

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018

σελίδες

A. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	3
B. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	8
Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ.....	12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	16
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	17
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	17
2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	17
2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες.....	17
2.3 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.....	21
2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	21
2.5 Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	22
2.6 Μισθώσεις.....	22
2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	23
2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	24
2.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	24
2.10 Εμπορικές απαιτήσεις.....	25
2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	25
2.12 Μετοχικό κεφάλαιο	25
2.13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	25
2.14 Εγγυήσεις.....	25
2.15 Τρέχουσα φορολογία.....	26
2.16 Προβλέψεις.....	26
2.17 Αναγνώριση εσόδων.....	26
2.18 Χρηματοοικονομικά έσοδα	26
2.19 Παροχές στο προσωπικό.....	26
2.20 Διανομή μερισμάτων	27
2.21 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων.....	27
2.22 Λοιπά έσοδα/ έξοδα.....	27
2.23 Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	27
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	27
3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	27
3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών	29
3.3 Διαχείριση κεφαλαίου.....	29
4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ.....	29
5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	30
6. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	31
7. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	32
8. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ.....	32
9. ΊΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	33
10. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	33
11. ΈΣΟΔΑ.....	34
12. ΆΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	34
13. ΦΟΡΟΙ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	34
14. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ/ (ΕΞΟΔΑ).....	35
15. ΦΟΡΟΙ	35
16. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	36
17. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΝΕΛΕΓΚΤΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	36
18. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	36
19. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	37

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920, σας παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2018. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες του άρθρου 43α του Κ.Ν. 2190/1920, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2018, τις σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, ως και την Έκθεση του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Τον Αύγουστο του 2018 ολοκληρώθηκε το τρίτο πρόγραμμα δημοσιονομικής προσαρμογής. Το σημαντικό αυτό γεγονός είχε θετική επίδραση στο οικονομικό κλίμα και τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας, που αποτυπώθηκε και με την έξοδο της Ελλάδας στις διεθνείς αγορές. Ωστόσο, προϋπόθεση για τη διατήρηση του ευνοϊκού οικονομικού κλίματος, αποτελεί η επιτυχημένη υλοποίηση των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και η ενίσχυση του κλίματος εμπιστοσύνης. Προκειμένου η ελληνική οικονομία να επανέλθει σε συνθήκες ομαλότητας και ανάπτυξης η ολοκλήρωση της δημοσιονομικής προσαρμογής πρέπει να συνοδευτεί από αναπτυξιακό πλάνο και από την άρση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων.

Η Εταιρεία αντιμετωπίζεται φορολογικά σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τη φορολογία των Α.Ε.Ε.Α.Π.. Ως αποτέλεσμα των υφιστάμενων μέτρων στα οποία στηρίχθηκε η δημοσιονομική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας ο κλάδος των Α.Ε.Ε.Α.Π. επιβαρύνθηκε με υπερβολική αύξηση των φορολογικών συντελεστών. Η πρωτοφανής αύξηση κατά 614% του συντελεστή του φόρου επί του ενεργητικού της Εταιρείας σε σχέση με το προηγούμενο φορολογικό καθεστώς, καθώς και η αύξηση του συντελεστή του συμπληρωματικού φόρου στον ΕΝΦΙΑ κατά 120% αποτυπώνονται στα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, ο κλάδος του επαγγελματικού ακινήτου παρουσίασε ελαφρά ανοδικές τάσεις, με τα ποιοτικά ακίνητα να παραμένουν σε πλεονεκτικότερη θέση και να εμφανίζουν ανοδικές τάσεις.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2018, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλάμβανε τέσσερα (4) ακίνητα. Τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας βρίσκονται στην Ελλάδα, τρία (3) εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και ένα (1) στη Θεσσαλονίκη.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2018, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 65.292 τ.μ. με εύλογη αξία €68.446 όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Savills Ελλάς Ι.Κ.Ε..

Η Εταιρεία δεν απασχολεί δικό της προσωπικό την 31^η Δεκεμβρίου 2018.

Η Εταιρεία κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 δε διαθέτει υποκατάστημα.

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας για τη χρήση 2018 ανέρχεται σε €5.849 έναντι €5.858 της προηγούμενης χρήσης.

Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Τα κέρδη της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε €1.400, έναντι κερδών €1.941 της προηγούμενης χρήσης.

Λειτουργικά κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε €6.318 έναντι κερδών €7.522 της προηγούμενης χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας μη συμπεριλαμβανομένων των καθαρών κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και λοιπών εσόδων/ (εξόδων) ανήλθαν σε ποσό €5.217 έναντι ποσού €5.208 της προηγούμενης χρήσης.

Χρηματοοικονομικά έσοδα: Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε €76 έναντι €44 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μία αύξηση ποσού €32 ή 73%. Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εσόδων αποδίδεται στην επιτυχή διαχείριση των διαθεσίμων.

Φόροι: Οι φόροι της Εταιρείας για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε €534 έναντι €534 της προηγούμενης χρήσης. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 15 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία αντιμετωπίζεται φορολογικά σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τη φορολογία των Α.Ε.Ε.Α.Π. και φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς)

προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. Βάσει του νέου φορολογικού νόμου, ο οφειλόμενος φόρος δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,75% (ετησίως) των επενδύσεών της.

Καθαρά κέρδη μετά από φόρους: Συνέπεια των παραπάνω, τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2018 ανήλθαν σε €5.859 έναντι €7.031 της προηγούμενης χρήσης.

Βασικοί Δείκτες

Η Εταιρεία αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοση της σε μηνιαία βάση εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους στόχους της και λαμβάνει διορθωτικά μέτρα όπου κρίνει αναγκαίο. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετράται κάνοντας χρήση χρηματοοικονομικών δεικτών απόδοσης που χρησιμοποιούνται διεθνώς:

	31.12.2018	31.12.2017		
Δείκτης Ρευστότητας				
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	8,09x	7,06x		
Δείκτες Διάρθρωσης Κεφαλαίων				
Ίδια Κεφάλαια προς Σύνολο Ενεργητικού	99%	99%		
Δείκτες Αποδοτικότητας				
Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων	8%	10%		
Αποδοτικότητα Επενδυμένων Κεφαλαίων	8%	10%		
Κεφάλαια από τη Λειτουργία (Funds from Operations)				
	31.12.2018	31.12.2017	Μεταβολή	%
Κεφάλαια από την λειτουργία (F.F.O.)	4.476	5.107	(631)	(12%)
Προσαρμοσμένο EBITDA				
	31.12.2018	31.12.2017	Μεταβολή	%
Προσαρμοσμένο EBITDA	4.935	5.598	(663)	(12%)

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα κατά τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

α) Τρέχουσες και Εν Δυνάμει Επιπτώσεις

Η Εταιρεία πιστεύει ότι είναι σε θέση να δημιουργεί αξία για τα ενδιαφερόμενα μέρη της κατανοώντας τον τρόπο με τον οποίο η επιχειρηματική της δραστηριότητα επηρεάζει το περιβάλλον και λαμβάνοντας μέτρα για την ελαχιστοποίηση οποιωνδήποτε πραγματικών ή πιθανών αρνητικών επιπτώσεων.

Η κατανόηση των προσδοκίων των ενδιαφερομένων μερών σχετικά με τους κινδύνους και τις ευκαιρίες που συνδέονται με περιβαλλοντικά και κοινωνικά θέματα είναι πολύ σημαντική για την Εταιρεία.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι οι επιχειρηματικές της δραστηριότητες, ως ιδιοκτήτης και διαχειριστής ακινήτων, έχουν τόσο άμεσες όσο και έμμεσες επιπτώσεις στο περιβάλλον. Οι πτυχές των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της που έχουν τις πλέον ουσιώδεις περιβαλλοντικές επιπτώσεις είναι:

- Η κατανάλωση ενέργειας και οι εκπομπές Αερίων του Θερμοκηπίου

- Η κατανάλωση νερού
- Τα απόβλητα
- Τα υλικά
- Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις οι σχετικές με τους προμηθευτές προϊόντων και υπηρεσιών.

β) Διοικητική Προσέγγιση

Η Εταιρεία υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές ώστε να εξασφαλίζει ότι οι δραστηριότητες που αναλαμβάνει με την ιδιότητα του ιδιοκτήτη και διαχειριστή ακινήτων θα ελαχιστοποιούν (στο βαθμό του εφικτού) τις αρνητικές επιπτώσεις για το περιβάλλον και για το κοινωνικό σύνολο στο πλαίσιο του οποίου δραστηριοποιείται.

Σκοπός της Εταιρείας είναι να εξασφαλίζει ότι οι πολιτικές της προωθούν ενεργά την προστασία του περιβάλλοντος και όπου αυτό είναι εφικτό, την περιβαλλοντική βελτίωση.

Η Εταιρεία, εξασφαλίζει τη συμμόρφωση των δραστηριοτήτων της με την περιβαλλοντική πολιτική της στα κατωτέρω θέματα:

- Είναι ενήμερη για την κείμενη νομοθεσία και τους κανονισμούς για το περιβάλλον και αναλαμβάνει τις δέουσες ενέργειες για την εξασφάλιση της συμμόρφωσης.
- Εξασφαλίζει ότι ο ετήσιος τεχνικός έλεγχος των κτιρίων του υπάρχοντος χαρτοφυλακίου θα περιλαμβάνει την εξέταση θεμάτων περιβάλλοντος και ενεργειακής απόδοσης και θα καταλήγει σε προτάσεις βελτίωσης.
- Εξασφαλίζει ότι η Εταιρεία, ως μέρος της ετήσιας υποβολής εκθέσεων για θέματα προϋπολογισμού και στρατηγικής χαρτοφυλακίου, θα εξετάζει τα περιβαλλοντικά θέματα και θα αποφασίζει για ένα ετήσιο σχέδιο δράσης.

Οι ενοικιαστές δεσμεύονται επίσης μέσα από τις συμβάσεις μίσθωσης όπου προβλέπεται η παροχή όλων των δεδομένων κατανάλωσης ύδατος, ενέργειας και αποβλήτων, ώστε να μπορεί η Εταιρεία να παρακολουθεί τις καταναλώσεις και να καταρτίζει σχετικές εκθέσεις με σκοπό τη βελτίωση των περιβαλλοντικών επιδόσεων.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, τα οποία να επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας για το 2019 είναι θετικές. Η εμπιστοσύνη στις προοπτικές αυτές ενισχύεται από την επιτυχή ολοκλήρωση του τρίτου προγράμματος δημοσιονομικής προσαρμογής. Οι προκλήσεις που πρέπει να αντιμετωπιστούν είναι πολλές, αλλά βασική προϋπόθεση είναι η στροφή της οικονομικής πολιτικής σε αναπτυξιακή κατεύθυνση.

Στο ανωτέρω πλαίσιο οι προσδοκίες για την προοπτική της αγοράς των ακινήτων είναι θετικές. Οι τιμές των «prime» ακινήτων αναμένεται να εμφανίσουν περαιτέρω αυξητικές τάσεις.

Η Εταιρεία θα συνεχίσει, πάντα προσηλωμένη στις αξίες της, την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της διατηρώντας υψηλά τα επενδυτικά της πρότυπα, ενώ παράλληλα αναλύοντας και αξιολογώντας συνεχώς τις διαμορφούμενες οικονομικές συνθήκες αναζητεί νέες επενδυτικές ευκαιρίες για να αξιοποιήσει τη ρευστότητά της.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και τον Ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Κατά τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία είχε κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας. Η Εταιρεία συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές.

Επισφάλειες από μισθωτές

Οι απαιτήσεις θα επηρεαστούν αρνητικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ωστόσο, η Εταιρεία, έχει ένα χαρτοφυλάκιο το οποίο συνίσταται από γνωστές εταιρείες στην Ελλάδα και αυτό θα εξομαλύνει την επίδραση των μεμονωμένων περιπτώσεων που τυχόν δεν θα μπορούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.

Κίνδυνος Επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου για την Εταιρεία προκύπτει κυρίως από μακροχρόνιες χρηματοοικονομικές μισθώσεις.

Χρηματοοικονομικός κίνδυνος

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις», «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις», «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα», «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» και «Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις». Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2.

Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (στην Ελλάδα) και συνεπώς όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δε συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους περισσότερους μισθωτές διάρκειας 15 με 30 έτη. Οι αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Επιπλέον, ορισμένα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχουν και όρους μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων του ακινήτου. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Τα μεταβλητά μισθώματα, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 δεν είχαν επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Για τη μείωση της έκθεσης της Εταιρείας σε διακυμάνσεις των επιτοκίων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία τοποθετεί τα χρηματικά της διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών. Πιο συγκεκριμένα κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 το 99% περίπου των διαθεσίμων της Εταιρείας βρίσκεται σε ελληνική συστημική τράπεζα και το υπολειπόμενο 1% περίπου σε θυγατρική συστημικής τράπεζας στο Λουξεμβούργο.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω συναλλαγών.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων.

Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη καθώς συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους περισσότερους μισθωτές διάρκειας 15 έως 30 ετών. Οι αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Επιπλέον

ορισμένα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχουν και όρους μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων του ακινήτου. Τα μεταβλητά μισθώματα, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 δεν είχαν επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Εξωτερικοί Παράγοντες

Η Εταιρεία έχει επενδύσεις στην Ελλάδα. Η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί από εξωτερικούς παράγοντες όπως η πολιτική και οικονομική αστάθεια, καθώς και από αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 18 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018.

Μαρούσι, 24 Απριλίου 2019

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Γεώργιος Χρυσικός

Παναγιώτης - Αριστείδης Βάρφης

Ναταλία Στράφτη

Πρόεδρος Δ.Σ.
& Διευθύνων Σύμβουλος

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «Cloud Hellas Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία»

Έκθεση ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Cloud Hellas Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

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

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών/οικονομικών 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/οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

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

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

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

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

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

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

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «Cloud Hellas Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

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

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

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές/οικονομικές 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».

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ

31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

Ισολογισμός

	Σημείωση	31/12/2018	31/12/2017
<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	68.446	67.045
Ενσώματα πάγια στοιχεία		96	111
Αύλα περιουσιακά στοιχεία		2	4
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6	97	390
		68.641	67.550
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	295	328
Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου		-	2.987
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	4.455	1.596
		4.750	4.911
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		73.391	72.461
<u>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό Κεφάλαιο	9	62.460	62.460
Τακτικό αποθεματικό	9	1.915	1.692
Λοιπά αποθεματικά	9	-	29
Κέρδη εις νέον	9	8.420	7.584
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		72.795	71.765
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		9	-
		9	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	202	302
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		385	394
		587	696
Σύνολο Υποχρεώσεων		596	696
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		73.391	72.461

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημείωση	31/12/2018	31/12/2017
Κύκλος εργασιών			
Έσοδα	11	5.849	5.858
		5.849	5.858
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	1.400	1.941
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	12	(30)	(68)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	13	(585)	(565)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(17)	(17)
Λοιπά (έξοδα)/ έσοδα	14	(299)	373
Λειτουργικά κέρδη		6.318	7.522
Χρηματοοικονομικά έσοδα		76	44
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(1)	(1)
Κέρδη προ φόρων		6.393	7.565
Φόροι	15	(534)	(534)
Καθαρά κέρδη χρήσης		5.859	7.031

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Καθαρά κέρδη χρήσης	5.859	7.031
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:		
Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων		
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(29)	29
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων/ (ζημιών) μετά φόρων	<u>(29)</u>	<u>29</u>
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	5.830	7.060
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης κατανέμονται σε:		
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	5.830	7.060
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-
Συνολικά έσοδα μετά από φόρους χρήσης	5.830	7.060

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	62.460	1.437	-	4.208	68.105
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	7.031	7.031
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	29	-	29
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	29	7.031	7.060
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	254	-	(254)	-
Μέρισμα χρήσης 2016 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(3.400)	(3.400)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	62.460	1.692	29	7.584	71.765
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018	62.460	1.692	29	7.584	71.765
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	5.859	5.859
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	(29)	-	(29)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	(29)	5.859	5.830
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	223	-	(223)	-
Μέρισμα χρήσης 2017 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(4.800)	(4.800)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	62.460	1.915	-	8.420	72.795

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημείωση	01/01 - 31/12/2018	01/01 - 31/12/2017
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρό κέρδος χρήσης		5.859	7.031
Προβλέψεις		24	22
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα		585	604
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(76)	(44)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		1	1
Φόρος	15	534	534
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	(1.400)	(1.941)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		17	17
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		334	(388)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(123)	9
Καταβληθέντες τόκοι		(1)	(1)
Καταβληθείς φόρος		(1.093)	(1.063)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		4.661	4.782
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(36)	(21)
Επενδύσεις σε Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου		2.958	(1.469)
Τόκοι εισπραχθέντες		76	45
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		2.999	(1.445)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα πληρωθέντα	16	(4.800)	(3.400)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(4.800)	(3.400)
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	8	1.596	1.658
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	8	4.455	1.596

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. είναι μία εταιρεία με κύρια δραστηριότητα την απόκτηση ακινήτων, την ανέγερση κτισμάτων (κυρίως καταστημάτων) και την εκμίσθωση, διοίκηση και εκμετάλλευση αυτών.

Η Εταιρεία είχε αρχικά συσταθεί και ήταν εγκατεστημένη επί της οδού Φιλικής Εταιρείας 15 Αθήνα, Ελλάδα. Κατά τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 30^η Ιουνίου 2014 αποφασίστηκε η μεταφορά της έδρας της Εταιρείας στη Λεωφόρο Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι, Ελλάδα (Γ.Ε.ΜΗ.: 001136701000).

Παράλληλα, στις 23 Οκτωβρίου 2014 η Εταιρεία προέβη σε έναρξη λειτουργίας υποκαταστήματος στη Λεωφόρο Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι, Ελλάδα του οποίου η λειτουργία τερματίστηκε στις 24 Φεβρουαρίου 2016, ημερομηνία κατά την οποία έλαβε χώρα και η δήλωση μεταφοράς της έδρας στην οικεία Δ.Ο.Υ..

Από την 31^η Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 24^η Απριλίου 2019 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Δήλωση Συμμόρφωσης

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) που είναι σε ισχύ ή έχουν εκδοθεί και εφαρμοστεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

Προετοιμασία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας (βλέπε σημείωση 4).

2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 01^η Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την κλειόμενη οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 01^η Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση, και αλλάζει τις απαιτήσεις αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου.

Όπως επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία επέλεξε να μην αναμορφώσει τις πληροφορίες της προηγούμενης χρήσης.

Η εφαρμογή του ανωτέρω προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που έχουν εφαρμοστεί από 01.01.2018 για την εκτίμηση της επίπτωσης της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

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

Το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόζεται σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες, εκτός από αυτές που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων όπως:

- χρηματοοικονομικά μέσα και λοιπά συμβατικά δικαιώματα ή υποχρεώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», ΔΠΧΑ 11 «Από Κοινού Συμφωνίες», ΔΛΠ 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Εταιρείες και Κοινοπραξίες»,
- μισθώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» (ή ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»), και
- ασφαλιστήρια Συμβόλαια, εντός του πλαισίου του ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»

Η υιοθέτηση του προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, καθώς τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν βασική πηγή εσόδου για την Εταιρεία τα οποία δεν επηρεάζονται από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 15.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) “Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών”

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με τη βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και το λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων”

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 22 “Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές”**

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πώς προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η εφαρμογή της ανωτέρω διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016)**ΔΛΠ 28 “Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες”**

Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινήσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) “Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)**

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η Εταιρεία επί του παρόντος εξετάζει την επίπτωση των εν λόγω τροποποιήσεων.

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

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η Εταιρεία επί του παρόντος εξετάζει την επίπτωση του ΔΠΧΑ 16.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) “Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με τη φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) “Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) “Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 3 “Συνενώσεις επιχειρήσεων”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

ΔΠΧΑ 11 “Από κοινού συμφωνίες”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

ΔΛΠ 12 “Φόροι εισοδήματος”

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

IAS 23 “Κόστος δανεισμού”

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.3 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται στο νόμισμα του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία (το «λειτουργικό νόμισμα»). Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα, καθώς και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν καταστήματα σε ιδιότητα οικόπεδα και ιδιότητα κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παράγωγης ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31^η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή 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.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σε αρκετές περιπτώσεις απόκτησης επενδυτικών ακινήτων, προκύπτει κέρδος για τον Όμιλο και την Εταιρεία λόγω αγοράς σε τιμή ευκαιρίας. Το σχετικό κέρδος περιλαμβάνεται στην γραμμή «Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία». Βλέπε σχετικά σημείωση 5.

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 Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

2.5 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον Ισολογισμό σε ιστορικό κόστος μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρεία, καθώς και το κόστος τους μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του μέρους του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

Γήπεδα και οικοπέδα	Μηδενική απόσβεση
Κτίρια	50 έτη
Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	4–9 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός παγίου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και το προκύπτον αποτέλεσμα καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.6 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής:

- (i) Λειτουργική μίσθωση – οι μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή), αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για τις χρήσεις που έχουν συνταχθεί οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- (ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου ο Όμιλος αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του μισθωμένου ακινήτου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον Ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

β) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής:

Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον Ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5). Βλέπε σημείωση 2.17 για την αναγνώριση των εσόδων από μισθώματα.

Η Εταιρεία προς το παρόν δε διενεργεί χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**2.7.1 Ταξινόμηση**

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Η Εταιρεία δεν κατέχει άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία όπως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα και επενδύσεις κατεχόμενες ως τη λήξη κατά την ημερομηνία Ισολογισμού. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση.

α) Απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Οι απαιτήσεις περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία Ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν τα κονδύλια «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις», «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό (σημειώσεις 2.10 και 2.11).

β) Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δε μπορούν να ενταχθούν σε κάποια άλλη κατηγορία. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εφόσον δε λήγουν ή η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία Ισολογισμού. Διαφορετικά περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό.

2.7.2 Αναγνώριση και επιμέτρηση

Κατά την αναγνώρισή τους ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, οι απαιτήσεις και τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στην εύλογη αξία πλέον των δαπανών συναλλαγής. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παύουν να αναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία. Μεταγενέστερα, οι απαιτήσεις επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, ενώ τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Όταν τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία πωλούνται ή απομειώνονται, οι σωρευμένες μεταβολές της εύλογης αξίας που έχουν καταχωρηθεί στα ίδια κεφάλαια, μεταφέρονται στα αποτελέσματα.

2.7.3 Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού εάν υπάρχουν ενδείξεις ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι απομειωμένο και έχουν πραγματοποιηθεί ζημιές απομείωσης, αν και μόνο αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης σαν αποτέλεσμα ενός ή περισσότερων γεγονότων που συνέβησαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου ('ζημιογόνο γεγονός') και αυτό το ζημιογόνο γεγονός (ή γεγονότα) έχει επίδραση στις μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και η επίδραση αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Ενδείξεις απομείωσης μπορεί να αποτελούν τα εξής γεγονότα: σημαντική οικονομική δυσκολία του χρεώστη ή ομάδας χρεωστών, πιθανότητα χρεοκοπίας ή άλλης χρηματοοικονομικής αναδιοργάνωσης και παρατηρήσιμα στοιχεία που δείχνουν μετρήσιμη μείωση στις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι υπάρχει ζημιά απομείωσης που αφορά απαιτήσεις, το ποσό της ζημιάς επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρώντας μελλοντικές πιστωτικές ζημιές που δεν έχουν πραγματοποιηθεί) προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του περιουσιακού στοιχείου. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων μειώνεται με το ποσό της ζημιάς απομείωσης και η ζημιά καταχωρείται στα αποτελέσματα. Αν ένα δάνειο έχει μεταβλητό επιτόκιο, το επιτόκιο προεξοφλήσης για την επιμέτρηση της ζημιάς απομείωσης είναι το τρέχον αποτελεσματικό επιτόκιο όπως προσδιορίστηκε από τη σύμβαση.

Αν σε επόμενη περίοδο, το ποσό της απομείωσης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης (π.χ. βελτίωση της πιστοληπτικής διαβάθμισης του χρεώστη), η αναστροφή της αναγνωρισμένης ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Για τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αφορούν επενδύσεις σε ομόλογα, εφόσον υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης, η σωρευμένη ζημιά – που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους αγοράς και της τρέχουσας εύλογης αξίας, μείον τις ζημιές απομείωσης του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που αναγνωρίστηκαν προηγουμένως ως έξοδο στα αποτελέσματα – μεταφέρεται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα. Αν, σε μεταγενέστερη περίοδο, η εύλογη αξία ενός ομολόγου διαθέσιμου προς πώληση αυξηθεί και η αύξηση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη σε μεταγενέστερη περίοδο από την καταχώρηση της ζημιάς απομείωσης στα αποτελέσματα, τότε η ζημιά απομείωσης μπορεί να αναστραφεί μέσω των αποτελεσμάτων.

2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία με αόριστη διάρκεια ζωής ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι έτοιμα προς χρήση, δεν αποσβένονται και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση. Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποσβένονται ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. 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 περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (εκτός της υπεραξίας) εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή. Οι ζημιές απομείωσης που σχετίζονται με υπεραξία δεν αντιστρέφονται.

2.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από την υπεραξία και τα λογισμικά προγράμματα.

(α) Υπεραξία

Η υπεραξία καταχωρείται ως το υπερβάλλον ποσό μεταξύ: α) του αθροίσματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και β) της εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, η υπεραξία που αποκτάται κατά τη συνένωση επιχειρήσεων κατανέμεται σε κάθε μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών ή ομάδες μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών που αναμένεται ότι θα επωφεληθούν από τις συνέργειες της συνένωσης. Κάθε μονάδα ή ομάδα μονάδων στις οποίες κατανέμεται η υπεραξία αποτελεί το χαμηλότερο επίπεδο μέσα στην εταιρεία, στο οποίο η υπεραξία παρακολουθείται για σκοπούς εσωτερικής διαχείρισης. Η υπεραξία παρακολουθείται στο επίπεδο λειτουργικού τομέα.

Η υπεραξία υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης σε ετήσια βάση ή συχνότερα αν γεγονότα ή αλλαγές συνθηκών υποδηλώνουν πιθανή απομείωση. Η λογιστική αξία της υπεραξίας συγκρίνεται με την ανακτήσιμη αξία της, η οποία είναι η μεγαλύτερη της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης. Κάθε απομείωση αναγνωρίζεται απευθείας ως έξοδο και δεν αναστρέφεται μεταγενέστερα.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

(β) Λογισμικά προγράμματα

Οι αποκτηθείσες άδειες λογισμικών προγραμμάτων κεφαλαιοποιούνται με βάση τις δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για την απόκτηση και εγκατάσταση των συγκεκριμένων λογισμικών. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία έχει εκτιμηθεί σε 4 έτη.

2.10 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που ο Όμιλος αναμένει να λάβει. Όλες οι υστερήσεις ταμειακών ροών προεξοφλούνται με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές

Η Εταιρεία έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, 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.

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, 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 οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.

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 ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις υψηλής ρευστοποίησης διάρκειας έως τρεις μήνες.

2.12 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα Ίδια Κεφάλαια. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.14 Εγγυήσεις

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΛΠ 39 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, οπότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.15 Τρέχουσα φορολογία

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Οι θυγατρικές εταιρείες με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, στις οποίες η συμμετοχή της μητρικής Εταιρείας είναι άνω του 90% εξομοιώνονται φορολογικά με τις Α.Ε.Α.Π. και φορολογούνται από την ημερομηνία εξαγοράς τους και μετά.

Από την 31^η Δεκεμβρίου 2013, ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία έγινε 100% θυγατρική της Grivalia Properties η φορολογική βάση της Εταιρείας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει του ενεργητικού της Εταιρείας και όχι βάσει των κερδών της (σημείωση 15). Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Βάσει του νέου φορολογικού νόμου ο οφειλόμενος φόρος δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,75% (ετησίως) των επενδύσεών της.

Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

2.16 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων.

Σε εκείνες τις περιπτώσεις όπου η Εταιρεία, ως μισθωτής, είναι βάσει συμβολαίου υποχρεωμένος να επαναφέρει το μισθωμένο ακίνητο σε μια συμφωνηθείσα κατάσταση, πριν από την παράδοση στον εκμισθωτή, πραγματοποιείται μια πρόβλεψη για το κόστος αυτό.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για το διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.17 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων και έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους μισθωτές της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία.

2.18 Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται χρηματοοικονομικά έσοδα με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

2.19 Παροχές στο προσωπικό

Η Εταιρεία δεν απασχολεί δικό της προσωπικό την 31^η Δεκεμβρίου 2018.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.20 Διανομή μερισμάτων

Το διανεμητέο μέρισμα στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στη χρήση που εγκρίνεται η διανομή του από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.21 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ανάκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν 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 εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

2.22 Λοιπά έσοδα/ έξοδα

Τα λοιπά έσοδα/ έξοδα περιλαμβάνουν διάφορα έσοδα ή έξοδα μη λειτουργικά και αναγνωρίζονται ως έσοδο ή έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης που αφορούν.

2.23 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Εξαιρούνται οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

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

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία περιλαμβάνονται στα κονδύλια “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις”, “Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις”, “Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα”, “Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις” και “Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις”. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2.

Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (στην Ελλάδα) και συνεπώς όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δε συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ii) Κίνδυνος τιμών

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

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους περισσότερους μισθωτές διάρκειας 15 έως 30 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Επιπλέον, ορισμένα μισθωτήρια συμβόλαια των εμπορικών χώρων / καταστημάτων εμπεριέχουν και όρους μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων του ακινήτου. Τα μεταβλητά μισθώματα, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 δεν είχαν επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Για τη μείωση της έκθεσης της Εταιρείας σε διακυμάνσεις των επιτοκίων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία τοποθετεί τα χρηματικά της διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών. Πιο συγκεκριμένα κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 το 99% περίπου των διαθέσιμων της Εταιρείας βρίσκεται σε ελληνική συστημική τράπεζα και το υπολειπόμενο 1% περίπου σε θυγατρική συστημικής τράπεζας στο Λουξεμβούργο.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων:

Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018:

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	97	-	-
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	295	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.455	-	-	-
	4.750	97	-	-
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Εγγυήσεις	-	-	-	9
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	202	-	-	-
	202	-	-	9

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών ΚαταστάσεωνΓια τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017:

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	292	97	-
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	328	-	-	-
Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου	2.987	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.596	-	-	-
	4.911	292	97	-
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	302	-	-	-
	302	-	-	-

3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

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.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, η λογιστική αξία όλων των χρηματοοικονομικών στοιχείων (“λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις”, “εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις”, “ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα”, “προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις” και “μακροπρόθεσμες εγγυήσεις”) προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας.

3.3 Διαχείριση κεφαλαίου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνει μείωση του ενδεχόμενου κόστους κεφαλαίου.

Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέφει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδίδει νέες μετοχές ή να προβαίνει σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Στόχος της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Η Διοίκηση της Εταιρείας 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 στην επόμενη οικονομική χρήση έχουν ως εξής:

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

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 στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

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

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας είναι αυτές που σχετίζονται με προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

Δεν υπάρχουν άλλες παραδοχές που να επηρεάζουν σημαντικά την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31/12/2018	31/12/2017
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	67.045	65.047
Προσθήκες:		
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	2	57
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.400	1.941
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	68.446	67.045

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική ζώνη:

Χώρα	Ελλάδα	2018	2017
	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Σύνολο	Σύνολο
Χρήση			
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας 3			
Εύλογη αξία 01 Ιανουαρίου	67.045	67.045	65.047
Προσθήκες:			
- Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	2	2	57
- Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.400	1.400	1.941
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου	68.446	68.446	67.045

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα και γεωγραφικής ζώνης:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	68.446	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	463	9,75%
	Σύνολο	68.446			

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, στις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

Εάν κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €1.676 χαμηλότερη ή €1.756 υψηλότερη.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται κατά την 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο χρησιμοποιούνται η συγκριτική μέθοδος σε συνδυασμό με τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2018, οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Savills Ελλάς ΕΠΕ.

6. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, περιλαμβάνεται η μακροπρόθεσμη απαίτηση ποσού €97 (31.12.2017: €390) που ανέλαβε η εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία» στην οποία μεταβιβάστηκε το ενεργητικό της Μαρινόπουλος Α.Ε..

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Σημείωση	31/12/2018	31/12/2017
Εμπορικές απαιτήσεις		292	292
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	18	-	31
Λοιπές απαιτήσεις		3	5
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		295	328

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2018 και την 31^η Δεκεμβρίου 2017 αντίστοιχα, δεν περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών.

Για τις λοιπές απαιτήσεις, καθώς και για τις απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη δε συντρέχει λόγος απομείωσης της αξίας τους.

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	31/12/2018	31/12/2017
Εμπορικές απαιτήσεις		
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	292	292
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου μη απομειωμένες:		
- μεταξύ 4 και 6 μηνών	-	-
- πάνω από 6 μήνες	-	-
Επισφαλείς απαιτήσεις	-	-
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	-	-
	292	292

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	31/12/2018	31/12/2017
Ταμείο	-	-
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	4.455	1.596
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.455	1.596

Η Εταιρεία μπορεί να χρησιμοποιήσει τα διαθέσιμά της ελεύθερα τηρώντας τα όσα ορίζονται στο Καταστατικό της και τους περιορισμούς τους Νόμου 2778/1999 όπως ισχύει.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**9. Ίδια Κεφάλαια**

Η ανάλυση της μεταβολής των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας εντός της κλειόμενης χρήσεως έχει ως εξής:

	Αριθμός μετοχών (χιλ.)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	3.055.780	62.460	1.437	-	4.208	68.105
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	7.031	7.031
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	29	-	29
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	254	-	(254)	-
Μέρισμα χρήσης 2016 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(3.400)	(3.400)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	3.055.780	62.460	1.692	29	7.584	71.765
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018	3.055.780	62.460	1.692	29	7.584	71.765
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	5.859	5.859
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	(29)	-	(29)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	223	-	(223)	-
Μέρισμα χρήσης 2017 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(4.800)	(4.800)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	3.055.780	62.460	1.915	-	8.420	72.795

Ο συνολικός αριθμός εκδοθεισών κοινών μετοχών κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 είναι 3.055.780 (31^η Δεκεμβρίου 2017 – 3.055.780) με ονομαστική αξία (ποσό σε €) €20,44 ανά μετοχή. Το Μετοχικό Κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο και ανέρχεται σε ποσό €62.460.

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη σύμφωνα με τον Νόμο Περί Ανωνύμων Εταιρειών 2190/1920 να μεταφέρει το 5% των ετησίων καθαρών κερδών σε τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου το σωρευμένο αποθεματικό να ισούνται με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Αυτό το αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί στους Μετόχους της Εταιρείας εξαιρούμενης της περίπτωσης ρευστοποίησης. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2018, η Εταιρεία προχώρησε στο σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ύψους €223.

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Σημείωση	31/12/2018	31/12/2017
Προμηθευτές		9	45
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	18	21	16
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα		172	241
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		202	302

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**11. Έσοδα**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	5.849	5.858
Έσοδα	<u>5.849</u>	<u>5.858</u>

Η περίοδος μισθώσεων κατά τη διάρκεια της οποίας η Εταιρεία μισθώνει τα ακίνητα κάτω από συμβόλαιο λειτουργικής μίσθωσης στις περισσότερες περιπτώσεις είναι 15 με 30 έτη. Οι αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Επιπλέον ορισμένα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχουν και όρους μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων του ακινήτου.

Τα μεταβλητά μισθώματα, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 και 31^η Δεκεμβρίου 2017 δεν είχαν επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Έως 1 έτος	4.986	4.951
Από 1 έως 5 έτη	9.877	13.720
Πάνω από 5 έτη	3.963	4.400
	<u>18.826</u>	<u>23.071</u>

12. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Έξοδα εκτιμήσεων	5	5
Χαρτόσημο και λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	1	1
Έξοδα ασφαλίσεων	17	17
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	-	1
Κοινόχρηστες δαπάνες	5	2
Λοιπά έξοδα	2	42
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	<u>30</u>	<u>68</u>

13. Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα

Οι “Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα” της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, ανέρχονται σε ποσό €585 (31.12.2017: €565). Στο κονδύλι περιλαμβάνεται κυρίως έξοδο από την επιβολή του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων, ο οποίος για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε ποσό €569 (31.12.2017: €549).

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**14. Λοιπά έξοδα/ (έσοδα)**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Αμοιβές τρίτων	21	33
Λοιπά	278	(406)
Λοιπά έξοδα/ (έσοδα)	<u>299</u>	<u>(373)</u>

Οι αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία για τις χρήσεις 2018 και 2017 είναι οι ακόλουθες:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας	15	14
Εκθεση φορολογικής συμμόρφωσης (αναμένεται να εκδοθεί) σύμφωνα με το άρθρο 65Α Ν. 4174/2013 και την υπ. αριθ. Π.Ο.Λ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπ. Οικονομικών για την Εταιρεία	6	6
Ελεγκτικές αμοιβές	<u>21</u>	<u>20</u>

15. Φόροι

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Τρέχων φόρος	534	534
Φόροι	<u>534</u>	<u>534</u>

Κατόπιν ολοκλήρωσης της εξαγοράς της Εταιρείας από τη Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ την 31^η Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία αντιμετωπίζεται πλέον φορολογικά σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τη φορολογία των Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.).

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται σε καταβολή φόρου ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανομένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεων τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεων τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους ανωτέρω εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων. Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την εταιρεία εντός του μηνός εξόφλησης της υποβληθείσας δήλωσης. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των Μετόχων της.

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

Στο κονδύλι των φόρων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνεται φόρος ενεργητικού (τρέχων φόρος) ποσού €534 (31.12.2017: €534).

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**16. Μερίσματα ανά μετοχή**

Την 12^η Μαρτίου 2018, η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού €4.800 από τα κέρδη της χρήσης 2017.

17. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Η Εταιρεία έχει προβεί σε περαίωση των χρήσεων 2005 έως και 2009 με βάση τις διατάξεις του Ν.3888/2010. Παρόλα αυτά υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων σε περίπτωση που υπάρξουν συμπληρωματικά στοιχεία αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος των χρήσεων που έχουν περαιωθεί. Η έκβαση ενός πιθανού συμπληρωματικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο και ως εκ τούτου, δε σχηματίστηκε οποιαδήποτε πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε σχέση με το θέμα αυτό.

Μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2018 δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου για την Εταιρεία για τις χρήσεις 2010 και 2011. Ως εκ τούτου το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου, έχει παραγραφεί για τις ως άνω αναφερόμενες χρήσεις κατ' εφαρμογή των διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος). Η Διοίκηση θεωρεί ότι δε συντρέχουν οι περιοριστικά αναφερόμενες στους ανωτέρω νόμους περιστάσεις οι οποίες θα μπορούσαν να παρατείνουν την πενταετή παραγραφή σε δεκαετή.

Επιπροσθέτως, σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 65^Α Ν. 4174/2013 και την υπ' αριθμ. ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 και 2017, ενώ αναμένει την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού για τη χρήση 2018. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2011 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.

18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από τη Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ (που εδρεύει στο Μαρούσι και οι μετοχές της είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών), με ποσοστό συμμετοχής 100%.

Την 4^η Ιουλίου 2017, η Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε., διέθεσε, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης, 20.252.001 κοινές με δικαιώματα ψήφου μετοχές, ήτοι το σύνολο της συμμετοχής της στην Grivalia Properties, που αντιστοιχούσε σε περίπου 20% του μετοχικού κεφαλαίου της τελευταίας. Ως εκ τούτου, ο όμιλος Eurobank Ergasias Α.Ε. δε συγκαταλέγεται πλέον στα συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 (μετά την 04/07/2017). Μέχρι την ως άνω ημερομηνία η Εταιρεία συνδεόταν με την εταιρεία Eurolife μέσω του Ομίλου Eurobank και έκτοτε συνδέεται μέσω της Fairfax.

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Praktiker Hellas	5.322	5.322
	<u>5.322</u>	<u>5.322</u>

β) Έξοδο ενοικίου

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Μητρική (Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ)	27	27
	<u>27</u>	<u>27</u>

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

γ) Έξοδα ασφάλισης επενδυτικών ακινήτων

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Eurolife ERB A.E.G.A.	42	42
Praktiker Hellas	(25)	(25)
	<u>17</u>	<u>17</u>

δ) Χρηματοοικονομικά έσοδα

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.	-	9
	<u>-</u>	<u>9</u>

ε) Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Praktiker Hellas	16	16
	<u>16</u>	<u>16</u>

ζ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη		
Praktiker Hellas	-	31
	<u>-</u>	<u>31</u>
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη		
Μητρική (Grivalia Properties AEEAΠ)	6	-
Praktiker Hellas	16	16
	<u>21</u>	<u>16</u>

η) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών.

19. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ΙσολογισμούΔεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία, τα οποία να επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 24^η Απριλίου 2019 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Γεώργιος Χρυσικός

Παναγιώτης - Αριστείδης
Βάρφης

Ναταλία Στράφτη

Ευάγγελος Τέντης

Πρόεδρος Δ.Σ.
& Διευθύνων Σύμβουλος

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

Υπεύθυνος
Λογιστηρίου