LAMDA OLYMPIA VILLAGE A.E.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)

Γ.Ε.Μ.Η.: 4308101000

Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017.

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920, σας παραθέτουμε την έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «Lamda Olympia Village Α.Ε.» για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η δέκατη τέταρτη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2017 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2017. Κατά την διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τον σκοπό της Εταιρίας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2017.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

Έσοδα: Τα έσοδα της εταιρίας αφορούν υπηρεσίες εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου « The Mall Athens» και ανήλθαν σε €32,4 εκ. τη χρήση 2017 έναντι €32,2 εκ. την προηγούμενη χρήση.

Αποτελέσματα: Η Εταιρία εμφανίζει κέρδη μετά φόρων ύψους €16,5 εκ. τη χρήση 2017 έναντι κερδών μετά φόρων €6,2 εκ. τη προηγούμενη χρήση. Σημαντική επίπτωση στο αποτέλεσμα της χρήσης είχαν τα κέρδη από μεταβολή στην εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου που παρουσίασαν θετική επίδραση €5,80 εκ έναντι ζημιών €5,95 εκ για το έτος 2016. Επίσης, σημαντική επίπτωση στα αποτελέσματα της Εταιρίας για τη χρήση 2017 είχε η πρόβλεψη απομείωσης ποσού € 12,98 εκ. αναφορικά με την υπόθεση του κτιρίου γραφείων "Ilida Business Center" που αναφέρεται κατωτέρω.

Τον Ιανουάριο του 2014 το Συμβούλιο της Επικρατείας έκανε δεκτή την αίτηση ακύρωσης κατά του νόμου 3207/2003, σύμφωνα με τις προβλέψεις του οποίου υλοποιήθηκε η ανέγερση του Ολυμπιακού χωριού τύπου και του εμπορικού κέντρου "The Mall Athens". Η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας δεν έχει άμεση επίπτωση στην λειτουργία του εμπορικού κέντρου, η οποία εκτιμάται βάσιμα ότι θα συνεχιστεί απρόσκοπτα. Η Διοίκηση έχει αξιολογήσει την διαδικασία που υποδείχθηκε από τους νομικούς σύμβουλους της Εταιρίας και η οποία επιβάλλεται μετά την έκδοση της απόφασης, προκειμένου να αντιμετωπιστεί η κατάσταση, και ως εκ τούτου έχουν ήδη αναληφθεί όλες οι ενέργειες προς την κατεύθυνση αυτή. Με την ολοκλήρωση των εν λόγω ενεργειών, οι οποίες φυσικά προϋποθέτουν τη λειτουργική συνδρομή των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών, θα διασφαλιστεί η πλήρης και απρόσκοπτη λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου.

Η Εταιρία εντός του 2017, προέβη σε αποπληρωμές ομολογιών συνολικού ποσού €11,9 εκ. ενώ στις 07.07.2017 υπεγράφη το 6ο κατά σειρά Supplemental Agreement με τις πιστώτριες τράπεζες, το οποίο επεκτείνει τη διάρκεια του υφιστάμενου δανεισμού μέχρι τις 27.07.2020. Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης, το σύνολο του δανεισμού αφορά πλέον σε προϊόν κυμαινομένου επιτοκίου, καθαρού κεφαλαίου ύψους €188,1 εκ. με μεταβλητό επιτόκιο spread 5,50% και Euribor τρίμηνου .

Επιπρόσθετα, μετά την εξαγορά του 50% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας από την IRERE Property Investment Luxembourg που πραγματοποιήθηκε στις 17.07.2017 η Lamda Development S.A κατέχει πλέον το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Το εμπορικό κέντρο « The Mall Athens» αποτελεί το μοναδικό επενδυτικό ακίνητο της Εταιρίας, επί του οποίου υφίστανται βάρη και προσημειώσεις ύψους €336εκ.για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων.

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

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

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική χρηματοοικονομική υπηρεσία της Εταιρίας, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η χρηματοοικονομική υπηρεσία προσδιορίζει, αξιολογεί και περιορίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις υπόλοιπες λειτουργικές υπηρεσίες της Εταιρίας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών που αφορά στην διακύμανση των τιμών ενοικίασης των επενδυτικών του ακινήτων που αφορά κατά κύριο λόγο τον πληθωριστικό κίνδυνο, ο οποίος είναι ελάχιστος καθώς η Εταιρία συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με ελάχιστο χρονικό ορίζοντα 6 ετών, τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο μέχρι 2%.

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά την λήξη της διαχειριστικής περιόδου αφορούσε σε προϊόντα κυμαινομένου επιτοκίου ύψους €186εκ. με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

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

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

Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση, που οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.

Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις.

Κίνδυνος ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών χρηματικών διαθεσίμων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

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

Η επιβολή ελέγχων στην κίνηση κεφαλαίων, έχει δημιουργήσει μια αβέβαιη οικονομική κατάσταση, η οποία μπορεί να επηρεάσει τη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρίας. Οι δραστηριότητες της Εταιρίας στην Ελλάδα είναι σημαντικές και οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες ενδέχεται να επηρεάσουν την Εταιρία ως ακολούθως:

- Μείωση της κατανάλωσης η οποία ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά το ύψος των πωλήσεων των καταστημάτων εντός των εμπορικών κέντρων.
- Ενδεχόμενη αδυναμία των πελατών να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.
- Ενδεχόμενη περαιτέρω μείωση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την Εταιρία.

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

Για επιπλέον αναλυτικές πληροφορίες βλέπε σημείωση 3 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

Σχετικά με τα νομικά θέματα που αφορούν την Εταιρία, θα πρέπει να λεχθούν τα εξής:

Έχουν ασκηθεί ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας συνολικά πέντε (5) αιτήσεις ακύρωσης, που αφορούν στην περιοχή επί της οποίας κατασκευάστηκε το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου και το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens», ιδιοκτησίας της Εταιρίας. Ειδικότερα:

(α) Η πρώτη αίτηση ακύρωσης στρέφεται ευθέως κατά του Ν. 3207/2003, ο οποίος επέχει θέση οικοδομικής άδειας για όλα τα κτίσματα που έχουν κατασκευαστεί επί της παραπάνω έκτασης, και επιδιώκει την ακύρωσή του ως αντισυνταγματικού. Η αίτηση συζητήθηκε στις 03.05.2006 και εκδόθηκε η με αριθμό 391/2008 απόφαση του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία η υπόθεση παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας. Η συζήτηση της υπόθεσης έλαβε χώρα στις 05.03.2010, μετά από διαδοχικές αναβολές στις 05.02.2010, 09.10.2009, 08.05.2009 και 07.11.2008.

Με τη με αρ. 4076/2010 απόφασή της, η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας αποφάσισε την αναβολή της εκδίκασης της υπό εξέταση αίτησης ακύρωσης έως την έκδοση απόφασης από το ΔΕΕ επί άλλης υπόθεσης, στην οποία εγείρονταν -κατά την κρίση του Συμβουλίου της Επικρατείας- παρόμοια νομικά θέματα με αυτά της υπό εξέταση αίτησης ακύρωσης. Μετά από την έκδοση της απόφασης του ΔΕΕ τον Οκτώβριο του 2011, η συζήτηση της επίμαχης αίτησης ακύρωσης ενώπιον της Ολομέλειας έλαβε χώρα στις 05.04.2013, μετά από αναβολές στις 11.01.2013 και 01.03.2013. Στη συνέχεια, εκδόθηκε η με αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας, με την οποία έγινε δεκτή η εν λόγω αίτηση ακύρωσης και ακυρώθηκε η σιωπηρή διαπίστωση από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτηριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων της συμφωνίας προς τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1, περιπτώσεις α, β και γ, και 2 του Ν. 3207/2003 των μελετών του έργου που υποβλήθηκαν σε αυτή.

Το Συμβούλιο της Επικρατείας προέβη στην ακύρωση της παραπάνω πράξης, επειδή διαπίστωσε πλημμέλειες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του έργου. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών, εκτιμάται ότι είναι δυνατή η άρση αυτών, η δε Εταιρία έχει ήδη ξεκινήσει τη διαδικασία που επιβάλλεται μετά από την έκδοση της απόφασης. Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής, η οποία φυσικά προϋποθέτει τη λειτουργική συνδρομή των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών, θα διασφαλιστεί η πλήρης και απρόσκοπτη λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου.

(β) Η δεύτερη αίτηση ακύρωσης επιδιώκει την ακύρωση της τεκμαιρόμενης έγκρισης των μελετών που υποβλήθηκαν από την Εταιρία στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. σε εκτέλεση του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν. 3207/2003. Με τη με αριθμό 455/2008 απόφασή του, το Ε' Τμήμα του Συμβουλίου της Επικρατείας ανέβαλε τη συζήτηση της υπόθεσης μέχρι την έκδοση απόφασης από την Ολομέλεια επί της πρώτης αίτησης ακύρωσης. Η συζήτηση της αίτησης έλαβε χώρα στις 02.04.2014, μετά από αναβολές στις 02.12.2009, 02.06.2010, 03.11.2010,08.06.2011, 02.11.2011, 11.01.2012, 07.03.2012, 02.05.2012, 07.11.2012, 06.03.2013, 02.10.2013 και 05.02.2014. Επί της αίτησης αυτής εκδόθηκε η με αρ.4932/2014 απόφαση του Ε΄ Τμήματος, η οποία καταργεί τη δίκη.

(γ) Η τρίτη και η τέταρτη αίτηση ακύρωσης επιδιώκουν την ακύρωση σειράς προεγκρίσεων και αδειών λειτουργίας αντίστοιχα, που έχει εκδώσει ο Δήμος Αμαρουσίου για καταστήματα του Εμπορικού Κέντρου, με την αιτιολογία ότι στηρίζονται σε αντισυνταγματικό νόμο. Η συζήτηση της τρίτης και τέταρτης αίτησης ακύρωσης έχει οριστεί ενώπιον του Δ' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας για τις 24.04.2018, μετά από διαδοχικές αναβολές στις 09.01.2007, 23.10.2007, 08.01.2008, 07.10.2008, 16.06.2009, 12.10.2010, 29.03.2011, 14.02.2012, 09.10.2012, 12.02.2013, 04.06.2013, 19.11.2013, 06.05.2014, 11.11.2014, 16.06.2015, 08.12.2015, 07.06.2016, 06.12.2016, 21.03.2017, 13.06.2017, 28.11.2017 και 20.03.2018.

Με δεδομένη την προεκτεθείσα απόφαση της Ολομέλειας επί της πρώτης αίτησης ακύρωσης, οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρίας εκτιμούν ότι η τρίτη και τέταρτη αίτηση ακύρωσης θα γίνουν δεκτές.

(δ) Η πέμπτη αίτηση ακύρωσης στρέφεται κατά της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΕΚ, με την οποία εγκρίθηκε η πώληση προς την Εταιρία του ακινήτου του Ο.Ε.Κ. επί του οποίου έχει κατασκευαστεί το παραπάνω Εμπορικό Κέντρο. Και πάλι βάση της αίτησης αποτελεί η αντισυνταγματικότητα του Ν. 3207/2003. Η συζήτηση της πέμπτης αίτησης ακύρωσης έλαβε χώρα στις 21.03.2017, μετά από διαδοχικές αναβολές στις 09.01.2007, 23.10.2007, 08.01.2008, 07.10.2008, 16.06.2009, 12.10.2010, 29.03.2011, 14.02.2012, 09.10.2012, 12.02.2013, 04.06.2013, 19.11.2013, 06.05.2014, 11.11.2014, 16.06.2015, 08.12.2015, 07.06.2016 και 06.12.2016, και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Η πέμπτη αίτηση ακύρωσης εκτιμάται ότι θα απορριφθεί λόγω αναρμοδιότητας του Συμβουλίου της Επικρατείας, καθώς η προσβαλλόμενη απόφαση δεν είναι εκτελεστή διοικητική πράξη.

Σημειώνεται ότι σε όλες αυτές τις υποθέσεις η Εταιρία έχει ασκήσει πρόσθετη παρέμβαση υπέρ του κύρους των προσβαλλόμενων πράξεων.

Τέλος, σε περίπτωση ευδοκίμησης των παραπάνω αιτήσεων ακύρωσης, η Εταιρία θα έχει το δικαίωμα να αξιώσει από το Ελληνικό Δημόσιο την αποκατάσταση οποιασδήποτε τυχόν ζημίας υποστεί από την αιτία αυτή.

Περαιτέρω, η Εταιρία είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7 εκατ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφόμενου κατ' αυτόν τον τρόπο στην Εταιρία ποσού περίπου €9.5εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της Εταιρία απορρίφθηκε, η δε αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή. Η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο αρχικά ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τα μέρη να προσκομίσουν στοιχεία για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, εν συνεχεία δε, κατόπιν επανασυζήτησης της υπόθεσης, εξέδωσε οριστική απόφαση με την οποία απέρριψε την προσφυγή, προσδιόρισε το ίδιο την φορολογητέα αξία του ακινήτου και υποχρέωσε την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να διενεργήσει νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση την αξία αυτή. Δυνάμει της απόφασης αυτής η Εταιρία κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3εκατ. Εκκρεμεί η άσκηση αιτήσεως αναιρέσεως, η οποία εκτιμάται από τους νομικούς συμβούλους της Εταιρίας ότι θα έχει υψηλές πιθανότητες επιτυχίας. Ιδίως οι λόγοι αναιρέσεως που αφορούν στον υπολογισμό του φόρου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία, εκτιμάται ότι έχουν ιδιαιτέρως υψηλές πιθανότητες επιτυχίας.

1.2. Ενδεχόμενες συνέπειες δικαστικών εκκρεμοτήτων επί υφιστάμενων συμβάσεων

Η Εταιρία μεταβίβασε στις 26.06.2007 το κτήριο γραφείων "ILIDA BUSINESS CENTRE" στην εταιρία «EUROBANK Leasing A.E.», η οποία το εκμίσθωσε χρηματοδοτικά στη «BLUE LAND A.E.». Στο σχετικό

συμβόλαιο μεταβίβασης έχει συμπεριληφθεί όρος, σύμφωνα με τον οποίο, αν γίνει δεκτή η πρώτη ή η δεύτερη αίτηση ακύρωσης λόγω αντισυνταγματικότητας του Ν.3207/2003, τότε θα ανατρέπονται τα αποτελέσματα της μεταβίβασης με επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση, οπότε η αγοράστρια εταιρία "EUROBANK Leasing A.E." θα δικαιούται επιστροφή του τιμήματος της μεταβίβασης, η δε κυριότητα του κτηρίου γραφείων θα επιστραφεί στην Εταιρία. Για το ζήτημα αυτό ασκήθηκαν αντίθετες αγωγές, αφενός μεν της μετόχου εταιρίας Lamda Development S.A. και της Εταιρίας, με την οποία ζητείται να αναγνωριστεί ότι δεν έχουν πληρωθεί οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή αυτού του όρου, αφετέρου δε της "EUROBANK Leasing A.E." (υπέρ της οποίας η "BLUE LAND A.E." άσκησε πρόσθετη παρέμβαση), με την οποία ζητείται να αναγνωριστεί η πλήρωση των προϋποθέσεων και η επιστροφή στην "EUROBANK Leasing A.E." του τιμήματος μεταβίβασης του ακινήτου. Η συζήτηση των αγωγών και της πρόσθετης παρέμβασης έλαβε χώρα (μετά από αναβολή) στις 11.10.2016. Ήδη εκδόθηκε η με αρ. 1522/2017 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθήνας (η οποία επιδόθηκε την 13.07.2017), με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή της μετόχου εταιρίας Lamda Development S.A. και της Εταιρίας, ενώ έγινε -εν μέρει- δεκτή η αντίθετη αγωγή της " EUROBANK Leasing A.E." κατά των δύο παραπάνω εταιριών.

Η μέτοχος εταιρία Lamda Development S.A. και η Εταιρία, καθώς και η «EUROBANK Leasing A.E.», άσκησαν τις με αρ. κατάθεσης 572531/504467/2017 και 573006/50450/2017 εφέσεις, αντίστοιχα, κατά της ανωτέρω απόφασης, ενώ η «BLUE LAND A.E.» παρενέβη εκ νέου προσθέτως υπέρ της «EUROBANK Leasing A.E» με το με αρ. κατάθεσης 7020/492/2017 δικόγραφο πρόσθετης παρέμβασης. Η έφεση της Εταιρίας και της LOV είχε προσδιοριστεί να συζητηθεί κατά τη δικάσιμο της 19.04.2018, οπότε και αναβλήθηκε για τις 03.05.2018, προκειμένου να συνεκδικαστεί κατά τη δικάσιμο αυτή με την έφεση της «EUROBANK Leasing A.E.» και την πρόσθετη παρέμβαση της «BLUE LAND A.E.». Στην παρούσα φάση εξετάζονται όλα τα ενδεχόμενα, συμπεριλαμβανομένου του εξωδικαστικού συμβιβασμού.

Επιπλέον, σύμφωνα με το συμβόλαιο μεταβίβασης, σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση κρίσης του Συμβουλίου της Επικρατείας περί αντισυνταγματικότητας του Ν.3207/2003, συμπεριλαμβανομένης της ευδοκίμησης της τρίτης, τέταρτης και πέμπτης αίτησης ακύρωσης, η αγοράστρια εταιρία έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση και να αξιώσει την αποκατάσταση της ως άνω θετικής ζημίας της, μετά από την πάροδο δύο ετών από την έκδοση απόφασης επί των αιτήσεων ακύρωσης και εφόσον στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα δεν θεραπευθούν τα ελαττώματα ή οι ελλείψεις που προκύπτουν από την προαναφερθείσα απόφαση.

(β) Σε κάθε περίπτωση, όπως προαναφέρθηκε, η Εταιρία δικαιούται να αξιώσει από το Ελληνικό Δημόσιο την αποκατάσταση οποιασδήποτε τυχόν ζημίας υποστεί από την ευδοκίμηση των προαναφερθεισών αιτήσεων ακύρωσης.

Αναφορικά με τις ανωτέρω υποθέσεις η Διοίκηση έχει εκτιμήσει εάν χρειάζεται να σχηματιστεί πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και εκτός από την υπόθεση αναφορικά με το κτίριο γραφείων "Ilida Business Center" δεν χρειάζεται να σχηματιστεί επιπλέον πρόβλεψη για πιθανή μελλοντική χρηματοοικονομική εκροή. Αναφορικά με το κτίριο γραφείων "Ilida Business Center",έχει σχηματιστεί πρόβλεψη ποσού €12.977 χιλ. που αποτελεί εκτίμηση της Διοίκησης και σχετίζεται με την επιστροφή της κυριότητας κτηρίου γραφείων στην Εταιρία. Η πρόβλεψη λαμβάνει υπόψη τόσο τη σημερινή αποτίμηση του συγκεκριμένου ακινήτου όσο και το όφελος που ενδεχομένως θα προκύψει από τους ευνοϊκούς όρους της χρηματοδότησης της συναλλαγής. Η συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2018.

Για επιπλέον πληροφορίες αναφορικά με τα λοιπά νομικά θέματα της βλέπε σημείωση 25 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία θέτει την περιβαλλοντική και κοινωνική υπευθυνότητα ως μια βασική παράμετρο σε κάθε επιχειρηματική και εμπορική ανάπτυξη, λαμβάνοντας υπόψη τη σημασία της έλλογης χρήσης όλων των πόρων της κοινωνίας-φυσικών, ανθρωπίνων και οικονομικών. Εστιάζει στην ανάγκη διαρκούς βελτίωσης και στοχεύει στη δημιουργία προτάσεων ουσιαστικής αναβάθμισης του αστικού ευ ζην.

Με μελετημένο καταμερισμό, σύγχρονο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό και πρότυπες βοηθητικές υπηρεσίες το εμπορικό συγκρότημα The Mall Athens έχει ως στόχο την εξασφάλιση της περιβαλλοντικά φιλικής λειτουργίας του, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης.

Αναλυτικότερα, στο εμπορικό κέντρο υπάρχουν εγκατεστημένα έξυπνα συστήματα (Building Management Systems) και αυτοματισμοί, που εξασφαλίζουν τον έλεγχο του φωτισμού και του κλιματισμού, περιορίζοντας τη σπατάλη στην κατανάλωση ενέργειας και αυξάνοντας την ενεργειακή απόδοση. Ενδεικτικά αναφέρονται οι επί

μέρους μετρητικές διατάξεις ενέργειας, οι λαμπτήρες εξοικονόμησης, τα συστήματα ανακυκλοφορίας αέρα και έμμετρης διαχείρισης του νερού.

Επιπλέον, εφαρμόζονται σύγχρονες πρακτικές και διαδικασίες διαχείρισης απορριμμάτων με έμφαση στην ανακύκλωση, ακολουθούνται αυστηρές διαδικασίες επιλογής νέου εξοπλισμού στις ανακαινίσεις χώρων, και δίνεται έμφαση στον εργονομικό σχεδιασμό και στα φιλικά προς το περιβάλλον υλικά.

Τέλος, διαρκώς παρακολουθείται και αξιολογείται η ενεργειακή συμπεριφορά των κτιρίων, καθώς και τα περιθώρια και οι ευκαιρίες που παρουσιάζονται για περαιτέρω βελτιώσεις λόγω και της ραγδαίας τεχνολογικής εξέλιξης στον ενεργειακό τομέα.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Υποκατάστημα της Εταιρίας αποτελεί το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο THE MALL ATHENS που εδρεύει στο Μαρούσι επί της οδού Α. Παπανδρέου 35.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

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

	2017	**2016**
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	65,4%	64,7%
Καθαρός Δανεισμός / Σύνολο Επενδύσεων	41,1%	45,8%
Καθαρός Δανεισμός / Ίδια Κεφάλαια	88,2%	98,7%
Αποτελέσματα προ φόρων και Προβλέψεων Επενδυτικών Ακινήτων/ Ίδια Κεφάλαια	10,0%	8,5%

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Εταιρία παρακολουθεί την απόδοση του εμπορικού κέντρου μέσω δεικτών, οι κυριότεροι των οποίων, κατά τα διεθνή πρότυπα, είναι ο δείκτης επισκεψιμότητας και ο δείκτης πωλήσεων καταστηματαρχών. Σύμφωνα με αυτούς τους δείκτες κατά το έτος 2017 παρατηρήθηκε μείωση της επισκεψιμότητας κατά 0,8% σε σχέση με το 2016. Επίσης παρατηρήθηκε μείωση των πωλήσεων των καταστηματαρχών κατά 1,4%.

Για τη χρήση 2018, η στρατηγική της εταιρίας, είναι η διατήρηση και περαιτέρω βελτίωση της κερδοφορίας του εμπορικού κέντρου "The Mall Athens". Η πληρότητα του εμπορικού κέντρου κατά το 2018 εκτιμάται ότι θα παραμείνει ουσιωδώς αμετάβλητη σε σχέση με 2017 όπου ανήλθε στο 99%.

Μαρούσι, 25 Απριλίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΟΔΥΣΣΕΑΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης 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 31η 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 καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στις σημειώσεις 2.1, 4 και 25 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όπου γνωστοποιούνται νομικά ζητήματα που αντιμετωπίζει η Εταιρεία καθώς και η εκτίμηση της Διοίκησης αναφορικά με τα θέματα αυτά. Τα θέματα αυτά αφορούν αβεβαιότητες για τις οποίες η εν δυνάμει αρνητική έκβαση τους, σωρευτικά ή μεμονωμένα, θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Στο συμπέρασμα μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

Άλλες Πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.
Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 2190/1920.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2017 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 «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

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

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

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

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

Αθήνα, 25 Απριλίου 2018

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Δέσποινα Μαρίνου
ΑΜ ΣΟΕΛ 17681

Περιεχόμενα **Σελίδα**

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας **1**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή **7**

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης **12**

Κατάσταση αποτελεσμάτων **13**

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος **14**

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων **15**

Κατάσταση ταμειακών ροών **16**

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών πληροφοριών **17**

1. **Γενικές πληροφορίες** **17**
2. **Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών** **17**
3. **Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου** **29**
4. **Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως** **32**
5. **Επενδύσεις σε ακίνητα** **33**
6. **Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία** **34**
7. **Επενδύσεις σε κοινοπραξίες** **35**
8. **Αναβαλλόμενη φορολογία** **35**
9. **Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις** **36**
10. **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων** **37**
11. **Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα** **37**
12. **Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία** **37**
13. **Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα** **38**
14. **Μετοχικό κεφάλαιο** **38**
15. **Λοιπά αποθεματικά** **39**
16. **Δανεισμός** **39**
17. **Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις** **40**
18. **Πωλήσεις** **41**
19. **Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα** **41**
20. **Χρηματοοικονομικά (έξοδα)/έσοδα – καθαρά** **41**
21. **Φόρος εισοδήματος** **42**
22. **Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)** **43**
23. **Λειτουργικές ταμειακές ροές** **43**
24. **Ανειλημμένες υποχρεώσεις** **44**
25. **Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις** **44**
26. **Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη** **46**
27. **Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών** **47**
28. **Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού** **47**

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	31.12.2017	31.12.2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	386.900.000	381.100.000
Ενσώματα πάγια	6	684.569	635.218
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες	7	185.000	185.000
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	11	44.724	-
Λοιπές απαιτήσεις	9	39.955.982	6.783.262
		427.770.275	**388.703.480**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Χρημ/κά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	598.073	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	2.689.645	38.083.370
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	26.429.537	24.929.680
		29.717.256	**63.013.049**
Σύνολο ενεργητικού		**457.487.531**	**451.716.529**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	5.194.794	5.194.794
Αποθεματικά υπερ το άρτιο	14	22.049	22.049
Λοιπά αποθεματικά	15	1.769.315	1.769.315
Κέρδη εις νέον		173.921.403	170.414.938
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**180.907.560**	**177.401.096**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	8	67.505.299	64.126.119
Δάνεια	16	179.181.829	-
Λοιπές υποχρεώσεις	17	283.999	582.224
		246.971.127	**64.708.342**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	21.675.551	8.713.742
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.154.864	893.348
Δάνεια	16	6.778.428	200.000.000
		29.608.843	**209.607.091**
Σύνολο υποχρεώσεων		**276.579.970**	**274.315.433**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**457.487.531**	**451.716.529**

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας Lamda Olympia Village Α.Ε. για τη χρήση του 2017 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 25 Απριλίου 2018.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΟΔΥΣΣΕΑΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ	ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Α. ΜΠΑΛΟΥΜΗΣ	ΜΑΡΙΑ Θ. ΜΑΛΙΑΠΠΗ
ΑΔΤ ΑΒ510661	ΑΔΤ ΑΚ130062	ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΕΩΣ 0016087

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	1.1.2017 έως 31.12.2017	1.1.2016 έως 31.12.2016
Πωλήσεις	18	32.446.844	32.233.353
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	5.800.000	(5.950.000)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	19	(4.619.885)	(4.684.449)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	22	742.844	(1.450.293)
Πρόβλεψη απομείωσης αξίας ακινήτου λόγω επαναγοράς	25	(12.977.227)	-
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**21.392.576**	**20.148.610**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	1.499.394	1.365.926
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(11.941.428)	(12.438.974)
Κέρδη χρήσης προ φόρων		**10.950.542**	**9.075.562**
Φόρος εισοδήματος	21	(7.444.078)	(2.826.860)
Καθαρά κέρδη χρήσης		**3.506.464**	**6.248.702**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

Ποσά σε Ευρώ	1.1.2017 έως 31.12.2017	1.1.2016 έως 31.12.2016
Καθαρά κέρδη χρήσης	**3.506.464**	**6.248.702**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**3.506.464**	**6.248.702**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2016	**5.194.794**	**22.049**	**1.769.315**	**164.166.236**	**171.152.394**
Συνολικά εισοδήματα:					
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	6.248.702	6.248.702
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	**-**	**-**	**-**	**6.248.702**	**6.248.702**
31 Δεκεμβρίου 2016	**5.194.794**	**22.049**	**1.769.315**	**170.414.938**	**177.401.096**
1 Ιανουαρίου 2017	**5.194.794**	**22.049**	**1.769.315**	**170.414.938**	**177.401.096**
Συνολικά εισοδήματα:					
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	3.506.464	3.506.464
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	**-**	**-**	**-**	**3.506.464**	**3.506.464**
31 Δεκεμβρίου 2017	**5.194.794**	**22.049**	**1.769.315**	**173.921.403**	**180.907.560**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	1.1.2017 έως 31.12.2017	1.1.2016 έως 31.12.2016
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	23	29.852.881	26.892.500
Καταβληθέντες τόκοι		(11.739.822)	(12.608.279)
Καταβληθής φόρος εισοδήματος		(2.053.105)	(2.277.518)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**16.059.954**	**12.006.702**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων	6	(152.122)	(299.633)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		261	288
Αύξηση συμμετοχών	7	-	(35.000)
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		**(151.862)**	**(334.345)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων	16	(2.508.235)	-
Αποπληρωμή δανεισμού	16	(11.900.000)	(4.000.000)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(14.408.235)**	**(4.000.000)**
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**1.499.857**	**7.672.357**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	13	24.929.680	17.257.322
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	13	**26.429.537**	**24.929.680**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών πληροφοριών

1. Γενικές πληροφορίες

Στην παρούσα οικονομική έκθεση περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA OLYMPIA VILLAGE ΑΕ (η «Εταιρία»), με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2017, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας είναι η εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «THE MALL ATHENS».

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι www.lamdaolympiavillage.gr. Στις 17.07.2017 η Lamda Development S.A. προχώρησε στην αγορά του υπόλοιπου 50% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας από την IRERE Property Investment Luxembourg και πλέον κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 25 Απριλίου 2018.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1. Βάση σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας η οποία θεωρεί ότι η Εταιρία έχει θέσει σχέδια να αποφύγει σημαντικές αποδιοργανώσεις στις λειτουργίες της και διαθέσιμες χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές της ανάγκες. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλες και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους.

Η επιβολή ελέγχων στην κίνηση κεφαλαίων, έχει δημιουργήσει μια αβέβαιη οικονομική κατάσταση, η οποία μπορεί να επηρεάσει τη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρία. Οι δραστηριότητες της Εταιρία στην Ελλάδα είναι σημαντικές και οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες ενδέχεται να επηρεάσουν την Εταιρία ως ακολούθως:

- Μείωση της κατανάλωσης η οποία ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά το ύψος των πωλήσεων των καταστημάτων εντός των εμπορικών κέντρων.
- Ενδεχόμενη αδυναμία των πελατών να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.
- Ενδεχόμενη περαιτέρω μείωση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την Εταιρία.

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

Στην Σημείωση 3 αναφορικά με την «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου της Εταιρίας, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει η Εταιρία βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Επιπλέον της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων, τα ακόλουθα θέματα πρέπει να σημειωθούν ότι μπορεί να έχουν επίπτωση στις λειτουργίες της Εταιρίας στο εγγύς μέλλον.

Τον Ιανουάριο του 2014 το Συμβούλιο της Επικρατείας έκανε δεκτή την αίτηση ακύρωσης κατά του νόμου 3207/2003, σύμφωνα με τις προβλέψεις του οποίου υλοποιήθηκε η ανέγερση του Ολυμπιακού χωριού τύπου και του εμπορικού κέντρου "The Mall Athens". Η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας δεν έχει άμεση επίπτωση στην λειτουργία του εμπορικού κέντρου, η οποία εκτιμάται βάσιμα ότι θα συνεχιστεί απρόσκοπτα. Η Διοίκηση έχει αξιολογήσει την διαδικασία που υποδείχθηκε από τους νομικούς σύμβουλους της Εταιρίας και η οποία επιβάλλεται μετά την έκδοση της απόφασης, προκειμένου να αντιμετωπιστεί η κατάσταση, και ως εκ τούτου έχουν ήδη αναληφθεί όλες οι ενέργειες προς την κατεύθυνση αυτή. Με την ολοκλήρωση των εν λόγω ενεργειών, οι οποίες φυσικά προϋποθέτουν τη λειτουργική συνδρομή των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών, θα διασφαλιστεί η πλήρης και απρόσκοπτη λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου.

Η Εταιρία μεταβίβασε στις 26.06.2007 το κτήριο γραφείων "ILIDA BUSINESS CENTRE" στην εταιρία «EUROBANK Leasing A.E.», η οποία το εκμίσθωσε χρηματοδοτικά στη «BLUE LAND A.E.». Στο σχετικό συμβόλαιο μεταβίβασης έχει συμπεριληφθεί όρος, σύμφωνα με τον οποίο, αν γίνει δεκτή η πρώτη ή η δεύτερη αίτηση ακύρωσης λόγω αντισυνταγματικότητας του Ν.3207/2003, τότε θα ανατρέπονται τα αποτελέσματα της μεταβίβασης με επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση, οπότε η αγοράστρια εταιρία "EUROBANK Leasing A.E." θα δικαιούται επιστροφή του τιμήματος της μεταβίβασης, η δε κυριότητα του κτηρίου γραφείων θα επιστρέφει στην Εταιρία. Για το ζήτημα αυτό ασκήθηκαν αντίθετες αγωγές, αφενός μεν της μετόχου εταιρίας Lamda Development S.A. και της Εταιρίας, με την οποία ζητείται να αναγνωριστεί ότι δεν έχουν πληρωθεί οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή αυτού του όρου, αφετέρου δε της «EUROBANK Leasing A.E.» (υπέρ της οποίας άσκησε πρόσθετη παρέμβαση η «BLUE LAND A.E.»), με την οποία ζητείται να αναγνωριστεί η πλήρωση των προϋποθέσεων και η επιστροφή στην «EUROBANK Leasing A.E.» του τιμήματος μεταβίβασης του ακινήτου. Η συζήτηση των αγωγών και της πρόσθετης παρέμβασης έλαβε χώρα (μετά από αναβολή) στις 11.10.2016. Ήδη εκδόθηκε η με αρ. 1522/2017 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθήνας (η οποία επιδόθηκε την 13.07.2017), με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή της μετόχου εταιρίας Lamda Development S.A. και της Εταιρίας, ενώ έγινε -εν μέρει- δεκτή η αντίθετη αγωγή της "Eurobank Leasing A.E." κατά των δύο παραπάνω εταιριών.

Η μέτοχος εταιρία Lamda Development S.A. και η Εταιρία, καθώς και η «EUROBANK Leasing A.E.», άσκησαν τις με αρ. κατάθεσης 572531/504467/2017 και 573006/50450/2017 εφέσεις, αντίστοιχα, κατά της ανωτέρω απόφασης, ενώ η «BLUE LAND A.E.» παρενέβη εκ νέου προσθέτως υπέρ της «EUROBANK Leasing A.E» με τη με αρ. κατάθεσης 7020/492/2017 πρόσθετη παρέμβαση. Η έφεση της Εταιρίας και της LOV είχε προσδιοριστεί να συζητηθεί κατά τη δικάσιμο της 19.04.2018, οπότε και αναβλήθηκε για τις 03.05.2018, προκειμένου να συνεκδικαστεί κατά τη δικάσιμο αυτή με την έφεση της «EUROBANK Leasing A.E.» και την πρόσθετη παρέμβαση της «BLUE LAND A.E.». Στην παρούσα φάση εξετάζονται όλα τα ενδεχόμενα, συμπεριλαμβανομένου του εξωδικαστικού συμβιβασμού.

Επιπλέον, σύμφωνα με το συμβόλαιο μεταβίβασης, σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση κρίσης του Συμβουλίου της Επικρατείας περί αντισυνταγματικότητας του Ν.3207/2003, συμπεριλαμβανομένης της ευδοκίμησης της τρίτης, τέταρτης και πέμπτης αίτησης ακύρωσης, η αγοράστρια εταιρία έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση και να αξιώσει την αποκατάσταση της ως άνω θετικής ζημίας της, μετά από την πάροδο δύο ετών από την έκδοση απόφασης επί των αιτήσεων ακύρωσης και εφόσον στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα δεν θεραπευθούν τα ελαττώματα ή οι ελλείψεις που προκύπτουν από την προαναφερθείσα απόφαση.

Αναφορικά με την υπόθεση του κτιρίου γραφείων "Ilida Business Center", που αναφέρεται ανωτέρω, έχει σχηματιστεί πρόβλεψη ποσού €12.977 χιλ. που αποτελεί εκτίμηση της Διοίκησης και σχετίζεται με την επιστροφή της κυριότητας κτηρίου γραφείων στην Εταιρία. Η πρόβλεψη λαμβάνει υπόψη τόσο τη σημερινή αποτίμηση του συγκεκριμένου ακινήτου όσο και το όφελος που ενδεχομένως θα προκύψει από τους ευνοϊκούς όρους της χρηματοδότησης της συναλλαγής. Η συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2018.

Στις 07.07.2017 η Εταιρία προέβη στην υπογραφή του 6ου κατά σειρά Supplemental Agreement με τις πιστώτριες τράπεζες, το οποίο επεκτείνει τη διάρκεια του υφιστάμενου δανεισμού μέχρι τις 27.07.2020. Οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για το πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 και σύμφωνα με την αξιολόγηση των παραγόντων αυτών, η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι η Εταιρία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά

την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4.

2.2. Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση προτύπων

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2017 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 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. Οι απαιτούμενες γνωστοποιήσεις έχουν ενσωματωθεί στη σημείωση 23 «Λειτουργικές Ταμειακές Ροές».

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 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. Με βάση την τρέχουσα εκτίμηση της Διοίκησης, το ΔΠΧΑ 9 κατά την πρώτη εφαρμογή του καθώς και στις μεταγενέστερες περιόδους, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας. Αναφορικά με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 ενδέχεται να επηρεάσει την λογιστική αξία των απαιτήσεων από δάνεια προς τις θυγατρικές επιχειρήσεις. Η Διοίκηση της Εταιρίας είναι σε διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 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. Με βάση την τρέχουσα εκτίμηση της Διοίκησης, δεν αναμένεται σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας αλλά επιπλέον γνωστοποιήσεις.

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

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για

όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η Εταιρία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) "Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 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 στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί.

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

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

Ε.Δ.Α.Π.Χ.Π 22 "Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

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

Ε.Δ.Α.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.Α.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 2014 – 2016)

ΔΛΠ 28 "Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

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

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

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

ΔΠΧΑ 3 "Συνενώσεις επιχειρήσεων"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν 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.

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

2.3. Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας υπολογίζονται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο δραστηριοποιείται («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε Ευρώ (€), το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας και το νόμισμα παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κάθε συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη ή ζημιές) που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, καθώς και από τη μετατροπή των χρηματικών στοιχείων από το ξένο στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.4. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα κτίρια και οικόπεδα και αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο το κόστος δανεισμού.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργής αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα. Άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις 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 Εταιρία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

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

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημιά απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

Γενικότερα, αναταξινομήσεις από και προς τις επενδύσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται όταν υπάρχει αλλαγή στην χρήση η οποία αποδεικνύεται ως ακολούθως:

(α) έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα ιδιοχρησιμοπιούμενα ακίνητα

(β) έναρξη ανάπτυξης ακινήτου με σκοπό την μεταγενέστερη πώληση, μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα

(γ) λήξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα στα επενδυτικά ακίνητα

(δ) έναρξη συμφωνίας λειτουργικής μίσθωσης ακινήτου σε τρίτο μέρος, μεταφορά από τα αποθέματα στα επενδυτικά ακίνητα.

2.5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού και τυχόν κόστη δανεισμού.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε αύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρία και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

Η γη δεν αποσβένεται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου, έτσι ώστε

να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

- Κτίρια	20	έτη
- Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	5 – 15	έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5 – 10	έτη
- Λογισμικό	έως 10	έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού αν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Σημείωση 2.7). Σε περίπτωση διαγραφής παγίων που έχουν απαξιωθεί πλήρως, η αναπόσβεστη αξία αυτών καταχωρείται ως ζημιά στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.6. Από κοινού συμφωνίες

Βάσει του ΔΠΧΑ 11 οι επενδύσεις σε από κοινού συμφωνίες ταξινομούνται είτε ως από κοινού δραστηριότητες είτε ως κοινοπραξίες και η ταξινόμηση εξαρτάται από τα συμβατικά δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του κάθε επενδυτή. Η Εταιρία αξιολόγησε τη φύση των επενδύσεων της σε από κοινού συμφωνίες και αποφάσισε ότι αποτελούν κοινοπραξίες.

Οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται και παρουσιάζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας στο κόστος κτήσης μείον τυχόν ζημιά απομείωσης, όπως περαιτέρω περιγράφεται στη σημείωση 7.

2.7. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως, καθώς και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται καθώς και οι συμμετοχές σε κοινοπραξίες υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην χρήση που προκύπτουν.

2.8. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

2.8.1 Κατηγοριοποίηση

Η Εταιρία 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 ισολογισμού τα οποία συμπεριλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

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

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται σε αυτή την κατηγορία εάν αρχικώς αποκτήθηκε με σκοπό την πώληση σε σύντομο χρονικό διάστημα. Επίσης τα παράγωγα ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία, 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 Εταιρία κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας όπως παρουσιάζονται στη σημείωση 10.

2.8.2 Αναγνώριση και επιμέτρηση

Οι αγορές και πωλήσεις των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επενδύσεων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον του κόστους συναλλαγής με εξαίρεση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων για τα οποία οι δαπάνες συναλλαγής αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης ταμειακών ροών από τις επενδύσεις λήγουν ή μεταβιβάζονται και η Εταιρία έχει μεταβιβάσει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνεπάγεται η ιδιοκτησία. 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 αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

2.8.3 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση στην αξία. Κατά την ημερομηνία ισολογισμού, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης (εφόσον υφίστανται σχετικές ενδείξεις) είναι περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος (δάνεια και απαιτήσεις) και περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Τα κριτήρια που χρησιμοποιεί η Εταιρία ως αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης της αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι τα εξής:

- Σημαντική οικονομική δυσκολία ενός εκδότη ή υπόχρεου
- Αθέτηση ενός συμβολαίου, όπως ανεξόφλητα υπόλοιπα ή υπερημερία τόκων ή αρχικών πληρωμών
- Η Εταιρία, για οικονομικούς ή νομικούς λόγους που σχετίζονται με την οικονομική δυσκολία του δανειολήπτη, χορηγεί στον δανειολήπτη μία παραχώρηση την οποία ο δανειστής δεν θα πραγματοποιούσε υπό άλλες συνθήκες
- Ο δανειολήπτης δύναται να προχωρήσει σε πτώχευση ή άλλη οικονομική αναδιοργάνωση
- Η εξαφάνιση της ενεργής αγοράς για το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο εξαιτίας οικονομικών δυσκολιών
- Εμφανή στοιχεία που υποδεικνύουν ότι υπάρχει μία αξιόλογη μείωση στις υπολογισμένες ταμειακές ροές από ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθώς η αρχική αναγνώριση αυτών των στοιχείων, παρά το γεγονός ότι η μείωση δεν μπορεί να προσδιοριστεί σε ξεχωριστά οικονομικά στοιχεία του χαρτοφυλακίου, περιλαμβάνει:

(α) αρνητικές αλλαγές στην κατάσταση εξόφλησης των δανειοληπτών σε ένα χαρτοφυλάκιο, και

(β) εθνικές ή τοπικές οικονομικές συνθήκες που συσχετίζονται με αδυναμία εξόφλησης των στοιχείων ενός χαρτοφυλακίου.

Η Εταιρία πριν προχωρήσει σε οποιασδήποτε απομείωση κρίνει αρχικά αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης.

Για τα δάνεια και απαιτήσεις εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη, το ποσό της ζημιάς επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της τρέχουσας αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρουμένων μελλοντικών πιστωτικών ζημιών που δεν υφίστανται) προεξοφλημένα με το πραγματικό επιτόκιο του περιουσιακού στοιχείου. Η τρέχουσα αξία του στοιχείου μειώνεται και το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αν το δάνειο έχει μεταβλητό επιτόκιο, το προεξοφλητικό επιτόκιο για την επιμέτρηση τυχόν ζημιάς απομειωσης είναι το τρέχον πραγματικό επιτόκιο που καθορίζεται βάση συμβολαίου.

2.9. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης εφόσον υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να ανακτηθεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί η χρηματοοικονομική υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρίας ή του αντισυμβαλλόμενου.

2.10. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης

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

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

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

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

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

Για αντισταθμίσεις εύλογης αξίας οι οποίες πληρούν τα κριτήρια για αντισταθμιστική λογιστική, το κέρδος ή η ζημιά που προέρχεται από την αποτελεσματική αναλογία του χρηματοοικονομικού μέσου διάφορων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο «Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό». Το

κέρδος ή η ζημιά που προέρχεται από την μη αποτελεσματική αναλογία του χρηματοοικονομικού μέσου αντιστάθμισης επιτοκίου διάφορων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στα «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)». Κέρδη ή ζημιές στο αντισταθμισμένο μέσο που οφείλονται στον αντισταθμιζόμενο κίνδυνο, αναπροσαρμόζουν τη λογιστική αξία του αντισταθμισμένου μέσου και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

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

Κατά την 31/12/2017 η Εταιρία δεν κατέχει εργαλεία αντιστάθμισης εύλογης αξίας. Κατά την ίδια ημερομηνία η Εταιρία κατείχε εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών για τα οποία δεν εφάρμοσε λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές σε εύλογη αξία καταχωρήθηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων (βλ. Σημείωση 11).

2.11. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

2.12. 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 στον ισολογισμό και στη κατάσταση ταμειακών ροών.

2.13. Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρίας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία.

Πρόσθετα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

2.14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι υποχρεώσεις εξόφλησης για προϊόντα ή υπηρεσίες που αποκτήθηκαν από προμηθευτές κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί καταχωρούνται ως τρέχουσες υποχρεώσεις εάν η εξόφληση είναι απαιτούμενη εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή εντός της φυσιολογικής ροής της λειτουργίας της επιχείρησης εάν ξεπερνά το ένα έτος).

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.15. Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.16. Κόστη δανεισμού

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση. Επίσης το αντίστοιχο κόστος δανεισμού προστίθεται στα επενδυτικά ακίνητα και στο απόθεμα.

2.17. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχων και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με θέματα τα οποία αναγνωρίζονται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρίας με βάση την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού, σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης και κατά την στιγμή της συναλλαγής, δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές, δεν καταχωρείται. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιωδώς τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή ή σε διαφορετικές φορολογητέες οντότητες όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.18. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία έχει μία τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις που υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την τακτοποίηση της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμη και αν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της διοίκησης, θα απαιτηθούν για την τακτοποίηση της παρούσας δέσμευσης (σημ. 4.1). Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.19. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων, παροχή υπηρεσιών αλλά και διαχείριση ακινήτων. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα από παροχή υπηρεσιών συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, παραχωρήσεων χρήσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Το σημαντικότερο τμήμα του εσόδου από λειτουργικές μισθώσεις αφορά στο ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματάρχης (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), το οποίο αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Όταν η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας με την σταθερή μέθοδο, μειωτικά του εσόδου.

Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσεως και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας.

(β) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

2.20. Μισθώσεις

(α) Εταιρία ως μισθωτής

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρία διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη χρήση μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους αν ταξινομηθούν σαν πάγια περιουσιακά στοιχεία ενώ αν αφορούν σε επενδυτικά ακίνητα δεν αποσβένονται και παρουσιάζονται στην εύλογή αξία τους.

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

Η Εταιρία δεν κατείχε χρηματοδοτικές μισθώσεις στις 31.12.2017.

(β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις Επενδύσεις σε Ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 2.4). Η Σημείωση 2.19 περιγράφει την λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.21. Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

Επιπροσθέτως προς τα ανωτέρω, και όπως έχει περιγραφεί στην σημείωση 1, αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα , οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με το πρόγραμμα χρηματοδότησης της Ελλάδας, συνεχίζουν να καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών που αφορά στην διακύμανση των τιμών ενοικίασης των επενδυτικών της ακινήτων που αφορά κατά κύριο λόγο τον πληθωριστικό κίνδυνο, ο οποίος είναι ελάχιστος καθώς η Εταιρία συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με ελάχιστο χρονικό ορίζοντα 6 ετών, τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο μέχρι 2%.

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά την λήξη της διαχειριστικής περιόδου αφορούσε σε προϊόντα κυμαινομένου επιτοκίου ύψους €186εκ. με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

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

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, μια αύξηση κατά 0,5% των επιτοκίων των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, εφαρμοσμένο για ολόκληρη την περίοδο του 2017, θα οδηγούσε σε μια αύξηση του χρηματοοικονομικού κόστους κατά € 334 χιλ. αντίστοιχα.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση, που οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.

Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις.

Οι καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθέσιμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κίνδυνου ως εξής:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Caa3	797.417	814.466
Aa2	25.391.036	23.808.320
	26.188.454	**24.622.786**

Τα υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις.

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

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών χρηματικών διαθεσίμων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από την Εταιρία καθ΄ υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας. Το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται στοιχεία με υψηλό πιστωτικό κίνδυνο, καθώς οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα ασκούν σημαντική πίεση στις εγχώριες

τράπεζες. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε επίπεδο Εταιρίας ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά του πίνακα εμφανίζουν τις μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Ποσά σε Ευρώ	**Λιγότερο από 1 έτος**	**Μεταξύ 1 και 2 έτη**	**Μεταξύ 2 και 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**
31 Δεκεμβρίου 2017				
Σύνολο δανείων	17.034.232	16.598.759	177.883.031	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	21.084.185	283.999		
	38.118.417	**16.882.758**	**177.883.031**	**-**

	Λιγότερο από 1 έτος	**Μεταξύ 1 και 2 έτη**	**Μεταξύ 2 και 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**
31 Δεκεμβρίου 2016				
Σύνολο δανείων	200.862.500	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	8.124.339	582.224	-	-
	208.986.839	**582.224**	**-**	**-**

Πέραν των ανωτέρω στη σημείωση 25 αναφέρονται οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της Εταιρίας σε σχέση με λοιπές εγγυήσεις που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας τους από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

3.2. Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς συμμέτοχους και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου. Οι μέθοδοι που η Εταιρία δύναται να χρησιμοποιήσει προκειμένου να διατηρήσει την κεφαλαιακή της διάρθρωσή είναι να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει το χρέος.

Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου η Εταιρία παρακολουθεί τα απασχολούμενα κεφάλαια με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στον Ισολογισμό) μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα». Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό συν τον καθαρό δανεισμό.

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Σύνολο δανείων (Σημ. 16)	185.960.257	200.000.000
Μειον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (Σημ. 13)	-26.429.537	-24.929.680
Καθαρος Δανεισμος	**159.530.720**	**175.070.320**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	180.907.560	177.401.096
Συνολικά κεφάλαια	**340.438.280**	**352.471.417**

3.3. Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Η Εταιρία στις γνωστοποιήσεις παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων, ως εξής:

-Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

-Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

-Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Τα στοιχεία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημ. 5), και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ.10).

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

4.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα ακόλουθα.

α. Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η Εταιρία προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρία λαμβάνει υπ' όψη της δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπρασαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.

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

iii) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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

β. Εκτίμηση λογιστικής αξίας των συμμετοχών σε κοινοπραξίες

Η Διοίκηση εξετάζει σε ετήσια βάση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε κοινοπραξίες. Όπου υπάρχουν ενδείξεις η Διοίκηση προχωρά στην εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας των επενδύσεων, την οποία συγκρίνει με την αξία που περιλαμβάνονται στα λογιστικά βιβλία προκειμένου να αποφασίσει εάν απαιτείται

σχηματισμός πρόβλεψης απομείωσης. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ανακτήσιμη αξία ως το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μειούμενης με το απαιτούμενο για την εκποίηση κόστος.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με την εκτίμηση της λογιστικής αξίας των συμμετοχών σε κοινοπραξίες παρουσιάζονται στη σημείωση 7.

***γ.* Προβλέψεις αναφορικά με διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις**

Η Εταιρία εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις για τις οποίες η Διοίκηση εξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση για να αξιολογεί την πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών συμβούλων. Εάν η ενδεχόμενη χρηματοοικονομική εκροή από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρία καταχωρεί πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Διοίκηση επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση και πιθανόν να αναθεωρήσει τις εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και τη σχετική εκτίμηση της πιθανής εκροής. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρίας. Στη σημείωση 25 περιγράφονται αναλυτικά όλες οι αντιδικίες και νομικές υποθέσεις που είναι σημαντικές για την Εταιρία καθώς και η εκτίμηση της Διοίκησης αναφορικά με την έκβαση αυτών.

Αναφορικά με τις υποθέσεις που αναφέρονται στην σημείωση 25, η Διοίκηση έχει εκτιμήσει εάν χρειάζεται να σχηματιστεί πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και εκτός από την υπόθεση αναφορικά με το κτίριο γραφείων "Ilida Business Center" δεν χρειάζεται να σχηματιστεί επιπλέον πρόβλεψη για πιθανή μελλοντική χρηματοοικονομική εκροή. Αναφορικά με το κτίριο γραφείων "Ilida Business Center", έχει σχηματιστεί πρόβλεψη ποσού €12.977 χιλ. που αποτελεί εκτίμηση της Διοίκησης και σχετίζεται με την επιστροφή της κυριότητας κτηρίου γραφείων στην Εταιρία. Η πρόβλεψη λαμβάνει υπόψη τόσο τη σημερινή αποτίμηση του συγκεκριμένου ακινήτου όσο και το όφελος που ενδεχομένως θα προκύψει από τους ευνοϊκούς όρους της χρηματοδότησης της συναλλαγής. Η συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2018.

4.2. Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Δεν υπάρχουν περιοχές που χρειάσθηκε να χρησιμοποιηθούν εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2017**	**31.12.2016**
1 Ιανουαρίου	381.100.000	387.050.000
Μεταβολές εύλογης αξίας	5.800.000	(5.950.000)
31 Δεκεμβρίου	**386.900.000**	**381.100.000**

Επί του επενδυτικού ακινήτου The Mall Athens, υφίστανται βάρη και προσημειώσεις ύψους € 336.000.000 για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων (Σημείωση 16).

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας, καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρίας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης αυτών, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων της Εταιρίας.
Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων που σημειωτέον διεξάγονται κάθε εξάμηνο από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές, κατά κύριο λόγο διενεργούνται με την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) οι οποίες είναι βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων καθώς και (όπου είναι αυτό εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που συνδέονται με τον κλάδο δραστηριοποίησης του κάθε ενοικιαστή (εστιατόρια, ηλεκτρονικά είδη, ρούχα κτλ) καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την

αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Σε ορισμένες περιπτώσεις , όπου κρίνεται απαραίτητο, η αποτίμηση βασίζεται στην μέθοδος των συγκριτικών τιμών.Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης εμπίπτουν στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στην σημείωση 3.3.

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

Το discount rate της τελευταίας αποτίμησης διαμορφωθηκε σε 9,50%. Αναφορικά με το ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματάρχης (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), αυτό αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Ο μέσος πληθωρισμός που έχει χρησιμοποιηθεί για όλη την περίοδο ανέρχεται στο 1,75%.

Εάν ο προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) το οποίο χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών μεταβάλλονταν κατά + 0,25 ποσοστιαίες μονάδες, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα μεταβάλλονταν κατά - € 5,3 εκ. περίπου. Αντίστοιχα, εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβάλλονταν κατά -0,25 ποσοστιαίες μονάδες, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, θα μεταβάλλονταν κατά + € 5,5 εκ. περίπου.

Οι προαναφερόμενες εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017 έχουν λάβει υπόψη την αβέβαιη οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα (όπως περιγράφεται στην σημείωση 2.1). Επισημαίνεται πως η κατάσταση αυτή είναι πρωτόγνωρη και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να αξιολογηθούν με ακρίβεια οι συνέπειές αυτής την δεδομένη χρονική στιγμή. Στο πλαίσιο αυτό σημειώνεται ότι, παρά την αυξημένη αβεβαιότητα, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας. Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας.

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Λογισμικό	Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος						
1 Ιανουαρίου 2016	**79.500**	**808.730**	**2.435.834**	**88.730**		**3.412.794**
Προσθήκες			299.633			299.633
31 Δεκεμβρίου 2016	**79.500**	**808.730**	**2.735.467**	**88.730**	**-**	**3.712.427**
1 Ιανουαρίου 2017	**79.500**	**808.730**	**2.735.467**	**88.730**	**-**	**3.712.427**
Προσθήκες	12.900		131.956	1.266	6.000	152.122
31 Δεκεμβρίου 2017	**92.400**	**808.730**	**2.867.423**	**89.996**	**6.000**	**3.864.549**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2016	**(30.806)**	**(730.053)**	**(2.112.295)**	**(58.201)**	**-**	**(2.931.355)**
Αποσβέσεις	(3.975)	(22.013)	(106.173)	(13.693)		(145.854)
31 Δεκεμβρίου 2016	**(34.781)**	**(752.066)**	**(2.218.468)**	**(71.893)**	**-**	**(3.077.209)**
1 Ιανουαρίου 2017	**(34.781)**	**(752.066)**	**(2.218.468)**	**(71.893)**	**-**	**(3.077.209)**
Αποσβέσεις	(4.620)	(17.617)	(76.181)	(4.352)		(102.771)
31 Δεκεμβρίου 2017	**(39.401)**	**(769.683)**	**(2.294.649)**	**(76.245)**	**-**	**(3.179.979)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2016	**44.719**	**56.664**	**516.998**	**16.837**	**-**	**635.218**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017	**52.999**	**39.047**	**572.774**	**13.751**	**6.000**	**684.569**

Κατά την 31/12/2017, η Εταιρία δεν κατέχει πάγια με συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης και δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί κόστη δανεισμού. Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

7. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Υπόλοιπο έναρξης	185.000	150.000
Προσθήκες	-	35.000
Υπόλοιπο τέλους	**185.000**	**185.000**

Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις από κοινού συμφωνίες έχουν ως εξής:

Επωνυμία	**Αξία Ισολογισμού**	**Χώρα εγκατάστασης**	**Ποσοστό συμμετοχής**
Ποσά σε Ευρώ			
LOV LUXEMBOURG SARL	185.000	Λουξεμβούργο	50,0%
	185.000		

Η συμμετοχή στην προαναφερόμενη κοινοπραξία δεν ενοποιείται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, όπως προβλέπεται από το ΔΠΧΑ 11, διότι η Εταιρία είναι 100% θυγατρική της Lamda Development S.A. και ως εκ τούτου η Εταιρία και η προαναφερόμενη κοινοπραξία ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Lamda Development S.A.

8. Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(68.534.239)	(64.821.090)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	1.028.940	694.971
	(67.505.299)	**(64.126.119)**

Το μεγαλύτερο ποσοστό τον αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες διότι άφορα κατά κύριο λόγο προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με διαφορές αποσβέσεων και μεταβολές εύλογης αξίας επενδυτικών ακίνητων.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	(64.126.119)	(63.828.536)
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 21)	(3.379.180)	(297.583)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(67.505.299)**	**(64.126.119)**

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις κατά την διάρκεια της χρήσης χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής παρουσιάζονται παρακάτω.

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:

(Ποσά σε Εύρω)	Διαφορά αποσβέσεων	Μεταβολές Εύλογης Αξιας Επενδύσεων σε Ακίνητα	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2016	**26.344.631**	**38.178.876**	**64.523.507**
Χρέωση/ (πίστωση)στην κατάσταση αποτελεσμάτων	2.023.083	(1.725.500)	297.583
31 Δεκεμβρίου 2016	**28.367.714**	**36.453.376**	**64.821.090**
1 Ιανουαρίου 2017	**28.367.714**	**36.453.376**	**64.821.090**
Χρέωση/ (πίστωση)στην κατάσταση αποτελεσμάτων	2.031.150	1.682.000	3.713.150
31 Δεκεμβρίου 2017	**30.398.863**	**38.135.376**	**68.534.239**

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

(Ποσά σε Εύρω)	Επισφαλείς απαιτήσεις	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2016	**694.971**	**-**	**694.971**
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-		-
31 Δεκεμβρίου 2016	**694.971**	**-**	**694.971**
1 Ιανουαρίου 2017	**694.971**	**-**	**694.971**
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	35.703	298.267	333.969
31 Δεκεμβρίου 2017	**730.674**	**298.267**	**1.028.940**

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2017	31.12.2016
Πελάτες	4.958.521	4.781.955
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(3.219.565)	(3.219.565)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**1.738.957**	**1.562.391**
Φόρος μεταβίβασης ακινήτων [(α)]	2.766.349	6.543.369
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26) [(β)]	36.949.740	35.450.606
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	1.339	108.157
Έξοδα επόμενων χρήσεων	379.768	441.670
Έσοδα από καταστηματάρχες εισπρακτέα	483.894	437.512
Δοσμένες εγγυήσεις	239.893	239.893
Λοιπές απαιτήσεις	85.688	83.033
Σύνολο	**42.645.627**	**44.866.632**

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	39.955.982	6.783.262
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.689.645	38.083.370
Σύνολο	**42.645.627**	**44.866.632**

(α) Η απαίτηση φόρου μεταβίβασης ακινήτων αφορά σε απαίτηση της Εταιρίας από το Ελληνικό Δημόσιο αναφορικά με τις σαράντα (40) προσφυγές όπως περιγράφονται στην σημείωση 25.

(β) Η Εταιρία έχει χορηγήσει δάνειο στην κοινοπραξία LOV Luxembourg SARL, ύψους €29,9 εκ. Στις 13.07.2017 η Εταιρία προέβει στην υπογραφή επέκτασης του υφιστάμενου δανεισμού με την κοινοπραξία LOV Luxemburg S.A. το οποίο επεκτείνει τη διάρκεια του υφιστάμενου δανεισμού μέχρι τις 13.07.2020. Το επιτόκιο έχει διαμορφωθεί στο 5,5% σταθερό και το κεφάλαιο αποπληρώνεται ολοσχερώς το 2020.

Οι εύλογες αξίες των υπολοίπων πελατών και απαιτήσεων είναι ίσες με τις λογιστικές τους αξίες.

Οι μεταβολές των προβλέψεων επισφαλών πελατών έχουν ως εξής:

	31.12.2017	**31.12.2016**
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	3.219.565	2.919.565
Σχηματισμός προβλέψεων επισφαλών πελατών (σημ 22)	-	300.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**3.219.565**	**3.219.565**

10. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Αμοιβαία Κεφάλαια - Ευρώ (Money Market funds)	598.073	-
Σύνολο	**598.073**	**-**

11. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Παράγωγα σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων (Cap)	44.724	-
Σύνολο	**44.724**	**-**

12. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

31 Δεκεμβρίου 2017 *(Ποσά σε Ευρώ)*	**Δάνεια και απαιτήσεις**	**Παράγωγα προς αντιστάθμιση**	**Σύνολο**
Ενεργητικού			
Πελάτες	1.738.957	-	1.738.957
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	1.339		1.339
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	36.949.740		36.949.740
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	923.654	44.724	968.378
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	26.429.537	-	26.429.537
Σύνολο	**66.043.226**	**44.724**	**66.087.950**

31 Δεκεμβρίου 2016 *(Ποσά σε Ευρώ)*	**Δάνεια και απαιτήσεις**	**Παράγωγα προς αντιστάθμιση**	**Σύνολο**
Ενεργητικού			
Πελάτες	1.562.391	-	1.562.391
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	108.157		108.157
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	35.450.606		35.450.606
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	322.926		322.926
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	24.929.680	-	24.929.680
Σύνολο	**62.373.759**	**-**	**62.373.759**

31 Δεκεμβρίου 2017 *(Ποσά σε Ευρώ)*	**Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος**	**Σύνολο**	**31 Δεκεμβρίου 2016** *(Ποσά σε Ευρώ)*	**Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος**	**Σύνολο**
Υποχρεώσεις			**Υποχρεώσεις**		
Ομολογιακός δανεισμός	185.960.257	185.960.257	Ομολογιακός δανεισμός	200.000.000	200.000.000
Προμηθευτές	1.550.590	1.550.590	Προμηθευτές	1.698.413	1.698.413
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	631.454	631.454	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	551.119	551.119
Τόκοι πληρωτέοι	1.781.725	1.781.725	Τόκοι πληρωτέοι	1.948.611	1.948.611
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	287.439	287.439	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	583.224	583.224
Σύνολο	**190.211.465**	**190.211.465**	**Σύνολο**	**204.781.366**	**204.781.366**

13. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Διαθέσιμα στο ταμείο	241.084	306.894
Διαθέσιμα σε τράπεζες	26.188.454	24.622.786
Σύνολο	**26.429.537**	**24.929.680**

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων όπου η Εταιρία διατηρεί τις καταθέσεις της ανατρέξτε στην σημείωση 3.1.β.

14. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε Ευρώ	**Αριθμός μετοχών**	**Κοινές μετοχές**	**Υπέρ το άρτιο**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2016	**8.804.736**	**5.194.794**	**22.049**	**5.216.843**
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2016	**8.804.736**	**5.194.794**	**22.049**	**5.216.843**
1 Ιανουαρίου 2017	**8.804.736**	**5.194.794**	**22.049**	**5.216.843**
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2017	**8.804.736**	**5.194.794**	**22.049**	**5.216.843**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε €5.194.794 διαιρούμενο σε 8.804.736 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας €0,59 η κάθε μια.

15. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε Ευρώ	**Τακτικό αποθεματικο**	**Ειδικά αποθεματικά**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2016	**1.731.598**	**37.717**	**1.769.315**
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2016	**1.731.598**	**37.717**	**1.769.315**
1 Ιανουαρίου 2017	**1.731.598**	**37.717**	**1.769.315**
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2017	**1.731.598**	**37.717**	**1.769.315**

(α) Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό 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 δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

(β) Ειδικά και έκτακτα αποθεματικά

Τα έκτακτα αποθεματικά περιλαμβάνουν ποσά αποθεματικών τα οποία έχουν δημιουργηθεί με αποφάσεις Τακτικών Γενικών Συνελεύσεων, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύναται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό κατόπιν σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης και ποσά αποθεματικών τα οποία έχουν σχηματιστεί βάσει διατάξεων της Ελληνικής Νομοθεσίας. Τα ανωτέρω έκτακτα αποθεματικά έχουν σχηματιστεί από φορολογηθέντα κέρδη και ως εκ τούτου δεν υπόκεινται σε περαιτέρω φορολόγηση σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής τους.

16. Δανεισμός

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός	179.181.829	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**179.181.829**	**-**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός	6.778.428	200.000.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**6.778.428**	**200.000.000**
Συνολικός δανεισμός	**185.960.257**	**200.000.000**

Οι μεταβολές του δανεισμού αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	**204.000.000**
Αποπληρωμή δανεισμού	(4.000.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**200.000.000**

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	**200.000.000**
Έξοδα έκδοσης ομολογιακού δανείου	(2.508.235)
Έξοδα έκδοσης ομολογιακού δανείου - απόσβεση	368.492
Αποπληρωμή δανεισμού	(11.900.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**185.960.257**

Η Εταιρία εντός του 2017, προέβη σε αποπληρωμές ομολογιών συνολικού ποσού €11,9 εκ. Στις 07.07.2017 η Εταιρία προέβει στην υπογραφή του 6ου κατά σειρά Supplemental Agreement με τις πιστώτριες τράπεζες, το οποίο επεκτείνει τη διάρκεια του υφιστάμενου δανεισμού μέχρι τις 27.07.2020. Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης, το σύνολο του δανεισμού αφορά πλέον σε προϊόν κυμαινομένου επιτοκίου, καθαρού κεφαλαίου ύψους €188,1 εκ. με μεταβλητό επιτόκιο spread 5,50% και Euribor τρίμηνου .

Το ομολογιακό δάνειο, καθαρού κεφαλαίου, € 188,1εκ. (υπόλοιπο 31/12/2016: €200 εκ.). που έχει συνάψει η Εταιρία με την HSBC Bank plc πρέπει να πληρεί τους 2 ακόλουθους χρηματοοικονομικούς δείκτες (financial covenants):

α) Το Υπόλοιπο Δανείου / Αξία Ακινήτου (loan to value) να μην υπερβαίνει το 75%. Εάν κατά τη διάρκεια αποπληρωμής του δανείου η Εταιρία έχει λύσει όλες τις αδειοδοτικές της εκκρεμότητες τότε, βάση σύμβασης ορίζεται ότι το Υπόλοιπο Δανείου / Αξία Ακινήτου (loan to value) δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το 65%

β) Το Interest Cover Ratio να είναι μεγαλύτερο ή ίσο του 110%. Ο δείκτης προκύπτει από την διαίρεση των καθαρών μισθωμάτων του τρίμηνου με τα χρηματοοικονομικά έξοδα του τριμήνου (τα σχετιζόμενα με το δάνειο). Ο συγκεκριμένος δείκτης αποτελεί ένδειξη για την καλή εξυπηρέτηση των τόκων του δανείου και ο υπολογισμός γίνεται τόσο για το τελευταίο τρίμηνο (πραγματικά στοιχεία), όσο και τα επόμενα τέσσερα τρίμηνα (πρόβλεψη).

Κατά τις 31/12/2017 η Εταιρία είχε συμμορφωθεί με τους παραπάνω δείκτες δανεισμού. Τα δάνεια είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες και προσημειώσεις επί των οικοπέδων και κτιρίων της Εταιρίας (Σημείωση 5).

17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Προμηθευτές	1.550.590	1.698.413
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	631.454	551.119
Τόκοι πληρωτέοι	1.781.725	1.948.611
Υποχρεώσεις για ανάπτυξη ακινήτων και αγορά αποθεμάτων	3.297.376	3.297.376
Λοιποί φόροι/ τέλη	591.366	589.403
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	734.871	547.799
Πρόβλεψη απομείωσης αξίας ακινήτου λόγω επαναγοράς (Σημ. 25)	12.977.227	-
Προκαταβολές πελατών	107.501	80.022
Εγγυήσεις πελατών εμπορικού κέντρου	283.999	582.224
Λοιπές υποχρεώσεις	3.440	1.000
Σύνολο	**21.959.549**	**9.295.966**

	31.12.2017	31.12.2016
Μακροπρόθεσμες	283.999	582.224
Βραχυπρόθεσμες	21.675.551	8.713.742
Σύνολο	**21.959.549**	**9.295.966**

Οι εύλογες αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι ίσες με τις λογιστικές τους αξίες.

18. Πωλήσεις

Ποσά σε Ευρώ	1.1.2017 έως 31.12.2017	1.1.2016 έως 31.12.2016
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	28.895.049	28.637.961
Έσοδα χώρων στάθμευσης	3.551.795	3.595.391
Σύνολο Πωλήσεων	**32.446.844**	**32.233.353**

Τα συνολικά μεταβλητά (ενδεχόμενα) ανταλλάγματα για το έτος 2017 ήταν € 939.495 και € 930.868 για το έτος 2016.

19. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ	1.1.2017 έως 31.12.2017	1.1.2016 έως 31.12.2016
Κοινόχρηστες δαπάνες εμπορικού κέντρου	(969.836)	(1.225.125)
Αναλογία κενών χώρων σε κοινόχρηστες δαπάνες	(317.591)	(295.657)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(34.185)	(38.480)
Έξοδα λειτουργίας παρκινγκ	(973.513)	(1.054.288)
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων	(848.370)	(914.612)
Αμοιβές παροχής οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών	(152.669)	(150.561)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(294.804)	(332.457)
Ασφάλιστρα	(374.410)	(366.549)
Αμοιβές δικηγόρων	(13.859)	(29.114)
Μεσιτείες	(356.987)	(194.425)
Επισκευές και συντηρήσεις	(190.953)	(52.892)
Λοιπά έξοδα	(92.708)	(30.288)
Σύνολο	**(4.619.885)**	**(4.684.449)**

20. Χρηματοοικονομικά (έξοδα)/έσοδα – καθαρά

Ποσά σε Ευρώ	1.1.2017 έως 31.12.2017	1.1.2016 έως 31.12.2016
Έξοδα τόκων		
- Τόκοι δανειών	(11.010.190)	(11.767.056)
- Λοιπα έξοδα και έξοδα δανείων	(931.238)	(671.918)
	(11.941.428)	(12.438.974)
Έσοδα τόκων δανείων σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	1.499.133	1.365.638
Έσοδα τόκων	261	288
Σύνολο	**(10.442.034)**	**(11.073.048)**

21. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με το φορολογικό νόμο ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται στο 29%.

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

Ποσά σε Ευρώ	**1.1.2017 έως 31.12.2017**	**1.1.2016 έως 31.12.2016**
Φόρος χρήσης	(4.064.897)	(2.529.277)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 8)	(3.379.180)	(297.583)
Σύνολο	**(7.444.078)**	**(2.826.860)**

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρίας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή, ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	**1.1.2017 έως 31.12.2017**	**1.1.2016 έως 31.12.2016**
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	10.950.542	9.075.562
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2017-2016: 29%)	(3.175.657)	(2.631.913)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(174.893)	(194.947)
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	(330.132)	-
Ζημιές χρήσης που δεν σχηματιστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	(3.763.396)	-
Φόροι	**(7.444.078)**	**(2.826.860)**

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές μέχρι και τη χρήση του 2011. Οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της Εταιρίας είναι από το 2012 έως το 2017. Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρίες και οι εταιρίες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρίες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Για τη χρήση 2017, ο ειδικός αυτός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά το πρώτο εξάμηνο του 2018.

22. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)

Ποσά σε Ευρώ	**1.1.2017 έως 31.12.2017**	**1.1.2016 έως 31.12.2016**
Λοιπά έσοδα	1.956.826	-
Φόροι -τέλη (ΕΤΑΚ - ΕΕΤΗΔΕ)	(432.989)	(432.989)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(294.779)	(423.936)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(7.641)	(7.491)
Επισφαλείς απαιτήσεις (σημ 9)	-	(300.000)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	(102.771)	(145.854)
Ζημιά αποτίμησης χρεογράφων	(242.003)	-
Λοιπά έξοδα	(133.799)	(140.023)
Σύνολο	**742.844**	**(1.450.293)**

23. Λειτουργικές ταμειακές ροές

Ποσά σε Ευρώ	**Σημείωση**	**1.1.2017 έως 31.12.2017**	**1.1.2016 έως 31.12.2016**
Κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		3.506.464	6.248.702
Προσαρμογές για:			
Φόρο	21	7.444.078	2.826.860
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	6	102.771	145.854
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	9	-	300.000
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	(1.499.394)	(1.365.926)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	11.941.428	12.438.974
(Αύξηση) Χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	(642.797)	-
Πρόβλεψη απομείωσης αξίας ακινήτου λόγω επαναγοράς	25	12.977.227	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	(5.800.000)	5.950.000
		28.029.777	**26.544.464**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση απαιτήσεων		1.969.862	1.497.998
Μείωση υποχρεώσεων		(146.757)	(1.149.963)
		1.823.104	**348.036**
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**29.852.881**	**26.892.500**

	Δανεια	**Σύνολο**
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2017	**200.000.000**	**200.000.000**
Ταμειακές ροές	(14.408.235)	(14.408.235)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	368.492	368.492
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2017	**185.960.257**	**185.960.257**

24. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεσθεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Υποχρεώσεις λειτουργικών μισθώσεων

Η Εταιρία μισθώνει κτίρια με μη ακυρωτέες λειτουργικές μισθώσεις. Τα μελλοντικά πληρωτέα συνολικά μισθώματα σύμφωνα με τις λειτουργικές μισθώσεις έχουν ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Έως 1 έτος	7.870	7.641
Από 1-5 έτη	16.455	23.734
Περισσότερα από 5 έτη	-	-
Σύνολο	**24.325**	**31.374**

Το σύνολο των υποχρεώσεων για λειτουργικές μισθώσεις αφορά το ενοίκιο των γραφείων της έδρας της Εταιρίας στο Μαρούσι σε κτίριο της συνδεδεμένη εταιρία LAMDA Δομή ΑΕ.

Η Εταιρία δεν έχει συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών της ακινήτων.

25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρία έχει ενδεχόμενες απαιτήσεις σε σχέση με εγγυήσεις που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας της ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Εγγυήσεις για εξασφάλιση υποχρεώσεων από πελάτες	17.165.834	16.218.184
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων	5.289.698	5.289.698
Σύνολο	**22.455.531**	**21.507.882**

Εκτός των ανωτέρω υπάρχουν και τα εξής συγκεκριμένα θέματα σχετικά με ενδεχόμενες υποχρεώσεις:

- Στην Εταιρία έχει επιβληθεί φόρος μεταβίβασης ακινήτων ύψους περίπου €10,1εκ. Από τις σαράντα (40) προσφυγές που έχουν ασκηθεί σχετικά, εικοσιπέντε (25), συνολικού ποσού €8,5 εκ, έχουν γίνει αμετάκλητα δεκτές από το Διοικητικό Εφετείο, καθώς είτε έχουν απορριφθεί οι σχετικές αιτήσεις αναίρεσης του Ελληνικού Δημοσίου (για οκτώ εξ αυτών) είτε δεν ασκήθηκε καν αίτηση αναίρεσης κατά των σχετικών αποφάσεων (για τις υπόλοιπες δεκαεπτά), ενώ οι υπόλοιπες δεκαπέντε (15) έχουν απορριφθεί στον πρώτο βαθμό. Κατά αυτών των απορριπτικών αποφάσεων ασκήθηκαν εφέσεις από την Εταιρία, πλην μιας περίπτωσης, όπου δεν χωρούσε έφεση λόγω ποσού. Από τις υπόλοιπες δεκατέσσερις εφέσεις, οκτώ απορρίφθηκαν αμετάκλητα υπέρ του Δημοσίου είτε επειδή δεν χωρούσε αναίρεση λόγω του ποσού της διαφοράς (για έξι εξ αυτών) είτε γιατί απορρίφθηκε και η σχετική αίτηση αναίρεσης που υπέβαλε η Εταιρία (πάλι λόγω του ποσού της διαφοράς). Για τις υπολειπόμενες έξι εφέσεις, οι οποίες επίσης απορρίφθηκαν, η Εταιρία έχει ασκήσει τις σχετικές αναιρέσεις, η συζήτηση των οποίων έχει προσδιορισθεί για τις 09.05.2018. Επομένως από τις σαράντα (40) προσφυγές εικοσιπέντε (25), συνολικού ποσού €8,5 εκ., έχουν γίνει δεκτές αμετάκλητα υπέρ της Εταιρίας, ενώ άλλες εννέα (9), συνολικού ποσού περίπου €480χιλ., έχουν απορριφθεί αμετάκλητα υπέρ του Δημοσίου.

- Σε όλη τη διάρκεια της συγκεκριμένης διαφοράς η Εταιρία έχει υποχρεωθεί να καταβάλει στο Δημόσιο ποσό περίπου €836χιλ. το 2005, €146χιλ. το 2006, €27χιλ. το 2007, €2.9εκ. το 2012, €2,2εκ. το 2013, €983χιλ. το 2014 και €235χιλ. το 2015 (τα οποία παρέμεναν ως απαίτηση κατά του Ελληνικού Δημοσίου). Μέχρι τις 31.12.2017 έχει επιστραφεί στην μέτοχο εταιρία Lamda Development συνολικά ποσό €3,8 εκ. βάσει των προσφυγών που έχουν γίνει δεκτές αμετάκλητα. Αν η έκβαση της υπόθεσης είναι αρνητική, βάσει της συμφωνίας πώλησης μετοχών μεταξύ του Δήμου Αμαρουσίου και της μετόχου εταιρίας Lamda Development,

η συνολική υποχρέωση θα βαρύνει το Δήμο, αφού αφορά σε μεταβιβάσεις ακινήτων πριν την ημερομηνία αγοράς από την μέτοχο εταιρία Lamda Development των μετοχών της Εταιρίας.

- Επιπροσθέτως, η Εταιρία είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7 εκατ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφομένου κατ' αυτόν τον τρόπο στην Εταιρία ποσού περίπου €9.5εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της Εταιρίας απορρίφθηκε, η δε αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή. Η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο αρχικά ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τα μέρη να προσκομίσουν στοιχεία για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, εν συνεχεία δε, κατόπιν επανασυζήτησης της υπόθεσης, εξέδωσε οριστική απόφαση με την οποία απέρριψε την προσφυγή, προσδιόρισε το ίδιο την φορολογητέα αξία του ακινήτου και υποχρέωσε την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να διενεργήσει νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση την αξία αυτή. Δυνάμει της απόφασης αυτής η Εταιρία κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3εκατ. Εκκρεμεί η άσκηση αιτήσεως αναιρέσεως, η οποία εκτιμάται από τους νομικούς συμβούλους της Εταιρίας ότι θα έχει υψηλές πιθανότητες επιτυχίας. Ιδίως οι λόγοι αναιρέσεως που αφορούν στον υπολογισμό του φόρου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία, εκτιμάται ότι έχουν ιδιαιτέρως υψηλές πιθανότητες επιτυχίας.
- Περαιτέρω, αναφορικά με την Εταιρία εκκρεμούσαν ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) συνολικά πέντε (5) αιτήσεις ακυρώσεως που αφορούν στην περιοχή επί της οποίας ανεγέρθη το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου και το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens». Ειδικότερα: Η πρώτη εξ αυτών εκδικάστηκε στις 03.05.2006 και εκδόθηκε η με αριθμό 391/2008 απόφαση του Ε' Τμήματος του ΣτΕ, με την οποία η υπόθεση παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια του ΣτΕ. Μετά από διαδοχικές αναβολές, η συζήτηση έλαβε χώρα στις 05.04.2013 και εκδόθηκε η με αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας, με την οποία έγινε δεκτή η εν λόγω αίτηση ακύρωσης και ακυρώθηκε η σιωπηρή διαπίστωση από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτηριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων της συμφωνίας προς τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1, περιπτώσεις α, β και γ, και 2 του Ν. 3207/2003 των μελετών του έργου που υποβλήθηκαν σε αυτή. Το Συμβούλιο της Επικρατείας προέβη στην ακύρωση της παραπάνω πράξης, επειδή διαπίστωσε πλημμέλειες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του έργου. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών, εκτιμάται ότι είναι δυνατή η άρση αυτών, η δε Εταιρία έχει ήδη ξεκινήσει τη διαδικασία που επιβάλλεται μετά από την έκδοση της απόφασης. Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής, η οποία φυσικά προϋποθέτει τη λειτουργική συνδρομή των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών, θα διασφαλιστεί η πλήρης και απρόσκοπτη λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου.
- Η συζήτηση της δεύτερης αίτησης ακύρωσης, μετά από διαδοχικές αναβολές, έλαβε χώρα στις 02.04.2014, εκδόθηκε δε η με αρ. 4932/2014 απόφαση του Ε' Τμήματος, η οποία καταργεί τη δίκη. Η συζήτηση της τρίτης και της τέταρτης αίτησης ακύρωσης έχει οριστεί, επίσης μετά από διαδοχικές αναβολές, για τις 24.04.2018. Η τρίτη και η τέταρτη αίτηση ακύρωσης επιδιώκουν την ακύρωση σειράς προεγκρίσεων και αδειών λειτουργίας αντίστοιχα, που έχει εκδώσει ο Δήμος Αμαρουσίου για καταστήματα του Εμπορικού Κέντρου, με την αιτιολογία ότι στηρίζονται σε αντισυνταγματικό νόμο. Με δεδομένη την προεκτεθείσα απόφαση της Ολομέλειας επί της πρώτης αίτησης ακύρωσης, οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρίας εκτιμούν ότι η τρίτη και τέταρτη αιτήσεις ακύρωσης θα γίνουν δεκτές. Η πέμπτη αίτηση ακύρωσης, η συζήτηση της οποίας έλαβε χώρα (μετά από αναβολές) στις 21.03.2017, εκτιμάται ότι θα απορριφθεί λόγω αναρμοδιότητας του Συμβουλίου της Επικρατείας, καθώς με αυτήν προσβάλλεται απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΕΚ, που δεν είναι εκτελεστή διοικητική πράξη.
- Εξάλλου, η Εταιρία μεταβίβασε στις 26.06.2007 το κτήριο γραφείων "ILIDA BUSINESS CENTRE" στην εταιρία «EUROBANK Leasing A.E.», η οποία το εκμίσθωσε χρηματοδοτικά στη «BLUE LAND A.E.». Στο σχετικό συμβόλαιο μεταβίβασης έχει συμπεριληφθεί όρος, σύμφωνα με τον οποίο, αν γίνει δεκτή η πρώτη ή η δεύτερη αίτηση ακύρωσης λόγω αντισυνταγματικότητας του Ν.3207/2003, τότε θα ανατρέπονται τα αποτελέσματα της μεταβίβασης με επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση, οπότε η αγοράστρια εταιρία "EUROBANK Leasing A.E." θα δικαιούται επιστροφή του τιμήματος της μεταβίβασης, η δε κυριότητα του κτηρίου γραφείων θα επιστρέφει στην Εταιρία. Για το ζήτημα αυτό ασκήθηκαν αντίθετες αγωγές, αφενός μεν της μετόχου εταιρίας Lamda Development S.A. και της Εταιρίας, με την οποία ζητείται να αναγνωριστεί ότι δεν έχουν πληρωθεί οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή αυτού του όρου, αφετέρου δε της «EUROBANK Leasing A.E.» (υπέρ της οποίας άσκησε πρόσθετη παρέμβαση η «BLUE LAND A.E.»), με την οποία ζητείται να αναγνωριστεί η πλήρωση των προϋποθέσεων και η επιστροφή στην «EUROBANK Leasing A.E.» του τιμήματος μεταβίβασης του ακινήτου. Η συζήτηση των αγωγών και της πρόσθετης παρέμβασης έλαβε χώρα (μετά από αναβολή) στις 11.10.2016. Ήδη εκδόθηκε η με αρ. 1522/2017 απόφαση του Πολυμελούς

Πρωτοδικείου Αθήνας (η οποία επιδόθηκε την 13.07.2017), με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή της μετόχου εταιρίας Lamda Development S.A. και της Εταιρίας, ενώ έγινε -εν μέρει- δεκτή η αντίθετη αγωγή της "Eurobank Leasing A.E." κατά των δύο παραπάνω εταιριών.

Η μέτοχος εταιρία Lamda Development S.A. και η Εταιρία, καθώς και η «EUROBANK Leasing A.E.», άσκησαν τις με αρ. κατάθεσης 572531/504467/2017 και 573006/50450/2017 εφέσεις, αντίστοιχα, κατά της ανωτέρω απόφασης, ενώ η «BLUE LAND A.E.» παρενέβη εκ νέου προσθέτως υπέρ της «EUROBANK Leasing A.E» με τη με αρ. κατάθεσης 7020/492/2017 πρόσθετη παρέμβαση. Η έφεση της Εταιρίας και της LOV είχε προσδιοριστεί να συζητηθεί κατά τη δικάσιμο της 19.04.2018, οπότε και αναβλήθηκε για τις 03.05.2018, προκειμένου να συνεκδικαστεί κατά τη δικάσιμο αυτή με την έφεση της «EUROBANK Leasing A.E.» και την πρόσθετη παρέμβαση της «BLUE LAND A.E.». Στην παρούσα φάση εξετάζονται όλα τα ενδεχόμενα, συμπεριλαμβανομένου του εξωδικαστικού συμβιβασμού.

Επιπλέον, σύμφωνα με το συμβόλαιο μεταβίβασης, σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση κρίσης του Συμβουλίου της Επικρατείας περί αντισυνταγματικότητας του Ν.3207/2003, συμπεριλαμβανομένης της ευδοκίμησης της τρίτης, τέταρτης και πέμπτης αίτησης ακύρωσης, η αγοράστρια εταιρία έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση και να αξιώσει την αποκατάσταση της ως άνω θετικής ζημίας της, μετά από την πάροδο δύο ετών από την έκδοση απόφασης επί των αιτήσεων ακύρωσης και εφόσον στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα δεν θεραπευθούν τα ελαττώματα ή οι ελλείψεις που προκύπτουν από την προαναφερθείσα απόφαση.

Αναφορικά με τις ανωτέρω υποθέσεις η Διοίκηση έχει εκτιμήσει εάν χρειάζεται να σχηματιστεί πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και εκτός από την υπόθεση αναφορικά με το κτίριο γραφείων "Ilida Business Center" δεν χρειάζεται να σχηματιστεί επιπλέον πρόβλεψη για πιθανή μελλοντική χρηματοοικονομική εκροή. Αναφορικά με το κτίριο γραφείων "Ilida Business Center",έχει σχηματιστεί πρόβλεψη ποσού €12.977 χιλ. που αποτελεί εκτίμηση της Διοίκησης και σχετίζεται με την επιστροφή της κυριότητας κτηρίου γραφείων στην Εταιρία. Η πρόβλεψη λαμβάνει υπόψη τόσο τη σημερινή αποτίμηση του συγκεκριμένου ακινήτου όσο και το όφελος που ενδεχομένως θα προκύψει από τους ευνοϊκούς όρους της χρηματοδότησης της συναλλαγής. Η συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2018.

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται οι μέτοχοι της Εταιρίας, δηλαδή η Lamda Development S.A. και μέχρι τις 17.07.2017 η IRERE Property Investment Luxembourg. Από τις 17.07.2017 η Lamda Development S.A. κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. Επιπλέον, συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται και οι όμιλοι Lamda Development S.A. και μέχρι τις 17.07.2017 HBSC Bank plc. Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Ποσά σε Ευρώ	**1.1.2017 έως 31.12.2017**	**1.1.2016 έως 31.12.2016**
i) Πωλήσεις υπηρεσιών		
- προς Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	393.679	363.550
Σύνολο	**393.679**	**363.550**
ii) Αγορές υπηρεσιών		
- από Μετόχους	160.309	158.052
- από Λοιπά Συνδεδεμένα μέρη	2.421.916	2.232.282
Σύνολο	**2.582.225**	**2.390.334**

iii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές αγαθών/υπηρεσιών

	31.12.2017	31.12.2016
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 9):		
-Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.339	108.157
Σύνολο	**1.339**	**108.157**
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 15):		
-Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	631.454	551.119
Σύνολο	**631.454**	**551.119**

iv) Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις:	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Αρχή του έτους	35.450.606	34.084.969
Τόκος που πιστώθηκε	1.499.394	1.365.638
Τέλος έτους	**36.950.000**	**35.450.606**

v) Δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις:	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Αρχή του έτους	201.948.612	206.117.918
Αποπληρωμή δανείου	(7.000.000)	(4.000.000)
Τόκος που εξοφλήθηκε	(5.614.236)	(11.936.360)
Τόκος που χρεώθηκε	5.638.514	11.767.055
Αποαναγνώριση λόγω μεταβίβασης μετοχών	(194.972.890)	-
Τέλος έτους	**0**	**201.948.612**

Κατά την 17.07.2017 το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου από την HSBC, δανείου ανέρχεται σε € 194.972.890 οπότε και έπαψε να θεωρείται ως δάνειο από συνδεδεμένη επιχείρηση.

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

27. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε, κατά το οικονομικό έτος 2017 και 2016, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

	1.1.2017 έως 31.12.2017	**1.1.2016 έως 31.12.2016**
Αμοιβές υποχρεωτικού ελέγχου	36.020	36.020
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες	50.700	43.700
Σύνολο	**86.720**	**79.720**

28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

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