σε ευρώ	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Λοιπά αποθέματικα**	**Αποτελέσματα εις νέον**	**Σύνολο ιδίων κεφαλαίων**
1 Ιανουαρίου 2015	**6.713.739**	**2.237.913**	**48.943.984**	**57.895.637**
Συνολικά Εισοδήματα :				
Κέρδη χρήσης	-	-	5.594.143	**5.594.143**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	**-**	**-**	**5.594.143**	**5.594.143**
Συναλλαγές με μετόχους:				
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	-	-
Μέρισμα για το 2014	-	-	(4.028.243)	**(4.028.243)**
	-	-	(4.028.243)	**(4.028.243)**
31 Δεκεμβρίου 2015	**6.713.739**	**2.237.913**	**50.509.884**	**59.461.536**
1 Ιανουαρίου 2016	**6.713.739**	**2.237.913**	**50.509.884**	**59.461.536**
Συνολικά Εισοδήματα :				
Κέρδη χρήσης	-	-	10.069.778	**10.069.778**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	**-**	**-**	**10.069.778**	**10.069.778**
Συναλλαγές με μετόχους:				
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	-	-
Μέρισμα για το 2015	-	-	(5.650.000)	**(5.650.000)**
	-	-	(5.650.000)	**(5.650.000)**
31 Δεκεμβρίου 2016	**6.713.739**	**2.237.913**	**54.929.663**	**63.881.314**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Ποσά σε ευρώ	Σημείωση	1.1.2016 εώς 31.12.2016	1.1.2015 εώς 31.12.2015
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές για λειτουργικές δραστηριότητες	19	15.311.113	13.835.451
Καταβληθέντες τόκοι		(761.714)	(1.034.012)
Καταβληθής φόρος εισοδήματος		(3.409.120)	(1.729.597)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**11.140.279**	**11.071.843**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων	6	(5.274)	(1.586)
Δαπάνες κεφαλαίου για επενδύσεις σε ακίνητα	5	-	(44.279)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		848	60.369
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		**(4.425)**	**14.504**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα πληρωθέντα		(5.450.000)	(5.831.665)
Αποπληρωμή δανεισμού	13	(7.070.000)	(6.285.000)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(12.520.000)**	**(12.116.665)**
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(1.384.146)**	**(1.030.318)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		9.553.717	10.584.034
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	10	**8.169.571**	**9.553.717**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε. (η «Εταιρία»), για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας είναι η εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «Mediterranean Cosmos» που βρίσκεται στον Δήμο Πυλαίας, στην Θεσσαλονίκη.

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφόρος Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι και η ηλεκτρονική της διεύθυνση είναι www.pylea.gr. Εντός του Μαρτίου 2017 ,οι μετοχές της Εταιρίας εισφέρθηκαν από τους μετόχους της στην εταιρία LAMDA MALLS A.E , θυγατρική της LAMDA Development S.A. Κατά συνέπεια , άμεσος ιδιοκτήτης της Εταιρίας αποτελεί η εταιρία LAMDA MALLS A.E κατά 100% ενώ οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της LAMDA Development S.A.

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 7η Απριλίου 2017 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και παρουσιάζουν την οικονομική θέση της Εταιρίας, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές ροές της με βάση την αρχή της συνεχούς λειτουργίας της επιχείρησης λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στις επιχειρηματικές δραστηριότητες. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των οικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

Στο πλαίσιο αυτό, τα ακόλουθα θέματα πρέπει να σημειωθούν ότι μπορεί να έχουν επίπτωση στις λειτουργίες της Εταιρίας στο εγγύς μέλλον:

- **Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα**

Η επιβολή ελέγχων στην κίνηση κεφαλαίων, έχει δημιουργήσει μια αβέβαιη οικονομική κατάσταση, η οποία μπορεί να επηρεάσει τη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρίας. Οι δραστηριότητες της Εταιρίας στην Ελλάδα είναι σημαντικές και οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες ενδέχεται να επηρεάσουν την Εταιρία ως ακολούθως:

- Μείωση της κατανάλωσης η οποία ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά το ύψος των πωλήσεων των καταστημάτων εντός του εμπορικού κέντρου.
- Ενδεχόμενη αδυναμία των πελατών να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.
- Ενδεχόμενη περαιτέρω μείωση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας.

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

Στη σημείωση 3 αναφορικά με τη «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου της Εταιρίας, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει η Εταιρία βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από την επένδυση σε ακίνητα, χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτιμώνται σε εύλογη αξία.

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4.

2.2. Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση προτύπων

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης»

Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές οικονομικές καταστάσεις»

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες να χρησιμοποιούν την μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιήσουν τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς στις ατομικές τους οικονομικές καταστάσεις και επίσης ξεκαθαρίζει τον ορισμό των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) "Γνωστοποιήσεις"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της συγκέντρωσης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, την δομή των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε ορισμένα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το πρότυπο δεν αποκλείει τη δυνατότητα της επιμέτρησης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων στα ποσά των τιμολογίων σε περιπτώσεις όπου η επίπτωση της προεξόφλησης είναι ασήμαντη.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Και τα δύο πρότυπα τροποποιήθηκαν προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται η προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις όταν μια οικονομική οντότητα ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει ως συνδεδεμένο μέρος μία εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην οικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρεία της οικονομικής οντότητας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές στα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση προσθέτει συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμειξη και διευκρινίζει πως οι επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

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

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η Εταιρία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019

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, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η Εταιρία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) "Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από δάνεια που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) "Γνωστοποιήσεις" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) "Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ε.Δ.Λ.Π.Χ.Π 22 "Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

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

2.3. Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας υπολογίζονται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο δραστηριοποιείται («λειτουργικό νόμισμα»). Οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε Ευρώ (€), το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας και το νόμισμα παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κάθε συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη ή ζημιές) που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, καθώς και από τη μετατροπή των χρηματικών στοιχείων από το ξένο στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.4. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κτίρια από λειτουργικές μισθώσεις και αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο το κόστος δανεισμού.

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 φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργής αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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 οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων 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 πωλούνταν 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 ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημιά απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

Γενικότερα, αναταξινομήσεις από και προς τις επενδύσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται όταν υπάρχει αλλαγή στην χρήση η οποία αποδεικνύεται ως ακολούθως:

(α) έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα ιδιοχρησιμοπιούμενα ακίνητα

(β) έναρξη ανάπτυξης ακινήτου με σκοπό την μεταγενέστερη πώληση, μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα

(γ) λήξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα στα επενδυτικά ακίνητα

(δ) έναρξη συμφωνίας λειτουργικής μίσθωσης ακινήτου σε τρίτο μέρος, μεταφορά από τα αποθέματα στα επενδυτικά ακίνητα.

2.5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν: λογισμικό, έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό.

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού και τυχόν κόστη δανεισμού.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε αύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρία είναι μεγαλύτερα από αυτά που αρχικά αναμένονταν σύμφωνα με την αρχική απόδοση του στοιχείου παγίου ενεργητικού και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5 – 15	έτη
- Λογισμικό	έως 5	έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων αναθεωρούνται και αναπροσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού αν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημ.2.6). Σε περίπτωση διαγραφής παγίων που έχουν απαξιωθεί πλήρως, η αναπόσβεστη αξία αυτών καταχωρείται ως ζημιά στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.6. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσής του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην χρήση που προκύπτουν.

2.7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

2.7.1. Κατηγοριοποίηση

Η Εταιρία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της κυρίως σε δάνεια και απαιτήσεις. Η κατηγοριοποίηση εξαρτάται από τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση ορίζει την κατηγορία των συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην οποία θα ενταχθούν κατά την αρχική ημερομηνία αναγνώρισης και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία παρουσίασης.

Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργείς αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους. Συμπεριλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού τα οποία συμπεριλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

2.7.2. Αναγνώριση και επιμέτρηση

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις αποτιμούνται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

2.7.3. Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση στην αξία. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης (εφόσον υφίστανται

σχετικές ενδείξεις) είναι περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος (δάνεια και απαιτήσεις) .

Τα κριτήρια που χρησιμοποιεί η Εταιρεία ως αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης της αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι τα εξής:

- Σημαντική οικονομική δυσκολία ενός εκδότη ή υπόχρεου
- Αθέτηση ενός συμβολαίου, όπως ανεξόφλητα υπόλοιπα ή υπερημερία τόκων ή αρχικών πληρωμών
- Η Εταιρεία, για οικονομικούς ή νομικούς λόγους που σχετίζονται με την οικονομική δυσκολία του δανειολήπτη, χορηγεί στον δανειολήπτη μία παραχώρηση την οποία ο δανειστής δεν θα πραγματοποιούσε υπό άλλες συνθήκες
- Ο δανειολήπτης δύναται να προχωρήσει σε πτώχευση ή άλλη οικονομική αναδιοργάνωση
- Η εξαφάνιση της ενεργής αγοράς για το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο εξαιτίας οικονομικών δυσκολιών
- Εμφανή στοιχεία που υποδεικνύουν ότι υπάρχει μία αξιόλογη μείωση στις υπολογισμένες ταμειακές ροές από ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθώς η αρχική αναγνώριση αυτών των στοιχείων, παρά το γεγονός ότι η μείωση δεν μπορεί να προσδιοριστεί σε ξεχωριστά οικονομικά στοιχεία του χαρτοφυλακίου, περιλαμβάνει:

(α) αρνητικές αλλαγές στην κατάσταση εξόφλησης των δανειοληπτών σε ένα χαρτοφυλάκιο, και

(β) εθνικές ή τοπικές οικονομικές συνθήκες που συσχετίζονται με αδυναμία εξόφλησης των στοιχείων ενός χαρτοφυλακίου.

Η Εταιρεία πριν προχωρήσει σε οποιασδήποτε απομείωση κρίνει αρχικά αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης.

Για τα δάνεια και απαιτήσεις εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη, το ποσό της ζημιάς επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της τρέχουσας αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρουμένων μελλοντικών πιστωτικών ζημιών που δεν υφίστανται) προεξοφλημένα με το πραγματικό επιτόκιο του περιουσιακού στοιχείου. Η τρέχουσα αξία του στοιχείου μειώνεται και το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αν το δάνειο έχει μεταβλητό επιτόκιο, το προεξοφλητικό επιτόκιο για την επιμέτρηση τυχόν ζημιάς απομειωσης είναι το τρέχον πραγματικό επιτόκιο που καθορίζεται βάση συμβολαίου.

2.8. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης εφόσον υπάρχει ένα έννομο δικαίωμα για συμψηφισμό και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να αναγνωριστεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί το στοιχείο του παθητικού ταυτόχρονα.

2.9. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι εισπράξεις αναμένονται σε ένα έτος ή λιγότερο (ή στον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης στην περίπτωση πέραν του ενός έτους), καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

2.10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

2.11. Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρίας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία.

Πρόσθετα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

2.12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι υποχρεώσεις εξόφλησης για προϊόντα ή υπηρεσίες που αποκτήθηκαν από προμηθευτές κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί καταχωρούνται ως τρέχουσες υποχρεώσεις εάν η εξόφληση είναι απαιτούμενη εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή εντός της φυσιολογικής ροής της λειτουργίας της επιχείρησης εάν ξεπερνά το ένα έτος).

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.13. Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρησιμοποίηση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.14. Κόστη δανεισμού

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση.

Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση.

Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν.

Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

2.15. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχων και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με θέματα τα οποία αναγνωρίζονται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των οικονομικών καταστάσεων της εταιρίας με βάσει της ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις οικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού, σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης και κατά την στιγμή της συναλλαγής, δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές, δεν καταχωρείται. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιωδώς τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.16. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν :

(i) Υπάρχει μια τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων.

(ii) Είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης.

(iii) Το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις που υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την τακτοποίηση της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμη και αν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της διοίκησης, θα απαιτηθούν για την τακτοποίηση της παρούσας δέσμευσης (σημ. 4.1). Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη υποχρέωση.

2.17. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων, παροχή υπηρεσιών, απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) και τις εκπτώσεις. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα

Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, παραχωρήσεων χρήσης, εκμετάλλευσης χώρου στάθμευσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Το σημαντικότερο τμήμα του εσόδου από λειτουργικές μισθώσεις αφορά στο ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματάρχης στα Εμπορικά Κέντρα (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), το οποίο αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Όταν Η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας με την σταθερή μέθοδο, μειωτικά του εσόδου.

Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσης και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας.

(β) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλούμενων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

2.18. Μισθώσεις

(α) Εταιρία ως μισθωτής

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρία διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και ωφέλειες της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του πάγιου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοδοτική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση από μισθώματα, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά στο επιτόκιο αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους αν ταξινομηθούν σαν πάγια περιουσιακά στοιχεία, ενώ αν αφορούν σε επενδυτικά ακίνητα δεν αποσβένονται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους.

Οι μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων (καθαρές από τυχόν κίνητρα που έλαβε από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η Εταιρία δεν κατέχει χρηματοδοτικές μισθώσεις κατά την 31.12.2016.

(β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (σημ. 2.4). Η σημ. 2.17 περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.19. Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

2.20. Στρογγυλοποιήσεις

Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις οικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρίας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων, όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Επιπροσθέτως των ανωτέρω, και όπως έχει περιγραφεί στη σημείωση 2.1 αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα, οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με το πρόγραμμα χρηματοδότησης της Ελλάδας, συνεχίζουν να καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της Εταιρίας διεξάγεται σε Ευρώ. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από ορισμένες εμπορικές συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

Η Εταιρία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους και αντιστάθμισης συναλλαγματικού κινδύνου.

Επομένως, η Εταιρία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015.

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών που αφορά στην διακύμανση των τιμών ενοικίασης του επενδυτικού της ακινήτου που αφορά κατά κύριο λόγο τον πληθωριστικό κίνδυνο, ο οποίος είναι ελάχιστος, καθώς η Εταιρία συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με ελάχιστο χρονικό

ορίζοντα 6 ετών, τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο μέχρι 2%.

Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Τα έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρίας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του Ευρώ.

Στην λήξη της διαχειριστικής περιόδου το σύνολο του δανεισμού αφορούσε σε προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου ύψους €64,8εκ.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, μια αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρίας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια μείωση κατά €376χιλ στα προ φόρων αποτελέσματα του έτους.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καθώς επίσης και από ανοιχτές πιστώσεις πελατών.

Οι πωλήσεις γίνονται κυρίως σε πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια ενώ εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων. Όπου αυτό είναι δυνατόν ζητούνται εμπράγματες ή άλλες εξασφαλίσεις.

Τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση, που οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος. Ωστόσο, η Εταιρία κατά την 31.12.2016 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και κερδοφόρες εταιρίες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχουν πελάτες που να έχουν υπερβεί τα πιστωτικά τους όρια εκτός από τους πελάτες για τους οποίους έχει ήδη σχηματιστεί επαρκής πρόβλεψη.

Οι καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθεσίμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κίνδυνου ως εξής:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (MOODY'S ST Rating)	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Caa3	7.886.124	9.285.434
	7.886.124	**9.285.434**

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Οι καθημερινές ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας, ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά του πίνακα εμφανίζουν τις μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Τα ληξιπρόθεσμα εντός 12 μηνών υπόλοιπα εμφανίζονται στην εύλογη αξία εφόσον η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική.

Ποσά σε ευρώ	Λιγότερο από 1 έτος	Μεταξύ 1 και 2 έτη	Μεταξύ 2 και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
31 Δεκεμβρίου 2016				
Σύνολο δανείων	7.448.448	8.318.566	50.214.390	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	5.547.790	111.222	-	-
	12.996.239	**8.429.788**	**50.214.390**	**-**

Ποσά σε ευρώ	Λιγότερο από 1 έτος	Μεταξύ 1 και 2 έτη	Μεταξύ 2 και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
31 Δεκεμβρίου 2015				
Σύνολο δανείων	7.053.448	8.061.837	58.451.814	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	5.011.319	13.991	-	-
	12.064.767	**8.075.828**	**58.451.814**	**-**

3.2. Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς συμμέτοχους και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου η Εταιρία παρακολουθεί τα απασχολούμενα κεφάλαια με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης) μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα».

Το 2016 όπως και το 2015, η στρατηγική της Εταιρίας ήταν να διατηρήσει το συντελεστή μόχλευσης (Καθαρός Δανεισμός προς Σύνολο Ιδίων Κεφάλαιων) ώστε να μην υπερβεί το 60%.

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 31 Δεκεμβρίου 2015 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Σύνολο δανείων (σημ. 13)	64.764.828	71.818.276
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (σημ. 10)	(8.169.571)	(9.553.717)
Καθαρός Δανεισμός	**56.595.257**	**62.264.559**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**63.881.314**	**59.461.536**
Συνολικά κεφάλαια	**120.476.571**	**121.726.096**
Συντελεστής Μόχλευσης (Καθαρός Δανεισμός προς Συνολικά Κεφάλαια)	**46,98%**	**51,15%**

3.3. Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Η Εταιρία στις γνωστοποιήσεις παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων, ως εξής:

-Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

-Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

-Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Τα στοιχεία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημ. 5) .

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

4.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα ακόλουθα.

α. Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η Εταιρία προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρία λαμβάνει υπ' όψη του δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.

ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

iii) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.

β. Φόρος εισοδήματος

Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

4.2. Καθοριστικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Δεν υπάρχουν περιοχές που χρειάσθηκε να χρησιμοποιηθούν εκτιμήσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2016**	**31.12.2015**
1 Ιανουαρίου	145.700.000	146.850.000
Προσθήκες -Από μεταφορά	-	44.279
Μεταβολές εύλογης αξίας	880.000	(1.194.279)
31 Δεκεμβρίου	**146.580.000**	**145.700.000**

Η επιμέτρηση εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων κατατάσσεται στο Επίπεδο 3 της ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας που βασίζεται σε τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρίας επανεκτιμήθηκαν σε κάθε εξάμηνο από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές. Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας, καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρίας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης αυτών, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων της Εταιρίας.

Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων που σημειωτέον διεξάγονται κάθε εξάμηνο από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές, κατά κύριο λόγο διενεργούνται με την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) οι οποίες είναι βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων καθώς και (όπου είναι αυτό εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που συνδέονται με τον κλάδο δραστηριοποίησης του κάθε ενοικιαστή (εστιατόρια, ηλεκτρονικά είδη, ρούχα κτλ) καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Σε ορισμένες περιπτώσεις , όπου κρίνεται απαραίτητο, η αποτίμηση βασίζεται στην μέθοδος των συγκριτικών τιμών.

Η εύλογη αξία του εμπορικού κέντρου, έχει επιμετρηθεί με την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) ακολουθώντας ως κύριες παραδοχές τις ακόλουθες:

Το yield της τελευταίας αποτίμησης διαμορφωθηκε σε 10,6%. Αναφορικά με το ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματάρχης (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), αυτό αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Ο μέσος πληθωρισμός που έχει χρησιμοποιηθεί για όλη την περίοδο ανέρχεται στο 1.75%.

Εάν ο συντελεστής απόδοσης (initial yield) που υπολογίζεται μετά από την εφαρμογή του προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών μεταβάλλονταν κατά +0,25 ποσοστιαίες μονάδες, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα μεταβάλλονταν κατά -€3,4εκ. περίπου. Αντίστοιχα, εάν το EBITDA της Εταιρείας μεταβληθεί κατά -€1εκ., η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, θα μεταβάλλονταν κατά -€9,4εκ. περίπου.

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε ευρώ	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Λογισμικό**	**Ακινητοποιήσεις Υπό Εκτέλεση και Προκ/λές**	**Σύνολο**
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2015	**1.837.162**	**15.069**	**-**	**1.852.230**
Προσθήκες	1.187	399	44.279	**45.865**
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	(44.279)	**(44.279)**
Πωλήσεις / Διαγραφές	(1.650)	-	-	**(1.650)**
31 Δεκεμβρίου 2015	**1.836.699**	**15.468** -	**-**	**1.852.166**
1 Ιανουαρίου 2016	**1.836.699**	**15.468**	**-**	**1.852.166**
Προσθήκες	1.700	-	3.574	**5.274**
Πωλήσεις / Διαγραφές	(12.274)	-	-	**(12.274)**
31 Δεκεμβρίου 2016	**1.826.124**	**15.468** -	**3.574**	**1.845.166**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2015	**(1.003.628)**	**(15.003)**	**-**	**(1.018.632)**
Αποσβέσεις χρήσης	(298.702)	(116)	-	**(298.818)**
Πωλήσεις / Διαγραφές	1.650	-	-	**1.650**
31 Δεκεμβρίου 2015	**(1.300.681)**	**(15.119)**	**-**	**(1.315.800)**
1 Ιανουαρίου 2016	**(1.300.681)**	**(15.119)**	**-**	**(1.315.800)**
Αποσβέσεις χρήσης	(262.471)	(139)	-	(262.610)
Πωλήσεις / Διαγραφές	12.236	-	-	12.236
31 Δεκεμβρίου 2016	**(1.550.916)**	**(15.258)**	**-**	**(1.566.174)**
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2015	**536.018**	**349**	**-**	**536.367**
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2016	**275.209**	**210**	**3.574**	**278.992**

Κατά την 31.12.2016, η Εταιρία δεν κατέχει πάγια με συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης και δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί κόστη δανεισμού. Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις

7. Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Το μεγαλύτερο ποσοστό τον αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	**(18.581.589)**	**(15.829.042)**
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημ 18)	(1.461.024)	(948.273)
Πίστωση / (Χρέωση) στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	-	(1.804.274)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(20.042.613)**	**(18.581.589)**

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις κατά τη διάρκεια της χρήσης χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής παρουσιάζονται παρακάτω.

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:

Ποσά σε ευρώ	Προβλέψεις για ανέλεγκες χρήσεις	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σύνολο
1 Ιανουάριος 2015	**192.000**	**17.054.172**	**17.246.172**
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	814.113	814.113
Χρέωση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	-	1.967.789	1.967.789
31 Δεκέμβριος 2015	**192.000**	**19.836.075**	**20.028.075**
1 Ιανουαρίου 2016	**192.000**	**19.836.075**	**20.028.075**
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	1.364.444	1.364.444
Χρέωση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	-	-	-
31 Δεκέμβριος 2016	**192.000**	**21.200.519**	**21.392.519**

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

Ποσά σε ευρώ	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουάριος 2015	**1.417.130**	**1.417.130**
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(134.160)	(134.160)
Πίστωση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	163.515	163.515
31 Δεκέμβριος 2015	**1.446.486**	**1.446.486**
1 Ιανουαρίου 2016	**1.446.486**	**1.446.486**
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(96.580)	(96.580)
Πίστωση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	-	-
31 Δεκέμβριος 2016	**1.349.906**	**1.349.906**

Με βάση το νόμο 4335/2015, τροποποιείται ο φορολογικός νόμος 4172/2013 και ο φορολογικός συντελεστής των νομικών προσώπων που εδρεύουν στην Ελλάδα αυξάνεται από 26% σε 29% για τις χρήσεις που αρχίζουν την 1η Ιανουαρίου 2015.Η μεταβολή στο φορολογικό συντελεστή επέφερε κατά την χρήση 2015 ,αύξηση της αναβαλλόμενης απαίτηση για την Εταιρία κατά €1,8εκ.

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε ευρώ	31.12.2016	31.12.2015
Πελάτες	7.077.792	7.217.963
Μείον: προβλέψεις επισφαλών πελατών	(6.554.009)	(6.554.009)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**523.784**	**663.954**
Προκαταβολές και λοιποί χρεώστες	859.861	742.751
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	44.143	29.403
Σύνολο	**1.427.787**	**1.436.108**

Ανάλυση απαιτήσεων:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	60.600	60.600
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.367.187	1.375.508
	1.427.787	**1.436.108**

Οι εύλογες αξίες των υπολοίπων πελατών και απαιτήσεων είναι ίσες με τις λογιστικές τους αξίες.

Οι μεταβολές των προβλέψεων επισφαλών πελατών της Εταιρίας έχουν ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2016**	**31.12.2015**
1 Ιανουαρίου	**6.554.009**	**6.454.009**
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	100.000
31 Δεκεμβρίου	**6.554.009**	**6.554.009**

Οι υπόλοιπες απαιτήσεις για τις οποίες δεν έχει γίνει απομείωση ή πρόβλεψη επισφάλειας εξυπηρετούνται πλήρως και εμφανίζονται στην εύλογη αξία τους.

Δεν υπάρχει σημαντική συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου από πελάτες, καθώς η Εταιρία έχει μεγάλο αριθμό πελατών.

9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

31 Δεκεμβρίου 2016
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία
Ποσά σε ευρώ

Πελάτες	523.784
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	44.143
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8.169.571
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	60.600
Σύνολο	**8.798.097**

	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος
31 Δεκεμβρίου 2016	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων	
Ποσά σε ευρώ	
Ομολογιακός δανεισμός	64.764.828
Προμηθευτές	1.345.874
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	1.010.415
Τόκοι πληρωτέοι	83.203
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	1.295.165
Σύνολο	**68.499.485**

	Δάνεια και απαιτήσεις
31 Δεκεμβρίου 2015	
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
Ποσά σε ευρώ	
Πελάτες	663.954
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	29.403
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.553.717
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	60.600
Σύνολο	**10.307.674**

	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος
31 Δεκεμβρίου 2015	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων	
Ποσά σε ευρώ	
Ομολογιακός δανεισμός	71.818.276
Προμηθευτές	1.424.407
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	542.623
Τόκοι πληρωτέοι	120.674
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	945.227
Σύνολο	**74.851.208**

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Διαθέσιμα σε τράπεζες	7.886.124	9.285.434
Διαθέσιμα στο ταμείο	283.446	268.283
Σύνολο	**8.169.571**	**9.553.717**

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών.

Σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο των τραπεζικών διαθεσίμων βλέπε επίσης σημείωση 3.1 .

11. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε ευρώ	**Αριθμός μετοχών**	**Κοινές μετοχές**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2015	**6.713.739**	**6.713.739**	**6.713.739**
Μεταβολές περιόδου	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2015	**6.713.739**	**6.713.739**	**6.713.739**
1 Ιανουαρίου 2016	**6.713.739**	**6.713.739**	**6.713.739**
Μεταβολές περιόδου	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2016	**6.713.739**	**6.713.739**	**6.713.739**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας αποτελείται από 6.713.739 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 (ένα).

Ανάλυση αριθμού μετοχών κατά την 31.12.2016:

	Αριθμός μετοχών	**%**
Lamda Development, S.A.	4.034.957	60,10%
Lamda Development, B.V	2.678.782	39,90%
Σύνολο	**6.713.739**	**100%**

Εντός του Μαρτίου 2017,οι μετοχές της Εταιρίας εισφέρθηκαν από τους μετόχους της στην εταιρία LAMDA MALLS A.E, θυγατρική της LAMDA Development S.A. Κατά συνέπεια, άμεσος ιδιοκτήτης της Εταιρίας αποτελεί η εταιρία LAMDA MALLS A.E κατά 100% ενώ οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της LAMDA Development S.A.

12. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε ευρώ	**Τακτικό αποθεματικο**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2015	2.237.913	2.237.913
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	-
31 Δεκεμβρίου 2015	**2.237.913**	**2.237.913**
1 Ιανουαρίου 2016	2.237.913	2.237.913
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	-
31 Δεκεμβρίου 2016	**2.237.913**	**2.237.913**

Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.2190/20, άρθρα 44 και 45) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

13. Δανεισμός

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός	57.316.379	64.764.828
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**57.316.379**	**64.764.828**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός	7.448.448	7.053.448
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**7.448.448**	**7.053.448**
Σύνολο δανεισμού	**64.764.828**	**71.818.276**

Οι μεταβολές του δανεισμού αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε ευρώ

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	**78.086.724**
Αποπληρωμή Ομολογιακού δανεισμού	(6.285.000)
Απόσβεση εξόδων έκδοσης ομολογιακού δανείου	16.552
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	**71.818.276**

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	**71.818.276**
Αποπληρωμή Ομολογιακού δανεισμού	(7.070.000)
Απόσβεση εξόδων έκδοσης ομολογιακού δανείου	16.552
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**64.764.828**

Τα δάνεια της Εταιρίας έχουν εξασφαλιστεί με ενεχυρίαση επί των μετοχών της Εταιρίας, καθώς και με μελλοντικές αξιώσεις από την λειτουργία του εμπορικού κέντρου.

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	7.838.448	7.448.448
Μεταξύ 2 και 5 ετών	49.477.931	57.316.379
Πάνω από 5 έτη	-	-
	57.316.379	**64.764.828**

Η Εταιρία εντός του 2016 η Εταιρία αποπλήρωσε κεφάλαιο συνολικού ύψους €7,1εκ. όπως προβλέπεται από την σύμβαση ομολογιακού δανείου που έχει συνάψει με τον τραπεζικό οργανισμό ενώ οι τόκοι του εν λόγω δανείου λογίζονται σε τριμηνιαία βάση. Κατά τα λοιπά δεν υπάρχει κάποια τροποποίηση στην ικανοποίηση των χρηματοοικονομικών όρων / δεικτών οι οποίοι ικανοποιούνται και παραμένουν οι ίδιοι με την προηγούμενη περίοδο αναφοράς.

Ενδεικτικά, τα loan covenants έχουν ως εξής:

α) το Υπόλοιπο Δανείου / Αξία Ακινήτου (loan to value) να είναι μικρότερο ή ίσο του 80%.

β) το Debt Service Coverage Ratio (DSCR) να είναι μεγαλύτερο ή ίσο του 120%. Ο συγκεκριμένος δείκτης υπολογίζεται ως, το ποσοστό του ετήσιου καθαρού εσόδου του ακινήτου, προς την ετήσια εξυπηρέτηση του δανείου.

Με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2016 η Εταιρία ικανοποιεί πλήρως όλους τους όρους και δείκτες του τραπεζικού δανεισμού.

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε ευρώ	31.12.2016	31.12.2015
Προμηθευτές	1.345.874	1.424.407
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ.23)	1.010.415	542.623
Έσοδα επομένων χρήσεων	2.064.504	2.097.763
Προκαταβολές πελατών	139.543	57.744
Εγγυήσεις πελατών	111.222	13.991
Τόκοι χρήσης δεδουλευμένοι	83.203	120.674
Λοιπά έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	1.111.446	943.839
ΦΠΑ πληρωτέος	374.294	293.904
Λοιπές υποχρεώσεις	99.961	46.526
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ.23) - Μερίσματα πληρωτέα	1.100.000	900.000
Σύνολο	**7.440.463**	**6.441.472**

Οι εύλογες αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι ίσες με τις λογιστικές τους αξίες.

Ποσά σε ευρώ	31.12.2016	31.12.2015
Μακροπρόθεσμες	111.222	13.991
Βραχυπρόθεσμες	7.329.241	6.427.481
Σύνολο	**7.440.463**	**6.441.472**

15. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρίας προέρχονται από την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «Mediterranean Cosmos» που βρίσκεται στον Δήμο Πυλαίας, στην Θεσσαλονίκη και αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	31.12.2016	31.12.2015
Βασικό αντάλλαγμα	18.565.650	18.604.002
Μεταβλητό αντάλλαγμα	967.272	905.062
Αμοιβή εισόδου	95.018	157.146
Λοιπά	391.944	355.095
Έσοδα εκμετάλλευσης παρκινγκ	1.816.885	1.716.784
Σύνολο	**21.836.769**	**21.738.089**

16. Έξοδα ανά κατηγορία

	1.1.2016 εώς 31.12.2016			1.1.2015 εώς 31.12.2015		
Ποσά σε ευρώ	**Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα**	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**	**Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα**	**Έξοδα διοίκησης**	**Σύνολο**
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων	(404.607)	-	(404.607)	(401.470)	-	(401.470)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(3.603.139)	(7.491)	(3.610.630)	(3.562.778)	(7.344)	(3.570.122)
Αποσβέσεις	-	(262.610)	(262.610)	-	(298.818)	(298.818)
Επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	(100.000)	-	(100.000)
Αμοιβές και έξοδα νομικών υπηρεσιών	(12.707)	(7.428)	(20.135)	(29.043)	(38.327)	(67.370)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(317.952)	-	(317.952)	(365.009)	-	(365.009)
Κοινόχρηστες δαπάνες	(826.472)	(27.682)	(854.154)	(1.372.590)	(40.530)	(1.413.120)
Έξοδα λειτουργίας πάρκινγκ	(927.485)	-	(927.485)	(887.728)	-	(887.728)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(194.664)	-	(194.664)	(345.008)	-	(345.008)
Αναλογία κενών χώρων στις Κοινόχρηστες Δαπάνες	(77.221)	-	(77.221)	(93.327)	-	(93.327)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(116.183)	(222.577)	(338.760)	(195.941)	(206.675)	(402.616)
Αμοιβές παροχής οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών	-	(120.000)	(120.000)	-	(120.000)	(120.000)
Μεσιτείες	(159.970)	-	(159.970)	(174.205)	-	(174.205)
Ασφάλιστρα	(215.048)	-	(215.048)	(209.670)	-	(209.670)
Λοιποί φόροι	-	(31.103)	(31.103)	-	(24.827)	(24.827)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	(37.144)	(61.606)	(98.750)	-	1.563	1.563
Σύνολο	**(6.892.591)**	**(740.496)**	**(7.633.087)**	**(7.736.768)**	**(734.958)**	**(8.471.726)**

17. Χρηματοοικονομικό κόστος καθαρό

Ποσά σε ευρώ	**1.1.2016 εώς 31.12.2016**	**1.1.2015 εώς 31.12.2015**
Τόκοι και έξοδα δανείων	(740.795)	(1.019.415)
Έσοδα τόκων	848	60.369
Σύνολο	**(739.946)**	**(959.046)**

18. Φόρος εισοδήματος

Ποσά σε ευρώ	**1.1.2016 εώς 31.12.2016**	**1.1.2015 εώς 31.12.2015**
Φόρος χρήσης και διαφορές φορολογικού ελέγχου	(2.812.933)	(2.766.348)
Αναβαλλόμενος φόρος (σημ.7)	(1.461.024)	(948.273)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή	-	(1.804.274)
Σύνολο	**(4.273.958)**	**(5.518.895)**

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρίας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή, ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	**1.1.2016 εώς 31.12.2016**	**1.1.2015 εώς 31.12.2015**
Κέρδη προ φόρων	**14.343.736**	**11.113.038**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(4.159.683)	(3.222.781)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(57.290)	(113.784)
Διαφορά για την οποια δεν σχηματίστηκε αναβαλλομενη φορολογία	(56.984)	(106.438)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή	-	(1.804.274)
Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων	-	(271.618)
Φόροι	**(4.273.958)**	**(5.518.895)**

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Για τη χρήση 2016, ο ειδικός αυτός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers Α.Ε. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων του πρώτου εξαμήνου του 2017.

Για την Εταιρία διενεργείται από τις αρμόδιες αρχές φορολογικός έλεγχος για την ανέλεγκτη χρήση 2010. Η Εταιρία σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση , έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές.

Η Εταιρία έχει σχηματίσει πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις ύψους €192χιλ

19. Λειτουργικές ταμειακές ροές

Ποσά σε ευρώ	**1.1.2016 εώς 31.12.2016**	**1.1.2015 εώς 31.12.2015**
Κέρδη χρήσης	10.069.778	5.594.143
Προσαρμογές για:		
Φόρο	4.273.958	5.518.895
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	262.610	298.818
Προβλέψεις για επισφάλειες	-	100.000
Έσοδα τόκων	(848)	(60.369)
Έξοδα τόκων	740.795	1.019.415
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(880.000)	1.194.279
Άλλα μη ταμειακά έξοδα / (έσοδα)	39	(6.331)
	14.466.330	**13.658.850**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης:		
Μείωση απαιτήσεων	8.321	630.819
Αύξηση/(Μείωση) υποχρεώσεων	836.462	(454.217)
	844.783	**176.601**
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**15.311.113**	**13.835.451**

20. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

20.1. Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεστεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

20.2. Υποχρεώσεις λειτουργικών μισθώσεων

Η Εταιρία μισθώνει ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα μελλοντικά πληρωτέα συνολικά μισθώματα σύμφωνα με τις λειτουργικές μισθώσεις και λαμβάνοντας υπόψη την κατ' έτος αναπροσαρμογή έχουν ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Όχι αργότερα από 1 έτος	3.162.543	3.146.567
Για περισσότερο από 1 έτος έως 5 έτη	13.379.172	13.394.020
Για περισσότερα από 5 έτη	57.284.502	63.704.752
Σύνολο	**73.826.217**	**80.245.338**

Η Εταιρία δεν έχει συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών της ακινήτων.

21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας της από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις, ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Υποχρεώσεις		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση υποχρεώσεων προς προμηθευτές	3.154.771	3.139.076
Σύνολο	**3.154.771**	**3.139.076**
Απαιτήσεις		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	12.915.073	12.823.974
Σύνολο	**12.915.073**	**12.823.974**

Σχετικά με τις νομικές εκκρεμότητες που αφορούν στη συγκεκριμένη επένδυση, θα πρέπει να λεχθούν τα εξής:

- Η εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» ανέλαβε την εκτέλεση σημαντικού τμήματος των εργασιών ανέγερσης του Εμπορικού Κέντρου «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης. Τόσο η θυγατρική της Εταιρίας «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ», όσο και η εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» έχουν ασκήσει αντίθετες αγωγές, οι οποίες συνεκδικάστηκαν την 01.04.2009. Με τη με αριθμό 8172/2009 απόφασή του, το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθήνας απέρριψε τις αγωγές της «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ», ενώ διέταξε το διορισμό πραγματογνώμονα για τις αγωγές της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ». Η «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» άσκησε έφεση κατά της παραπάνω απόφασης, η οποία συζητήθηκε -μετά από αναβολές- στις 28.02.2013 ενώπιον του Εφετείου Αθήνας. Εν συνεχεία εκδόθηκε η με αρ. 3977/2013 απόφαση του Εφετείου Αθήνας, με την οποία απορρίφθηκε η έφεση της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.». Η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» άσκησε αίτηση αναίρεσης κατά της απόφασης αυτής, η συζήτηση της οποίας έλαβε χώρα στις 11.05.2015. Παρά το γεγονός ότι υπήρχε απορριπτική εισήγηση, εκδόθηκε η με αρ. 208/2016 απόφαση του Αρείου Πάγου, η οποία δέχεται την αίτηση της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» και παραπέμπει εκ νέου την υπόθεση για συζήτηση στο Εφετείο Αθήνας. Επιπλέον, στις 28.12.2010 η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» άσκησε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθήνας τις με αριθμούς κατάθεσης 13132, 13134 και 13129/2010 αγωγές της κατά της εταιρίας «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.», η συζήτηση των οποίων είχε οριστεί για τις 13.02.2013, μετά από αναβολή στις 14.11.2012. Διευκρινίζεται ότι το αντικείμενο των αγωγών αυτών ταυτίζεται με αυτό των ανωτέρω, ήδη ασκηθεισών (και απορριφθεισών τελεσίδικα), αγωγών της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.», αυτές δε έχουν ασκηθεί, από κοινού με την εταιρία EUROHYPO Α.Ε., αποκλειστικά και μόνο για την περίπτωση που τελικά κριθεί ότι η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» δεν νομιμοποιείται να ασκήσει τις επίμαχες αγωγές στο όνομά της. Για το λόγο αυτό, η συζήτηση των υποθέσεων στις 13.02.2013 ματαιώθηκε και επαναφέρθηκε, εν συνεχεία, με κλήση για τη δικάσιμο της 18ης.03.2015, οπότε αναβλήθηκε για τις 25.01.2017. Κατά την τελευταία αυτή δικάσιμο, η συζήτηση της υπόθεσης ματαιώθηκε.

  Επιπρόσθετα, μετά από την κατάθεση στο δικαστήριο της έκθεσης του πραγματογνώμονα, η οποία –σημειωτέον- είναι θετική για την «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.», η συζήτηση ως προς τις αγωγές της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» είχε οριστεί για τις 27.05.2015 (μετά από αναβολή στις 13.03.2013), οπότε και ματαιώθηκε. Επιπλέον, η «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» άσκησε στις 24.12.2010 αγωγή κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» για πρόσθετη αποζημίωση από τις παραπάνω αιτίες, η συζήτηση της οποίας είχε οριστεί (μετά από αναβολές) για τις 25.02.2015, οπότε και ματαιώθηκε. Τέλος, η «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» με νέα αγωγή της ζητά και αυτή πρόσθετη αποζημίωση για ποσά που είχε εισπράξει η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» από την Τράπεζα Alpha Bank μέσω κατάπτωσης εγγυητικών επιστολών της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.». Η συζήτηση της αγωγής είχε προσδιοριστεί για τις 28.05.2015, αλλά αναβλήθηκε για τις 12.10.2017. Το ύψος των συνολικών απαιτήσεων της «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» ανέρχεται σε €20 εκ (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό € 2,5 εκ ως αποζημίωση για ηθική βλάβη), ενώ αντίστοιχα η «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» με τις εν

λόγω αγωγές της ζητά την καταβολή ποσού ύψους €37εκ (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό €10,5 εκ ως αποζημίωση για ηθική βλάβη). Σε κάθε περίπτωση, οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρίας εκτιμούν ότι οι βάσιμες αξιώσεις της «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» υπερβαίνουν σημαντικά τις βάσιμες απαιτήσεις της τελευταίας κατά της «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ».

22. Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση όπου θα εγκρίνει τα αποτελέσματα της χρήσης 2016 ,τη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της εταιρείας ύψους €6.500.242,10 ήτοι €0,9682 ανά μετοχή.

23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται ο βασικός μέτοχος της Εταιρίας ,δηλαδή η Lamda Development ΑΕ. Επιπλέον, συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται και οι θυγατρικές του ομίλου Lamda Development.

Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Ποσά σε ευρώ	**1.1.2016 εώς 31.12.2016**	**1.1.2015 εώς 31.12.2015**
i) Πωλήσεις υπηρεσιών		
- προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	96.398	95.619
	96.398	**95.619**

Ποσά σε ευρώ	**1.1.2016 εώς 31.12.2016**	**1.1.2015 εώς 31.12.2015**
ii) Αγορές υπηρεσιών		
- από μετόχους	327.919	331.239
- από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.433.891	1.475.143
	1.761.810	**1.806.381**

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2016**	**31.12.2015**
iii) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη		
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	39.844	29.403
- μέτοχοι	4.298	-
	44.143	**29.403**

iv) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	**31.12.2016**	**31.12.2015**
- μέτοχοι	647.060	77.451
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	363.356	465.172
	1.010.415	**542.623**

Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μερίσματα πληρωτέα :

i) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	**31.12.2016**	**31.12.2015**
- μέτοχοι	1.100.000	900.000
	1.100.000	**900.000**

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

24. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε, κατά το οικονομικό έτος 2016 και 2015, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Ελεγκτικές υπηρεσίες	28.500	26.550
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	27.000	26.500
Σύνολο	**55.500**	**53.050**

25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Εντός του Μαρτίου 2017 ,οι μετοχές της Εταιρίας εισφέρθηκαν από τους μετόχους της στην εταιρία LAMDA MALLS A.E, θυγατρική της LAMDA Development S.A. Κατά συνέπεια , άμεσος ιδιοκτήτης της Εταιρίας αποτελεί η εταιρία LAMDA MALLS A.E κατά 100% ενώ οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της LAMDA Development S.A.

Πέραν των ανωτέρω ,δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.