

---

**PIRAEUS PORT PLAZA 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ  
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

**Γ.Ε.ΜΗ 139029501000**

**Λεωφόρος Κηφισίας 117, Τ.Κ 15124, Μαρούσι, Τηλ. 210 – 81.29.600**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018  
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ  
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)**

---

**Περιεχόμενα**

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	3
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....	6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	11
1 Γενικές πληροφορίες .....	12
2 Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	12
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου .....	19
4 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις.....	21
5 Επενδύσεις σε ακίνητα .....	22
6 Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.....	23
7 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις .....	23
8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	24
9 Μετοχικό κεφάλαιο και Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο .....	24
10 Αποθεματικά κεφάλαια .....	24
11 Κέρδη εις νέον.....	24
12 Μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις .....	25
13 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις.....	25
14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	27
15 Έσοδα από ενοίκια .....	27
16 Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	27
17 Λοιπά έξοδα .....	27
18 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ έξοδα .....	27
19 Φόροι.....	28
20 Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις.....	28
21 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	28
22 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	28
23 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας της Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	29
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	30



## ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας PIRAEUS PORT PLAZA 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

### Έκθεση ελέγχου επί των οικονομικών καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας PIRAEUS PORT PLAZA 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

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

#### Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των 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 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 οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι  
T: +30 210 6874400, Φ: +30 210 6874444, [www.pwc.gr](http://www.pwc.gr)

Λεωφ. Κηφισίας 260 & Κόδρου, 15232 Χαλάνδρι, T: +30 210 6874400, Φ: +30 210 6874444  
Εθνικής Αντίστασης 17, 55134 Θεσσαλονίκη, T: +30 2310 488880, Φ: +30 2310 459487

Η γνώμη μας επί των οικονομικών 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 οικονομικών 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 οικονομικές 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 31/12/2018 αντιστοιχούν στις οικονομικές 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 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 οικονομικών καταστάσεων**

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων**

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές 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 οικονομικές 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 οικονομικές 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 οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι 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».



ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές  
Λεωφ. Κηφισίας 268  
152 32 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 5 Ιουνίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Κωνσταντίνος Μιχαλάτος  
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: 17701

**ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

Τα κατωτέρω μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της **"PIRAEUS PORT PLAZA 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ"**:

Στράφτη Ναταλία, Πρόεδρος του Δ.Σ και Διευθύνων Σύμβουλος.

Βάρφης Παναγιώτης Αριστείδης, Αντιπρόεδρος και

Χατζηκώστας Αντώνιος, Μέλος

υπό την ανωτέρω ιδιότητά μας, δηλώνουμε με την παρούσα, ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της PIRAEUS PORT PLAZA 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ για τη χρήση 01.01.2018 – 31.12.2018, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας, και η συνημμένη Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

**Μαρούσι, 04 Ιουνίου 2019**

Οι δηλούντες,

Ναταλία Στράφτη

Παναγιώτης Αριστείδης Βάρφης

Αντώνιος Χατζηκώστας



Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων  
Σύμβουλος



Αντιπρόεδρος Δ.Σ.



Μέλος Δ.Σ.

---

**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ**

**31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018**



## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(Ποσά σε Ευρώ)		31.12.2018	31.12.2017
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>	<b>Σημείωση</b>		
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	19.947.334,00	15.540.264,50
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	6	651.144,15	1.365,00
		<b>20.598.478,15</b>	<b>15.541.629,50</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	141.437,13	550.175,78
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	224.746,99	721.746,46
		<b>366.184,12</b>	<b>1.271.922,24</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>20.964.662,27</b>	<b>16.813.551,74</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ιδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	4.345.000,00	3.925.000,00
Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο	9	1.404.733,05	663.870,75
Αποθεματικά κεφάλαια	10	70.845,80	70.845,80
Κέρδη εις νέον	11	4.720.549,48	4.335.182,47
<b>Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>10.541.128,33</b>	<b>8.994.899,02</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δανειακές υποχρεώσεις	12	9.400.000,00	4.914.285,71
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	13	0,00	1.863.420,91
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>9.400.000,00</b>	<b>6.777.706,62</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	494.429,77	1.040.946,10
Δανειακές υποχρεώσεις	12	454.104,17	0,00
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	19	75.000,00	0,00
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>1.023.533,94</b>	<b>1.040.946,10</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>10.423.533,94</b>	<b>7.818.652,72</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>		<b>20.964.662,27</b>	<b>16.813.551,74</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12-29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(Ποσά σε Ευρώ)	Σημείωση	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
<b>Μικτά κέρδη/(ζημίες)</b>			
Εσοδα από ενοίκια	15	770.000,00	0,00
Καθαρό Κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των Επενδύσεων σε Ακίνητα σε εύλογη Αξία	5	(1.801.186,78)	4.416.099,40
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	16	(69.012,80)	(100.085,14)
Λοιπά έξοδα	17	(52.029,67)	(28.715,85)
<b>Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων , χρημ/κων και επενδυτικών αποτελεσμάτων</b>		<b>(1.152.229,25)</b>	<b>4.287.298,41</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	23,53	31,32
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(247.115,88)	(9.075,11)
<b>Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων</b>		<b>(1.399.321,60)</b>	<b>4.278.254,62</b>
Φόροι	19	1.784.688,61	(1.289.142,37)
<b>Κέρδη μετά φόρων</b>		<b>385.367,01</b>	<b>2.989.112,25</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά φόρων		0,00	0,00
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>385.367,01</b>	<b>2.989.112,25</b>
<b>Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων, τόκων, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>		<b>(1.152.229,25)</b>	<b>4.287.298,41</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12-29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(Ποσά σε Ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Κεφάλαιο Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά Κεφάλαια	Κέρδη εκ νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπα 01.01.2017</b>	<b>3.875.000,00</b>	<b>614.261,25</b>	<b>70.845,80</b>	<b>1.346.070,22</b>	<b>5.906.177,27</b>
<b>Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων 01.01 - 31.12.2017</b>					
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου	50.000,00	50.000,00	0,00	0,00	<b>100.000,00</b>
Έξοδα Αυξήσεως Μετοχικού Κεφαλαίου		(390,50)	0,00	0,00	<b>(390,50)</b>
<b>Καθαρό κέρδος (ζημία) που αναγνωρίστηκε στην καθαρή θέση</b>	<b>50.000,00</b>	<b>49.609,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>99.609,50</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	2.989.112,25	<b>2.989.112,25</b>
<b>Υπόλοιπα 31.12.2017</b>	<b>3.925.000,00</b>	<b>663.870,75</b>	<b>70.845,80</b>	<b>4.335.182,47</b>	<b>8.994.899,02</b>
<b>Υπόλοιπα 01.01.2018</b>	<b>3.925.000,00</b>	<b>663.870,75</b>	<b>70.845,80</b>	<b>4.335.182,47</b>	<b>8.994.899,02</b>
<b>Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων 01.01 - 31.12.2018</b>					
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου	420.000,00	750.000,00	0,00	0,00	<b>1.170.000,00</b>
Έξοδα Αυξήσεως Μετοχικού Κεφαλαίου	<b>0,00</b>	(9.137,70)		0,00	<b>(9.137,70)</b>
<b>Καθαρό κέρδος (ζημία) που αναγνωρίστηκε στην καθαρή θέση</b>	<b>420.000,00</b>	<b>740.862,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.160.862,30</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	385.367,01	<b>385.367,01</b>
<b>Υπόλοιπα 31.12.2018</b>	<b>4.345.000,00</b>	<b>1.404.733,05</b>	<b>70.845,80</b>	<b>4.720.549,48</b>	<b>10.541.128,33</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12-29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

(Ποσά σε ευρώ)	<b>1.1 - 31.12.2018</b>	<b>1.1 - 31.12.2017</b>
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
Αποτελέσματα προ φόρων	(1.399.321,60)	4.278.254,62
<b>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</b>		
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	(23,53)	(31,32)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	247.115,88	9.075,11
Μείωση/(αύξηση) της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	1.801.186,78	(4.416.099,40)
<b>Πλέον/μείον προσαρμ. για μεταβ. λ/σμών κεφ. κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργ. δραστηριότητες:</b>		
Μείωση / (αύξηση) απατήσεων	(241.040,50)	(352.668,30)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(473.672,04)	599.152,81
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(247.115,88)	(9.075,11)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>(312.870,89)</b>	<b>108.608,41</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξικών και λοιπών επενδύσεων		
Μεταγενέστερα έξοδα λόγω εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	(6.208.256,28)	(4.867.242,49)
Τόκοι εισπραχθέντες	23,53	31,32
<b>Σύνολο (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>(6.208.232,75)</b>	<b>(4.867.211,17)</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.170.000,00	99.450,00
Εκπραξεις από εκδοθέντα/ αναληφθέντα δάνεια	4.854.104,17	4.900.000,00
<b>Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>6.024.104,17</b>	<b>4.999.450,00</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)</b>	<b>(496.999,47)</b>	<b>240.847,24</b>
<b>Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	<b>721.746,46</b>	<b>480.899,22</b>
<b>Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>224.746,99</b>	<b>721.746,46</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12-29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## 1 Γενικές πληροφορίες

Η εταιρεία PIRAEUS PORT PLAZA 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο PIRAEUS PORT PLAZA 1 που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά ή καθ' οιονδήποτε τρόπο απόκτηση πάσης φύσεως ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας με σκοπό την ανάπτυξη αυτών, τη διαχείριση και εκμετάλλευση τους. Την ανέγερση ή ανακατασκευή ή μετασκευή ακινήτων πάσης φύσεως, σκοπού και χρήσης για ίδιο λογαριασμό και χρήση καθώς επίσης και την πώληση, μίσθωση, παραχώρηση χρήσης, διαχείριση ή με οποιοδήποτε τρόπο εκμετάλλευση ιδιόκτητων ακινήτων. Η Εταιρεία έχει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 139029501000. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Λεωφόρος Κηφισίας 117 Τ.Κ 15124, Μαρούσι.

Η GRIVALIA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (Μητρική της Εταιρείας) η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα κατέχει άμεσα το 51,96% και έμμεσα το υπόλοιπο 48,04%, μέσω της Stagnia Holdings Ltd, κατά την 31.12.2018.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2018, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 04.06.2019 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

## 2 Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η περίοδος εφαρμογής κάθε ΔΛΠ/ΔΠΧΑ ορίζεται από τους σχετικούς κανονισμούς που εκδίδει η αρμόδια επιτροπή της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις:

α) έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους καθώς επίσης και με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

β) Το σύνολο του ενεργητικού και των υποχρεώσεων έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

### 2.1 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 01.01.2018 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

#### Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

##### **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει

επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζονταν βάσει του ΔΛΠ 39. Επιπλέον, το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο προηγούμενο μοντέλο του ΔΛΠ 39. Δεν υπάρχει σημαντική επίπτωση από την εφαρμογή του προτύπου στην Εταιρεία.

#### **ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»**

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

#### **ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων»**

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

#### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

#### **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

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

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

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

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

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

Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής

βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές.

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

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

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

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»

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

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»

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

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»

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

ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»

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

## 2.2 Λογιστικές πολιτικές

### 2.2.1 Συναλλαγματικές μετατροπές

#### (α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

#### (β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

### 2.2.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες αποδόσεις είτε από την εκμίσθωση τους είτε για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τα δύο κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα εν λόγω ακίνητα δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα και κτίρια τα οποία χρησιμοποιούνται ως επενδυτικά ακίνητα.

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, προσαρμοσμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε εφαρμόζονται εναλλακτικές μέθοδοι αποτίμησης. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

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.



### 2.2.3 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Οι λογιστικές αξίες των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους δεν είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ εύλογης αξίας μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα και αξίας χρήσης αυτών. Για την εκτίμηση της αξίας χρήσης, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με την χρήση ενός προ φόρου προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο αντανakλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και για τους κινδύνους που σχετίζονται με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία. Για ένα περιουσιακό στοιχείο που δεν δημιουργεί ανεξάρτητες ταμειακές ροές, το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται για τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών, στην οποία το περιουσιακό στοιχείο ανήκει. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι συνθήκες που οδήγησαν στην αναγνώριση της απομείωσης σε προηγούμενες περιόδους δεν συνεχίζουν να υπάρχουν. Στην περίπτωση αυτή επαναπροσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου και η ζημία απομείωσης αντλιογίζεται επαναφέροντας τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου στο ανακτήσιμο ποσό του στην έκταση που αυτό δεν υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου που θα είχε προσδιοριστεί (καθαρή από αποσβέσεις ή απομειώσεις) αν δεν είχε καταχωρηθεί η ζημία απομείωσης σε προηγούμενα έτη.

### 2.2.4 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

#### (α) Δάνεια και απαιτήσεις

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

#### (β) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορία. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται σε αυτή την κατηγορία εάν αρχικώς αποκτήθηκε με σκοπό την πώληση σε σύντομο χρονικό διάστημα. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως κατεχόμενα για εμπορία, εκτός εάν έχουν χαρακτηριστεί ως μέσα αντιστάθμισης. Περιουσιακά στοιχεία αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό εάν αναμένεται να πουληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς, αλλιώς ταξινομούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό. Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

**Αναγνώριση και επιμέτρηση**

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

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

**Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί.

Περιουσιακά στοιχεία στο αναπόσβεστο κόστος:

Εφόσον υφίστανται αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης δανείων και απαιτήσεων που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, το ποσό της ζημίας απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της αναπόσβεστης αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (μη συμπεριλαμβανομένων πιστωτικών ζημιών που δεν έχουν πραγματοποιηθεί). Οι ταμειακές ροές προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού στοιχείου (το επιτόκιο που είχε υπολογιστεί κατά την αρχική τους αναγνώριση). Το ποσό της απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

**2.2.5 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

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

Οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και στην κατάσταση ταμειακών ροών.

**2.2.6 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη 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.

Από την 24<sup>η</sup> Ιουλίου 2018, 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 19). Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον 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.

### 2.2.7 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία. Πρόσθετα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

### 2.2.8 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Αν η επίπτωση της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική οι προβλέψεις αναγνωρίζονται σε προεξοφλημένη βάση με την χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου που αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Όταν γίνεται προεξόφληση των προβλέψεων, η αύξηση της πρόβλεψης που οφείλεται στο πέρασμα του χρόνου αναγνωρίζεται ως κόστος δανεισμού. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, αντιστοιχίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

### 2.2.9 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή τη σταθερή μέθοδο, εάν η επιμέτρηση στο αποσβέσιμο κόστος έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Στην περίπτωση που οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος, αναγνωρίζονται αρχικά στο καθαρό ποσό που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν υπέρ ή υπό το άρτιο έκδοση, τόκους, καθώς και το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψη αυτών. Οι προκύπτοντες τόκοι από τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

### 2.2.10 Προμηθευτές

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας από προμηθευτές. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

### 2.2.11 Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με τις αρχές του δεδουλευμένου. (accrual basis).

### 2.2.12 Διανομή μερίσματος

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται ως υποχρέωση την χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται προς διανομή από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

### 2.2.13 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμφηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου.

## 3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

### 3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας όπως αναφέρονται κατωτέρω:

#### α) Κίνδυνος αγοράς

##### ι) Κίνδυνος τιμών

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων, και θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία του ακινήτου της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις της και την χρηματοοικονομική της θέση. Η Εταιρεία επικεντρώνει την επενδυτική του δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Η Εταιρεία παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και το ακίνητο της αποτιμάται από καταξιωμένους εκτιμητές.

##### ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Δάνεια με σταθερό επιτόκιο εκθέτουν την εταιρεία σε κίνδυνο μεταβολής της εύλογης αξίας.

Η Εταιρεία δεν θεωρεί πιθανή μία άμεση αύξηση των επιτοκίων Euribor δεδομένης της οικονομικής κατάστασης και των προοπτικών ανάπτυξης των χωρών της Ευρωζώνης και ως εκ τούτου δεν έχει υλοποιήσει συναλλαγές διαχείρισης επιτοκιακού κινδύνου. Τέτοιου είδους συναλλαγές θα επιβάρυναν, τουλάχιστον προσωρινά, τα αποτελέσματα του και θα αύξαναν το κόστος χρηματοδότησης του.

### *iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος*

Δεν υπάρχει συναλλαγματικός κίνδυνος εφόσον οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται στο λειτουργικό της νόμισμα (ευρώ). Επίσης τα τραπεζικά της διαθέσιμα τηρούνται σε ευρώ.

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

### **γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Όσο αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η Διοίκηση παρακολουθεί την ρευστότητα της Εταιρείας και έχει πάντοτε την διαβεβαίωση του μετόχου αυτής για άμεση κάλυψη των ταμειακών της αναγκών μέσω συμμετοχής σε πιθανή αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

## **3.2 Διαχείριση κεφαλαίου**

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους τιμολογώντας τις υπηρεσίες αναλογικά με το κόστος και φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση. Η διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

## **3.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού**

Η Εταιρεία στα πλαίσια εφαρμογής των ΔΠΧΑ είναι υποχρεωμένη ή έχει την ευχέρεια να επιμετρά περιουσιακά της στοιχεία ή υποχρεώσεις στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία αποτελεί επιμέτρηση που βασίζεται στην αγορά και δεν αφορά μια συγκεκριμένη οντότητα. Για ορισμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, δύναται να υπάρχουν διαθέσιμες παρατηρήσιμες συναλλαγές στην αγορά ή πληροφορίες της αγοράς. Για άλλα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, δύναται να μην υπάρχουν διαθέσιμες παρατηρήσιμες συναλλαγές ή δεδομένα στην αγορά ή πληροφορίες της αγοράς.

Για την αύξηση της συνέπειας και της συγκρισιμότητας στις επιμετρήσεις εύλογης αξίας και τις συναφείς γνωστοποιήσεις, η Εταιρεία υιοθετώντας σχετικές απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 13 έχει καθορίσει ιεραρχία εύλογης αξίας που κατηγοριοποιεί σε τρία επίπεδα τις εισροές στις τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Η ιεράρχηση εύλογης αξίας δίνει μέγιστη προτεραιότητα στις επίσημες τιμές (χωρίς προσαρμογές) σε αγορές με σημαντικό όγκο συναλλαγών για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις (εισροές 1ου επιπέδου) και ελάχιστη προτεραιότητα σε μη παρατηρήσιμες εισροές (εισροές 3ου επιπέδου).

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 δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

#### **4 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις**

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων, την υιοθέτηση παραδοχών και την άσκηση κρίσης από πλευράς της διοίκησης στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών, οι οποίες επηρεάζουν τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των γνωστοποιήσεων για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές, οι οποίες κυρίως περιλαμβάνουν τις εκκρεμείς νομικές υποθέσεις. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές βασίζονται στην υπάρχουσα εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες που θεωρούνται εύλογοι. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές είναι η βάση για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες από άλλες πηγές. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις κάτω από διαφορετικές παραδοχές ή συνθήκες.

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές που αφορούν σε μελλοντικές και άλλες κύριες πηγές αβεβαιότητας κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

#### **Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα**

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Για να πάρει μία τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψη της δεδομένα από μία πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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

### **Ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Μία εταιρεία ενδέχεται να εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Η Εταιρεία επανεξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογεί τον πιθανό οικονομικό κίνδυνο, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημία από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρεία υπολογίζει πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημία. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Εταιρεία επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση σχετικά με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και πιθανόν να αναθεωρηθούν οι εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και η σχετική εκτίμηση της πιθανής ζημίας. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

## **5 Επενδύσεις σε ακίνητα**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Επενδύσεις σε ακίνητα</b>		
Υπόλοιπα έναρξης	15.344.842,00	6.047.214,40
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0,00	0,00
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	6.403.678,78	4.881.528,20
Καθαρό Κέρδος/Ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(1.801.186,78)	4.416.099,40
<b>Σύνολο (α)</b>	<b>19.947.334,00</b>	<b>15.344.842,00</b>
<b>Προκαταβολές</b>		
Προκαταβολές για εργασίες σε υφιστάμενα ακίνητα	0,00	195.422,50
<b>Σύνολο (β)</b>	<b>0,00</b>	<b>195.422,50</b>
<b>Γενικό Σύνολο (α)+(β)</b>	<b>19.947.334,00</b>	<b>15.540.264,50</b>

Στις 24 Ιουνίου 2016 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο στον Δήμο Πειραιά επί της οδού Μαυρομιχάλη συνολικής δομημένης επιφάνειας 3.958,05 επί οικοπέδου συνολικής έκτασης 5.449,14 τετραγωνικών μέτρων. Τα έξοδα κτήσης του ακινήτου προσαύξησαν την αξία κτήσεως του. Επί του ανωτέρω οικοπέδου η Εταιρεία εξέδωσε άδεια δόμησης επί των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων για δημιουργία κτιριακού συγκροτήματος γραφείων με προορισμό την μίσθωση τους συνολικού εμβαδού 10.461,76 τ.μ.

Το κόστος κατασκευής περιλαμβανομένων τόκων, εξόδων μελετών και project management , για το ως άνω ανεγερθέν κτίριο , την 31.12.2018 είχε ανέλθει στο ποσό των €15,3 εκ. Η κατασκευή του εν λόγω κτηρίου ολοκληρώθηκε τον Μάιο του 2018 και στην συνέχεια στα τέλη του ίδιου μήνα υπεγράφη συμφωνητικό μίσθωσης με ημερομηνία λήξης 31.05.2030.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της Διοίκησης της Εταιρείας οι οποίες στηρίζονται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή. Στην εκτίμηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπ' όψιν η βέλτιστη χρήση του, δεδομένης της νομικής του κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών του και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή, με τον συνδυασμό της μεθόδου προεξοφλητικών ταμειακών ροών (80%) και της συγκριτικής μεθόδου (20%), στο ποσό €19.947.334. Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται ανωτέρω.

Ζημία από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €1.801.186,78 αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης 2018.

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων της Εταιρείας σαν αποτέλεσμα μεταβολής στις τιμές αγοράς των ακινήτων προκύπτει ότι μια μεταβολή στο discount rate κατά +/- 5%, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €537.071 χαμηλότερη ή €563.788 υψηλότερη.

Επί του ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €12.000.000 για εξασφάλιση τραπεζικών χρηματοδοτήσεων το ανεξόφλητο υπόλοιπο των οποίων την 31.12.2018 είναι €9.800.000.

## 6 Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Ο λογαριασμός «Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία», αναλύεται ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Απαίτηση περιόδου χάριτος ενοικίων	650.000,00	0,00
Δοσμένες Εγγυήσεις	1.144,15	1.365,00
<b>Σύνολο</b>	<b>651.144,15</b>	<b>1.365,00</b>

## 7 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2018	31.12.2017
Απαιτήσεις από Πελάτες	138.981,00	0,00
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλπ)	3,52	4,69
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ κλπ)	1.800,85	510.622,46
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	0,00	30.451,44
Έξοδα επομένων χρήσεων	0,00	8.445,43
Προκαταβολές σε ασφαλιστικούς οργανισμούς	651,76	651,76
<b>Σύνολο</b>	<b>141.437,13</b>	<b>550.175,78</b>



**8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

	31.12.2018	31.12.2017
Διαθέσιμα στο ταμείο	14,23	840,31
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	224.732,76	720.906,15
<b>Σύνολο</b>	<b>224.746,99</b>	<b>721.746,46</b>

**9 Μετοχικό κεφάλαιο και Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο**

	31.12.2018	31.12.2017
Μετοχικό Κεφάλαιο (434.500 μετοχές των 10 €)	4.345.000,00	3.925.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	1.425.000,00	675.000,00
Έξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου (μετά φόρων)	(20.266,95)	(11.129,25)
<b>Σύνολο</b>	<b>5.749.733,05</b>	<b>4.588.870,75</b>

Με την 15.06.2018 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €250.000 με την έκδοση εικοσιπέντε χιλιάδων (25.000) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) και πμή διάθεσης σαράντα ευρώ (€40). Η διαφορά υπέρ το άρτιο καταχωρήθηκε σε ξεχωριστό λογαριασμό. Αντιστοίχως με την από 09.11.2018 απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €170.000 με την έκδοση δεκαεπτά χιλιάδων (17.000) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10). Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου καταχωρήθηκαν ελεύθερα φόρου αφαιρετικά της διαφοράς υπέρ το άρτιο.

**10 Αποθεματικά κεφάλαια**

	31.12.2018	31.12.2017
Τακτικό Αποθεματικό	70.845,80	70.845,80
<b>Σύνολο</b>	<b>70.845,80</b>	<b>70.845,80</b>

Το Τακτικό Αποθεματικό χρήσης 2016 ποσού €70.845,80 σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.2190/20, άρθρα 44 και 45) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

**11 Κέρδη εις νέον**

	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο κερδών χρήσεως εις νέο	4.335.182,47	1.346.070,22
Κέρδη χρήσεως (μετά από φόρους)	385.367,01	2.989.112,25
<b>Σύνολο</b>	<b>4.720.549,48</b>	<b>4.335.182,47</b>

**12 Μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις**

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Δάνεια τραπεζών	9.400.000,00	4.914.285,71
<b>Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων (α)</b>	<b>9.400.000,00</b>	<b>4.914.285,71</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Δάνεια τραπεζών	400.000,00	0,00
Προϋπολογισμένοι τόκοι Ομολογιών	54.104,17	0,00
<b>Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων (β)</b>	<b>454.104,17</b>	<b>0,00</b>
<b>Γενικό Σύνολο (α)+(β)</b>	<b>9.854.104,17</b>	<b>4.914.285,71</b>

Η λήξη του συνόλου των δανείων κυμαίνεται ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Έως 1 έτος	400.000,00	0,00
Από 1 έως 5 έτη	1.600.000,00	5.000.000,00
Πάνω από 5 έτη	7.800.000,00	0,00
Λοιπές προσαρμογές λόγω ΔΓΧΑ	0,00	(85.714,29)
<b>Σύνολα</b>	<b>9.800.000,00</b>	<b>4.914.285,71</b>

Με την από 06.02.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, η Εταιρεία προέβη την 08.02.2017 στην υπογραφή σύμβασης κοινού Ομολογιακού Δανείου μέχρι ποσού €20.000.000 με ομολογιούχους δανειστές την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» και την «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.», η δε «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» ανέλαβε ως διαχειριστής πληρωμών και εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών. Βάσει του προγράμματος εκδόθηκαν δύο (2) Σειρές Ομολογιών έως ποσού €10.000.000 έκαστος και η Β' Σειρά Ομολογιών χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή της Α' Σειράς Ομολογιών. Η έκδοση της Β' Σειράς Ομολογιών πραγματοποιήθηκε κατά την 08.02.2019 ημερομηνία λήξης της Α' Σειράς Ομολογιών. Επίσης βάσει του προγράμματος η έκδοση της Β' Σειράς Ομολογιών θα καλυφθεί επτά έτη από την υπογραφή του προγράμματος έκδοσης. Το ποσό του ομολογιακού δανείου χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά για την κατασκευή του ακινήτου.

Για εξασφάλιση του ανωτέρου κοινού ομολογιακού δανείου, η Εταιρεία: α) παραχώρησε υποθήκη ποσού €12.000.000 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε, επί του ακινήτου της Εταιρείας, β) συστάθηκε ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε επί του συνόλου των μετοχών του Εκδότη.

Την 31.12.2018 είχε εισπραχθεί το σύνολο του ποσού του Ομολογιακού δανείου και έχει ξεκινήσει παράλληλα η αποπληρωμή αυτού. Το σύνολο του ποσού θα αποπληρωθεί μέχρι την 08.02.2024. Τα έξοδα έκδοσης του δανείου ανήλθαν στο ποσό των €100.000.

**13 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις συμψηφίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις εφόσον υπάρχει δικαίωμα για συμψηφισμό και αφορούν και τα δύο στην ίδια φορολογική αρχή.

Ο υπολογισμός των αναβαλλόμενων φόρων της Εταιρείας επανεξετάζεται σε κάθε χρήση, προκειμένου το υπόλοιπο που εμφανίζεται στον ισολογισμό να απεικονίζει τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Για την τρέχουσα ο συντελεστής της αναβαλλόμενης φορολογίας υπολογίστηκε με 29%.

Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

Αναβαλλόμενες απαιτήσεις & υποχρεώσεις	31.12.2018		31.12.2017	
	Απαίτηση	Υποχρέωση	Απαίτηση	Υποχρέωση
<b>Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία</b>				
Επενδύσεις σε ακίνητα	0,00	0,00	0,00	1.863.580,41
Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις	0,00	0,00	159,50	0,00
<b>Φορολογικές ζημιές</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Μερικό σύνολο</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>159,50</b>	<b>1.863.580,41</b>
<b>Συμφηφισμός</b>	0,00	0,00	(159,50)	(159,50)
<b>Σύνολο</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.863.420,91</b>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης είναι οι παρακάτω:

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Βραχυπρόθεσμες Προβλέψεις	Αναγνώριση Φορολογικής Ζημίας	Σύνολο
<b>01/01/2017</b>	<b>(582.911,59)</b>	<b>1.993,75</b>	<b>6.479,79</b>	<b>(574.438,05)</b>
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(1.280.668,82)	(1.834,25)	(6.479,79)	<b>(1.288.982,86)</b>
<b>31/12/2017</b>	<b>(1.863.580,41)</b>	<b>159,50</b>	<b>0,00</b>	<b>(1.863.420,91)</b>
<b>01/01/2018</b>	<b>(1.863.580,41)</b>	<b>159,50</b>	<b>0,00</b>	<b>(1.863.420,91)</b>
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	1.863.580,41	(159,50)	0,00	<b>1.863.420,91</b>
<b>31/12/2018</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Η ανάκτηση του αναβαλλόμενου φόρου αναμένεται ως εξής:

Αναβαλλόμενες απαιτήσεις & υποχρεώσεις	31.12.2018	31.12.2017
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:		
· Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	0,00	(1.863.580,41)
· Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	0,00	159,50
	<b>0,00</b>	<b>(1.863.420,91)</b>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:		
· Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	0,00	0,00
· Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Πιστωτικό υπόλοιπο μετά από συμφηφισμό</b>	<b>0,00</b>	<b>(1.863.420,91)</b>

Στις 24.07.2018 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση στην εταιρεία GRIVALIA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ μεταβίβαση του υπολοίπου 50% που κατείχε μέχρι τότε η DIMAND A. E. Ανάπτυξης Ακινήτων. Βάσει αυτού και από εδώ και στο εξής η Εταιρεία ως 100% θυγατρική ΑΕΕΑΠ θα φορολογείται με τις σχετικές διατάξεις. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

**14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

	31.12.2018	31.12.2017
Προμηθευτές	46.159,58	208.414,95
Παρακράτηση καλής εκτέλεσης	378.530,97	193.677,08
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων	730,00	730,00
Πιστωτές Διάφοροι	1.353,17	13.219,18
Δουλευμένα έξοδα	9.000,00	140.297,73
Αμοιβές εργολάβων δουλευμένες	0,00	460.300,95
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	58.656,05	24.306,21
<b>Σύνολο</b>	<b>494.429,77</b>	<b>1.040.946,10</b>

**15 Έσοδα από ενοίκια**

	31.12.2018	31.12.2017
Έσοδα από ενοίκια	770.000,00	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>770.000,00</b>	<b>0,00</b>

**16 Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα**

	31.12.2018	31.12.2017
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	0,00	51.920,93
Παροχές τρίτων	0,00	480,74
Λοιπά έξοδα	69.012,80	47.683,47
<b>Σύνολο</b>	<b>69.012,80</b>	<b>100.085,14</b>

**17 Λοιπά έξοδα**

	31.12.2018	31.12.2017
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	28.794,21	20.678,04
Ενοίκια	3.341,22	3.186,56
Λοιπά έξοδα	19.894,24	4.851,25
<b>Σύνολο</b>	<b>52.029,67</b>	<b>28.715,85</b>

**18 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ έξοδα**

	31.12.2018	31.12.2017
Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα	(23,53)	(31,32)
Χρεωστικοί τόκοι & διάφορα τραπεζικά έξοδα	247.115,88	9.075,11
<b>Σύνολο</b>	<b>247.092,35</b>	<b>9.043,79</b>

**19 Φόροι**

Τα ποσά των φόρων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Τρέχων φόρος	(3.732,30)	(159,50)
Αναβαλλόμενη Φορολογία	1.863.420,91	(1.288.982,87)
Φόρος επί ενεργητικού	(75.000,00)	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>1.784.688,61</b>	<b>(1.289.142,37)</b>

**20 Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις**

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2016-2017 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 όπως ισχύει και έχει εκδοθεί Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για την χρήση 2018 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65α Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών/οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2018.

**21 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας. Από την σύμβαση που αφορά στην ενοικίαση χώρου γραφείου η οποία λήγει στις 09.12.2024, το ελάχιστο ετήσιο ενοίκιο ανέρχεται σε €26.574,79.

**22 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017
<b>Ποσά σε ευρώ.</b>		
<b>Αγορές Υπηρεσιών</b>		
Συνδεδεμένα μέρη	7.498,76	67.088,49
<b>Σύνολα</b>	<b>7.498,76</b>	<b>67.088,49</b>

	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017
<b>Ποσά σε ευρώ.</b>		
<b>Αγορές Παγίων</b>		
Συνδεδεμένα μέρη	391.288,64	312.246,62
<b>Σύνολα</b>	<b>391.288,64</b>	<b>312.246,62</b>

	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017
<b>Ποσά σε ευρώ.</b>		
<b>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</b>		
Συνδεδεμένα μέρη	1.251,94	9.837,88
<b>Σύνολα</b>	<b>1.251,94</b>	<b>9.837,88</b>

**23 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας της Χρηματοοικονομικής Θέσης**

Στις 17.05.2019 εγκρίθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ από την Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε.. Συνεπώς από τις 17.05.2019 η Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. καθίσταται άμεσα (κατά 51,06%) και έμμεσα (κατά 48,04%) μέτοχος της Εταιρείας στη θέση της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ.

**Μαρούσι, 04 Ιουνίου 2019**

Ναταλία Στράφτη

Παναγιώτης Αριστειδης Βάρφης

Ευάγγελος Τέντης



Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων  
Σύμβουλος



Αντιπρόεδρος Δ.Σ.



Υπεύθυνος Λογιστηρίου

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1<sup>ης</sup> ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2018 - 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018  
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ  
ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ  
«PIRAEUS PORT PLAZA 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ,  
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»**

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Έχουμε την τιμή να σας εκθέσουμε τα πεπραγμένα της χρήσης 01.01.2018-31.12.2018, να υποβάλλουμε για έγκριση σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής, και να σας παρουσιάσουμε τα ακόλουθα σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Δ.Σ. πορεία της, στις επόμενες χρήσεις.

**α. Εξέλιξη των Εργασιών της Εταιρείας**

Η κλειόμενη χρήση αποτέλεσε την τρίτη εταιρική χρήση της Εταιρείας κατά την οποία ολοκληρώθηκε η μετασκευή του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία στο Δήμο Πειραιά και στο οποίο ανεγέρθει κτιριακό συγκρότημα γραφείων. Το συνολικό κόστος της επένδυσης ανήλθε σε €15,3 εκ. Με την ολοκλήρωση και την οριστική παραλαβή του κτηρίου υπεγράφη συμφωνητικό βάσει του οποίου συμφωνήθηκε η μίσθωση του ακινήτου μέχρι τις 31.05.2030. Το εν λόγω ακίνητο εξ αντικειμένου θεωρείται, βάσει των ΔΠΧΑ, Επενδύσεις σε Ακίνητα και έχει επιλεγεί η αποτίμηση στην Εύλογη Αξία. Εξαιτίας της αποτίμησης του επενδυτικού ακινήτου στην εύλογη αξία, βάσει έκθεσης αποτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή, προέκυψε για τη χρήση 2018 ζημία από την αναπροσαρμογή της αξίας του ακινήτου ποσού €1.801 χιλ. όπου καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

**β. Οικονομική Θέση της Εταιρείας**

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31.12.2018 κρίνεται απολύτως ικανοποιητική. Την ίδια ημερομηνία τα Ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν σε €10.541.128,33.

Τα κυριότερα μεγέθη της χρήσης 01.01 – 31.12.2018 έχουν ως εξής:

<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	<b>01.01.2018 - 31.12.2018</b>	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>Δ (%)</b>
Λειτουργικό Αποτέλεσμα (EBITDA)	(1.152.229,25)	4.287.298,41	(126,88%)
Αποτελέσματα προ φόρων	(1.399.321,60)	4.278.254,62	(132,71%)
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως μετά από φόρους	385.367,01	2.989.112,25	(87,11%)

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε:

**ΔΕΙΚΤΕΣ**

<b>Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης</b>	<b>01.01 - 31.12.2018</b>	<b>01.01 - 31.12.2017</b>
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>	1,75%	7,56%
<i>Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>	98,25%	92,44%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.		
<i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων</i>	101,13%	115,04%
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρείας.		
<i>Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού</i>	49,72%	46,50%
<i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο παθητικού</i>	50,28%	53,50%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.		
<i>Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	51,17%	57,88%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.		
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	35,78%	122,19%
Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδος.		
<i>Καθαρό κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό</i>	(64,22%)	18,16%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το ποσοστό χρηματοδότησης κυκλοφορούντος ενεργητικού από το πλεόνασμα διαρκών κεφαλαίων (Ίδιων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων)		
<b>Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας</b>	<b>01.01 - 31.12.2018</b>	<b>01.01 - 31.12.2017</b>
<i>Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια</i>	(13,27%)	47,56%
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας.		

**γ. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι και οι αντίστοιχες ενέργειες αντιμετώπισής τους από την Εταιρεία είναι οι παρακάτω:

<b>Κίνδυνος</b>	<b>Προβλέψεις της Εταιρείας</b>
1. Πιστωτικός Κίνδυνος (Κίνδυνος επισφάλειας πελατών)	Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο λόγω επισφαλειών καθώς το έσοδο που παρουσιάζει το πραγματοποιεί με πελάτη με μειωμένο βαθμό απώλειας.
2. Κίνδυνος ρευστότητας	Η Εταιρεία μέσω των συνεργαζόμενων τραπεζών εξασφαλίζει τα αναγκαία πιστωτικά όρια χρηματοδότησης. Επίσης η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την διαβεβαίωση του μετόχου της για άμεση κάλυψη των ταμειακών αναγκών της μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.



- |   |   |
|---|---|
| 3. Συναλλαγματικός κίνδυνος                           | Δεν υφίσταται λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ.   |
| 4. Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (Κίνδυνος Τιμών) | Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και ως εκ τούτου παρακολουθεί στενά την αγορά των ακινήτων προκειμένου να μπορεί άμεσα να προστατεύσει τα περιουσιακά της στοιχεία. Στα πλαίσια της ανωτέρω παρακολούθησης της αγοράς, η Εταιρεία προβαίνει σε αποτίμηση των ακινήτων ανά έτος. |

#### **δ. Διαχείριση κεφαλαίου**

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους και φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

#### **ε. Εργασιακά Ζητήματα**

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

#### **στ. Περιβαλλοντικά Ζητήματα**

Σκοπός της Εταιρείας είναι να διασφαλίσει τα αρτιότερα πρότυπα περιβαλλοντικής κάλυψης για το κτίριο που έχει ανακαινιστεί. Πιο συγκεκριμένα η Εταιρεία έχει λάβει την περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED GOLD για την αλλαγή χρήσης, επέκταση και τον εκσυγχρονισμό του υφιστάμενου κτιρίου αποθηκών το οποίο μετατράπηκε σε κτίριο γραφείων. Μερικά από τα απαιτούμενα είναι η χαμηλή κατανάλωση ενέργειας και η μείωση της κατανάλωσης νερού. Στο συγκεκριμένο έργο προστέθηκε καινούργιο σύστημα συλλογής όμβριων υδάτων το οποίο καταλήγει σε ειδική δεξαμενή που κατασκευάστηκε. Η παροχή θέσεων στάθμευσης για ηλεκτρικά αυτοκίνητα και άμεση πρόσβαση σε μέσα μαζικής μεταφοράς και η παροχή θέσεων στάθμευσης για ποδήλατα συμβάλλουν στη μείωση της ρύπανσης. Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και του καινούργιου αιθρίου με φυτά της Μεσογείου βελτιώνει τις συνθήκες του μικροκλίματος.

#### **ζ. Ακίνητα**

Η Εταιρεία κατά την χρήση 2016 προέβη στην αγορά ακινήτου στον Δήμο Πειραιά επί της οδού Μαυρομιχάλη συνολικής δομημένης επιφάνειας 3.958,05 επί οικοπέδου συνολικής έκτασης 5.449,14 τετραγωνικών μέτρων. Το συμβόλαιο αγοράς υπεγράφη στις 24.06.2016 και βάσει αυτού η Εταιρεία αγόρασε έναντι συνολικού τιμήματος, συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης του, 2.717.672,92 € το συγκεκριμένο ακίνητο. Οι συνολικές δαπάνες κατασκευής υπερέβησαν τα €12.600.000. Η εύλογη αξία του υπό κατασκευή επενδυτικού ακινήτου προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή στο ποσό €19.947.334.

#### **η. Κατεχόμενα Χρεόγραφα**

Την 31.12.2018 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

**θ. Υποκαταστήματα της Εταιρείας**

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Μαρούσι επί της οδού Λ. Κηφισίας 117. Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

**ι. Δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης**

Η Εταιρεία δεν έχει τμήμα έρευνας και ανάπτυξης καθότι αυτό δεν απαιτείται στα πλαίσια του αντικειμένου δραστηριοτήτων της.

**κ. Σημαντικά Γεγονότα που συνέβησαν μετά το κλείσιμο του Ισολογισμού**

Στις 17.05.2019 εγκρίθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ από την Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε.. Συνεπώς από τις 17.05.2019 η Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. καθίσταται άμεσα (κατά 51,06%) και έμμεσα (κατά 48,04%) μέτοχος της Εταιρείας στη θέση της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ.

**κα. Προβλεπόμενη πορεία**

Το 2018 ήταν χρονιά στην οποία ολοκληρώθηκαν οι εργασίες επί του ακινήτου της Εταιρείας βάσει της εκδοθείσας άδειας δόμησης για δημιουργία κτιριακού συγκροτήματος γραφείων με προορισμό την μίσθωση τους συνολικού εμβαδού 10.461,76 τ.μ. Η Εταιρεία έχει υπογράψει, όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω, συμφωνητικό μακροχρόνιας μίσθωσης του ακινήτου.

Μαρούσι, 04 Ιουνίου 2019

Ναταλία Στράφτη

Παναγιώτης Αριστείδης Βάρφης

Αντώνιος Χατζηκώστας





Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων  
Σύμβουλος

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.