

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

σελίδες

<b>A. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....</b>	<b>3</b>
<b>B. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....</b>	<b>8</b>
<b>Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ</b>	
<b>ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ .....</b>	<b>12</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....</b>	<b>13</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....</b>	<b>14</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....</b>	<b>15</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....</b>	<b>16</b>
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.....	19
2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα .....	19
2.5 Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	20
2.6 Μισθώσεις .....	21
2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	21
2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	22
2.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία .....	23
2.10 Εμπορικές απαιτήσεις .....	23
2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	23
2.12 Μετοχικό κεφάλαιο .....	23
2.13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....	23
2.14 Τρέχονσα φορολογία.....	23
2.15 Προβλέψεις.....	24
2.16 Αναγνώριση εσόδων.....	24
2.17 Χρηματοοικονομικά έσοδα.....	24
2.18 Παροχές στο προσωπικό.....	24
2.19 Διανομή μερισμάτων.....	24
2.20 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων.....	24
2.21 Λοιπά έσοδα/ έξοδα.....	25
2.22 Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	25
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ .....	25
3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου .....	25
3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών .....	27
3.3 Διαχείριση κεφαλαίου .....	27
4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ .....	27
5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ .....	28
6. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ .....	29
7. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ .....	30
8. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ .....	30
9. ΊΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ.....	31
10. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	32
11. ΈΣΟΔΑ.....	32
12. ΆΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ .....	33
13. ΦΟΡΟΙ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΑ .....	33
14. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ/ (ΕΞΟΔΑ).....	33
15. ΦΟΡΟΙ .....	34
16. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ .....	34
17. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΝΕΛΕΓΚΤΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ.....	34
18. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ .....	35
19. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ .....	36

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ  
«CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»  
ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31<sup>η</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017**

**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 2017. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες του άρθρου 43α του Κ.Ν. 2190/1920, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2017, 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**

Η πορεία ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε καθ' όλη τη διάρκεια του 2017. Εντός του 2017, ολοκληρώθηκε με επιτυχία η δεύτερη αξιολόγηση του τρίτου Προγράμματος Δημοσιονομικής Προσαρμογής, ενώ έχει ήδη προχωρήσει θετικά η τρίτη αξιολόγηση η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί τους προσεχείς μήνες. Τα γεγονότα αυτά συνέβαλαν θετικά στην εδραίωση κλίματος εμπιστοσύνης, στη ρευστότητα, καθώς και σε ενθαρρυντικές ενδείξεις για άμεσες ξένες επενδύσεις. Η ολοκλήρωση της δημοσιονομικής προσαρμογής αναμένεται εντός του 2018 και θα πρέπει να συνοδευτεί από αναπτυξιακό πλάνο, από την άρση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων, την ολοκλήρωση των μεταρρυθμίσεων ώστε η ελληνική οικονομία να επανέλθει σε συνθήκες ομαλότητας και ανάπτυξης.

Η Εταιρεία αντιμετωπίζεται φορολογικά σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τη φορολογία των Α.Ε.Ε.Α.Π.. Ως αποτέλεσμα των υφεισθησών 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 σταθεροποιητικές τάσεις, με τα ποιοτικά ακίνητα να παραμένουν σε πλεονεκτικότερη θέση και να εμφανίζουν ελαφρά ανοδικές τάσεις.

Την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017, 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 65.292 τ.μ. με εύλογη αξία €67.045 όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Savills Ελλάς ΕΠΕ.

Η Εταιρεία δεν απασχολεί δικό της προσωπικό την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017.

Η Εταιρεία κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 δε διαθέτει υποκατάστημα.

**Κύκλος εργασιών:** Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας για τη χρήση 2017 ανέρχεται σε €5.858 έναντι €5.596 παρουσιάζοντας αύξηση €262 ή 5%.

**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 2017 ανήλθαν σε €1.941, έναντι κερδών €785 της προηγούμενης χρήσης.

**Λειτουργικά κέρδη:** Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε €7.522 έναντι κερδών €5.225 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μια αύξηση €2.297 ή 44%. Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας μη συμπεριλαμβανομένων των καθαρών κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και των προβλέψεων έναντι επισφαλών απαιτήσεων ανήλθαν σε ποσό €5.581 έναντι ποσού €4.890 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μια αύξηση ποσού €691 ή 14%.

**Χρηματοοικονομικά έσοδα:** Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε €44 έναντι €11 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μια αύξηση ποσού €33 ή 300%. Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εσόδων αποδίδεται στην επιτυχή διαχείριση των διαθεσίμων.

**Φόροι:** Οι φόροι της Εταιρείας για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε €534 έναντι €325 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μία αύξηση ποσού €209 ή 64%. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 15 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017, 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 2017 ανήλθαν σε €7.031 έναντι €4.911 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας αύξηση ποσού €2.120 ή 43%.

### 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:

	31.12.2017	31.12.2016		
<b>Δείκτης Ρευστότητας</b>				
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	7,06x	6,28x		
<b>Δείκτες Διάρθρωσης Κεφαλαίων</b>				
Ίδια Κεφάλαια προς Σύνολο Ενεργητικού	99%	99%		
<b>Δείκτες Αποδοτικότητας</b>				
Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων	10%	7%		
Αποδοτικότητα Επενδυμένων Κεφαλαίων	10%	7%		
<b>Κεφάλαια από τη Λειτουργία (Funds from Operations)</b>				
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Μεταβολή</b>	<b>%</b>
Κεφάλαια από την λειτουργία (F.F.O.)	5.107	4.143	964	23%
<b>Προσαρμοσμένο EBITDA</b>				
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Μεταβολή</b>	<b>%</b>
Προσαρμοσμένο EBITDA	5.598	4.457	1.141	26%

### ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα κατά τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017.

### 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<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2017 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, τα οποία να επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

## ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας για το 2018 είναι θετικές. Η εμπιστοσύνη στις προοπτικές αυτές ενισχύεται από τη διαφαινόμενη επιτυχή ολοκλήρωση της τρίτης αξιολόγησης και με την ολοκλήρωση του προγράμματος στήριξης τον ερχόμενο Αύγουστο. 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 εξάλειψη των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και η υλοποίηση του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων δύναται να οδηγήσουν στην περαιτέρω μείωση του «ρίσκου χώρας» (country risk) και στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων, γεγονός που θα οδηγήσει στην ανάταξη του κλάδου όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017, 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: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. 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 περιλαμβάνουν 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 31η Δεκεμβρίου 2017 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 31.12.2017 το 97% περίπου των διαθεσίμων της Εταιρείας βρίσκεται σε ελληνική συστημική τράπεζα και το υπολειπόμενο 3% 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 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 αστάθεια, η οικονομική αστάθεια και οι αλλαγές στο φορολογικά 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017.

Μαρούσι, 09 Μαρτίου 2018

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<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2017, 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017, 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 31/12/2017 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 2017**

**Ισολογισμός**

	Σημείωση	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b><u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u></b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	67.045	65.047
Ενσώματα πάγια στοιχεία		111	126
Άλλα περιουσιακά στοιχεία		4	6
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6	390	-
		<u>67.550</u>	<u>65.179</u>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	328	332
Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου		2.987	1.490
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	1.596	1.658
		<u>4.911</u>	<u>3.480</u>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<u><b>72.461</b></u>	<u><b>68.659</b></u>
<b><u>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u></b>			
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>			
Μετοχικό Κεφάλαιο	9	62.460	62.460
Τακτικό αποθεματικό	9	1.692	1.437
Λοιπά αποθεματικά	9	29	-
Κέρδη εις νέον	9	7.584	4.208
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<u><b>71.765</b></u>	<u><b>68.105</b></u>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	302	177
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		394	377
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<u><b>696</b></u>	<u><b>554</b></u>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<u><b>72.461</b></u>	<u><b>68.659</b></u>

**Κατάσταση Αποτελεσμάτων**

	Σημείωση	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Κύκλος εργασιών</b>			
Έσοδα	11	5.858	5.596
		<b>5.858</b>	<b>5.596</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	1.941	785
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	12	(68)	(71)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	13	(565)	(530)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	7	-	(450)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(17)	(17)
Λοιπά έσοδα/ (έξοδα)	14	373	(88)
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>7.522</b>	<b>5.225</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα		44	11
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(1)	-
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>7.565</b>	<b>5.236</b>
Φόροι	15	(534)	(325)
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>		<b>7.031</b>	<b>4.911</b>

**Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος**

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>	<b>7.031</b>	<b>4.911</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>		
<b>Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>		
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα μετά από φόρους	-	-
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	29	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων/ (ζημιών) μετά φόρων	29	-
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>7.060</b>	<b>4.911</b>
<b>Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης κατανέμονται σε:</b>		
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	7.060	4.911
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-
<b>Συνολικά έσοδα μετά από φόρους χρήσης</b>	<b>7.060</b>	<b>4.911</b>

**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016</b>		<b>69.910</b>	<b>1.115</b>	-	<b>2.869</b>	<b>73.894</b>
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	4.911	4.911
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.911</b>	<b>4.911</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού		-	322	-	(322)	-
Απόσβεση Μετοχικού Κεφαλαίου		(8.000)	-	-	-	(8.000)
Αναταξινόμηση κονδυλίων προηγούμενων χρήσεων		550	-	-	(550)	-
Μέρισμα χρήσης 2015 εγκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(2.700)	(2.700)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016</b>		<b>62.460</b>	<b>1.437</b>	<b>-</b>	<b>4.208</b>	<b>68.105</b>
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017</b>		<b>62.460</b>	<b>1.437</b>	<b>-</b>	<b>4.208</b>	<b>68.105</b>
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	7.031	7.031
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		-	-	29	-	29
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>7.031</b>	<b>7.060</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	9	-	254	-	(254)	-
Μέρισμα χρήσης 2016 εγκριμένο από τους μετόχους	16	-	-	-	(3.400)	(3.400)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017</b>		<b>62.460</b>	<b>1.692</b>	<b>29</b>	<b>7.584</b>	<b>71.765</b>

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

Σημείωση	01/01 - 31/12/2017	01/01 - 31/12/2016
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
<b>Καθαρό κέρδος χρήσης</b>	<b>7.031</b>	<b>4.911</b>
Προβλέψεις	22	22
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	604	578
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(44)	(11)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1	-
<b>Φόρος</b>	<b>15</b>	<b>325</b>
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	<b>5</b>	<b>(1.941)</b>
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	17	17
<b>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</b>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(388)	(101)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	9	(39)
Καταβληθέντες τόκοι	(1)	-
Καταβληθείς φόρος	(1.063)	(785)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>4.782</b>	<b>4.131</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(21)	-
Αγορές λοιπών παγίων	-	(10)
Επενδύσεις σε Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου	(1.469)	(1.490)
Τόκοι εισπραχθέντες	45	9
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(1.445)</b>	<b>(1.491)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Απόσβεση Μετοχικού Κεφαλαίου	<b>9</b>	<b>(8.000)</b>
Μερίσματα πληρωθέντα	<b>16</b>	<b>(2.700)</b>
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>(3.400)</b>	<b>(10.700)</b>
<b>Καθαρή (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		
<b>χρήσης</b>	<b>(63)</b>	<b>(8.060)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	<b>8</b>	<b>9.718</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	<b>8</b>	<b>1.658</b>



## 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<sup>η</sup> 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 09<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 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.

#### Συγκριτικά στοιχεία

Ορισμένα συγκριτικά στοιχεία αναταξινομήθηκαν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, για να είναι συγκρίσιμα με την παρουσίαση που πραγματοποιήθηκε στην κλειόμενη χρήση.

#### 2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

##### Δήλωση Συμμόρφωσης

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

##### 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 1.1.2017 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 τρέχουσα οικονομική χρήση

#### ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) “Γνωστοποιήσεις”

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

**Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων****ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) “Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές”**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από δάνεια που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στην Εταιρεία.

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους****ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018)**

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

Η Εταιρεία επί του παρόντος αξιολογεί την επίπτωση των νέων απαιτήσεων, ωστόσο δεν αναμένει σημαντική ποσοτική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατά τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9.

**ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) “Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019)**

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες τη 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 δεν μπορεί να εφαρμόσει νωρίτερα τις τροποποιήσεις, καθώς δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία επί του παρόντος αξιολογεί την επίπτωση των τροποποιήσεων στο πλαίσιο αξιολόγησης της για τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9.

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

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

Η Εταιρεία εξετάζει επί του παρόντος τις επιπτώσεις του ΔΠΧΑ 15 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, ωστόσο, η υιοθέτησή του δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση σε αυτές λόγω της φύσης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

**ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1<sup>η</sup> 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 εξετάζει επί του παρόντος την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

**ΔΠΧΑ 17 “Ασφαλιστήρια συμβόλαια”** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2021)

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων”** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018)

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

**Ε.Δ.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. Η Διερμηνεία δεν έχει 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<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019)

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

### ΔΛΠ 12 “Φόροι εισοδήματος”

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

### **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 οικοπέδα 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.

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη 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.

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 προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντिलογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδος 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 άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων 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.

**Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

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
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	4–7 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:

Λειτουργική μίσθωση – οι μισθώσεις όπου ουσιωδώς 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 ουσιώδεις λειτουργικές μισθώσεις για τις χρήσεις που έχουν συνταχθεί οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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. Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν το κονδύλι «Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου».

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### 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 ουσιαδώς 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 ('ζημιόγONO γεγονός') και αυτό το ζημιόγONO 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.

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 προεξοφλησης 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.

### 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.

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### 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.

#### (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. Η πρόβλεψη απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

### 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 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.Ε.Α.Π. και φορολογούνται από την ημερομηνία εξαγοράς τους και μετά.

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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 διαθέσιμων 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.

Από τις 31 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..

### 2.15 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.

### 2.16 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.

### 2.17 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.

### 2.18 Παροχές στο προσωπικό

Η Εταιρεία δεν απασχολεί δικό της προσωπικό την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017.

### 2.19 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.

### 2.20 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



## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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.

### 2.21 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.

### 2.22 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 ζημιές. 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”, “Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου”, “Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα” και “Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις”. 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 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

**Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

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 31η Δεκεμβρίου 2017 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 31.12.2017 το 97% περίπου των διαθεσίμων της Εταιρείας βρίσκεται σε ελληνική συστημική τράπεζα και το υπολειπόμενο 3% 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017:

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

**Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**Για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016:

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	332	-	-	-
Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου	1.490	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.658	-	-	-
	<b>3.480</b>	-	-	-
<b>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</b>				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	177	-	-	-
	<b>177</b>	-	-	-

**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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017, η λογιστική αξία όλων των χρηματοοικονομικών στοιχείων (λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, και προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις) προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

Κατά τη διάρκεια της 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 μέρος 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 Εταιρεία 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, βασιζόμενες 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**

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>65.047</b>	<b>64.262</b>
Προσθήκες:		
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	57	-
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.941	785
<b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης</b>	<b>67.045</b>	<b>65.047</b>

**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	2017	2016
	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Σύνολο	Σύνολο
<b>Χρήση</b>			
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας 3			
<b>Εύλογη αξία 01 Ιανουαρίου</b>	<b>65.047</b>	<b>65.047</b>	64.262
Προσθήκες:			
-Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	57	57	-
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.941	1.941	785
<b>Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>67.045</b>	<b>67.045</b>	65.047

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	67.045	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	463	10% - 10,25%
	<b>Σύνολο</b>	<b>67.045</b>			

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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017, 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 €1.574 χαμηλότερη ή €1.645 υψηλότερη.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται κατά την 31<sup>η</sup> 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.

Στις 31.12.2017 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017, περιλαμβάνεται ποσό €390 το οποίο αφορά τη μακροπρόθεσμη απαίτηση που ανέλαβε η εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία» όπως αναφέρεται στη σημείωση 7.

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

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Σημείωση	31/12/2017	31/12/2016
Εμπορικές απαιτήσεις		292	329
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	18	31	-
Λοιπές απαιτήσεις		5	3
<b>Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις</b>		<b>328</b>	<b>332</b>

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 δεν περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών (31.12.2016: €450). Εντός της κλειόμενης χρήσης ποσό €450 αντιλογίστηκε και αφορά απαιτήσεις από μισθώματα από την εταιρεία Μαρινόπουλος Α.Ε. Γενικού Εμπορίου για τη λειτουργική μίσθωση ενός (1) εμπορικού ακινήτου.

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:

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Εμπορικές απαιτήσεις</b>		
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	292	146
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου μη απομειωμένες:		
- μεταξύ 4 και 6 μηνών	-	183
- πάνω από 6 μήνες	-	-
Επισφαλείς απαιτήσεις	-	450
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	-	(450)
	<b>292</b>	<b>329</b>

Εντός της κλειόμενης χρήσης επικυρώθηκε αμετάκλητα το σχέδιο εξυγίανσης της Μαρινόπουλος Α.Ε. από το αρμόδιο δικαστήριο. Εν συνεχεία η εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία», στην οποία μεταβιβάστηκε το ενεργητικό της Μαρινόπουλος Α.Ε., ανέλαβε την άτοκη αποπληρωμή των ληξιπρόθεσμων οφειλών της Μαρινόπουλος Α.Ε. συνολικού ποσού €877, μέσω 36 μηνιαίων ισόποσων δόσεων.

**8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	31/12/2017	31/12/2016
Ταμείο	-	510
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	1.596	1.148
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>	<b>1.596</b>	<b>1.658</b>

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
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016</b>	<b>3.447.170</b>	<b>69.910</b>	<b>1.115</b>	-	<b>2.869</b>	<b>73.894</b>
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	4.911	4.911
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	322	-	(322)	-
Απόσβεση Μετοχικού Κεφαλαίου	(391.390)	(8.000)	-	-	-	(8.000)
Αναταξινόμηση κονδυλίων προηγούμενων χρήσεων	-	550	-	-	(550)	-
Μέρισμα χρήσης 2015 εγκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(2.700)	(2.700)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>3.055.780</b>	<b>62.460</b>	<b>1.437</b>	-	<b>4.208</b>	<b>68.105</b>
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>3.055.780</b>	<b>62.460</b>	<b>1.437</b>	-	<b>4.208</b>	<b>68.105</b>
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 εγκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(3.400)	(3.400)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>3.055.780</b>	<b>62.460</b>	<b>1.692</b>	<b>29</b>	<b>7.584</b>	<b>71.765</b>

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 11<sup>ης</sup> Απριλίου 2016, αποφάσισε τη Μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €8.000 με ισόποση καταβολή μετρητών στο μοναδικό μέτοχο της Εταιρείας “Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ”, με ακύρωση 391.390 μετοχών ονομαστικής αξίας (ποσό σε €) €20,44.

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 συσσωρευμένο 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 2017, η Εταιρεία προχώρησε στο σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ύψους €254.

Ο συνολικός αριθμός εκδοθεισών κοινών μετοχών κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 είναι 3.055.780 (31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016 – 3.055.780) με ονομαστική αξία (ποσό σε €) €20,44 ανά μετοχή. Το Μετοχικό Κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο και ανέρχεται σε ποσό €62.460.

**Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων****10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Σημείωση	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Προμηθευτές		45	3
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	<b>18</b>	16	17
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα		241	157
<b>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</b>		<b><u>302</u></b>	<b><u>177</u></b>

**11. Έσοδα**

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	5.858	5.596
<b>Έσοδα</b>	<b><u>5.858</u></b>	<b><u>5.596</u></b>

Η περίοδος μισθώσεων κατά τη διάρκεια της οποίας η Εταιρεία μισθώνει τα ακίνητα κάτω από συμβόλαια 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 και 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016 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>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Έως 1 έτος	4.951	4.655
Από 1 έως 5 έτη	13.720	15.827
Πάνω από 5 έτη	4.400	-
	<b><u>23.071</u></b>	<b><u>20.482</u></b>



**Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων****12. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα**

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Έξοδα εκτιμήσεων	5	5
Χαρτόσημο και λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	1	1
Έξοδα ασφαλίσεων	17	15
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	1	-
Κοινόχρηστες δαπάνες	2	1
Λοιπά έξοδα	42	49
<b>Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα</b>	<b><u>68</u></b>	<b><u>71</u></b>

**13. Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα**

Οι “Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα” της Εταιρείας κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017, ανέρχονται σε ποσό €565 (31.12.2016: €530). Στο κονδύλι περιλαμβάνεται κυρίως έξοδο από την επιβολή του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων, ο οποίος για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 ανέρχεται σε ποσό €549 (31.12.2016: €513).

**14. Λοιπά έσοδα/ (έξοδα)**

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Αμοιβές τρίτων	(33)	(37)
Λοιπά	406	(53)
<b>Λοιπά έσοδα/ (έξοδα)</b>	<b><u>373</u></b>	<b><u>(90)</u></b>

Οι αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία για τις χρήσεις 2017 και 2016 είναι οι ακόλουθες:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας	(14)	(14)
Εκθεση φορολογικής συμμόρφωσης (αναμένεται να εκδοθεί) σύμφωνα με το άρθρο 65Α Ν. 4174/2013 και την υπ. αριθ. ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπ.		
Οικονομικών για την Εταιρεία	(6)	(6)
<b>Ελεγκτικές αμοιβές</b>	<b><u>(20)</u></b>	<b><u>(20)</u></b>

Στο κονδύλι “Λοιπά έσοδα/ (έξοδα)” περιλαμβάνεται ο αντιλογισμός των προβλέψεων επισφαλών απαιτήσεων ύψους €450 (σημείωση 7).

**Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων****15. Φόροι**

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Τρέχων φόρος	534	325
<b>Φόροι</b>	<b><u>534</u></b>	<b><u>325</u></b>

Κατόπιν ολοκλήρωσης της εξαγοράς της Εταιρείας από τη Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ την 31<sup>η</sup> 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) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών 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 επενδύσεών 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 Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 περιλαμβάνεται φόρος ενεργητικού (τρέχων φόρος) ποσού €534 (31.12.2016: €325).

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.

**16. Μερίσματα ανά μετοχή**

Την 17<sup>η</sup> Μαρτίου 2017, η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού €3.400 από τα κέρδη της χρήσης 2016.

**17. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις**

Η Εταιρεία έχει προβεί σε περαιώση 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 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

**Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

(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<sup>Α</sup> 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 και 2016, ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2017. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31<sup>η</sup> 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%.

Μέχρι την 4<sup>η</sup> Ιουλίου 2017, οι βασικοί μέτοχοι της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ ήταν η Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. (ποσοστό συμμετοχής 20,00%) και η Fairfax Financial Holdings Limited (ποσοστό συμμετοχής 41,50%) η οποία κατέχει το 100% της Praktiker Hellas Α.Ε. και το 100% του Ομίλου της Eurolife. Ως εκ τούτου μέχρι την προαναφερόμενη ημερομηνία, προέκυπτε έμμεσα σχέση της Εταιρείας με τον όμιλο της Eurobank, την εταιρεία Praktiker Hellas Α.Ε. και τον όμιλο της Eurolife.

Την 4<sup>η</sup> 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 (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>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Praktiker Hellas</b>	5.322	4.992
	<u>5.322</u>	<u>4.992</u>

β) Έξοδο ενοικίου

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Μήτηρσὴ (Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ)</b>	27	27
	<u>27</u>	<u>27</u>

γ) Έξοδα ασφάλισης επενδυτικών ακινήτων

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Eurolife ERB Α.Ε.Γ.Α.</b>	42	40
<b>Praktiker Hellas</b>	(25)	(25)
	<u>17</u>	<u>15</u>

**Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

δ) Χρηματοοικονομικά έσοδα

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.</b>	9	9
	<u>9</u>	<u>9</u>

Τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά έσοδα κατά την 31.12.2017 αφορούν στο σύνολό τους συναλλαγές με τον όμιλο Eurobank Ergasias A.E. μέχρι την 04.07.2017.

ε) Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Praktiker Hellas</b>	16	17
	<u>16</u>	<u>17</u>

ζ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b>		
Praktiker Hellas	31	-
	<u>31</u>	<u>-</u>
<b>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</b>		
Praktiker Hellas	16	17
	<u>16</u>	<u>17</u>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		
Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.	-	1.101
Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.	-	48
	<u>-</u>	<u>1.149</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 Ισολογισμού**

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2017 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 09<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 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