Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΛΑΣΙΘΙΩΤΑΚΗΣ ΕΜΜ.
Τηλέφωνο: 2103382226
Fax: 2103616464
E-mail: emmlas@acci.gr

Αθήνα, **25/07/2019**
Αριθ. Πρωτ.: **1601832**

Συνημ.:
Οικονομικές Καταστάσεις

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**», τον διακριτικό τίτλο «**ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.**» και Αριθμό Γ.Ε.ΜΗ **004457001000**.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι:

Την **24/07/2019** 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**», τον διακριτικό τίτλο «**ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.**» και Αριθμό Γ.Ε.ΜΗ **004457001000**:

Α) Με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1802265**, οι **εγκεκριμένες** από την **22/07/2019 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις** με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη **χρήση 01/01/2018 έως 31/12/2018**.

Β) Με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1802266**, η από **22/07/2019 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης** σύμφωνα με την οποία **ορίστηκε** για τον **έλεγχο** των **Οικονομικών καταστάσεων** της **χρήσης από 01/01/2019 έως 31/12/2019**, η ελεγκτική εταιρεία «**PRICEWATERHOUSECOOPERS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**.», το διακριτικό τίτλο «**PRICEWATERHOUSECOOPERS ΑΕ**», η οποία εδρεύει στο Χαλάνδρι - Αττικής, Λεωφ. Κηφισίας 268, ΤΚ: 15232, με ΓΕΜΗ **001520401000**, με ΑΦΜ: 094399907 και με αριθμό μητρώου **ΣΟΕΛ 113** και συγκεκριμένα τους εξής:

Ως Τακτικός Ελεγκτής:

- **ΜΑΡΙΝΟΥ ΔΕΣΠΟΙΝΑ** του **ΠΕΤΡΟΥ**, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου **ΕΛΤΕ: 17681**, με ΑΦΜ: **051200730** και ΑΜ **Σ.Ο.ΕΛ.**: **17681**.

και ως Αναπληρωματικός Ελεγκτής:

- **ΣΟΥΡΜΠΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ** του **ΑΝΔΡΕΑ**, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου **ΕΛΤΕ: 16891**, με ΑΦΜ: **034341287** και ΑΜ **Σ.Ο.ΕΛ.**: **16891**.

Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με την Οδηγία με (ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5) και αρ. πρωτ. 141372/ 28-12-2018 της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή με θέμα: «Έλεγχος νομιμότητας πράξεων και στοιχείων των Α.Ε. κατά την μετάβαση από το Ν.2190/1920 στον Ν. 4548/2018.», ως και με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ.2, του Ν 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.

- Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου
- Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
- Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018 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 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

Κύριοι, Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» έχει συνταχθεί με βάση τις διατάξεις του ΚΝ 2190/1920 όπως έχουν αντικατασταθεί , από 1-1-2019 , από τα άρθρα 150-154 του Νόμου 4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η δέκατη έβδομη εταιρική κατά σειρά και περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2018 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2018.

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 χρηματοοικονομικές 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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2018.

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 €23,0εκ. για τη χρήση 2018 έναντι €22,2εκ. για τη χρήση 2017. Στα έσοδα του 2018 περιλαμβάνεται ποσό €2,1εκ, ως αποτέλεσμα της εκμετάλλευσης του υπαίθριου χώρου στάθμευσης στο εμπορικού κέντρο έναντι ποσού €1,8εκ. κατά την προηγούμενη χρήση.

Το εμπορικό κέντρο «Mediterranean Cosmos» αποτελεί το μοναδικό επενδυτικό ακίνητο της Εταιρίας, επί του οποίου δεν υφίστανται βάρη και προσημειώσεις.

Αποτελέσματα : Η Εταιρία εμφανίζει κέρδη μετά φόρων ύψους €33,5εκ. έναντι κερδών €13,9εκ. την προηγούμενη χρήση. Σημαντική βελτίωση στα αποτελέσματα μετά φόρων είχε η επίδραση από την μεταβολή στην εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου, με κέρδη που έφτασαν σε €28,4 εκ έναντι κερδών €5,9εκ για το έτος 2017. Επιπρόσθετα, λόγω της σταδιακής μείωσης τα επόμενα έτη του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος στην Ελλάδα, από την επαναμέτρηση των απαιτήσεων και υποχρεώσεων από αναβαλλόμενη φορολογία, προέκυψε αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος έσοδο ποσού €3,1εκ..

Μερισματική πολιτική :Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας θα προταθεί μέρισμα για την χρήση του 2018 ύψους €8.412.173,75 ήτοι €1,253 ανά μετοχή.

Δανεισμός: Η Εταιρία ανέβαλε την αποπληρωμή δόσης συνολικού ύψους €7,9εκ. που ήταν πληρωτέα εντός του 2018 στα πλαίσια της αναχρηματοδότησης του ομολογιακού της δανείου. Επιπροσθέτως, εντός της κλειόμενης χρήσης η Εταιρία προέβη σε σύναψη σύμβασης πιστώσεως με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού €7,2εκ..

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

Χρηματοοικονομικοί Αριθμοδείκτες	2018	2017
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	91,5%	76,0%
Καθαρός Δανεισμός / Σύνολο Επενδύσεων	33,1%	35,5%
Καθαρός Δανεισμός / Ίδια Κεφάλαια	61,1%	76,0%
Αποτελέσματα προ φόρων και Αποτιμήσεων Επενδυτικών Ακινήτων/ Ίδια Κεφάλαια	14,3%	19,0%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η Εταιρία προχώρησε σε συμφωνία με το Οικουμενικό Πατριαρχείο, ιδιοκτήτη της έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos για την παράταση της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης της ως άνω έκτασης για 30 επιπλέον έτη, έως το 2065. Η θετική επίπτωση της ως άνω συμφωνίας στην αξία του Κέντρου όπως αυτή εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή ανήλθε στο ποσό €28εκ. Η αύξηση του μισθώματος για το 2018 ανήλθε στο ποσό των € 1,2 εκ. . Στις 19/04/2019 ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου της Εταιρίας ύψους €64,8εκ με τη λήψη επιπλέον €7,2εκ. για την εξόφληση του αλληλόχρεου λογαριασμού. Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη με έναρξη αποπληρωμής από το 2021 , επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 3%.

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εύλογή τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρίας. Ωστόσο, η εξαιρετικά επιτυχής λειτουργία του εμπορικού κέντρου «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής τους αξίας. 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 τις εμπορικές αξίες των επενδυτικών ακινήτων.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Αναφορικά με τα έσοδα της Εταιρίας, αυτά προέρχονται κυρίως από πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια ενώ εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων.

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 31/12/2018 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 υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις.

Επιπρόσθετα, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις από εκμισθώσεις ακινήτων της Εταιρίας, είναι διαχρονικά χαμηλός λόγω των εγγυήσεων επι των μισθωμάτων που εξασφαλίζει η Εταιρία καθώς επίσης και λόγω της προείσπραξης μισθωμάτων .

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά πλειοψηφία συνάπτεται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Ο κίνδυνος αυτός εν μέρει αντισταθμίζεται μέσω των διαθεσίμων που διακρατούνται σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Η Εταιρία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κίνδυνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

Οι παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου γνωστοποιούνται στην σημείωση 3 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018.

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%.

Κίνδυνος Ρευστότητας

Οι 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 χρηματικών διαθεσίμων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από την Εταιρία καθ΄ υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από τη κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας. Η κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται στοιχεία με υψηλό πιστωτικό κίνδυνο, καθώς οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα ασκούν σημαντική πίεση στις εγχώριες τράπεζες. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρίας αφορά την ανοιχτή πίστωση μέσω αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους €7,2εκ.. και ποσό ύψους €23,1εκ σχετιζόμενο με τον ομολογιακό της δανεισμό.

Σχετική αναφορά γίνεται στην Σημείωση 13 επι των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018.

Για επιπλέον αναλυτικές πληροφορίες βλέπε σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

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

Η Εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» ανέλαβε την εκτέλεση σημαντικού τμήματος των εργασιών ανέγερσης του Εμπορικού Κέντρου «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης. Τόσο η θυγατρική της Εταιρίας εταιρία «ΠΥΛΑΙΑ Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, Παροχής Υπηρεσιών, Εμπορίας και Αντιπροσωπειών» (εφεξής «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.»), όσο και η Εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» έχουν ασκήσει αντίθετες αγωγές, οι οποίες συνεκδικάστηκαν την 01.04.2009, μετά από αναβολή στις 02.04.2008. Το ύψος των συνολικών -από τις αγωγές αυτές- απαιτήσεων της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» ανέρχεται σε € 18.340.931,49 (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό € 2.000.000 ως αποζημίωση για ηθική βλάβη), ενώ αντίστοιχα η «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» με τις εν λόγω αγωγές της ζητά την καταβολή ποσού ύψους € 34.826.329,14 (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό € 10.000.000 ως αποζημίωση για ηθική βλάβη).

Με τη με αριθμό 8172/2009 απόφασή του, το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθήνας:

(i) Απέρριψε τις αγωγές της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.», με την εσφαλμένη αιτιολογία ότι η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» είχε εκχωρήσει τις απαιτήσεις της από τις επίμαχες συμβάσεις με την εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων δανειστών βάσει σχετικής σύμβασης, με συνέπεια να μη νομιμοποιείται να αξιώσει δικαστικά την ικανοποίηση αυτών των απαιτήσεων.

(ii) Απέρριψε ορισμένα αιτήματα της εταιρίας «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» ως αόριστα ή μη νόμιμα και διέταξε την επανάληψη της συζήτησης, αφού προηγουμένως διενεργηθεί πραγματογνωμοσύνη για ορισμένα κεφάλαια μίας συγκεκριμένης αγωγής.

Κατά το με αρ. (i) σκέλος της ανωτέρω απόφασης με το οποίο απορρίφθηκαν οι απαιτήσεις της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.», η τελευταία άσκησε έφεση, η οποία συζητήθηκε, μετά από επανειλημμένες ματαιώσεις και επαναπροσδιορισμούς της συζήτησης, ενώπιον του Εφετείου Αθήνας κατά τη δικάσιμο της 28.02.2013 (μετά από αναβολή στις 27.09.2012). Εν συνεχεία εκδόθηκε η με αρ. 3977/2013 απόφαση του Εφετείου Αθήνας, με την οποία απορρίφθηκε η έφεση της «ΠΥΛΑΙΑΣ Α.Ε.», με αιτιολογία παρόμοια με αυτή που είχε επικαλεστεί και το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο. Κρίθηκε, δηλαδή, ότι καθώς η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» είχε εκχωρήσει τις απαιτήσεις της από τις επίμαχες συμβάσεις με την εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων δανειστών βάσει σχετικής σύμβασης, δεν δικαιούτο να αξιώσει δικαστικά την ικανοποίηση αυτών των απαιτήσεων. Η Εταιρία 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 πρόσφατα 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. Η υπόθεση συζητήθηκε πράγματι ενώπιον του Εφετείου Αθήνας στις 07.02.2019, κατόπιν αναβολής στις 26.10.2017 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. 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» έλαβε τελικά χώρα, μετά από αναβολές, στις 10.10.2018 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Περαιτέρω, η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» άσκησε στις 24.12.2010 τρίτη αγωγή κατά της εταιρίας «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.», με την οποία ζήτησε πρόσθετη αποζημίωση ποσού € 2.073.123,13 (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό € 500.000 ως αποζημίωση για ηθική βλάβη). Η συζήτηση της εν λόγω αγωγής είχε οριστεί για τις 25.02.2015, μετά από αναβολή στις 21.11.2012, οπότε και ματαιώθηκε. Η υπόθεση, με δεδομένη την κρίση του Αρείου Πάγου που προαναφέρθηκε, ενδέχεται να επανεισαχθεί προς συζήτηση.

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 προεκτεθεισών αγωγών, 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 και αναβλήθηκε για τις 25.01.2017. Κατά την τελευταία αυτή δικάσιμο, η συζήτηση των εν λόγω υποθέσεων ματαιώθηκε, επαναφέρθηκε όμως ήδη για τη δικάσιμο της 21ης.02.2018, οπότε και ματαιώθηκε εκ νέου.

Τέλος, με την από 09.11.2012 αγωγή της ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθήνας, η εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» ζήτησε να υποχρεωθεί η «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» να της καταβάλει ποσό 2.293.016,59 €, το οποίο η Εταιρία εισέπραξε από την Τράπεζα Alpha Bank μέσω κατάπτωσης εγγυητικών επιστολών της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.», καθώς και την καταβολή ποσού 500.000,00 € ως χρηματικής ικανοποίησης για ηθική βλάβη. Η συζήτηση της αγωγής είχε προσδιοριστεί για τη δικάσιμο της 28ης.05.2015, οπότε και αναβλήθηκε για τις 12.10.2017 οπότε και ματαιώθηκε.

Σε γενικές γραμμές, οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρίας εκτιμούν ότι οι βάσιμες αξιώσεις της Εταιρίας κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» υπερβαίνουν σημαντικά τις βάσιμες απαιτήσεις της τελευταίας κατά της Εταιρίας.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Με μελετημένο καταμερισμό, σύγχρονο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό και πρότυπες βοηθητικές υπηρεσίες το εμπορικό κέντρο έχει ως στόχο την εξασφάλιση της περιβαλλοντικά φιλικής λειτουργίας του, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης και της υπεύθυνης επιχειρηματικότητας. Αναλυτικότερα, στο εμπορικό κέντρο υπάρχουν εγκατεστημένα κεντρικά συστήματα ελέγχου (Building Management Systems) που εξασφαλίζουν την παρακολούθηση της ενεργειακής κατανάλωσης, την εφαρμογή κατάλληλων χρονοδιαγραμμάτων λειτουργίας του φωτισμού και του κλιματισμού, βελτιστοποιώντας την κατανάλωση ενέργειας και μεγιστοποιώντας την ενεργειακή απόδοση.

Επιπλέον, εφαρμόζονται οι πιο σύγχρονες πρακτικές και διαδικασίες διαχείρισης απορριμμάτων με έμφαση στην ανακύκλωση (διαχωρισμός πέντε ροών – κατηγοριών υλικών – ανακύκλωσης). Ομοίως, γίνεται περισυλλογή χρησιμοποιημένων ελαίων και λιπών από τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος του εμπορικού κέντρου από εξουσιοδοτημένες εταιρίες και έτσι αποφεύγεται η κατάληξη αυτών στο δίκτυο αποχέτευσης. Στα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος τηρούνται αυστηρές προδιαγραφές με την εγκατάσταση συστοιχίας φίλτρων, στα συστήματα εξαερισμού προκειμένου να ελαχιστοποιείται η επιβάρυνση της ποιότητας του αέρα.

Η ποιότητα αέρα στους υπόγειους χώρους στάθμευσης του εμπορικού κέντρου ελέγχεται αδιάλειπτα με ειδική αυτόματη εγκατάσταση ώστε ο αέρας να διατηρείται σε σταθερά επιτρεπτά επίπεδα.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

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 έτος 2018 αυξήθηκαν κατά 0,5% και 2,6% αντίστοιχα.

Για τη χρήση 2019, η στρατηγική της Εταιρίας είναι η διατήρηση και περαιτέρω βελτίωση της κερδοφορίας του εμπορικού κέντρου “MEDITERRANEAN COSMOS”.

Μαρούσι, 24 Απριλίου 2019

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Χ. ΔΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟΣ	ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Α. ΜΠΑΛΟΥΜΗΣ
ΑΔΤ Τ 538734	ΑΔΤ ΑΚ 130062

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΠΥΛΑΙΑ Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων Παροχής Υπηρεσιών Εμπορίας και Αντιπροσωπειών» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 2190/1920.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΠΥΛΑΙΑ Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων Παροχής Υπηρεσιών Εμπορίας και Αντιπροσωπειών» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα

εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».

Αθήνα, 24 Απριλίου 2019

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Λεωφ. Κηφισίας 268

152 32 Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Δέσποινα Μαρίνου

ΑΜ ΣΟΕΛ 17681

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σελίδα
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018	**1**
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	**6**
Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018	**10**
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	**11**
Κατάσταση αποτελεσμάτων	**12**
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**13**
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	**14**
Κατάσταση ταμειακών ροών	**15**
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	**16**
1. Γενικές πληροφορίες	**16**
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	**16**
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	**26**
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	**29**
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	**31**
6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	**32**
7. Αναβαλλόμενη φορολογία	**32**
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**33**
9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	**35**
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	**35**
11. Μετοχικό κεφάλαιο	**36**
12. Λοιπά αποθεματικά	**36**
13. Δάνεια	**37**
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**38**
15. Πωλήσεις	**39**
16. Έξοδα ανά κατηγορία	**39**
17. Χρηματοοικονομικό κόστος	**40**
18. Φόρος εισοδήματος	**40**
19. Λειτουργικές ταμειακές ροές	**42**
20. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	**42**
21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	**43**
22. Μέρισμα	**44**
23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	**44**
24. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	**45**
25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	**45**

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

Ποσά σε ευρώ	**Σημείωση**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	181.200.000	152.500.000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	172.730	105.823
Προπληρωθέντα ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων και λοιπές απαιτήσεις	8	9.642.482	60.600
		191.015.211	**152.666.423**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	2.820.545	1.708.327
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		-	77.113
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	11.866.070	10.510.479
		14.686.615	**12.295.919**
Σύνολο ενεργητικού		**205.701.826**	**164.962.342**
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		89.344.589	62.308.630
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**98.296.240**	**71.260.282**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	13	41.639.483	56.942.931
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	7	28.169.958	22.700.202
Λοιπές υποχρεώσεις	14	11.151	1.770
		69.820.591	**79.644.903**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	6.605.897	6.302.481
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		724.421	-
Δάνεια	13	30.254.677	7.754.677
		37.584.995	**14.057.158**
Σύνολο υποχρεώσεων		**107.405.586**	**93.702.061**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**205.701.826**	**164.962.342**

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε. για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας την 24η Απριλίου 2019.

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 16 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

Ποσά σε ευρώ	**Σημείωση**	**1.1.2018 εώς 31.12.2018**	**1.1.2017 εώς 31.12.2017**
Πωλήσεις	15	**22.951.951**	**22.198.760**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	28.436.091	5.920.000
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	(7.503.628)	(7.408.996)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	16	(299.596)	(417.060)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**43.584.818**	**20.292.703**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	17	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(1.114.843)	(863.342)
Κέρδη προ φόρων		**42.469.975**	**19.429.361**
Φόρος εισοδήματος	18	(8.921.689)	(5.550.152)
Καθαρά κέρδη χρήσης		**33.548.285**	**13.879.209**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

Ποσά σε ευρώ	1.1.2018 εώς 31.12.2018	1.1.2017 εώς 31.12.2017
Καθαρά κέρδη χρήσης	**33.548.285**	**13.879.209**
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	-
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**33.548.285**	**13.879.209**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Ποσά σε ευρώ	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθέματικα	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2017		**6.713.739**	**2.237.913**	**54.929.663**	**63.881.314**
Συνολικά Εισοδήματα :					
Κέρδη χρήσης		-	-	13.879.209	**13.879.209**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα		**-**	**-**	**13.879.209**	**13.879.209**
Συναλλαγές με μετόχους:					
Μέρισμα για το 2016		-	-	(6.500.242)	**(6.500.242)**
		-	-	(6.500.242)	**(6.500.242)**
31 Δεκεμβρίου 2017		**6.713.739**	**2.237.913**	**62.308.630**	**71.260.282**
1 Ιανουαρίου 2018		**6.713.739**	**2.237.913**	**62.308.630**	**71.260.282**
Συνολικά Εισοδήματα :					
Κέρδη χρήσης		-	-	33.548.285	**33.548.285**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα		**-**	**-**	**33.548.285**	**33.548.285**
Συναλλαγές με μετόχους:					
Μέρισμα για το 2017	22	-	-	(6.512.327)	**(6.512.327)**
		-	-	(6.512.327)	**(6.512.327)**
31 Δεκεμβρίου 2018		**6.713.739**	**2.237.913**	**89.344.589**	**98.296.240**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Ποσά σε ευρώ	**Σημείωση**	**1.1.2018 εώς 31.12.2018**	**1.1.2017 εώς 31.12.2017**
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές για λειτουργικές δραστηριότητες	19	4.890.437	14.258.569
Καταβληθέντες τόκοι		(809.707)	(699.590)
Καταβληθής φόρος εισοδήματος		(2.650.400)	(3.296.808)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**1.430.331**	**10.262.171**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων	6	(114.624)	(82.141)
Δαπάνες κεφαλαίου για επενδύσεις σε ακίνητα	5	(263.910)	-
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		**(378.533)**	**(82.141)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα πληρωθέντα		(6.512.327)	(7.600.242)
Έξοδα παράτασης αποπληρωμής ομολογιακού δανεισμού	13	(363.880)	(238.880)
Ανάληψη αλληλόχρεου δανείου	13	7.180.000	-
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**303.793**	**(7.839.122)**
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**1.355.591**	**2.340.909**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		10.510.479	8.169.571
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	10	**11.866.070**	**10.510.479**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε. (η «Εταιρία»), για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, 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 και LAMDA MALLS A.E.

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 24η Απριλίου 2019 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 χρηματοοικονομικές 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.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας υπερέβησαν το κυκλοφορούν ενεργητικό της κατά €22,9εκ., κυρίως λόγω του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της ύψους €30,3εκ. Στις 19/04/2019 ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου της Εταιρίας ύψους €64,8εκ με τη λήψη επιπλέον €7,2εκ. για την εξόφληση του αλληλόχρεου λογαριασμού. Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη με έναρξη αποπληρωμής από το 2021 , επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 3%. Κατά συνέπεια, η Εταιρία δεν διατρέχει κάποιο κίνδυνο ρευστότητας.

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

Το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα εμφανίζει συνεχή σημάδια σταθεροποίησης, όπως καταδεικνύεται και από την επίσημη έξοδο από το διεθνές πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής την 20 Αυγούστου 2018. Ωστόσο εξακολουθεί να υπάρχει αβεβαιότητα, καθώς η χώρα βρίσκεται σε καθεστώς «μετά-μνημονιακής» εποπτείας, κατά το οποίο οφείλει να επιδεικνύει πρόοδο στην επίτευξη στόχων ως προς τον προϋπολογισμό και τις μεταρρυθμίσεις, ενώ η οικονομία παραμένει πολύ ευάλωτη στις διακυμάνσεις του εξωτερικού περιβάλλοντος. Οι έλεγχοι κεφαλαίων που αρχικώς επιβλήθηκαν στη χώρα την 28 Ιουνίου 2015, συνεχίζουν να υφίστανται, ωστόσο έκτοτε έχουν χαλαρώσει. 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.

Οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για το πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018. Η Διοίκηση προκειμένου

να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας, αξιολογώντας τους προαναφερόμενους παράγοντες, καθώς και τους γενικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους, σε συνδυασμό με το αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις.

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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα 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

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2018 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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

Την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση όπου σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 9, η Εταιρία επέλεξε να μην αναμορφώσει τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου .

Αλλαγές σε σημαντικές λογιστικές αρχές από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9

Η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» είχε σαν αποτέλεσμα αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας που σχετίζονται με χρηματοοικονομικά μέσα από την 1η Ιανουαρίου 2018.

Οι λογιστικές πολιτικές με βάση το ΔΠΧΑ 9 παρουσιάζονται στη σημείωση 2.7.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από 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.

Το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόζεται σε όλα τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες, εκτός εάν οι συμβάσεις αυτές εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες. Τα στάδια αυτά είναι τα ακόλουθα:

α) Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη. β) Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης της σύμβασης. γ) Προσδιορισμός του τιμήματος της συναλλαγής. δ) Επιμερισμός του τιμήματος της συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης. ε) Αναγνώριση εσόδων όταν η οικονομική οντότητα εκπληρώνει τους όρους εκτέλεσης της σύμβασης.

Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα ούτως ώστε να απεικονίζεται η μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Επίσης, περιλαμβάνει τις αρχές προσδιορισμού και επιμέτρησης των εσόδων. Επιπλέον, σύμφωνα με το νέο πρότυπο, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών που μεταβιβάζονται, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή σε μελλοντικό χρονικό ορίζοντα.

Η υιοθέτηση του προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, καθώς η αναγνώριση των εσόδων από την εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης δεν επηρεάζεται από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 15 (σημ. 15).

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) "Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων"

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.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 22 "Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές"

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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 εκτιμώντας την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις και λαμβάνοντας υπόψη την σύμβαση μίσθωσης του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos, έχει προσδιορίσει ότι το δικαίωμα χρήσης και η σχετική υποχρέωση μίσθωσης που θα αναγνωριστεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας ανέρχεται κατά προσέγγιση στο ποσό των €79εκ..

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 "Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος**"** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων.

Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) "Ορισμός του ουσιώδους" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε δυο ΔΠΧΑ.

ΔΛΠ 12 "Φόροι εισοδήματος"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

IAS 23 "Κόστος δανεισμού"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

2.3. Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας υπολογίζονται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο δραστηριοποιείται («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές 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 (σημ. 2.14).

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 – 10	έτη
- Λογισμικό	έως 10	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

(α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Το ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη μέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Ωστόσο, εξαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία: διακρατούμενα ως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

Η Εταιρία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα
- Απαιτήσεις από πελάτες
- Λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, 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 τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

Χρηματοοικονομικά́ περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

Αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατώνται με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση τους και δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Οι μεταβολές στην τρέχουσα αξία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα εκτός από την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης, τα έσοδα από τόκους και τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές τα οποία αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν το περιουσιακό στοιχείο από-αναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος/ζημιά που είχε αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)» Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές αναγνωρίζονται στη γραμμή «Συναλλαγματικές διαφορές» και οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Χρηματοοικονομικά́ περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης στις κατηγορίες «Αναπόσβεστο κόστος» και «Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων» επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Το κέρδος/ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)» στην περίοδο στη οποία προκύπτει.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Απομείωση

Για τις επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος ή σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, από την 1η Ιανουαρίου 2018, η Εταιρία προσδιορίζει την ζημιά απομείωσης

έναντι των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η σχετική μεθοδολογία εξαρτάται από το αν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανακλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ροών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης (Στάδιο 1).

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής αναγνωρίζονται σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου που εντοπίζεται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού μέσου, αντανακλώντας υστερήσεις ταμειακών ροών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης (Στάδιο 2).

-αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής αναγνωρίζονται πάντα για απαιτήσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναφέρονται ως χρηματοοικονομικά μέσα στο Στάδιο 3. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται απομειωμένης πιστωτικής αξίας όταν έχουν προκύψει ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν επιζήμιες συνέπειες για τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου

Εμπορικές απαιτήσεις

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές απαιτήσεις (που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση, όπως αναφέρεται ανωτέρω (Στάδιο 1 έως 3).Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη απομείωσης περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες των επόμενων 12 μηνών. Σε περίπτωση που υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, η πρόβλεψη απομείωσης βασίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές όλης της διάρκειας ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 στις καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 την 1 Ιανουαρίου 2018, δεν είχε επίδραση στα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας.

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 από μισθώσεις ακινήτων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) και τις εκπτώσεις. Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων ,παραχωρήσεων χρήσης, 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 ανωτέρω έσοδα αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας.

2.18. Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες

Τα έσοδα προέρχονται κυρίως από τη λιανική εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) .

2.19. 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.

2.20. 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 31.12.2018.

(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.

2.21. Διανομή μερισμάτων

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

2.22. 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 το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα εμφανίζει συνεχή σημάδια σταθεροποίησης, όπως καταδεικνύεται και από την επίσημη έξοδο από το διεθνές πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής την 20 Αυγούστου 2018. Ωστόσο εξακολουθεί να υπάρχει αβεβαιότητα, καθώς η χώρα βρίσκεται σε καθεστώς «μετά-μνημονιακής» εποπτείας, κατά το οποίο οφείλει να επιδεικνύει πρόοδο στην επίτευξη στόχων ως προς τον προϋπολογισμό και τις μεταρρυθμίσεις, ενώ η οικονομία παραμένει πολύ ευάλωτη στις διακυμάνσεις του εξωτερικού περιβάλλοντος. Οι έλεγχοι κεφαλαίων που αρχικώς επιβλήθηκαν στη χώρα την 28 Ιουνίου 2015, συνεχίζουν να υφίστανται, ωστόσο έκτοτε έχουν χαλαρώσει. 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.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών που αφορά στην διακύμανση των τιμών ενοικίασης των επενδυτικών του ακινήτων 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%.

iii) Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά την λήξη της χρήσης αφορούσε σε προϊόντα κυμαινομένου επιτοκίου (με βάση το Euribor) συνολικού ύψους €64,8εκ.

Η Εταιρία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κίνδυνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

Οι αναλύσεις ευαισθησίας παρακάτω βασίζονται σε αλλαγή μιας μεταβλητής κρατώντας τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές. Στην πραγματικότητα κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό να συμβεί, και αλλαγές στις μεταβλητές μπορεί να σχετίζονται, για παράδειγμα, στην αλλαγή του επιτοκίου και στην αλλαγή τιμών της αγοράς.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, μια αύξηση κατά 0,25% των επιτοκίων των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, εφαρμοσμένο για ολόκληρη την περίοδο του 2018, θα οδηγούσε σε μια αύξηση του χρηματοοικονομικού κόστους κατά €164 χιλ. αντίστοιχα.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Αναφορικά με τα έσοδα της Εταιρίας, αυτά προέρχονται κυρίως από πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια ενώ εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων.

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 31/12/2018 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 υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις από εκμισθώσεις ακινήτων της Εταιρίας, είναι διαχρονικά χαμηλός λόγω των εγγυήσεων επι των μισθωμάτων που εξασφαλίζει η Εταιρία καθώς επίσης και λόγω της προείσπραξης μισθωμάτων .

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)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Caa2	11.470.403	10.209.905
Caa2	13.106	-
	11.483.509	**10.209.905**

Τα υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο (σημ. 10).

Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο. Επίσης δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της.

(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 2018				
Σύνολο δανείων	30.667.234	41.757.861	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	4.001.502	11.151	-	-
	34.668.736	**41.769.012**	-	-

Ποσά σε ευρώ	**Λιγότερο από 1 έτος**	**Μεταξύ 1 και 2 έτη**	**Μεταξύ 2 και 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**
31 Δεκεμβρίου 2017				
Σύνολο δανείων	8.314.726	15.922.064	41.859.440	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	3.829.503	1.770	-	-
	12.144.229	**15.923.834**	**41.859.440**	-

Στους παραπάνω πίνακες η ταξινόμηση των ποσών ανα κατηγορία με βάση την λήξη σε σύγκριση με τα αντίστοιχα ποσά της 31/12/2017, έχουν επηρεαστεί κυρίως από την παράταση πληρωμής δόσης δανείου ύψους €7,9εκ. της Εταιρίας. Σχετική αναφορά γίνεται στην Σημείωση 13 επι των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018.

Στις 19/04/2019 ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου της Εταιρίας ύψους €64,8εκ με τη λήψη επιπλέον €7,2εκ. για την εξόφληση του αλληλόχρεου λογαριασμού. Η διάρκεια του ομολογιακού

δανείου ορίζεται σε επτά έτη με έναρξη αποπληρωμής από το 2021 ,με επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 3%.

Πέραν των ανωτέρω στη σημείωση 21 αναφέρονται οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της Εταιρίας σε σχέση με λοιπές εγγυήσεις που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας τους από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις

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 2018 όπως και το 2017, 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 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Σύνολο δανείων (σημ. 13)	71.894.159	64.697.608
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (σημ. 10)	(11.866.070)	(10.510.479)
Καθαρός Δανεισμός	**60.028.089**	**54.187.128**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**98.296.240**	**71.260.282**
Συνολικά κεφάλαια	**158.324.330**	**125.447.410**
Συντελεστής Μόχλευσης (Καθαρός Δανεισμός προς Συνολικά Κεφάλαια)	**37,91%**	**43,20%**

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.

γ. Προβλέπεις αναφορικά με διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις

Η Εταιρία εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις για τις οποίες η Διοίκηση εξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση για να αξιολογεί την πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών συμβούλων. Εάν η ενδεχόμενη χρηματοοικονομική εκροή από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρία καταχωρεί πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Διοίκηση επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση και πιθανόν να αναθεωρήσει τις εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και τη σχετική εκτίμηση της πιθανής εκροής.

Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρίας. Στη σημείωση 21 περιγράφονται αναλυτικά όλες οι αντιδικίες και νομικές υποθέσεις που είναι σημαντικές για την Εταιρία καθώς και η εκτίμηση της Διοίκησης αναφορικά με την έκβαση αυτών.

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	**31.12.2018**	**31.12.2017**
1 Ιανουαρίου	152.500.000	146.580.000
Προσθήκες	263.910	-
Μεταβολές εύλογης αξίας	28.436.091	5.920.000
31 Δεκεμβρίου	**181.200.000**	**152.500.000**

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.

Η σημαντική αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά €28,4εκ σε σύγκριση με την 31/12/2017, οφείλεται κατά κύριο λόγο στην θετική επίπτωση της συμφωνίας στην οποία προχώρησε η Εταιρία με το Οικουμενικό Πατριαρχείο, ιδιοκτήτη της έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos για την παράταση της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης της ως άνω έκτασης για 30 επιπλέον έτη, έως το 2065. Η εν λόγω συμφωνία βελτίωσε την αξία του εμπορικού κέντρου κατά το ποσό των €28εκ.

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.Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης εμπίπτουν στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στην σημείωση 3.3.

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

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο της τελευταίας αποτίμησης διαμορφωθηκε σε 9,75% έναντι 10,75% κατά την 31/12/2017.
- 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%.
- Το εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos είναι lease-hold (με διάρκεια εκμετάλλευσης έως το 2065)

Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) το οποίο χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών μεταβάλλονταν κατά + 0,25 ποσοστιαίες μονάδες, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα μεταβάλλονταν κατά - €2,7εκ. περίπου. Αντίστοιχα, εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβάλλονταν κατά -0,25 ποσοστιαίες μονάδες, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, θα μεταβάλλονταν κατά + €2,8εκ. περίπου.

Οι προαναφερόμενες εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 έχουν λάβει υπόψη την αβέβαιη οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα (όπως περιγράφεται στην σημείωση 2.1). Επισημαίνεται πως η κατάσταση αυτή είναι πρωτόγνωρη και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να αξιολογηθούν με ακρίβεια οι συνέπειές αυτής την δεδομένη χρονική στιγμή. Στο πλαίσιο αυτό σημειώνεται ότι, παρά την αυξημένη αβεβαιότητα, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας. Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας.

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε ευρώ	**Έπιπλα και λοιπός**	**Λογισμικό**	**Ακινητοποιήσεις Υπό Εκτέλεση**	**Σύνολο**
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2017	**1.826.124**	**15.468**	**3.574**	**1.845.166**
Προσθήκες	82.141	-	5.000	**87.141**
Μεταφορά στη Κατάσταση Αποτελεσμάτων	-	-	(8.574)	**(8.574)**
31 Δεκεμβρίου 2017	**1.908.265**	**15.468**	**-**	**1.923.733**
1 Ιανουαρίου 2018	**1.908.265**	**15.468**	**-**	**1.923.733**
Προσθήκες	108.036	6.588		**114.624**
31 Δεκεμβρίου 2018	**2.016.301**	**22.056**	**-**	**2.038.356**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2017	**(1.550.916)**	**(15.258)**	**-**	**(1.566.174)**
Αποσβέσεις χρήσης	(251.616)	(120)	-	**(251.736)**
31 Δεκεμβρίου 2017	**(1.802.531)**	**(15.378)**	**-**	**(1.817.909)**
1 Ιανουαρίου 2018	**(1.802.531)**	**(15.378)**	**-**	**(1.817.909)**
Αποσβέσεις χρήσης	(47.318)	(399)		(47.717)
31 Δεκεμβρίου 2018	**(1.849.850)**	**(15.776)**	**-**	**(1.865.626)**
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2017	**105.734**	**90**	**-**	**105.823**
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2018	**166.451**	**6.279**	**-**	**172.730**

Κατά την 31.12.2018, 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.

Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω :

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:		
Διαφορά αποσβέσεων και μεταβολές εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων	28.213.824	24.029.328
	28.213.824	**24.029.328**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:		
Αναγνώριση εσόδων	9.891	17.072
Απομείωση επισφαλών απαιτήσεων	33.975	1.312.054
	43.867	**1.329.126**
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων	**(28.169.958)**	**(22.700.202)**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	**(22.700.202)**	**(20.042.613)**
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημ 18)	(8.600.818)	(2.657.589)
Πίστωση / (Χρέωση) στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής του φορολογικού συντελεστή (σημ 18)	3.131.062	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(28.169.958)**	**(22.700.202)**

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 2017	**192.000**	**21.200.519**	**21.392.519**
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(192.000)	2.828.809	2.636.809
31 Δεκέμβριος 2017	**-**	**24.029.328**	**24.029.328**
1 Ιανουαρίου 2018	**-**	**24.029.328**	**24.029.328**
Χρέωση/(Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	7.498.887	7.498.887
Χρέωση/(Πίστωση) στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	-	(3.314.390)	(3.314.390)
31 Δεκέμβριος 2018	**-**	**28.213.824**	**28.213.824**

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

Ποσά σε ευρώ	**Λοιπά**	**Σύνολο**
1 Ιανουάριος 2017	**1.349.906**	**1.349.906**
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(20.780)	(20.780)
31 Δεκέμβριος 2017	**1.329.126**	**1.329.126**
1 Ιανουαρίου 2018	**1.329.126**	**1.329.126**
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(1.101.931)	(1.101.931)
Πίστωση/(Χρέωση) στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	(183.328)	(183.328)
31 Δεκέμβριος 2018	**43.867**	**43.867**

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Πελάτες	7.326.844	7.397.493
Μείον: προβλέψεις απομείωσης	(5.629.589)	(6.554.009)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**1.697.254**	**843.484**
Προπληρωμές λειτουργικών μισθώσεων και λοιπές απαιτήσεις	10.205.036	333.569
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 23)	-	14.340
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	458.786	366.140
Εξοδα Επομένων Χρήσεων	208.815	211.393
Μείον: απομείωση λοιπών απαιτήσεων	(106.865)	-
Σύνολο	**12.463.026**	**1.768.927**

Ανάλυση απαιτήσεων:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	9.642.482	60.600
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.820.545	1.708.327
	12.463.026	**1.768.927**

Το κονδύλι «Προπληρωμές λειτουργικών μισθώσεων και λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνει αναπόσβεστο ποσό ύψους €9,8εκ σχετιζόμενο με την εφάπαξ καταβολή μισθωμάτων ύψους €10εκ. προς το Οικουμενικό Πατριαρχείο εντός της χρήσης 2018.

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

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
1 Ιανουαρίου	**6.554.009**	**6.554.009**
Χρέωση/(Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(867.237)	-
Διαγραφές	(57.183)	-
31 Δεκεμβρίου	**5.629.589**	**6.554.009**

Η ταξινόμηση του κονδυλίου «Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις» σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 31 Δεκεμβρίου 2018 είναι ως εξής:

	Απλοποιημένη προσέγγιση	**Γενική Προσέγγιση**	**Σύνολο**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2018	7.785.629	623.154	**8.408.783**
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(5.629.589)	(106.865)	**(5.736.454)**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2018	**2.156.040**	**516.289**	**2.672.329**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2018			**9.790.697**
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2018			**12.463.026**

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό της απομείωσης των απαιτήσεων από μισθώσεις χρησιμοποιώντας πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων πελατών ενώ για τον υπολογισμό της απομείωσης των λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων ακολουθείται η γενική προσέγγιση.

9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

31 Δεκεμβρίου 2018	**Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος**
Ποσά σε ευρώ	
Πελάτες	1.697.254
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.866.070
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	320.543
Σύνολο	**13.883.868**

31 Δεκεμβρίου 2018	**Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος**
Ποσά σε ευρώ	
Ομολογιακός δανεισμός	71.894.159
Προμηθευτές	1.617.283
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	453.808
Τόκοι πληρωτέοι	-
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	134.653
Σύνολο	**74.099.903**

31 Δεκεμβρίου 2017	**Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος**
Ποσά σε ευρώ	
Πελάτες	843.484
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	14.340
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10.510.479
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	60.600
Σύνολο	**11.428.903**

31 Δεκεμβρίου 2017	**Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος**
Ποσά σε ευρώ	
Ομολογιακός δανεισμός	64.697.608
Προμηθευτές	1.644.176
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	1.058.791
Τόκοι πληρωτέοι	75.296
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	96.411
Σύνολο	**67.572.281**

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Διαθέσιμα σε τράπεζες	11.483.509	10.209.905
Διαθέσιμα στο ταμείο	382.561	300.574
Σύνολο	**11.866.070**	**10.510.479**

Η Εταιρία δεν σχημάτισε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας των τραπεζικών διαθεσίμων καθώς ο κίνδυνος ζημιάς λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της είναι επουσιώδης. 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 2017	**6.713.739**	**6.713.739**	**6.713.739**
Μεταβολές περιόδου	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2017	**6.713.739**	**6.713.739**	**6.713.739**
1 Ιανουαρίου 2018	**6.713.739**	**6.713.739**	**6.713.739**
Μεταβολές περιόδου	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2018	**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 31.12.2018:

	Αριθμός μετοχών
LAMDA MALLS A.E	6.713.739
Σύνολο	**6.713.739**

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. και της LAMDA MALLS A.E.

12. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε ευρώ	**Τακτικό αποθεματικο**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2017	2.237.913	2.237.913
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	-
31 Δεκεμβρίου 2017	**2.237.913**	**2.237.913**
1 Ιανουαρίου 2018	2.237.913	2.237.913
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	-
31 Δεκεμβρίου 2018	**2.237.913**	**2.237.913**

Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας 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. Δάνεια

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός	41.639.483	56.942.931
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**41.639.483**	**56.942.931**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός	23.074.677	7.754.677
Αλληλοχρεος λογαριασμος	7.180.000	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**30.254.677**	**7.754.677**
Σύνολο δανεισμού	**71.894.159**	**64.697.608**

Οι μεταβολές του δανεισμού αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε ευρώ

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	**64.764.828**
Έξοδα παράτασης αποπληρωμής ομολογιακού δανεισμού	(238.880)
Απόσβεση εξόδων παράτασης αποπληρωμής ομολογιακού δανεισμού (σημ. 17)	155.108
Απόσβεση εξόδων έκδοσης ομολογιακού δανείου (σημ. 17)	16.552
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**64.697.608**

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**64.697.608**
Ανάληψη αλληλόχρεου δανείου	7.180.000
Έξοδα παράτασης αποπληρωμής ομολογιακού δανεισμού (σημ. 17)	(363.880)
Απόσβεση εξόδων παράτασης αποπληρωμής ομολογιακού δανεισμού (σημ. 17)	363.880
Απόσβεση εξόδων έκδοσης ομολογιακού δανείου	16.552
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**71.894.159**

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

Η Εταιρία ανέβαλε την αποπληρωμή δόσης συνολικού ύψους €7,9εκ. που ήταν πληρωτέα εντός του 2018 στα πλαίσια της αναχρηματοδότησης του ομολογιακού της δανείου. Επιπροσθέτως, εντός της χρήσης του 2018, προέβη σε σύναψη σύμβασης πιστώσεως με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού €7,2εκ..

Στις 19/04/2019 ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου της Εταιρίας ύψους €64,8εκ με τη λήψη επιπλέον €7,2εκ. για την εξόφληση του αλληλόχρεου λογαριασμού. Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη με έναρξη αποπληρωμής από το 2021 , επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 3%.Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες του Ομολογιακού Δανείου είναι Δείκτης Κάλυψης Χρέους ≥1,20 (Debt Service Cover Ratio ≥1.20) και Δείκτης Χρέους προς Αξία ακινήτου ≤ 60% (Loan to value ≤60%).

Στο σύνολο του δανεισμού κατά την 31/12/2018 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων και έξοδα παράτασης αποπληρωμής δόσεων ομολογιακού δανεισμού συνολικού ύψους €0,1εκ. τα οποία αφορούν βραχυπρόθεσμο δανεισμό.

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων της Εταιρίας είναι οι εξής:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	41.639.483	15.303.448
Μεταξύ 2 και 5 ετών	-	41.639.483
Πάνω από 5 έτη	-	-
	41.639.483	**56.942.931**

Η λογιστική αξία των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο προσεγγίζει την εύλογη αξία όπως αυτή εμφανίζεται στον ισολογισμό.

Τα πραγματικά σταθμισμένα μέσα επιτόκια αναφοράς των δανείων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 είναι τα παρακάτω:

	31.12.2018
Αλληλόχρεος λογαριασμός	3,60%
Βραχυχρόνια ομολογιακά δάνεια	0,74%
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	0,74%

Στις 31/12/2018 το μέσο καθαρό επιτόκιο (επιτόκιο αναφοράς) που δανείζεται η Εταιρία ανέρχεται στο +0,74% και το μέσο τραπεζικό δανειακό (spread) ανέρχεται στο 1,05%. Συνεπώς, το συνολικό σταθμισμένο μεικτό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρίας κατά την 31/12/2018 ανήλθε σε 1,97%.

Ενδεικτικά, τα loan covenants του ομολογιακού δανείου κατά την 31/12/2018 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.

Κατά την 31.12.2018 η Εταιρία ικανοποιεί πλήρως όλους τους όρους και δείκτες του τραπεζικού δανεισμού.

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Προμηθευτές	1.617.283	1.644.176
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ.23)	453.808	1.058.791
Έσοδα επομένων χρήσεων	2.275.812	2.163.595
Προκαταβολές πελατών	101.207	65.305
Εγγυήσεις πελατών	11.151	1.770
Τόκοι χρήσης δεδουλευμένοι	-	75.296
Λοιπά έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	1.705.702	891.295
ΦΠΑ πληρωτέος	311.928	300.783
Λοιπές υποχρεώσεις	140.157	103.240
Σύνολο	**6.617.048**	**6.304.251**

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Μακροπρόθεσμες	11.151	1.770
Βραχυπρόθεσμες	6.605.897	6.302.481
Σύνολο	**6.617.048**	**6.304.251**

Οι λογιστικές αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσεγγίζουν τις εύλογες τους αξίες οι οποίες έχουν υπολογιστεί σύμφωνα με το επίπεδο ιεραρχίας 3 όπως επεξηγείται στη Σημ. 3.3.

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	**1.1.2018 εώς 31.12.2018**	**1.1.2017 εώς 31.12.2017**
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων		
Βασικό αντάλλαγμα	19.124.080	18.776.628
Μεταβλητό αντάλλαγμα	1.004.042	1.006.065
Αμοιβή εισόδου	19.302	60.715
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	689.739	542.980
Σύνολο	**20.837.163**	**20.386.388**
Λοιπά έσοδα από ακίνητα		
Έσοδα εκμετάλλευσης παρκινγκ	2.114.788	1.812.373
Σύνολο	**2.114.788**	**1.812.373**
Σύνολο πωλήσεων	**22.951.951**	**22.198.760**

16. Έξοδα ανά κατηγορία

	1.1.2018 εώς 31.12.2018			**1.1.2017 εώς 31.12.2017**		
Ποσά σε ευρώ	**Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα**	**Λοιπά έσοδα /(έξοδα) εκμετάλλευσης**	**Σύνολο**	**Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα**	**Λοιπά έσοδα /(έξοδα) εκμετάλλευσης**	**Σύνολο**
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων	(462.440)	-	(462.440)	(434.318)	-	(434.318)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(4.840.713)	(7.847)	(4.848.560)	(3.595.573)	(7.641)	(3.603.213)
Αποσβέσεις	-	(47.718)	(47.718)	-	(251.736)	(251.736)
Αντιστροφή πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων	760.372	-	760.372	-	-	-
Αμοιβές και έξοδα νομικών υπηρεσιών	(4.435)	(108.252)	(112.687)	(8.840)	(32.166)	(41.006)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(337.119)		(337.119)	(719.793)	-	(719.793)
Κοινόχρηστες δαπάνες που καλύπτονται από τον Ιδιοκτήτη	(904.000)	(31.160)	(935.160)	(773.908)	(24.290)	(798.198)
Έξοδα λειτουργίας πάρκινγκ	(723.126)	-	(723.126)	(920.648)	-	(920.648)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(282.800)	-	(282.800)	(317.096)	-	(317.096)
Αναλογία κενών χώρων στις Κοινόχρηστες Δαπάνες	(59.940)	-	(59.940)	(44.883)	-	(44.883)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(194.024)	(56.500)	(250.524)	(127.905)	(56.000)	(183.905)
Αμοιβές παροχής οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών	(120.000)	-	(120.000)	(120.000)	-	(120.000)
Μεσιτείες	(120.591)	-	(120.591)	(96.299)	-	(96.299)
Ασφάλιστρα	(204.343)	-	(204.343)	(210.793)	-	(210.793)
Λοιποί φόροι	-	(21.142)	(21.142)	-	(17.551)	(17.551)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	(10.470)	(26.978)	(37.448)	(38.941)	(27.677)	(66.618)
Σύνολο	**(7.503.628)**	**(299.596)**	**(7.803.224)**	**(7.408.996)**	**(417.060)**	**(7.826.057)**

17. Χρηματοοικονομικό κόστος

Χρηματοοικονομικά έξοδα:	**1.1.2018 εώς 31.12.2018**	**1.1.2017 εώς 31.12.2017**
Τόκοι δανείων	(560.596)	(474.659)
Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(173.815)	(217.023)
Εξόδων έκδοσης δανείων - απόσβεση (σημ. 13)	(16.552)	(16.552)
Έξοδα παράτασης αποπληρωμής δόσεων δανείου (σημ. 13)	(363.880)	(155.108)
Έσοδα τόκων	-	-
Σύνολο	**(1.114.843)**	**(863.342)**

18. Φόρος εισοδήματος

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα είχε ορισθεί στο 29% για το 2018, αλλά με βάση το άρθρο 23 του νόμου 4579/2018, σταδιακά θα μειώνεται κατά 1% ετησίως, ως κάτωθι:

- 28% για το έτος 2019
- 27% για το έτος 2020
- 26% για το έτος 2021
- 25% για το έτος 2022 και εφεξής

Ποσά σε ευρώ	**1.1.2018 εώς 31.12.2018**	**1.1.2017 εώς 31.12.2017**
Φόρος χρήσης και διαφορές φορολογικού ελέγχου	(3.451.934)	(2.892.563)
Αναβαλλόμενος φόρος (σημ.7)	(8.600.818)	(2.657.589)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή (σημ.7)	3.131.062	-
Σύνολο	**(8.921.689)**	**(5.550.152)**

Από την 1 Ιανουαρίου 2014 και μετά, τα μερίσματα που διανέμονται εντός του ίδιου ομίλου από εταιρίες εντός Ε.Ε. εξαιρούνται τόσο από το φόρο εισοδήματος όσο και από τον παρακρατούμενο φόρο, με την προϋπόθεση μεταξύ άλλων, ότι η μητρική εταιρία συμμετέχει στην εταιρία που διανέμει το μέρισμα με ελάχιστο ποσοστό 10% για τουλάχιστον δύο συνεχόμενα έτη.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρίες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης. Οι φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

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	**1.1.2018 εώς 31.12.2018**	**1.1.2017 εώς 31.12.2017**
Κέρδη προ φόρων	**42.469.975**	**19.429.361**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(12.316.293)	(5.634.515)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(57.581)	(52.946)
Διαφορά για την οποια δεν σχηματίστηκε αναβαλλομενη φορολογία	217.634	91.377
Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων	-	(146.068)
Διαφορά λόγω αλλαγής φορολογικού συντελεστή / Αντιστροφή αναβαλλόμενης φορολογίας	3.234.550	192.000
Φόροι	**(8.921.689)**	**(5.550.152)**

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 2018, 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 εντός του πρώτου εξαμήνου του 2019.

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 , 2016 και 2017, ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2018. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2012 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2012 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2018, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων, ελλείψει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

19. Λειτουργικές ταμειακές ροές

Ποσά σε ευρώ	**1.1.2018 εώς 31.12.2018**	**1.1.2017 εώς 31.12.2017**
Κέρδη χρήσης	33.548.285	13.879.209
Προσαρμογές για:		
Φόρο	8.921.689	5.550.152
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	47.717	251.736
Αντιστοφή προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων	(760.372)	-
Έξοδα τόκων	1.114.843	863.342
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(28.436.091)	(5.920.000)
Άλλα μη ταμειακά έξοδα / (έσοδα)	-	3.574
	14.436.072	**14.628.013**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης:		
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	(9.933.727)	(341.140)
Αύξηση/(Μείωση) υποχρεώσεων	388.093	(28.304)
	(9.545.635)	**(369.444)**
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**4.890.437**	**14.258.569**

	1.1.2018 εώς 31.12.2018	**1.1.2017 εώς 31.12.2017**
	Δανεια	Δανεια
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**64.697.608**	**64.764.828**
Ταμειακές ροές	(363.880)	(238.880)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	380.432	171.660
Ανάληψη αλληλόχρεου δανείου	7.180.000	
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**71.894.159**	**64.697.608**

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	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Όχι αργότερα από 1 έτος	3.775.073	3.213.079
Για περισσότερο από 1 έτος έως 5 έτη	15.915.571	13.592.534
Για περισσότερα από 5 έτη	274.884.598	53.407.893
Σύνολο	**294.575.242**	**70.213.506**

Εντός της χρήσης 2018 , η Εταιρία προχώρησε σε συμφωνία με το Οικουμενικό Πατριαρχείο, ιδιοκτήτη της έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos για την παράταση της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης της ως άνω έκτασης για 30 επιπλέον έτη, έως το 2065.

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	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Υποχρεώσεις		
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών για εξασφάλιση υποχρεώσεων	5.460.270	4.183.432
Σύνολο	**5.460.270**	**4.183.432**
Απαιτήσεις		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	13.184.760	13.073.580
Σύνολο	**13.184.760**	**13.073.580**

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

Η Εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» ανέλαβε την εκτέλεση σημαντικού τμήματος των εργασιών ανέγερσης του Εμπορικού Κέντρου «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης. Τόσο η θυγατρική της Εταιρίας εταιρία «ΠΥΛΑΙΑ Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, Παροχής Υπηρεσιών, Εμπορίας και Αντιπροσωπειών» (εφεξής «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.»), όσο και η Εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» έχουν ασκήσει αντίθετες αγωγές, οι οποίες συνεκδικάστηκαν την 01.04.2009, μετά από αναβολή στις 02.04.2008. Το ύψος των συνολικών -από τις αγωγές αυτές- απαιτήσεων της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» ανέρχεται σε € 18.340.931,49 (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό € 2.000.000 ως αποζημίωση για ηθική βλάβη), ενώ αντίστοιχα η «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» με τις εν λόγω αγωγές της ζητά την καταβολή ποσού ύψους € 34.826.329,14 (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό € 10.000.000 ως αποζημίωση για ηθική βλάβη).

Με τη με αριθμό 8172/2009 απόφασή του, το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθήνας:

(i) Απέρριψε τις αγωγές της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.», με την εσφαλμένη αιτιολογία ότι η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» είχε εκχωρήσει τις απαιτήσεις της από τις επίμαχες συμβάσεις με την εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων δανειστών βάσει σχετικής σύμβασης, με συνέπεια να μη νομιμοποιείται να αξιώσει δικαστικά την ικανοποίηση αυτών των απαιτήσεων.

(ii) Απέρριψε ορισμένα αιτήματα της εταιρίας «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» ως αόριστα ή μη νόμιμα και διέταξε την επανάληψη της συζήτησης, αφού προηγουμένως διενεργηθεί πραγματογνωμοσύνη για ορισμένα κεφάλαια μίας συγκεκριμένης αγωγής.

Κατά το με αρ. (i) σκέλος της ανωτέρω απόφασης με το οποίο απορρίφθηκαν οι απαιτήσεις της «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.», η τελευταία άσκησε έφεση, η οποία συζητήθηκε, μετά από επανειλημμένες ματαιώσεις και επαναπροσδιορισμούς της συζήτησης, ενώπιον του Εφετείου Αθήνας κατά τη δικάσιμο της 28.02.2013 (μετά από αναβολή στις 27.09.2012). Εν συνεχεία εκδόθηκε η με αρ. 3977/2013 απόφαση του Εφετείου Αθήνας, με την οποία απορρίφθηκε η έφεση της «ΠΥΛΑΙΑΣ Α.Ε.», με αιτιολογία παρόμοια με αυτή που είχε επικαλεστεί και το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο. Κρίθηκε, δηλαδή, ότι καθώς η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» είχε εκχωρήσει τις απαιτήσεις της από τις επίμαχες συμβάσεις με την εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων δανειστών βάσει σχετικής σύμβασης, δεν δικαιούτο να αξιώσει δικαστικά την ικανοποίηση αυτών των απαιτήσεων. Η Εταιρία 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 πρόσφατα 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. Η υπόθεση συζητήθηκε πράγματι ενώπιον του Εφετείου Αθήνας στις 07.02.2019, κατόπιν αναβολής στις 26.10.2017 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. 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» έλαβε τελικά χώρα, μετά από αναβολές, στις 10.10.2018 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Περαιτέρω, η «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» άσκησε στις 24.12.2010 τρίτη αγωγή κατά της εταιρίας «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.», με την οποία ζήτησε πρόσθετη αποζημίωση ποσού € 2.073.123,13 (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό € 500.000 ως αποζημίωση για ηθική βλάβη). Η συζήτηση της εν λόγω αγωγής είχε οριστεί για τις 25.02.2015, μετά από αναβολή στις 21.11.2012, οπότε και ματαιώθηκε. Η υπόθεση, με δεδομένη την κρίση του Αρείου Πάγου που προαναφέρθηκε, ενδέχεται να επανεισαχθεί προς συζήτηση.

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 προεκτεθεισών αγωγών, 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 και αναβλήθηκε για τις 25.01.2017. Κατά την τελευταία αυτή δικάσιμο, η συζήτηση των εν λόγω υποθέσεων ματαιώθηκε, επαναφέρθηκε όμως ήδη για τη δικάσιμο της 21ης.02.2018, οπότε και ματαιώθηκε εκ νέου.

Τέλος, με την από 09.11.2012 αγωγή της ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθήνας, η εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» ζήτησε να υποχρεωθεί η «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» να της καταβάλει ποσό 2.293.016,59 **€**, το οποίο η Εταιρία εισέπραξε από την Τράπεζα Alpha Bank μέσω κατάπτωσης εγγυητικών επιστολών της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.», καθώς και την καταβολή ποσού 500.000,00 € ως χρηματικής ικανοποίησης για ηθική βλάβη. Η συζήτηση της αγωγής είχε προσδιοριστεί για τη δικάσιμο της 28ης.05.2015, οπότε και αναβλήθηκε για τις 12.10.2017 οπότε και ματαιώθηκε.

Σε γενικές γραμμές, οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρίας εκτιμούν ότι οι βάσιμες αξιώσεις της Εταιρίας κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» υπερβαίνουν σημαντικά τις βάσιμες απαιτήσεις της τελευταίας κατά της Εταιρίας.

22. Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση όπου θα εγκρίνει τα αποτελέσματα της χρήσης 2018 ,τη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους €8.412.173,75 ήτοι €1,253 ανά μετοχή. Κατά την προηγούμενη χρήση, , εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση και διανεμήθηκε μέρισμα προς τους μετόχους της εταιρείας ύψους €6.512.326,83 ήτοι €0,970 ανά μετοχή.

23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται η εταιρία LAMDA DEVELOPMENT SA καθώς και οι θυγατρικές του ομίλου Lamda Development.

Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Ποσά σε ευρώ	**1.1.2018 εώς 31.12.2018**	**1.1.2017 εώς 31.12.2017**
i) Πωλήσεις υπηρεσιών		
- προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	99.439	97.770
	99.439	**97.770**
ii) Αγορές υπηρεσιών		
- από LAMDA DEVELOPMENT S.A.	328.859	326.466
- από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.433.997	1.429.845
	1.762.856	**1.756.310**

Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές υπηρεσιών:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
iii) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη		
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	14.340
	-	**14.340**
iv) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη		
- LAMDA Development (Netherlands) BV	-	647.060
- LAMDA Development S.A	59.686	-
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	394.122	411.731
	453.808	**1.058.791**

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 2018 και 2017, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	25.500	26.050
Αμοιβές για το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	28.000	29.450
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	5.000	2.500
Σύνολο	**58.500**	**58.000**

25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Στις 19/04/2019 ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου της Εταιρίας ύψους €64,8εκ με τη λήψη επιπλέον €7,2εκ. για την εξόφληση του αλληλόχρεου λογαριασμού. Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη με έναρξη αποπληρωμής από το 2021 ,επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 3%.

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