Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2021.07.22 14:41:54 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,22/07/2021
Αριθ. Πρωτ.:2410039

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΠΥΛΑΙΑ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, Παροχής Υπηρεσιών, Εμπορίας και Αντιπροσωπειών**, το διακριτικό τίτλο **PYLAIA S.M.S.A.** και αριθμό ΓΕΜΗ **4457001000**.

Την **22/07/2021** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2588485 οι εγκεκριμένες από την 20/07/2021 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2020 έως 31/12/2020.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2588486 η από 20/07/2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2021 έως 31/12/2021:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», Α.Φ.Μ. - Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : null null ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 113.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΛΕΠΤΟΣ ΜΠΟΥΡΤΖΗ ΣΩΚΡΑΤΗΣ του ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το 1971-01-01 00:00:00.0, με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 2992.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΜΙΧΑΛΑΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ του ΙΩΑΝΝΗΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 1523.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

PYLAIA S.M.S.A.

- Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

- Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

- Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. : 4457001000

Λεωφ. Κηφισίας 37^{A}, 15123, Μαρούσι

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας PYLAIA Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων, επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων τη χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Κύριοι, Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «PYLAIA S.M.S.A.» έχει συνταχθεί με βάση τα άρθρα 150-154 του Νόμου 4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η δέκατη ένατη εταιρική κατά σειρά και περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2020 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2020.

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 2020.

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 €15,5εκ. για τη χρήση 2020 έναντι €23,6εκ. για τη χρήση 2019. Τα έσοδα της χρήσης 2020 έχουν επιδεινωθεί λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19 καθώς η εταιρεία απώλεσε έσοδα από την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου κατά τα χρονικά διαστήματα που παρέμεινε κλειστό λόγω απόφασης της κυβέρνησης.

Το εμπορικό κέντρο «Mediterranean Cosmos» αποτελεί το μοναδικό επενδυτικό ακίνητο της Εταιρίας. Το κοινό ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας έχει εξασφαλιστεί με ενεχυρίαση επί των μετοχών της Εταιρείας, σύσταση εξασφάλισης επί της Σύμβασης Παραχώρησης, ενεχυρίαση και εκχώρηση επί τραπεζικών λογαριασμών, συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, εγγυητικών επιστολών, καθώς και ασφαλιστηρίων συμβολαίων.

Αποτελέσματα : Τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας έχουν επιδεινωθεί λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19 στα έσοδα από την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου της Εταιρείας. Η Εταιρία εμφανίζει ζημιές μετά φόρων ύψους €6,3εκ. έναντι κερδών €16,8εκ. την προηγούμενη χρήση. Σημαντική επίπτωση στα αποτελέσματα μετά φόρων είχε η επίδραση από την μεταβολή στην εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου, με ζημιές που έφτασαν σε €12,4 εκ έναντι κερδών €7,8εκ για το έτος 2019.

Μερισματική πολιτική : Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση όπου θα εγκρίνει τα αποτελέσματα της χρήσης 2020 ,τη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους €2.383.377,35 ήτοι €0,355 ανά μετοχή. Κατά την προηγούμενη χρήση, εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση μέρισμα προς τους μετόχους της Εταιρείας ύψους €8.365.318,79 ήτοι €1,246 ανά μετοχή.

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

Χρηματοοικονομικοί Αριθμοδείκτες	2020	2019
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	48,1%	57,4%
Καθαρός Δανεισμός / Σύνολο Επενδύσεων	32,3%	31,5%
Καθαρός Δανεισμός / Ίδια Κεφάλαια	62,3%	55,9%
Αποτελέσματα προ φόρων και Αποτιμήσεων Επενδυτικών Ακινήτων / Ίδια Κεφάλαια	4,7%	12,1%

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

Επιπτώσεις της Πανδημίας Covid-19 για το έτος 2020

Με απόφαση της κυβέρνησης ανεστάλη η λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου του Ομίλου στις 13.03.2020 μέχρι και την 17.05.2020. Επιπλέον σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α΄ 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν.4683/2020 (ΦΕΚ Α΄ 83) οι συνεργάτες καταστηματάρχες / μισθωτές, κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάϊο και Ιούνιο 2020 απαλλάχθηκαν από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος. Η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των μισθωμάτων επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών κυρίως στο χώρο της εστίασης και του πολιτισμού ,ενώ για τους μήνες Νοέμβριο και Δεκέμβριο οι μισθωτές απαλλάχθηκαν από την υποχρέωση καταβολής του 40% του μισθώματος. Πέραν και των ανωτέρω η Εταιρεία αποφάσισε να παράσχει επιπλέον έκπτωση 30%, επί του αρχικού συνολικού μισθώματος για τους μήνες Απρίλιο και Μάϊο 2020 ενώ για το επόμενο διάστημα του έτους επέκτεινε την παροχή επιπρόσθετων εκπτώσεων προς τους καταστηματάρχες ανάλογα με το βαθμό επίπτωσης των μέτρων της κυβέρνησης για την αποφυγή της διάδοσης της πανδημίας στην οικονομική τους δραστηριότητα.

Επιπροσθέτως, η Εταιρεία απώλεσε για τα χρονικά διαστήματα από 13.03.2020 μέχρι και την 17.05.2020 και από 07.11.2020 έως και την 13.12.2020 (χρονικά διαστήματα που το Εμπορικό Κέντρο ήταν κλειστό), εξολοκλήρου τα έσοδα από την εκμετάλλευση των αντίστοιχων σταθμών αυτοκινήτων, καθώς και τα έσοδα από την διαφημιστική εκμετάλλευση χώρων του εμπορικού κέντρου αλλά και το μεταβλητό μίσθωμα επί των πωλήσεων των καταστηματαρχών. Τα συγκεκριμένα έσοδα έχουν επίσης μειωθεί κατά τα διαστήματα από 18.05.2020 έως 06.11.2020 και από 14.12.2020 έως 31.12.2020 λόγω μείωσης στην επισκεψιμότητα και των πωλήσεων των καταστηματαρχών.

Ακολούθως, η Εταιρεία ως μισθωτής του Εμπορικού και Ψυχαγωγικού Κέντρου «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με τις ανωτέρω προβλέψεις της προαναφερόμενης ΠΝΠ, έλαβε μείωση του σταθερού μέρους του οφειλόμενου μισθώματος για την περίοδο Μαρτίου - Ιουνίου 2020 ενώ με νεότερες νομοθετικές παρεμβάσεις έλαβε μείωση και για τους μήνες Νοέμβριο και Δεκέμβριο , με αποτέλεσμα η συνολική μείωση να ανέλθει στο ποσό των €719χιλ.

Το αποτέλεσμα των παραπάνω νομοθετικών παρεμβάσεων, των αποφάσεων της Εταιρείας σχετικά με την παροχή πρόσθετης έκπτωσης στους καταστηματάρχες, των μειώσεων των εσόδων από τους σταθμούς αυτοκινήτων, των μειώσεων των εσόδων από την διαφημιστική εκμετάλλευση, καθώς και των μειώσεων των εσόδων από τα μεταβλητά μισθώματα έχει πλήρως αποτυπωθεί στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου για την περίοδο από 01.01.2020 έως 31.12.2020.

Ειδικότερα, το συνολικό EBITDA του Εμπορικού Κέντρου της Εταιρείας την συγκεκριμένη περίοδο παρουσίασε μείωση κατά €7,3εκ περίπου. Λαμβάνοντας όμως υπόψη την επίπτωση του φόρου εισοδήματος, η συνολική επίπτωση στην Καθαρή Αξία του Ενεργητικού ανήλθε στο ποσό των €5,5εκ ή €0,82 ανά μετοχή περίπου. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι εκτός από τη μείωση των λειτουργικών κερδών, το Εμπορικό Κέντρο της Εταιρείας έχει υποστεί απομείωση της εύλογης αξίας τους κατά το ποσό των €11,8εκ.

Η εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των επισκεπτών των Εμπορικών Κέντρων, ενώ συμμορφώνεται άμεσα με τις υποχρεώσεις που εκάστοτε επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές.

Επιπτώσεις της Πανδημίας Covid-19 για το έτος 2021

Οι επιπτώσεις της πανδημίας συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας για το έτος 2021. Με απόφαση της κυβέρνησης το Εμπορικό κέντρο της Εταιρείας ήταν κλειστό για το μεγαλύτερο διάστημα από 01.01.2021 μέχρι και την 23.04.2021. Στο χρονικό αυτό διάστημα το Εμπορικό Κέντρο έμεινε ανοιχτό από 18.01.2021 μέχρι τις 07.02.2021 χωρίς περιορισμούς και από 08.02.2021 μέχρι 04.03.2021 με τη μέθοδο του click away. Η Κυβέρνηση με νομοθετική ρύθμιση αποφάσισε να απαλλάξει τους καταστηματάρχες από την καταβολή του συνόλου του μισθώματός τους για τους μήνες Ιανουάριο έως Μάρτιο. Αντίστοιχα για το ίδιο χρονικό διάστημα η Κυβέρνηση θα αποζημιώσει τον Όμιλο καταβάλλοντας το 60% των μισθωμάτων. Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω νομοθετικές ρυθμίσεις, η απώλεια εισοδήματος από μισθώματα για το πρώτο τετράμηνο του 2021 ανέρχεται στο ποσό των €2,6εκ . Περαιτέρω η εταιρεία έχει απωλέσει εισοδήματα σχετικά με τον σταθμό αυτοκινήτων του Εμπορικού κέντρου, την διαφημιστική εκμετάλλευση και τα μεταβλητά μισθώματα.

Τέλος, σύμφωνα με ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων τόσο στη χώρα μας όσο και διεθνώς, αλλά και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες ακινήτων διέρχονται μια περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Κατά την 31.03.2021 σύμφωνα με την αποτίμηση του ακινήτου της Εταιρίας που διενεργήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές, η εύλογη αξία του ακινήτου ανήλθε σε €178,1εκ.

Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια. Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεών του. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων της Εταιρείας θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2021

Επιπτώσεις Εξάπλωσης Κορωνοϊού COVID -19

Η Εταιρία παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID -19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές.

Η εξάπλωση της πανδημίας θα έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια όσο και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα. Επίσης αναμένεται να πλήξει κλάδους της Ελληνικής Οικονομίας που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της Εταιρίας, όπως το Λιανικό Εμπόριο. Οι επιπτώσεις στην Εταιρεία τόσο για το έτος 2020 όσο και για το Α' τετράμηνο του 2021 περιγράφονται αναλυτικά στην παραπάνω ενότητα « ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ».

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 εύλογη τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρείας. 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 και των επιπτώσεων από την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19 είναι πιθανόν να επηρεάσει μελλοντικά τις εμπορικές αξίες των ακινήτων.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

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 31/12/2020 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 των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής του Εταιρίας να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές από τους μισθωτές των ακινήτων.

Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

Όσον αφορά τις καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Κατά την 31/12/20, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρείας είναι συγκεντρωμένα σε τραπεζικό οργανισμό στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρεία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς του.

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 κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου. Συγκεκριμένα, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δανείου της, το οποίο ανέρχεται σε €72εκ κατά την 31.12.2020.

Η Εταιρία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό της. Παρόλα αυτά, το ρίσκο δεν είναι σημαντικό λόγω των χαμηλών επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

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%.

Ωστόσο πρέπει να αναφερθεί ότι η ζήτηση χώρων στο επενδυτικό ακίνητο της Εταιρίας ενδέχεται να μειωθεί λόγω δυσχερών οικονομικών συνθηκών ή και λόγω αυξημένου ανταγωνισμού. Κατά συνέπεια ενδεχομένως να υπάρξουν χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας, επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, υψηλότερες δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη εμπορικών συνεργασιών, χαμηλότερα έσοδα από βασικά ανταλλάγματα, καθώς και μικρότερης ενδεχομένως διάρκειας συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας.

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.

Με βάση τα υφιστάμενα ταμειακά διαθέσιμα, η Διοίκηση κρίνει ότι οι μελλοντικές ταμειακές ανάγκες της εταιρείας καλύπτονται επαρκώς για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρίας αφορά το ομολογιακό της δανεισμό ύψους €72εκ. Σχετική αναφορά γίνεται στην Σημείωση 13 επι των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020. Για επιπλέον αναλυτικές πληροφορίες βλέπε σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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 (σύνολο επισκεπτών) και ο δείκτης πωλήσεων καταστηματαρχών (σύνολο πωλήσεων καταστημαρχών) που παρουσιάζουν την ποσοστιαία μεταβολή μεταξύ της τρέχουσας και της συγκριτικής περιόδου. ο δείκτης επισκεψιμότητας και ο δείκτης πωλήσεων των καταστηματαρχών για το έτος μειώθηκαν κατά 51% και 50% αντίστοιχα.

Παρά τις πρωτόγνωρα αντίξοες συνθήκες, η μέση πληρότητα του εμπορικού κέντρου παρέμεινε αμετάβλητη προσεγγίζοντας το 99%. Τέλος, η Εταιρεία, εν μέσω της κρίσης της πανδημίας, διαπραγματεύτηκε νέες ή προς ανανέωση συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας με οικονομικούς όρους που ίσχυαν προ της κρίσης της πανδημίας, διαφυλάττοντας έτσι την αξία του εμπορικού κέντρου. Για τη χρήση 2021, η στρατηγική της Εταιρίας είναι η βελτίωση της κερδοφορίας και των δεικτών απόδοσης του εμπορικού κέντρου.

Μαρούσι, 08 Ιουνίου 2021

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ	ΧΡΗΣΤΟΣ Γ. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ
ΑΔΤ ΑΕ 109453	ΑΔΤ ΑΚ 666026

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΠΥΛΑΙΑ Μονοπρόσωπη 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 Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, Παροχής Υπηρεσιών, Εμπορίας και Αντιπροσωπειών» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, 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 2020, 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 Ν. 4548/2018.

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 το Ν. 4548/2018.

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 2020 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΠΥΛΑΙΑ Μονοπρόσωπη 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 Ν. 4548/2018, 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, 8 Ιουνίου 2021

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 2020

Σελίδα

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας PYLAIA Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων, επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων τη χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 1

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 7

Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 11

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 12

Κατάσταση αποτελεσμάτων 13

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος 14

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων 15

Κατάσταση ταμειακών ροών 16

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 17

1. **Γενικές πληροφορίες** 17
2. **Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών** 17
3. **Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου** 30
4. **Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης** 34
5. **Επενδύσεις σε ακίνητα** 35
6. **Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία** 37
7. **Αναβαλλόμενη φορολογία** 37
8. **Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις** 39
9. **Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία** 40
10. **Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα** 41
11. **Μετοχικό κεφάλαιο** 41
12. **Λοιπά αποθεματικά** 42
13. **Δάνεια** 42
14. **Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα** 43
15. **Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις** 44
16. **Μισθώσεις** 44
17. **Πωλήσεις** 46
18. **Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα** 47
19. **Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης** 47
20. **Χρηματοοικονομικό κόστος** 48
21. **Φόρος εισοδήματος** 48
22. **Λειτουργικές ταμειακές ροές** 49
23. **Ανειλημμένες υποχρεώσεις** 50
24. **Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις** 50
25. **Μέρισμα** 50
26. **Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη** 50
27. **Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών** 51
28. **Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού** 52

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

Ποσά σε ευρώ	**Σημείωση**	**31.12.2020**	**31.12.2019**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	255.406.689	267.627.568
Δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	16	-	7.808
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	398.736	254.672
Προπληρωθέντα ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων και λοιπές απαιτήσεις	8	9.211.763	9.433.422
		265.017.188	**277.323.469**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	4.068.090	2.958.144
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	21	27.772	608.303
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	14.057.646	11.672.590
		18.153.507	**15.239.037**
Σύνολο ενεργητικού		**283.170.696**	**292.562.506**
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		83.074.933	97.701.881
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**92.026.585**	**106.653.533**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	13	70.419.671	71.267.590
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	7	26.720.640	29.334.047
Υποχρεώσεις μισθώσεων	16	77.919.823	78.144.788
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	14	673.385	-
		175.733.519	**178.746.424**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	5.945.867	6.821.730
Μερίσματα πληρωτέα	25	8.365.319	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	16	136.867	340.819
Δάνεια	13	962.539	-
		15.410.592	**7.162.549**
Σύνολο υποχρεώσεων		**191.144.111**	**185.908.973**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**283.170.696**	**292.562.506**

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας PYLAIA S.MS.A. για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας την 8 Ιουνίου 2021.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ	ΧΡΗΣΤΟΣ Γ. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ	ΜΑΡΙΑ Ι. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΥ
ΑΔΤ ΑΕ109453	ΑΔΤ ΑΚ 666026	ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΕΩΣ 0100705

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

Ποσά σε ευρώ	**Σημείωση**	**1.1.2020 έως 31.12.2020**	**1.1.2019 έως 31.12.2019**
Πωλήσεις	17	**15.528.289**	**23.605.247**
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	18	(4.082.754)	(4.783.109)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	19	(1.075.911)	(255.551)
Αποσβέσεις	19	(55.227)	(45.207)
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	(12.372.986)	7.812.247
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**(2.058.589)**	**26.333.626**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	3.729	2.129
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(6.022.104)	(5.568.907)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		**(8.076.965)**	**20.766.847**
Φόρος εισοδήματος	21	1.815.337	(3.997.240)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης		**(6.261.628)**	**16.769.607**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

Ποσά σε ευρώ	**Σημείωση**	**1.1.2020 έως 31.12.2020**	**1.1.2019 έως 31.12.2019**
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης		**(6.261.628)**	**16.769.607**
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων		-	-
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**(6.261.628)**	**16.769.607**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 52 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 2019		**6.713.739**	**2.237.913**	**89.344.589**	**98.296.240**
Συνολικά Εισοδήματα :					
Κέρδη χρήσης		**-**	**-**	16.769.607	**16.769.607**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα		-	-	**16.769.607**	**16.769.607**
Συναλλαγές με μετόχους:					
Μέρισμα για το 2018		**-**	**-**	(8.412.315)	**(8.412.315)**
		-	-	(8.412.315)	**(8.412.315)**
31 Δεκεμβρίου 2019		**6.713.739**	**2.237.913**	**97.701.880**	**106.653.532**
1 Ιανουαρίου 2020		**6.713.739**	**2.237.913**	**97.701.880**	**106.653.532**
Συνολικά Εισοδήματα :					
Ζημιές χρήσης		**-**	**-**	(6.261.628)	**(6.261.628)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα		-	-	**(6.261.628)**	**(6.261.628)**
Συναλλαγές με μετόχους:					
Μέρισμα για το 2019	25	**-**	**-**	(8.365.319)	**(8.365.319)**
		-	-	(8.365.319)	**(8.365.319)**
31 Δεκεμβρίου 2020		**6.713.739**	**2.237.913**	**83.074.933**	**92.026.585**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Ποσά σε ευρώ	**Σημείωση**	**1.1.2020 έως 31.12.2020**	**1.1.2019 έως 31.12.2019**
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές για λειτουργικές δραστηριότητες	22	8.934.216	18.508.307
Καταβληθέντες τόκοι και λοιπά χρημ/κα έξοδα		(2.445.471)	(1.522.560)
Καταβληθέντες τόκοι από μισθώσεις		(3.025.607)	(3.459.745)
Καταβληθής φόρος εισοδήματος		(592.182)	(4.165.875)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**2.870.956**	**9.360.127**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων	6	(191.420)	(119.342)
Τόκοι που εισπράχθηκαν	20	3.729	551
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		**(187.691)**	**(118.791)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα πληρωθέντα		-	(8.412.315)
Έξοδα παράτασης αποπληρωμής ομολογιακού δανεισμού	13	-	(75.000)
Ανάληψη δανεισμού	13	-	72.000.000
Αποπληρωμή δανεισμού	13	-	(72.000.000)
Έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων	13	-	(802.172)
Αποπληρωμή μισθωμάτων	16	(298.209)	(145.329)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(298.209)**	**(9.434.816)**
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**2.385.056**	**(193.480)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		11.672.590	11.866.070
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	10	**14.057.646**	**11.672.590**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της PYLAIA S.M.S.A. (η «Εταιρία»), για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, 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 8η Ιουνίου 2021 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.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία.

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις από την εξάπλωση του COVID-19. Η συγκεκριμένη απόφαση βασίζεται στην ισχυρή ταμειακή θέση της Εταιρίας κατά την ημερομηνία του ισολογισμού (Σημ. 3.1) και τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών οι οποίες λαμβάνουν υπόψη την πιθανή επίπτωση της συνέχισης της πανδημίας στην επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρίας, τόσο στην κερδοφορία όσο και στην ρευστότητα.

Επιπτώσεις της Πανδημίας Covid-19 για το έτος 2020

Με απόφαση της κυβέρνησης ανεστάλη η λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου του Ομίλου στις 13.03.2020 μέχρι και την 17.05.2020. Επιπλέον σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α΄ 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν.4683/2020 (ΦΕΚ Α΄ 83) οι συνεργάτες καταστηματάρχες / μισθωτές, κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάϊο και Ιούνιο 2020 απαλλάχθηκαν από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος. Η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των μισθωμάτων επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών κυρίως στο χώρο της εστίασης και του πολιτισμού ,ενώ για τους μήνες Νοέμβριο και Δεκέμβριο οι μισθωτές απαλλάχθηκαν από την υποχρέωση καταβολής του 40% του μισθώματος. Πέραν και των ανωτέρω η Εταιρεία αποφάσισε να παράσχει επιπλέον έκπτωση 30%, επί του αρχικού συνολικού μισθώματος για τους μήνες Απρίλιο και Μάϊο 2020 ενώ για το επόμενο διάστημα του έτους επέκτεινε την παροχή επιπρόσθετων

εκπτώσεων προς τους καταστηματάρχες ανάλογα με το βαθμό επίπτωσης των μέτρων της κυβέρνησης για την αποφυγή της διάδοσης της πανδημίας στην οικονομική τους δραστηριότητα.

Επιπροσθέτως, η Εταιρεία απώλεσε για τα χρονικά διαστήματα από 13.03.2020 μέχρι και την 17.05.2020 και από 07.11.2020 έως και την 13.12.2020 (χρονικά διαστήματα που το Εμπορικό Κέντρο ήταν κλειστό), εξολοκλήρου τα έσοδα από την εκμετάλλευση των αντίστοιχων σταθμών αυτοκινήτων, καθώς και τα έσοδα από την διαφημιστική εκμετάλλευση χώρων του εμπορικού κέντρου αλλά και το μεταβλητό μίσθωμα επί των πωλήσεων των καταστηματαρχών. Τα συγκεκριμένα έσοδα έχουν επίσης μειωθεί κατά τα διαστήματα από 18.05.2020 έως 06.11.2020 και από 14.12.2020 έως 31.12.2020 λόγω μείωσης στην επισκεψιμότητα και των πωλήσεων των καταστηματαρχών.

Ακολούθως, η Εταιρεία ως μισθωτής του Εμπορικού και Ψυχαγωγικού Κέντρου «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με τις ανωτέρω προβλέψεις της προαναφερόμενης ΠΝΠ, έλαβε μείωση του σταθερού μέρους του οφειλόμενου μισθώματος για την περίοδο Μαρτίου - Ιουνίου 2020 ενώ με νεότερες νομοθετικές παρεμβάσεις έλαβε μείωση και για τους μήνες Νοέμβριο και Δεκέμβριο , με αποτέλεσμα η συνολική μείωση να ανέλθει στο ποσό των €719χιλ.

Το αποτέλεσμα των παραπάνω νομοθετικών παρεμβάσεων, των αποφάσεων της Εταιρείας σχετικά με την παροχή πρόσθετης έκπτωσης στους καταστηματάρχες, των μειώσεων των εσόδων από τους σταθμούς αυτοκινήτων, των μειώσεων των εσόδων από την διαφημιστική εκμετάλλευση, καθώς και των μειώσεων των εσόδων από τα μεταβλητά μισθώματα έχει πλήρως αποτυπωθεί στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου για την περίοδο από 01.01.2020 έως 31.12.2020.

Ειδικότερα, το συνολικό EBITDA του Εμπορικού Κέντρου της Εταιρείας την συγκεκριμένη περίοδο παρουσίασε μείωση κατά €7,3εκ περίπου. Λαμβάνοντας όμως υπόψη την επίπτωση του φόρου εισοδήματος, η συνολική επίπτωση στην Καθαρή Αξία του Ενεργητικού ανήλθε στο ποσό των €5,5εκ ή €0,82 ανά μετοχή περίπου. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι εκτός από τη μείωση των λειτουργικών κερδών, το Εμπορικό Κέντρο της Εταιρείας έχει υποστεί απομείωση της εύλογης αξίας τους κατά το ποσό των €11,8εκ.

Η εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των επισκεπτών των Εμπορικών Κέντρων, ενώ συμμορφώνεται άμεσα με τις υποχρεώσεις που εκάστοτε επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές.

Επιπτώσεις της Πανδημίας Covid-19 για το έτος 2021

Οι επιπτώσεις της πανδημίας συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας για το έτος 2021. Με απόφαση της κυβέρνησης το Εμπορικό κέντρο της Εταιρείας ήταν κλειστό για το μεγαλύτερο διάστημα από 01.01.2021 μέχρι και την 23.04.2021. Στο χρονικό αυτό διάστημα το Εμπορικό Κέντρο έμεινε ανοιχτό από 18.01.2021 μέχρι τις 07.02.2021 χωρίς περιορισμούς και από 08.02.2021 μέχρι 04.03.2021 με τη μέθοδο του click away. Η Κυβέρνηση με νομοθετική ρύθμιση αποφάσισε να απαλλάξει τους καταστηματάρχες από την καταβολή του συνόλου του μισθώματός τους για τους μήνες Ιανουάριο έως Μάρτιο. Αντίστοιχα για το ίδιο χρονικό διάστημα η Κυβέρνηση θα αποζημιώσει τον Όμιλο καταβάλλοντας το 60% των μισθωμάτων. Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω νομοθετικές ρυθμίσεις, η απώλεια εισοδήματος από μισθώματα για το πρώτο τετράμηνο του 2021 ανέρχεται στο ποσό των €2,6εκ . Περαιτέρω η εταιρεία έχει απωλέσει εισοδήματα σχετικά με τον σταθμό αυτοκινήτων του Εμπορικού κέντρου, την διαφημιστική εκμετάλλευση και τα μεταβλητά μισθώματα.

Τέλος, σύμφωνα με ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων τόσο στη χώρα μας όσο και διεθνώς, αλλά και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες ακινήτων διέρχονται μια περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Κατά την 31.03.2021 σύμφωνα με την αποτίμηση του ακινήτου της Εταιρίας που διενεργήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές, η εύλογη αξία του ακινήτου ανήλθε σε €178,1εκ.

Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια. Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεών του. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες του δανείου της Εταιρείας θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Στην Σημείωση 3 αναφορικά με την «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.

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 01.01.2019 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»

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. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020)

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθης δραστηριότητας της οντότητας. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρίες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρίες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία είναι σε διαδικασία αξιολόγησης της πιθανής επίδρασης της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε δύο ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

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 Εταιρείας.

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).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία η (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

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 ιδιοχρησιμοποιούμενα 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

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 εκτός από τα παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία που επιμετρούνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

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.

Χρηματοοικονομικά 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 2020, η Εταιρεία κατέχει παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία και περιγράφονται στη Σημείωση 2.15.

Χρηματοοικονομικά 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 2020, η Εταιρεία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές

Η Εταιρεία έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), καθώς και λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος και υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Ενώ τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, η πιθανή ζημιά απομείωσης είναι επουσιώδης.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από την Εταιρεία να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. 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 και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων 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. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόστηκαν για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη ζημιάς περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες των επόμενων 12 μηνών.

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. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρίας ή του αντισυμβαλλόμενου.

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. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης

Η εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία για να αντισταθμίσει τους κινδύνους που συνδέονται με τη μελλοντική διακύμανση επιτοκίων. Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία της ημέρας που το παράγωγο συμβόλαιο οριστικοποιείται και στη συνέχεια αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η μέθοδος αναγνώρισης του κέρδους ή της ζημιάς που απορρέει από την παραπάνω αποτίμηση εξαρτάται από το κατά πόσον αυτά τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία έχουν προσδιοριστεί ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και τη φύση του στοιχείου αντιστάθμισης.

Κατά την ημερομηνία συναλλαγής καταγράφεται η σχέση μεταξύ του αντισταθμιστικού εργαλείου και του αντικειμένου αντιστάθμισης, καθώς και του σκοπού αντιστάθμισης κινδύνου και της στρατηγικής υλοποίησης συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Η Εταιρεία καταγράφει επίσης το αρχικό σκεπτικό αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και κατά τη διάρκεια των συναλλαγών το κατά πόσο τα εργαλεία που χρησιμοποιούνται σε αυτές τις συναλλαγές είναι αποτελεσματικά στο να αντισταθμίζουν διακυμάνσεις στις εύλογες αξίες ή στις ταμειακές ροές των αντικειμένων αντιστάθμισης.

Για σκοπούς χρήσης αντισταθμιστικής λογιστικής, οι αντισταθμίσεις ταξινομούνται ως εξής:

1) Αντισταθμίσεις ταμειακών ροών (cash flow hedges) όταν χρησιμοποιούνται έναντι της διακύμανσης των ταμειακών ροών σε σχέση με ένα αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, ή σε σχέση με το συναλλαγματικό κίνδυνο μίας εταιρικής δέσμευσης.
2) Αντισταθμίσεις εύλογης αξίας (fair value hedges) όταν χρησιμοποιούνται έναντι μεταβολών στην εύλογη αξία ενός αναγνωρισμένου περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης ή εταιρικής δέσμευσης.

Για αντισταθμίσεις ταμειακών ροών οι οποίες πληρούν τα κριτήρια για αντισταθμιστική λογιστική το μέρος των αλλαγών στην εύλογη αξία που αναλογεί στην αποτελεσματική αντιστάθμιση του κινδύνου, αναγνωρίζεται σε ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά απορρέει από κινήσεις στην εύλογη αξία που αναλογεί στην μη αποτελεσματική αντιστάθμιση κινδύνων, αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στα «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) (καθαρά)». Τα συσσωρευμένα ποσά στο αποθεματικό ιδίων κεφαλαίων ανακυκλώνονται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων στις περιόδους όπου το στοιχείο αντιστάθμισης επηρεάζει το αποτέλεσμα (όταν λαμβάνει χώρα η προβλεπόμενη προς αντιστάθμιση συναλλαγή).

Για αντισταθμίσεις εύλογης αξίας οι οποίες πληρούν τα κριτήρια για αντισταθμιστική λογιστική, το κέρδος ή η ζημιά που προέρχεται από την αποτελεσματική αναλογία του χρηματοοικονομικού μέσου διάφορων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο «Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό». Το κέρδος ή η ζημιά που προέρχεται από την μη αποτελεσματική αναλογία του χρηματοοικονομικού μέσου αντιστάθμισης επιτοκίου διάφορων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στα «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)». Κέρδη ή ζημιές στο αντισταθμισμένο μέσο που οφείλονται στον αντισταθμιζόμενο κίνδυνο, αναπροσαρμόζουν τη λογιστική αξία του αντισταθμισμένου μέσου και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η αντισταθμιστική λογιστική διακόπτεται όταν το αντισταθμίζον μέσο εκπνέει ή πωλείται, τερματίζεται ή ασκείται, ή όταν η αντιστάθμιση δεν πληροί πλέον τα κριτήρια για αντισταθμιστική λογιστική. Στην περίπτωση που μια αντισταθμιζόμενη συναλλαγή δεν αναμένεται πλέον να πραγματοποιηθεί, τα καθαρά συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που είχαν καταχωρηθεί στα αποθεματικά μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία που δεν προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου και δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, ταξινομούνται ως παράγωγα προς πώληση και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων. Διακυμάνσεις στην εύλογη αξία αυτών των παραγώγων που δεν τηρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου αναγνωρίζονται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην κατηγορία «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)».

Κατά την 31.12.2020, η Εταιρεία δεν κατέχει εργαλεία αντιστάθμισης εύλογης αξίας. Κατά την ίδια ημερομηνία, η Εταιρεία κατείχε εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών, τα οποία συνάφθηκαν εντός του έτους, με αποτέλεσμα να εγγράψει στην κατάσταση αποτελεσμάτων ζημία ύψους €0,7 εκατ. Τα συγκεκριμένα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία δεν πληρούσαν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές σε εύλογη αξία καταχωρήθηκαν μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

2.16. 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.

2.17. 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. Επίσης το αντίστοιχο κόστος δανεισμού προστίθεται στα επενδυτικά ακίνητα.

Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου αφαιρούνται από τα κόστη δανεισμού που πληρούν τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης.

2.18. 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.

2.19. 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 στο Εμπορικό Κέντρο (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.

2.20. Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες

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

2.21. 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.

2.22. Μισθώσεις

(α) Εταιρία ως μισθωτής

Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις μίσθωσης αρχικά επιμετρούνται με βάση την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις περιέχουν την παρούσα αξία των παρακάτω πληρωμών:

- Πληρωμές σταθερού ποσού αφαιρώντας τυχόν απαιτήσεις σχετιζόμενες με μισθωτικά κίνητρα
- Πληρωμές μεταβλητού ποσού που βασίζονται σε κάποιο δείκτη ή ποσοστό
- Πληρωμές που αναμένεται να γίνουν από τον μισθωτή ως εγγυημένες υπολειμματικές αξίες
- Πληρωμές σχετιζόμενες με την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, όταν είναι σχεδόν βέβαιη η εξάσκηση του δικαιώματος από το μισθωτή
- Πληρωμές για ποινές πρόωρης λήξης της μίσθωσης, αν θεωρείται εύλογο ότι ο μισθωτής θα προχωρήσει στη λήξη της σύμβασης

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με τη χρήση του τεκμαρτού επιτοκίου μίσθωσης. Αν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού, που είναι το επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα δανείζονταν τα κεφάλαια για να αγοράσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας σε ένα αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον και με τους ίδιους εμπορικούς όρους και συνθήκες.

Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου επιμετράται στο κόστος και περιλαμβάνει τα ακόλουθα κονδύλια:

- Το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από μισθώσεις
- Πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν πριν ή κατά την έναρξη της μίσθωσης αφαιρώντας τυχόν κίνητρα μίσθωσης που εισπράχθηκαν
- Τυχόν αρχικά κόστη σχετιζόμενα άμεσα με τη μίσθωση
- Κόστη σχετικά με την αποκατάσταση του μίσθιου

Κάθε πληρωμή μισθώματος επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού εξόδου. Το χρηματοοικονομικό έξοδο χρεώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια της μίσθωσης και υπολογίζεται με βάση ένα σταθερό επιτόκιο επί του υπολοίπου της υποχρέωσης της κάθε περιόδου. Η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες επιβαρύνσεις είτε στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης είτε στην διάρκεια της σύμβασης ανάλογα με το ποια διάρκεια είναι πιο σύντομη. Στην περίπτωση που το δικαίωμα χρήσης αφορά σε επενδυτικό ανίκητο, τότε η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ως μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

Πληρωμές σχετιζόμενες με μισθώσεις βραχυχρόνιας διάρκειας καθώς και συμβάσεων όπου η αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρής αξίας αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ως βραχυχρόνιας διάρκειας συμβάσεις ορίζονται οι μισθώσεις με διάρκεια έως 12 μήνες. Τα μικρής αξίας περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν κυρίως εξοπλισμό γραφείου και μηχανήματα πληροφορικής.

(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. 2.19 περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.23. Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας. Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται απευθείας αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

2.24. Στρογγυλοποιήσεις

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

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

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

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες και τα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρίας στην Ελλάδα. 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. Επίσης βλέπε σημείωση 2.1 σχετικά με τις επιπτώσεις και την αβεβαιότητα από την πανδημία COVID-19.

(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%.

Ωστόσο πρέπει να αναφερθεί ότι η ζήτηση χώρων στο επενδυτικό ακίνητο της Εταιρίας ενδέχεται να μειωθεί λόγω δυσχερών οικονομικών συνθηκών ή και λόγω αυξημένου ανταγωνισμού. Κατά συνέπεια ενδεχομένως να υπάρξουν χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας, επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, υψηλότερες δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη εμπορικών συνεργασιών, χαμηλότερα έσοδα από βασικά ανταλλάγματα, καθώς και μικρότερης ενδεχομένως διάρκειας συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας.

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 €72εκ.

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. Συγκεκριμένα, για να καλυφθεί από τις μεταβολές των επιτοκίων, η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου για τη μετατροπή των κυμαινόμενων επιτοκίων σε σταθερά, αναφορικά με μέρος του δανείου της, το οποίο ανέρχεται σε €72εκ κατά την 31.12.2020.

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 2020, μια αύξηση κατά 0,25% των επιτοκίων των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, εφαρμοσμένο για ολόκληρη την περίοδο του 2020, θα οδηγούσε σε μια αύξηση του χρηματοοικονομικού κόστους κατά €113 χιλ. αντίστοιχα.

Η Εταιρία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό της. Παρόλα αυτά, το ρίσκο δεν είναι σημαντικό λόγω των χαμηλών επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

(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 31/12/2020 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 κινδύνου ως εξής:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (MOODY'S ST Rating)	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Caa1	13.988.487	11.533.526
	13.988.487	**11.533.526**

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 υπάρχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου εκτός από τις καταθέσεις σε τράπεζες, από τις οποίες όμως δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς.

(γ) 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 το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας. Το Χρηματοοικονομικό Τμήμα 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.

Με βάση τα υφιστάμενα ταμειακά διαθέσιμα, η Διοίκηση κρίνει ότι οι μελλοντικές ταμειακές ανάγκες της εταιρείας καλύπτονται επαρκώς για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε επίπεδο 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.

Ποσά σε ευρώ	**Λιγότερο από 1 έτος**	**Μεταξύ 1 και 2 έτη**	**Μεταξύ 2 και 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**
31 Δεκεμβρίου 2020				
Σύνολο δανείων	3.421.325	4.461.483	16.244.041	59.705.631
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	3.169.942	-	-	-
Μισθώσεις	3.573.295	3.831.139	11.602.760	164.778.157
	10.164.561	**8.292.622**	**27.846.801**	**224.483.788**

Ποσά σε ευρώ	**Λιγότερο από 1 έτος**	**Μεταξύ 1 και 2 έτη**	**Μεταξύ 2 και 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**
31 Δεκεμβρίου 2019				
Σύνολο δανείων	-	3.404.814	14.378.395	65.746.977
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	4.187.683	-	-	-
Μισθώσεις	3.796.152	3.805.888	11.526.245	168.333.210
	7.983.835	**7.210.702**	**25.904.640**	**234.080.187**

Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου ορίζεται σε επτά έτη με έναρξη αποπληρωμής από το 2021 ,με επιτόκιο αναφοράς Euribor τρίμηνης περιόδου και περιθώριο 3%. Σχετική αναφορά γίνεται στην Σημείωση 13 επι των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αφορούν κυρίως τη μακροχρόνια λειτουργική μίσθωση του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos ,το δικαίωμα χρήσης του οποίου περιλαμβάνεται στις επενδύσεις σε ακίνητα Για αναλυτικές πληροφορίες ανατρέξτε στη σημείωση 16.

Πέραν των ανωτέρω, στη σημείωση 2.1 αναφέρονται οι επιπτώσεις από την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID-19 ενώ στη σημείωση 24 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 2020 όπως και το 2019, 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 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Σύνολο δανείων (σημ. 13)	71.382.210	71.267.590
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (σημ. 10)	(14.057.646)	(11.672.590)
Καθαρός Δανεισμός	**57.324.564**	**59.595.000**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	92.026.585	106.653.533
Συνολικά κεφάλαια	**149.351.150**	**166.248.533**
Συντελεστής Μόχλευσης (Καθαρός Δανεισμός προς Συνολικά Κεφάλαια)	**38%**	**36%**

Σημειώνεται ότι αν η Εταιρία κατά την 31.12.2020 είχε αποπληρώσει το μέρισμα πληρωτέο προς τους μετόχους, συνολικού ύψους €8,4εκ, ο συντελεστής μόχλευσης θα ανέρχονταν σε 42%.

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) και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία (σημ. 14).

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.

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.

Λόγω της αβεβαιότητας και των ρίσκων που συνδέονται με την πανδημία του Covid-19 υφίσταται μια σημαντική εκτιμητική αβεβαιότητα επι των αποτιμήσεων των επενδυτικών ακίνητων κατά την ημερομηνία ισολογισμού σύμφωνα και με τους ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές του Ομίλου όπως αναφέρεται πλήρως σε Σημείωση 5.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5 και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (Σημ. 14).

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	**31.12.2020**	**31.12.2019**
1 Ιανουαρίου	267.627.568	181.200.000
Δικαίωμα χρήσης μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων (σημ.16)	152.108	78.615.321
Μεταβολές εύλογης αξίας	(12.372.986)	7.812.247
31 Δεκεμβρίου	**255.406.689**	**267.627.568**

Κατά την 31.12.2020 στις επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνεται ακίνητο το οποίο εκμισθώνεται βάσει λειτουργικών μισθώσεων εύλογης αξίας €177,4 εκ. και αφορά στο εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos ενώ κατά την 31.12.2019 η εύλογη αξία του ακινήτου ήταν €189,2 εκ.. Τα δικαιώματα χρήσης του εν λόγω ακίνητου σύμφωνα με το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» κατά την 31.12.2020 ανέρχονται σε €78,1εκ. ενώ κατά την 31.12.2019 ανερχόταν σε €78,6εκ.

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

Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων διεξάγονται κάθε εξάμηνο ή συχνότερα εφόσον οι συνθήκες της αγοράς ή οι όροι των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων παρουσιάζουν σημαντική διαφοροποίηση από αυτές που ίσχυαν κατά την προηγουμένη περίοδο αναφοράς. Οι αποτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές (SAVILLS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ), κατά κύριο λόγο διενεργούνται με τη 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), τον προσδιορισμό ενός exit value 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 διαμορφώθηκε σε 9,25% όπως και κατά την 31/12/2019.
- Το exit yield της τελευταίας αποτίμησης διαμορφώθηκε σε 8,50% όπως και κατά την 31/12/2019.
- 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 Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) μέσος πληθωρισμός που έχει χρησιμοποιηθεί για όλη την περίοδο υπολογισμού βασίζεται σε κλιμακούμενο μέσο πληθωρισμό σε ακολουθία προβλέψεων περιόδου 2021-2028+, εύρους από +0,75% έως και +1,90%.
- Το εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos είναι lease-hold (με διάρκεια εκμετάλλευσης έως το 2065).

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται 4 βασικά σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στις αποτιμήσεις του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας μια αύξηση/μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου (discount rate) κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%), καθώς και μια αύξηση/μείωση των exit yields κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%).

(ποσά σε εκ. Ευρώ)	**Discount rate +0,25%**	**Discount rate -0,25%**	**Exit yields +0,25%**	**Exit yields -0,25%**
Mediterranean Cosmos	-2,8	2,9	-1,9	2,0

Η οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα όπως περιγράφεται στην σημείωση 2.1, και το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας. Οι μεταβολές της εύλογης αξίας του εμπορικού κέντρου, σε σχέση με αυτές της συγκριτικής περιόδου διαφέρουν καθώς ενσωματώνουν την επίπτωση στο εμπορικό κέντρο της εξάπλωσης του κορωνοϊού COVID-19. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.

Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές αναφέρουν στις εκθέσεις τους ότι το γενικό περιβάλλον κινδύνου στο οποίο λειτουργεί η Εταιρία έχει αυξηθεί κατά την περίοδο αναφοράς, γεγονός που οφείλεται στο συνεχιζόμενο επίπεδο της αβεβαιότητας λόγω της επίπτωσης του Covid-19. Αυτό το περιβάλλον θα μπορούσε να έχει σημαντικό αντίκτυπο στις εκτιμήσεις ακινήτων. Το εμπορικό κέντρο της Εταιρίας αποτιμήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές με βάση την εύλογη αξία, σύμφωνα με την εκτίμηση του Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS).

Η εξάπλωση του Covid-19, που χαρακτηρίστηκε επίσημα ως «πανδημία» από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επηρεάσει παγκοσμίως τις οικονομικές αγορές. Οι ταξιδιωτικοί και άλλοι περιορισμοί μετακίνησης έχουν τεθεί σε εφαρμογή στις περισσότερες χώρες. Η οικονομική δραστηριότητα επηρεάζεται σε πολλούς τομείς.

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι εξωτερικοί εκτιμητές θεωρούν ότι μπορούν να βασιστούν λιγότερο σε προγενέστερα δεδομένα της αγοράς για συγκριτικούς σκοπούς με στόχο να προσεγγίσουν την εύλογη αξία. Λόγω της παραπάνω τρέχουσας συγκυρίας, οι εκτιμητές αντιμετωπίζουν μία πρωτοφανή κατάσταση όσον αφορά στην κρίση τους. Η εκτίμησή τους για τον λόγο αυτό υπόκειται σε καθεστώς «αυξημένης αβεβαιότητας» (material valuation uncertainty) όπως αυτή περιγράφεται στο VPS 3 και VPGA 10 του RICS Red Book Global. Κατά συνέπεια, μικρότερη βεβαιότητα – και μεγαλύτερος βαθμός προσοχής – συνοδεύει την παρούσα έκθεση σε σχέση με τις συνήθεις συνθήκες. Οι εξωτερικοί εκτιμητές έχουν επιβεβαιώσει ότι η δήλωση «αυξημένη αβεβαιότητα» δεν σημαίνει ότι δεν μπορεί κανείς να βασιστεί στις αποτιμήσεις. Αντίθετα, η παραπάνω δήλωση χρησιμοποιείται για να είναι σαφής και διαφανής με όλα τα μέρη, με επαγγελματικό τρόπο, ώστε κατά τις τρέχουσες έκτακτες συνθήκες, αποδίδεται λιγότερη βεβαιότητα στις αποτιμήσεις από ό, τι θα συνέβαινε διαφορετικά. Εξαιτίας της αυξημένης εκτιμητικής αβεβαιότητας σχετικά με την επίδραση του Covid-19, οι μελλοντικές ταμειακές ροές που ενσωματώθηκαν στα εκτιμητικά μοντέλα, προβλέπουν ενισχυμένη απώλεια ενοικίων, εφαρμογή επιπλέον κενότητας για τις μισθώσεις που θα λήξουν εντός του 2021 και ενίσχυση και χρονική επέκταση των εξόδων λειτουργίας που θα καλυφθούν αποκλειστικά από την εταιρεία για παρατεταμένο χρονικό διάστημα. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω από την αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας την 31.12.2020 υπήρξε αρνητική επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων ύψους €12,4εκ. Δεν υπήρξε καμία αλλαγή στη μεθοδολογία αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για τις επενδύσεις σε ακίνητα ως αποτέλεσμα του Covid-19. Η Διοίκηση και οι εξωτερικοί εκτιμητές είναι της άποψης ότι τα προεξοφλητικά επιτόκια και οι αποδόσεις εξόδου (exit yields) είναι εύλογα με βάση τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και τις αποδόσεις που αναμένουν οι επενδυτές για το συγκεκριμένο εμπορικό κέντρο, το οποίο θεωρείται από τα κορυφαία εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα.

Οι πληροφορίες που παρέχονται στους εκτιμητές και οι παραδοχές και τα μοντέλα αποτίμησης που χρησιμοποιούνται από τους εκτιμητές, εξετάζονται από την ομάδα της διαχείρισης των επενδυτικών ακινήτων, τον επικεφαλής των επενδυτικών ακινήτων και τον οικονομικό διευθυντή.

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. Σε αυτό το πλαίσιο η Διοίκηση παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID -19 καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στην αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας (Σημείωση 2.128). Κατά την

31.03.2021 σύμφωνα με την αποτίμηση του ακινήτου της Εταιρίας που διενεργήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές, η εύλογη αξία του ακινήτου ανήλθε σε €178,1εκ..

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε ευρώ	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Λογισμικό**	**Ακινητοποιήσεις Υπό Εκτέλεση και Προκ/λές**	**Σύνολο**
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2019	**2.016.301**	**22.056**	**-**	**2.038.356**
Προσθήκες	110.947	395	8.000	**119.342**
31 Δεκεμβρίου 2019	**2.127.248**	**22.451**	**8.000**	**2.157.698**
1 Ιανουαρίου 2020	**2.127.248**	**22.451**	**8.000**	**2.157.698**
Προσθήκες	116.091	185	75.144	**191.420**
31 Δεκεμβρίου 2020	**2.243.339**	**22.636**	**83.144**	**2.349.118**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2019	**(1.849.850)**	**(15.776)**	**-**	**(1.865.626)**
Αποσβέσεις χρήσης	(34.669)	(2.731)	-	**(37.400)**
31 Δεκεμβρίου 2019	**(1.884.519)**	**(18.508)**	**-**	**(1.903.026)**
1 Ιανουαρίου 2020	**(1.884.519)**	**(18.508)**	**-**	**(1.903.026)**
Αποσβέσεις χρήσης	(45.720)	(1.635)		**(47.355)**
31 Δεκεμβρίου 2020	**(1.930.239)**	**(20.143)**	**-**	**(1.950.382)**
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019	**242.729**	**3.943**	**8.000**	**254.672**
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020	**313.100**	**2.493**	**83.144**	**398.736**

Κατά την 31.12.2020, 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	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:		
Διαφορά αποσβέσεων και μεταβολές εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων	26.915.683	29.370.933
	26.915.683	**29.370.933**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:		
Αναγνώριση εσόδων	814	4.214
Μισθώσεις	-	56
Απομείωση επισφαλών απαιτήσεων	32.616	32.616
Μεταβολές εύλογης αξίας αντιστάθμισης ροών	161.612	-
	195.043	**36.887**
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων	**(26.720.640)**	**(29.334.047)**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	**(29.334.047)**	**(28.169.958)**
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημ 20)	2.613.407	(2.290.887)
Πίστωση / (Χρέωση) στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής του φορολογικού συντελεστή (σημ 18)	-	1.126.798
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(26.720.640)**	**(29.334.047)**

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	**Επενδύσεις σε ακίνητα**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2019	**28.213.824**	**28.213.824**
Χρέωση / (Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	2.285.662	2.285.662
Χρέωση / (Πίστωση) στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	(1.128.553)	(1.128.553)
31 Δεκεμβρίου 2019	**29.370.933**	**29.370.933**
1 Ιανουαρίου 2020	**29.370.933**	**29.370.933**
Χρέωση / (Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(2.455.250)	(2.455.250)
31 Δεκεμβρίου 2020	**26.915.683**	**26.915.683**

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

Ποσά σε ευρώ	**Λοιπά**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2019	**43.867**	**43.867**
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(5.226)	(5.226)
Πίστωση / (Χρέωση) στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	(1.755)	(1.755)
31 Δεκεμβρίου 2019	**36.886**	**36.886**
1 Ιανουαρίου 2020	**36.886**	**36.886**
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	158.157	158.157
31 Δεκεμβρίου 2020	**195.043**	**195.043**

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Πελάτες	9.101.323	7.262.627
Μείον: προβλέψεις απομείωσης	(5.929.589)	(5.629.589)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**3.171.734**	**1.633.038**
Προπληρωμές λειτουργικών μισθώσεων και λοιπές απαιτήσεις	9.645.927	9.932.003
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	-	663.818
Εξοδα Επομένων Χρήσεων	569.057	269.572
Μείον: απομείωση λοιπών απαιτήσεων	(106.865)	(106.865)
Σύνολο	**13.279.853**	**12.391.566**

Ανάλυση απαιτήσεων:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	9.211.763	9.433.422
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.068.090	2.958.144
	13.279.853	**12.391.566**

Το κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» εμφανίζεται αυξημένο σε σχέση με την συγκριτική περίοδο λόγω της αύξησης των απαιτήσεων από καταστηματάρχες των εμπορικών κέντρων εξαιτίας των επιπτώσεων της πανδημίας. Σχετικά με τις απαιτήσεις από καταστηματάρχες ο Όμιλος ως εξασφάλιση έναντι του πιστωτικού κίνδυνου διακρατεί τραπεζικές εγγυητικές επιστολές.

Το κονδύλι «Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα» εμφανίζεται σημαντικά μειωμένο σε σχέση με την συγκριτική περίοδο λόγω των μειωμένων πωλήσεων των καταστηματαρχών, εξαιτίας των επιπτώσεων της πανδημίας, η Εταιρεία απώλεσε έσοδα από το αντάλλαγμα επί των πωλήσεων.

Κατά την 31/12/2020 , το κονδύλι «Προπληρωμές λειτουργικών μισθώσεων και λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνει αναπόσβεστο ποσό ύψους €9,4εκ σχετιζόμενο με την εφάπαξ καταβολή μισθωμάτων ύψους €10εκ. προς το Οικουμενικό Πατριαρχείο που πραγματοποιήθηκε τη χρήση 2018.

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

Ποσά σε ευρώ	**2020**	**2019**
1 Ιανουαρίου	**5.629.589**	**5.629.589**
Χρέωση / (Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	300.000	-
31 Δεκεμβρίου	**5.929.589**	**5.629.589**

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 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 είναι ως εξής:

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική Προσέγγιση**	**Σύνολο**
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2020	9.101.323	842.161	9.943.484
Πρόβλεψη αναμενώμενης πιστωτικής ζημιάς	(5.929.589)	(106.865)	(6.036.454)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2020	**3.171.734**	**735.297**	**3.907.030**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2020	-	-	9.372.822
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2020			**13.279.853**

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**Απλοποιημένη προσέγγιση**	**Γενική Προσέγγιση**	**Σύνολο**
Μικτή λογιστική αξία 31.12.2019	7.926.445	350.121	8.276.567
Πρόβλεψη αναμενώμενης πιστωτικής ζημιάς	(5.629.589)	(106.865)	(5.736.454)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019	**2.296.856**	**243.256**	**2.540.113**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία 31.12.2019	-	-	9.851.454
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2019			**12.391.566**

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 2020	**Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος**
Ποσά σε ευρώ	
Πελάτες	3.171.734
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14.057.646
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	166.240
Σύνολο	**17.395.619**

31 Δεκεμβρίου 2020	**Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος**
Ποσά σε ευρώ	
Ομολογιακός δανεισμός	71.382.210
Προμηθευτές	1.416.199
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	438.873
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	673.385
Τόκοι πληρωτέοι	336.000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	78.056.689
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	168
Σύνολο	**152.303.525**

31 Δεκεμβρίου 2019	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος
Ποσά σε ευρώ	
Πελάτες	1.633.038
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.672.590
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	243.256
Σύνολο	**13.548.885**

31 Δεκεμβρίου 2019	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος
Ποσά σε ευρώ	
Ομολογιακός δανεισμός	71.267.590
Προμηθευτές	1.594.797
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	395.896
Τόκοι πληρωτέοι	336.000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	78.485.607
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	17.274
Σύνολο	**152.097.164**

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Διαθέσιμα σε τράπεζες	13.988.487	11.533.526
Διαθέσιμα στο ταμείο	69.159	139.064
Σύνολο	**14.057.646**	**11.672.590**

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 2019	**6.713.739**	**6.713.739**	**6.713.739**
31 Δεκεμβρίου 2019	**6.713.739**	**6.713.739**	**6.713.739**
1 Ιανουαρίου 2020	**6.713.739**	**6.713.739**	**6.713.739**
31 Δεκεμβρίου 2020	**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 ευρώ).

12. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε ευρώ	Τακτικό αποθεματικο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2019	2.237.913	**2.237.913**
31 Δεκεμβρίου 2019	**2.237.913**	**2.237.913**
1 Ιανουαρίου 2020	2.237.913	**2.237.913**
31 Δεκεμβρίου 2020	**2.237.913**	**2.237.913**

Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.4548/2018, άρθρο 158) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετήσιων 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	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός	70.419.671	71.267.590
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**70.419.671**	**71.267.590**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός	962.539	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**962.539**	**-**
Σύνολο δανεισμού	**71.382.210**	**71.267.590**

Οι μεταβολές του δανεισμού αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**71.894.159**
Αποπληρωμή δανεισμού	(72.000.000)
Ανάληψη ομολογιακού δανείου	72.000.000
Έξοδα έκδοσης και παράτασης δανείων (σημ. 20)	(877.172)
Απόσβεση εξόδων έκδοσης και παράτασης δανείων (σημ. 20)	250.602
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**71.267.590**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	**71.267.590**
Απόσβεση εξόδων έκδοσης και παράτασης δανείων (σημ. 20)	114.620
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**71.382.210**

Το εμπραγμάτως ασφαλισμένο ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας με την Eurobank, υπολοίπου κεφαλαίου €72εκ πρέπει να ικανοποιεί τους εξής βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες: Loan to value < 60% και Debt Service Cover ratio > 120%. 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%. Η Εταιρία ικανοποιεί τους συγκεκριμένους δείκτες του τραπεζικού δανεισμού.

Το κοινό ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας έχει εξασφαλιστεί με ενεχυρίαση επί των μετοχών της Εταιρείας, σύσταση εξασφάλισης επί της Σύμβασης Παραχώρησης, ενεχυρίαση και εκχώρηση επί τραπεζικών λογαριασμών, συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, εγγυητικών επιστολών, καθώς και ασφαλιστηρίων συμβολαίων.

Στο σύνολο του δανεισμού κατά την 31.12.2020 περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων ύψους €618χιλ εκ των οποίων €118χιλ αναλογούν σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό (31.12.2019: €115χιλ) ενώ το υπόλοιπο ποσό των €500χιλ σε μακροπρόθεσμο δανεισμό (31.12.2019: €618χιλ).

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

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	2.042.373	847.919
Μεταξύ 2 και 5 ετών	9.614.978	7.569.477
Πάνω από 5 έτη	58.762.321	62.850.195
	70.419.671	**71.267.590**

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

Κατά την 31.12.2020, το σύνολο του δανεισμού, κεφαλαίου ύψους €72εκ, αφορά σε προϊόν κυμαινομένου επιτοκίου, αντισταθμισμένο σε ποσοστό 75%, έναντι του επιτοκιακού κινδύνου με επιτόκιο αναφοράς Euribor 3 μηνών (μεσοσταθμικό επιτόκιο αναφοράς 0,22% κατά την 31.12.2020) πλέον μεσοσταθμικό περιθώριο 3,00%. Συνεπώς, το συνολικό σταθμισμένο επιτόκιο δανεισμού της Εταιρίας την 31.12.2020 διαμορφώνεται σε 3,22%.

Στις 31/12/2019 το μέσο καθαρό επιτόκιο (επιτόκιο αναφοράς) που δανείζεται η Εταιρία ανέρχεται σε 0% και το μέσο τραπεζικό δανειακό (spread) ανέρχεται στο 3,0%. Συνεπώς, το συνολικό σταθμισμένο μεικτό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρίας κατά την 31/12/2019 ανήλθε σε 3,0%.

14. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2020**		**31.12.2019**	
	Απαιτήσεις	**Υποχρεώσεις**	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)	-	673.385	-	-
Σύνολο	-	**673.385**	-	-
Μη κυκλοφορούν	-	673.385	-	-
Κυκλοφορούν	-	-	-	-
Σύνολο	-	**673.385**	-	-

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) στις 31.12.2020 είναι €54εκ με λήξη τον Μάιο 2026. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Κατά την 31.12.2020, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων που

καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το μεσοσταθμικό επιτόκιο αναφοράς κατά την 31.12.2020 0,22% πλέον μεσοσταθμικό περιθώριο 3,00%. Συνεπώς, το συνολικό σταθμισμένο επιτόκιο δανεισμού της Εταρείας την 31.12.2020 διαμορφώνεται σε 3,22%.

Η συνολική εύλογη αξία ενός παραγώγου (οπού η μέθοδος αποτίμησης εμπίπτει στην ιεραρχία 2, όπως αυτή περιγράφεται στην σημ. 3.3) κατηγοριοποιείται ως μη κυκλοφορούν στοιχείο ενεργητικού ή παθητικού όταν η ημερομηνία λήξης του είναι μεταγενέστερα των 12 μηνών, ενώ στην αντίθετη περίπτωση κατηγοριοποιείται ως κυκλοφορούν στοιχείο.

Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας των παράγωγων αντιστάθμισης ταμειακών ροών είναι βασισμένος στην προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών σύμφωνα με τα μελλοντικά επιτόκια (Euribor 3 months) και το δείκτη μεταβλητότητας αυτών. Όμως, όταν τα παράγωγα αυτά στοιχεία δεν πληρούν τις προϋποθέσεις της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνων, τότε ταξινομούνται ως «παράγωγα προς πώληση». Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία καταχώρησε στην κατάσταση αποτελεσμάτων ζημία ύψους €0,7 εκατ., καθώς τα συγκεκριμένα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία δεν πληρούσαν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές σε εύλογη αξία καταχωρήθηκαν μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Προμηθευτές	1.416.199	1.594.797
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ.26)	438.873	395.896
Έσοδα επομένων χρήσεων	2.122.185	2.302.944
Προκαταβολές πελατών	235.831	72.692
Τόκοι χρήσης δεδουλευμένοι	336.000	336.000
Λοιπά έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	1.314.701	1.771.024
ΦΠΑ πληρωτέος	74.086	319.817
Λοιπές υποχρεώσεις	7.993	28.560
Σύνολο	**5.945.867**	**6.821.730**

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Μακροπρόθεσμες	-	-
Βραχυπρόθεσμες	5.945.867	6.821.730
Σύνολο	**5.945.867**	**6.821.730**

Οι λογιστικές αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσεγγίζουν τις εύλογες τους αξίες.

16. Μισθώσεις

Η Εταιρεία μισθώνει μέσω λειτουργικών μισθώσεων ενσώματα πάγια που αποτελούν κυρίως εδαφικές εκτάσεις, και κτίρια. Η πιο σημαντική λειτουργική μίσθωση της Εταιρείας είναι η μίσθωση της εδαφικής έκτασης στην οποία έχει αναπτυχθεί και λειτουργεί το Εμπορικό Κέντρο Mediterranean Cosmos έως το 2065 από το Οικουμενικό Πατριαρχείο.

Οι όροι των μισθώσεων διαπραγματεύονται κάθε φορά εκ νέου και περιλαμβάνουν διαφορετικούς όρους και προϋποθέσεις. Οι συμβάσεις μίσθωσης δεν ενσωματώνουν συγκεκριμένες ρήτρες ενώ τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εξασφαλίσεις έναντι δανεισμού.

Οι μεταβολές των δικαιωμάτων χρήσης της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01–31.12.2020 παρουσιάζονται στον κατωτέρω:

(Ποσά σε €)	Εδαφικές Εκτάσεις	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2019	**78.615.321**	**15.615**	**78.630.936**
Μεταβολή της εύλογης αξίας στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(137.753)	-	(137.753)
Απόσβεση	-	(7.808)	(7.808)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2019	**78.477.568**	**7.808**	**78.485.375**

(Ποσά σε €)	Εδαφικές Εκτάσεις	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
Δικαίωμα χρήσης - 1 Ιανουαρίου 2020	**78.477.568**	**7.808**	**78.485.375**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης απαιτήσεων	152.108	64	152.172
Μεταβολή της εύλογης αξίας στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(572.986)	-	(572.986)
Απόσβεση	-	(7.871)	(7.871)
Δικαίωμα χρήσης - 31 Δεκεμβρίου 2020	**78.056.689**	**-**	**78.056.689**

Τα δικαιώματα χρήσης των εδαφικών εκτάσεων ύψους €78,1εκ αφορούν το ακίνητο του εμπορικού κέντρου Mediterranean Cosmos το οποίο εκμισθώνεται βάσει λειτουργικών μισθώσεων και περιλαμβάνονται σύμφωνα με το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» ταξινομείται στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» (σημ.5).

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία κατά την 1/1/2019 και 31/12/2019 έχουν ως εξής :

(Ποσά σε €)	Εδαφικές Εκτάσεις	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	**78.615.321**	**15.615**	**78.630.936**
Χρεωστικοί τόκοι	3.459.269	476	3.459.745
Πληρωμές	(3.597.023)	(8.051)	(3.605.073)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019	**78.477.568**	**8.040**	**78.485.607**

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	340.819
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	78.144.788
Σύνολο	**78.485.607**

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία έχουν κατά την 1/1/2020 και 31/12/2020 ως εξής:

(Ποσά σε €)	Εδαφικές Εκτάσεις	Κτίρια Γραφείων	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2020	**78.477.568**	**8.040**	**78.485.607**
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	152.108	64	152.172
Χρεωστικοί τόκοι	3.461.869	172	3.462.041
Πληρωμές μισθωμάτων	(3.315.540)	(8.276)	(3.323.816)
Παραχωρήσεις σε μισθώματα	(719.315)	-	(719.315)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020	**78.056.689**	**-**	**78.056.689**

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	136.867
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	77.919.823
Σύνολο	**78.056.689**

Η επίδραση που προέκυψε για την Εταιρία όσον αφορά την απαλλαγή του 40% των μισθωμάτων λόγω των κυβερνητικών μέτρων αντιστοιχεί σε συνολικό ποσό € 719χιλ το οποίο συμπεριλαμβάνεται στα αποτελέσματα εκμετάλλευσης και συγκεκριμένα στο κονδύλι «Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» (Σημ. 18).

Η Εταιρία δεν αντιμετωπίζουν κάποιο σημαντικό κίνδυνο ρευστότητας αναφορικά με τις υποχρεώσεις από μισθώσεις ενώ δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

17. 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:

all amounts in €	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων		
Βασικό αντάλλαγμα	13.647.045	19.297.625
Μεταβλητό αντάλλαγμα	199.187	1.201.531
Αμοιβή εισόδου	14.167	22.006
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	423.532	673.482
Σύνολο	**14.283.930**	**21.194.644**
Λοιπά έσοδα από ακίνητα		
Έσοδα εκμετάλλευσης παρκινγκ	1.244.359	2.410.603
Σύνολο	**1.244.359**	**2.410.603**
Σύνολο πωλήσεων	**15.528.289**	**23.605.247**

Η σημαντική μείωση των πωλήσεων της Εταιρίας οφείλεται κατά κύριο λόγο στις επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19 στα έσοδα από την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου και αφορά εκπτώσεις μισθωμάτων για το έτος 2020 εξαιτίας της υποχρεωτικής απαλλαγής από την υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων βάση νόμου αλλά και επιπλέον εκπτώσεων που δόθηκαν από την Εταιρία. Επιπροσθέτως, η Εταιρία απώλεσε μεγάλο μέρος των εσόδων από την εκμετάλλευση των σταθμών αυτοκινήτων, καθώς και τα έσοδα από την διαφημιστική εκμετάλλευση χώρων του εμπορικού κέντρου αλλά και το μεταβλητό μίσθωμα επί των

πωλήσεων των καταστηματαρχών λόγω του lockdown και της μείωσης στην επισκεψιμότητα και στις πωλήσεων των καταστηματαρχών.

18. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

all amounts in €	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων	(302.110)	(479.429)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	51.051	(1.289.408)
Πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων	(300.000)	-
Αμοιβές και έξοδα νομικών υπηρεσιών	(1.948)	(840)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(353.037)	(388.677)
Κοινόχρηστες δαπάνες που καλύπτονται από τον Ιδιοκτήτη	(1.667.240)	(829.109)
Έξοδα λειτουργίας πάρκινγκ	(681.527)	(728.448)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(164.183)	(294.330)
Αναλογία κενών χώρων στις Κοινόχρηστες Δαπάνες	(55.028)	(55.354)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(184.343)	(162.662)
Αμοιβές παροχής οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών	(120.000)	(120.000)
Μεσιτείες	(72.667)	(164.629)
Ασφάλιστρα	(222.372)	(209.002)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	(9.349)	(61.221)
Σύνολο	**(4.082.754)**	**(4.783.109)**

Τα ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων για την χρήση του 2020 αντιπροσωπεύουν τα κυμαινόμενα μισθώματα των μισθώσεων καθώς και την επίπτωση από την εφαρμογή της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 16 «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19», που αντιστοιχεί σε ποσό €719χιλ όπως αναλύεται σε Σημείωση 16. Επιπρόσθετα, οι κοινόχρηστες δαπάνες του εμπορικού κέντρου είναι αυξημένες κατά €0,8εκ. λόγω της αυξημένης συμμετοχής της εταιρείας κατά την περίοδο του lockdown.

19. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης

all amounts in €	Σημείωση	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Αποσβέσεις	6, 16	(55.227)	(45.207)
Αμοιβές και έξοδα νομικών υπηρεσιών		(54.116)	(124.628)
Κοινόχρηστες δαπάνες που καλύπτονται από τον Ιδιοκτήτη		(9.186)	(25.256)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών		(276.748)	(102.140)
Λοιποί φόροι		(474)	(2.112)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)		(62.002)	(1.415)
Ζημιές αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων		(673.385)	-
Σύνολο		**(1.131.138)**	**(300.759)**

Η αύξηση στα Λοιπά έσοδα / έξοδα εκμετάλλευσης οφείλεται κυρίως στην ζημιά από την αποτίμηση σε εύλογη αξία των χρημ/μικών εργαλείων αντιστάθμισης ταμειακών ροών.

20. Χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε ευρώ	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Τόκοι και έξοδα δανείων	(2.502.814)	(2.109.163)
Τόκοι και έξοδα SYNTHETIC SWAP	(57.249)	-
Τόκοι μισθώσεων (σημ. 16)	(3.462.041)	(3.459.745)
Έσοδα τόκων	3.729	2.129
Σύνολο	**(6.018.375)**	**(5.566.778)**

Το χρηματοοικονομικό κόστος της χρήσης 2020 είναι αυξημένο έναντι της συγκριτικής περιόδου λόγω της αναχρηματοδότησης του τραπεζικού δανεισμού της Εταιρίας, με αύξηση του συνολικού επιτοκίου δανεισμού (σημ.13).

21. Φόρος εισοδήματος

Βάσει του άρθρου 22 του νόμου 4646/2019 που ψηφίσθηκε στις 12.12.2019, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2019 σε 24% από 28% και για τα έτη 2020 και μετά σε 24%. Ωστόσο, βάσει του άρθρου 120 του νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 17.05.2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής μειώνεται στο 22%.

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.

Ποσά σε ευρώ	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Φόρος χρήσης και διαφορές φορολογικού ελέγχου	(798.070)	(2.833.151)
Αναβαλλόμενος φόρος (σημ.7)	2.613.407	(2.290.887)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή (σημ.7)	-	1.126.798
Σύνολο	**1.815.337**	**(3.997.240)**

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	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων	**(8.076.965)**	**20.766.847**
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	1.938.472	(4.984.043)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(89.196)	(53.090)
Διαφορά για την οποια δεν σχηματίστηκε αναβαλλομενη φορολογία	(33.939)	(86.905)
Διαφορά λόγω αλλαγής φορολογικού συντελεστή	-	1.126.798
Σύνολο	**1.815.337**	**(3.997.240)**

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 εταιρίες και οι εταιρίες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές 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 εταιρίες 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).

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2013 έως και 2019, ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2020 ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων του 2020. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2013 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) του άρθρου 36 του ν. 4174/2013 (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 2014 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2020, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

22. Λειτουργικές ταμειακές ροές

Ποσά σε ευρώ	**Σημείωση**	**1.1.2020 έως 31.12.2020**	**1.1.2019 έως 31.12.2019**
Κέρδη / (Ζημιές) χρήσης		(6.261.628)	16.769.607
Προσαρμογές για:			
Φόρο	21	(1.815.337)	3.997.240
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	6	47.355	45.207
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	16	7.871	-
Απομείωση απαιτήσεων	18	300.000	-
Ζημιές αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	19	673.385	-
Έσοδα τόκων	20	(3.729)	(2.129)
Έξοδα τόκων	20	6.022.104	5.568.907
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	12.372.986	(7.812.247)
Άλλα μη ταμειακά έξοδα / (έσοδα)		(719.315)	-
		10.623.694	**18.566.587**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	8	(1.188.287)	73.038
Μείωση υποχρεώσεων	15	(501.191)	(131.318)
		(1.689.478)	**(58.280)**
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**8.934.216**	**18.508.307**

	1.1.2020 έως 31.12.2020	1.1.2019 έως 31.12.2019
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**71.267.589**	**71.894.159**
Ταμειακές Ροές	-	(877.172)
Λοιπές μη ταμειακές ροές	114.620	250.602
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**71.382.210**	**71.267.589**

23. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

23.1. Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρία δεν έχει συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών της ακινήτων. Δεν υπάρχουν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεστεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

24. 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	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Υποχρεώσεις		
Εγγυητικές επιστολές τραπεζών για εξασφάλιση υποχρεώσεων	3.550.645	3.532.980
Σύνολο	**3.550.645**	**3.532.980**
Απαιτήσεις		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	13.125.016	12.843.568
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης	516.674	462.008
Σύνολο	**13.641.689**	**13.305.575**

25. Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση όπου θα εγκρίνει τα αποτελέσματα της χρήσης 2020 ,τη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της Εταιρίας ύψους €2.383.377,35 ήτοι €0,355 ανά μετοχή. Κατά την προηγούμενη χρήση, , εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση και διανεμήθηκε μέρισμα προς τους μετόχους της εταιρείας ύψους €8.365.318,79 ήτοι €1,246 ανά μετοχή το οποίο κατά την 31.12.2020 δεν είχε καταβληθεί.

26. 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	1.1.2020 εώς 31.12.2020	1.1.2019 εώς 31.12.2019
i) Πωλήσεις υπηρεσιών		
- προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	16.790
	-	**16.790**
ii) Αγορές υπηρεσιών		
- από LAMDA DEVELOPMENT S.A.	322.825	322.218
- από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.266.795	1.547.546
	1.589.620	**1.869.764**

Στο πλαίσιο της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16, οι αγορές της Εταιρίας από τα συνδεμένα μέρη το 2020 δεν περιλαμβάνουν έξοδα σχετικά με μισθώσεις ποσού €9χιλ.

Ποσά σε ευρώ	31.12.2020	31.12.2019
iv) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη		
- LAMDA Development S.A	162.661	-
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	276.212	395.896
	438.873	**395.896**

Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μερίσματα πληρωτέα :

iv) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	31.12.2020	31.12.2019
- μητρικής (LAMDA Malls SA)	8.365.319	-
	8.365.319	-

Στο πλαίσιο της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16, οι υποχρεώσεις της εταιρείας προς συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν υποχρεώσεις από μισθώσεις. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

	01/01/2020				31/12/2020
	Υποχρεώσεις από μισθώσεις, αρχικό υπόλοιπο	**Πληρωμές μισθώσεων**	**Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων**	**Τόκοι μισθώσεων**	**Υποχρεώσεις από μισθώσεις, τελικό υπόλοιπο**
Lamda Development S.A.	8.040	(8.276)	64	172	-

	01/01/2019				31/12/2019
	Υποχρεώσεις από μισθώσεις, αρχικό υπόλοιπο	**Πληρωμές μισθώσεων**	**Νέες Συμβάσεις / Τροποποιήσεις Συμβάσεων**	**Τόκοι μισθώσεων**	**Υποχρεώσεις από μισθώσεις, τελικό υπόλοιπο**
Lamda Development S.A.	15.615	(8.051)	-	476	8.040

Επιπλέον, οι αποσβέσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν αποσβέσεις για τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης, που αφορούν συμβάσεις μισθώσεων με τα συνδεδεμένα μέρη, ποσού Ευρώ 7.872.

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.

27. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε, κατά το οικονομικό έτος 2020 και 2019, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε ευρώ	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	26.140	26.140
Αμοιβές για το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	28.500	28.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	4.500	5.000
Σύνολο	**59.140**	**59.140**

28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Οι επιπτώσεις της πανδημίας συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας για το έτος 2021. Με απόφαση της κυβέρνησης το Εμπορικό κέντρο της Εταιρείας ήταν κλειστό για το μεγαλύτερο διάστημα από 01.01.2021 μέχρι και την 23.04.2021. Στο χρονικό αυτό διάστημα το Εμπορικό Κέντρο έμεινε ανοιχτό από 18.01.2021 μέχρι τις 07.02.2021 χωρίς περιορισμούς και από 08.02.2021 μέχρι 04.03.2021 με τη μέθοδο του click away. Η Κυβέρνηση με νομοθετική ρύθμιση αποφάσισε να απαλλάξει τους καταστηματάρχες από την καταβολή του συνόλου του μισθώματός τους για τους μήνες Ιανουάριο έως Μάρτιο. Αντίστοιχα για το ίδιο χρονικό διάστημα η Κυβέρνηση θα αποζημιώσει τον Όμιλο καταβάλλοντας το 60% των μισθωμάτων. Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω νομοθετικές ρυθμίσεις, η απώλεια εισοδήματος από μισθώματα για το πρώτο τετράμηνο του 2021 ανέρχεται στο ποσό των €2,6εκ . Περαιτέρω η εταιρεία έχει απωλέσει εισοδήματα σχετικά με τον σταθμό αυτοκινήτων του Εμπορικού κέντρου, την διαφημιστική εκμετάλλευση και τα μεταβλητά μισθώματα.

Ωστόσο, με σχετική ανακοίνωση του Γενικού Γραμματέα Εμπορίου και του Υφυπουργού Πολιτικής Προστασίας από τις 24.04.2021 επαναλειτουργούν τα εμπορικά κέντρα, τα οποία παραμένουν ανοιχτά έως και την ημερομηνία δημοσίευσης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων (βλ.σημ.2.1).

Βάσει του άρθρου 120 του νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 17.05.2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής μειώνεται στο 22%. Η επίπτωση της μείωσης του φορολογικού συντελεστή από 24% σε 22% θα μειώσει την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση κατά €2,2εκ, μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις πλην των ανωτέρω.