

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
χρήσεως από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ιούνιος 2019

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	7
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	10
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.....	11
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	12
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	13
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	14
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	15
2.1. Βάση Παρουσίασης	15
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.....	15
2.3. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα	19
2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα	20
2.5. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων	21
2.6. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	21
2.7. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	22
2.8. Μετοχικό Κεφάλαιο	22
2.9. Διανομή Μερισμάτων	22
2.10. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	22
2.11. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	22
2.12. Προβλέψεις	22
2.13. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους	23
2.14. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	23
2.15. Συμψηφισμός	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	24
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	24
3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου	25
3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων	25
4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Μετοχικό Κεφάλαιο	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπά Έξοδα	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Φόροι	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	30

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 31 Δεκεμβρίου 2018
(για τη χρήση 29 Οκτωβρίου – 31 Δεκεμβρίου 2018)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»
επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 2018**

(όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής «Διοικητικό Συμβούλιο» ή «Δ.Σ.» ή «ΔΣ») της εταιρείας Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε. (εφεξής «Εταιρεία») για τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018.

Η παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνει τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και την Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 29 Οκτωβρίου 2018. Την 30 Οκτωβρίου απέκτησε δύο όμορα οικοπέδα που βρίσκονται επί της οδού Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι. Η συνολική επιφάνεια των οικοπέδων ανέρχεται σε περίπου 5,2 χιλ. τ.μ.. Το τίμημα για την απόκτηση των ακινήτων ανήλθε σε €4.200.000. Στα οικοπέδα θα αναπτυχθεί σύγχρονο κτίριο γραφείων με ενεργειακή πιστοποίηση. Το ακίνητο που θα αναπτυχθεί θα περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους σύγχρονων προδιαγραφών σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα αειφορίας συνολικής επιφάνειας 9,1 χιλ. τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υπογείων θέσεων στάθμευσης και βοηθητικών χώρων). Η συγκεκριμένη επένδυση αναμένεται να ανέλθει συνολικά σε €13.560.000. Η εύλογη αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2018, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση του ανεξάρτητου τακτικού εκτιμητή, ήταν €4.506.000.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές, δεν είχε δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης και δεν έχει υποκαταστήματα.

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Για τη χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε αύξηση ύψους €89.197.

Λειτουργικά κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018 ανήλθαν σε €66.426. Μη λαμβανομένου υπόψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (καθαρό κέρδος €89.197), οι λειτουργικές ζημιές της Εταιρείας για τη χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018 ανήλθαν σε ποσό €22.771.

Φόροι: Ως θυγατρική Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σύμφωνα με πρόσφατη τροποποίηση που επέφερε το άρθρο 46 παρ. 2 του ν. 4389/2016 στο άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεών της, πλέον διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές.

Οι φόροι για τη χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018 ανήλθαν σε €2.904.

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 31 Δεκεμβρίου 2018
(για τη χρήση 29 Οκτωβρίου – 31 Δεκεμβρίου 2018)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κέρδη περιόδου: Για τη χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους €63.522. Μη λαμβανομένου υπόψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (καθαρό κέρδος €89.197), η Εταιρεία εμφάνισε ζημίες περιόδου ύψους €25.675.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Την 23 Μαΐου 2019 η εταιρεία Invel Real Estate BV απέκτησε, άμεσα, 76.156.116 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ (Μητρική Εταιρεία), ήτοι απέκτησε, άμεσα σε ατομική βάση ποσοστό 29,81% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στη Μητρική Εταιρεία. Την ίδια ημερομηνία (23 Μαΐου 2019) η εταιρεία CL Hermes Opportunities L.P. απέκτησε, άμεσα, 7.281.997 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στη Μητρική Εταιρεία, ήτοι απέκτησε, άμεσα, ποσοστό 2,85% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου. Το ως άνω συνολικό ποσοστό 32,66% μετοχών μετά δικαιωμάτων ψήφου της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ μεταβιβάστηκε στις Invel Real Estate BV και CL Hermes Opportunities L.P. από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Συνεπεία των δύο ως άνω αποκτήσεων, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. δεν κατέχει πλέον μετοχές ή δικαιώματα ψήφου στη μητρική εταιρεία.

Συνεπώς, από την προαναφερόμενη ημερομηνία (23 Μαΐου 2019), έπαυσε ο έλεγχος επί της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ τον οποίο ασκούσε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., δυνάμει της από 30.12.2013 Σύμβασης Μετόχων μεταξύ αυτής και της εταιρείας Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., και συνεπώς τα δικαιώματα ελέγχου στη Μητρική εταιρεία που, σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό της, παρέχονται στην Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., με την ιδιότητά αυτής ως μετόχου πλειοψηφίας με ποσοστό 63.39%, ασκούνται εφεξής πλήρως από αυτήν.

Σε συνέχεια της από 30 Νοεμβρίου 2018 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €3.000.200 με έκδοση 30.002 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €100 εκάστης, εντός του πρώτου τριμήνου του 2019 πραγματοποιήθηκε η υποβολή του τροποποιημένου καταστατικού στο Γ.Ε.Μ.Η. και η καταβολή του υπόλοιπου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου ύψους €1.530.100 που δεν είχε καταβληθεί μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κινδύνους τιμών καθώς τα υπό ανάπτυξη οικόπεδα δεν είναι μισθωμένα και δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Επισφάλειες από μισθωτές (πιστωτικός κίνδυνος)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Η Εταιρεία τη χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018 δεν έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε πληθωριστικό κίνδυνο καθώς τα οικόπεδα δεν είναι μισθωμένα.

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 31 Δεκεμβρίου 2018
(για τη χρήση 29 Οκτωβρίου – 31 Δεκεμβρίου 2018)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο ταμειακών ροών και στον κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων καθώς δεν έχει σημαντικά έντοκα στοιχεία στο ενεργητικό και παθητικό της.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2018:

31 Δεκεμβρίου 2018	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10.108	227	11.000	-	-	-	21.335
Σύνολο	10.108	227	11.000	-	-	-	21.335

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» («Δ.Λ.Π. 24»), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 14 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό επομένως δεν έχει τίποτα να αναφέρει σχετικά με κοινωνικά και εργασιακά θέματα. Επιπλέον, ούσα θυγατρική του Ομίλου της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ, εφαρμόζει τις πολιτικές του Ομίλου για θέματα αναφορικά με τη δωροδοκία και την καταπολέμηση της διαφθοράς.

Τέλος, αναφορικά με τα περιβαλλοντικά θέματα στα οικόπεδα της Εταιρείας θα αναπτυχθεί κτίριο γραφείων σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα αειφορίας. Η Εταιρεία έχει θέσει ως βασική προδιαγραφή για την ανάπτυξη του ακινήτου την πιστοποίηση του από το U.S. Green Building Council κατά το πρότυπο LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) τουλάχιστον σε επίπεδο Gold. Σύμφωνα με το World Green Building Council, τα πράσινα κτίρια γραφείων, όπως το υπό ανάπτυξη ακίνητο της Εταιρείας, συνεισφέρουν πολλαπλά στους στόχους για την Βιώσιμη Ανάπτυξη των

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 31 Δεκεμβρίου 2018
(για τη χρήση 29 Οκτωβρίου – 31 Δεκεμβρίου 2018)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ηνωμένων Εθνών, με τους στόχους για το κλίμα και την καθαρή ενέργεια να είναι δύο εξ αυτών. Μέσω της εν λόγω πιστοποίησης του κτιρίου, διασφαλίζεται η υπερκάλυψη των ελάχιστων ενεργειακών και περιβαλλοντικών απαιτήσεων που πηγάζουν από το εθνικό νομοθετικό πλαίσιο τόσο στην φάση του σχεδιασμού όσο και στη φάση της κατασκευής και της λειτουργίας του κτιρίου. Ως εκ τούτου η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη έμφαση όλα τα εμπλεκόμενα τρίτα μέρη κατά την ανάπτυξη του κτιρίου, να εναρμονίζονται απόλυτα με τις ενεργειακές και περιβαλλοντικές απαιτήσεις που τίθενται από το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο καθώς και από τα απαιτούμενα του προτύπου LEED. Σχετικές διατάξεις ενσωματώνονται σε όλες τις συμβάσεις των τρίτων μερών, ενώ η συμμόρφωσή των ανωτέρω παρακολουθείται επισταμένως από τον ορισμένο από την Εταιρεία υπεύθυνο του έργου.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Όπως προαναφέραμε, η ανάπτυξη του ακινήτου είναι υπό εξέλιξη και θα περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους σύγχρονων προδιαγραφών σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα αειφορίας συνολικής επιφάνειας 9,1 χιλ. τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υπογείων θέσεων στάθμευσης και βοηθητικών χώρων).

Αθήνα, 28 Ιουνίου 2019

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και
Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τον Μέτοχο της Εταιρείας Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ανώνυμη Εταιρεία Ακινήτων

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ανώνυμη Εταιρεία Ακινήτων (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018, 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 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

Άλλες Πληροφορίες

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

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

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

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από 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 Δεκεμβρίου 2018 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ανώνυμη Εταιρεία 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».



ΠραϊσγουώτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268
153 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 28 Ιουνίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
31 Δεκεμβρίου 2018

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	4.506.000
		4.506.000
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6	29.842
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	31.122
		60.964
Σύνολο ενεργητικού		4.566.964
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό κεφάλαιο	8	2.999.800
Κέρδη εις νέον		63.522
Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων	9	1.470.100
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		4.533.422
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	30.638
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		2.904
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		33.542
Σύνολο παθητικού		33.542
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		4.566.964

Αθήνα, 28 Ιουνίου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
 Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ. και Λογιστής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων
για την περίοδο 29 Οκτωβρίου - 31 Δεκεμβρίου 2018

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	Από 29.10 έως 31.12.2018
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	89.197
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(66)
Λοιπά έξοδα	11	(22.705)
Λειτουργικά κέρδη		66.426
Κέρδη προ φόρων		66.426
Φόροι	12	(2.904)
Κέρδη περιόδου		63.522
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου		-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου		63.522

Αθήνα, 28 Ιουνίου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ. και Λογιστής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Κέρδη εις νέον	Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 29 Οκτωβρίου 2018		-	-	-	-
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	8	2.999.800	-	-	2.999.800
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	-	-	1.470.100	1.470.100
Κέρδη περιόδου		-	63.522	-	63.522
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	63.522	-	63.522
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018		2.999.800	63.522	1.470.100	4.533.422

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Κατάσταση Ταμειακών Ροών
για την περίοδο 29 Οκτωβρίου - 31 Δεκεμβρίου 2018

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	Από 29.10. έως 31.12.2018
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων		66.426
Προσαρμογές για:		
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(89.197)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- Αύξηση απαιτήσεων		(23.843)
- Αύξηση υποχρεώσεων		30.639
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(15.975)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(15.975)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα		(4.416.803)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(4.416.803)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισφορά μετοχικού κεφαλαίου	8	2.999.800
Εισπράξεις για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	1.470.100
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		(6.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		4.463.900
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		31.122
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	7	31.122

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

Η εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (εφεξής η «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 29 Οκτωβρίου 2018 με σχετική απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών (Αρ. ΓΕΜΗ: 14765901000) και έχει διάρκεια 100 έτη.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στην Αθήνα επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6.

Η Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της εταιρείας Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ (εφεξής «Εθνική Παναγία» ή «Μητρική»), η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 κατείχε το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εθνική Παναγία Α.Ε.Ε.Α.Π. (με έδρα την Ελλάδα) με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης, η οποία την 31 Δεκεμβρίου 2018 ενοποιήθηκε στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος.

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει θητεία η οποία λήγει κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που θα συνέλθει το πρώτο εξάμηνο του 2019. Το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυγκροτήθηκε σε σώμα με το από 3 Δεκεμβρίου 2018 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου και έχει την εξής σύνθεση:

Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας Εθνική Παναγία	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών της εταιρείας Εθνική Παναγία	Μέλος
Άννα Χαλκιαδάκη του Αντωνίου	Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής της εταιρείας Εθνική Παναγία	Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Επίκουρος καθηγητής στο Πανεπιστήμιο Πειραιά & Καθηγητής (Associate) στο Πανεπιστήμιο του Cambridge	Μέλος
Αθανάσιος Χριστόπουλος του Γεωργίου	Διευθυντής Επενδύσεων της εταιρείας Εθνική Παναγία	Μέλος

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 28 Ιουνίου 2019, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση της μητρικής εταιρείας Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ <http://www.nbgrangaea.gr> και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περιλήψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1 Βάση Παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση από 29 Οκτωβρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018 (εφεξής οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»).

Οι βασικές λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων παρατίθενται κατωτέρω.

Τα ποσά απεικονίζονται σε Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) για διευκόλυνση της παρουσίασης.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα καθώς επίσης και ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

2.2 Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

2.2.1. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018:

- **Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».** Την 29 Οκτωβρίου 2018, η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 *Χρηματοοικονομικά Μέσα*, το οποίο αντικατέστησε το ΔΛΠ 39 *Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση*, και τροποποίησε τις απαιτήσεις αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των μεμονωμένων πληρωμών βάσει λειτουργικών μισθώσεων που οφείλονται από τον μισθωτή. Το ΔΠΧΑ 9 εισάγει μια προσέγγιση αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς με βάση πληροφορίες που αφορούν το μέλλον, η οποία έχει σκοπό την προγενέστερη αναγνώριση πιστωτικών ζημιών σε σχέση με την προσέγγιση της πραγματοποιηθείσας ζημιάς απομείωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Το ΔΠΧΑ 9 συμπεριλαμβάνει την επιλογή μιας λογιστικής πολιτικής για τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39, την οποία η Εταιρεία ακολούθησε. Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **Δ.Π.Χ.Α. 15 (νέο πρότυπο) «Έσοδα από συμβάσεις με Πελάτες».** Για τη λογιστική αντιμετώπιση των εσόδων που προέρχονται από συμβάσεις με πελάτες, το Δ.Π.Χ.Α. 15 εισάγει ένα μοναδικό συνολικό μοντέλο για τις επιχειρήσεις. Το Δ.Π.Χ.Α. 15, αντικατέστησε το τρέχον λογιστικό πλαίσιο για την αναγνώριση των εσόδων, το οποίο περιλαμβάνει το Δ.Λ.Π. 18 Έσοδα, το Δ.Λ.Π. 11 Συμβάσεις Κατασκευής και τις σχετικές με αυτά διερμηνείες. Η βασική αρχή του Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι ότι μία επιχείρηση πρέπει να αναγνωρίσει έσοδα στο βαθμό που αντικατοπτρίζουν το τίμημα το οποίο η επιχείρηση δικαιούται από τη μεταβίβαση των αγαθών και των υπηρεσιών. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο εισάγει μία προσέγγιση πέντε βημάτων για την αναγνώριση των εσόδων:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Αναγνώριση των συμβάσεων με τους πελάτες
- Αναγνώριση των όρων εκτέλεσης των συμβάσεων
- Προσδιορισμός του τιμήματος της συναλλαγής
- Επιμερισμός του τιμήματος της συναλλαγής ανάλογα με τους όρους εκτέλεσης των συμβάσεων
- Αναγνώριση του εσόδου όταν η επιχείρηση εκπληρώνει τους όρους εκτέλεσης των συμβάσεων.

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 15, μία επιχείρηση αναγνωρίζει έσοδο όταν (ή καθόσον) εκπληρώνονται οι όροι εκτέλεσης των συμβάσεων, π.χ. όταν ο «έλεγχος» των υποκείμενων, στους όρους εκτέλεσης, αγαθών ή υπηρεσιών μεταβιβάζεται στον πελάτη. Στο Δ.Π.Χ.Α. 15 έχουν περιληφθεί πολύ πιο επεξηγηματικές οδηγίες οι οποίες πραγματεύονται τον χειρισμό ιδιαίτερων περιπτώσεων. Επιπλέον, το Δ.Π.Χ.Α. 15 απαιτεί εκτενείς γνωστοποιήσεις.

Δεν υπήρξε επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 15 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **Δ.Π.Χ.Α. 15 (Τροποποίηση) «Διευκρινίσεις επί του Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από συμβάσεις με Πελάτες».** Η τροποποίηση διευκρινίζει τρεις περιοχές του προτύπου (αναγνώριση των όρων εκτέλεσης των συμβάσεων, θέματα διάκρισης μεταξύ εντολέα και εντολοδόχου και παραχώρησης άδειας χρήσης) και παρέχει απαλλαγές κατά την μετάβαση για τα συμβόλαια που μπορούν να τροποποιηθούν καθώς και στα ολοκληρωμένα συμβόλαια.

Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Π.Χ.Α. 15 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **Διερμηνεία 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές».** Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με το πώς προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, Δ.Λ.Π. 21. Η διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα.

Δεν υπήρξε επίδραση από την ως άνω διερμηνεία στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **Δ.Λ.Π. 40 (Τροποποίηση) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων».** Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στη χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί.

Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 40 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

- **«Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2014-2016».** Οι τροποποιήσεις που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία αφορούν μόνο στο Δ.Λ.Π. 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες» και διευκρινίζουν ότι η επιλογή επιμέτρησης στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων μιας επένδυσης σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία από οργανισμό διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων, ή από άλλη οντότητα, είναι διαθέσιμη για κάθε επένδυση σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία μία προς μία, κατά την αρχική αναγνώριση.

Δεν υπήρξε επίδραση από την ως άνω τροποποίηση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.2.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2018:

- **Δ.Π.Χ.Α. 16 (νέο πρότυπο) «Μισθώσεις»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Το Δ.Π.Χ.Α. 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποιήσεις των μισθώσεων για να διασφαλιστεί ότι τόσο οι εκμισθωτές όσο και μισθωτές παρέχουν πληροφορίες οι οποίες πιστά αντιπροσωπεύουν τις εν λόγω συναλλαγές. Το πρότυπο ορίζει τη λογιστική μισθώσεων για τους μισθωτές, σύμφωνα με την οποία οι μισθωτές αναγνωρίζουν περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις μισθώσεις εκτός εάν η μίσθωση διαρκεί λιγότερο από 12 μήνες ή το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο είναι μικρής αξίας. Οι εκμισθωτές συνεχίζουν την ταξινόμηση των μισθώσεων ως λειτουργικών ή χρηματοδοτικών και η λογιστική των μισθώσεων για τους εκμισθωτές παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη από το Δ.Λ.Π. 17.

Αναγνώριση μίσθωσης

Μια σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση εφόσον με αυτήν παραχωρείται το δικαίωμα με το οποίο ελέγχεται η χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου έναντι τιμήματος.

Λογιστική μισθώσεων για τους μισθωτές

Με την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης ως περιουσιακό στοιχείο («δικαίωμα χρήσης») και μισθωτική υποχρέωση. Το δικαίωμα χρήσης αρχικά επιμετράται στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων του μισθωτή. Μεταγενέστερα, ο μισθωτής επιμετρά το δικαίωμα χρήσης στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις, εκτός των περιπτώσεων που εφαρμόζεται η λογιστική των εύλογων αξιών ή των αναπροσαρμογών. Η μισθωτική υποχρέωση αρχικά επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο της σύμβασης εφόσον μπορεί εύκολα να προσδιοριστεί. Σε αντίθετη περίπτωση χρησιμοποιείται το διαφορικό επιτόκιο χρηματοδότησης.

Λογιστική μισθώσεων για τους εκμισθωτές

Οι εκμισθωτές θα ταξινομήσουν μια μίσθωση είτε ως λειτουργική ή ως χρηματοδοτική. Η μίσθωση ταξινομείται ως χρηματοδοτική εφόσον με αυτήν μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες σχετιζόμενες με την ιδιοκτησία του εκμισθωμένου στοιχείου. Διαφορετικά ταξινομείται ως λειτουργική μίσθωση.

Με την έναρξη της μίσθωσης, ο εκμισθωτής αναγνωρίζει απαίτηση από περιουσιακό στοιχείο λόγω χρηματοδότησης ίση με την καθαρή επένδυση λόγω σύμβασης. Ο εκμισθωτής αναγνωρίζει έσοδο από χρηματοδότηση καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης το οποίο απεικονίζει την σταθερή απόδοση της καθαρής επένδυσης. Ο εκμισθωτής αναγνωρίζει έσοδο από λειτουργική μίσθωση με τη σταθερή μέθοδο ή με άλλη μέθοδο εφόσον είναι αντιπροσωπευτικότερη της μείωσης του περιουσιακού στοιχείου λόγω χρήσης.

Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης

Προκειμένου μία εταιρεία να αποφασίσει εάν η μεταβίβαση ενός περιουσιακού στοιχείου αντιμετωπίζεται λογιστικά ως πώληση, εφαρμόζει τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 15 για να προσδιορίσει εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις εκπλήρωσης συμβατικής υποχρέωσης. Εάν η μεταβίβαση ενός περιουσιακού στοιχείου ικανοποιεί τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 15 ώστε να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως πώληση, ο πωλητής επιμετρά το δικαίωμα χρήσης επί του περιουσιακού στοιχείου ως την αναλογία του δικαιώματος χρήσης που διατηρήθηκε επί της προηγούμενης λογιστικής του αξίας. Αντίστοιχα, ο πωλητής αναγνωρίζει ως κέρδος ή ζημία το ποσό που αφορά τα δικαιώματα χρήσης επί του παγίου που μεταβιβάστηκαν στον αγοραστή. Εάν η εύλογη αξία του τιμήματος πώλησης δεν είναι ίση με την εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή εάν τα μισθώματα δε συνάδουν με αυτά της αγοράς, το τίμημα της πώλησης προσαρμόζεται στην εύλογη αξία, με τη διαφορά να αναγνωρίζεται λογιστικά είτε ως προκαταβολή είτε ως πρόσθετη χρηματοδότηση.

Η Εταιρεία σκοπεύει να εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 και αξιολογεί την επίδραση του επί των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων. Ωστόσο δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- **Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η τροποποίηση έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **Δ.Π.Χ.Α. 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και μετά). Οι τροποποιήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 παρέχουν τη δυνατότητα στις εταιρείες να επιμετρούν συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων αν πληρείται συγκεκριμένος όρος, αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η τροποποίηση έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **Δ.Λ.Π. 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε συγγενείς επιχειρήσεις ή κοινοπραξίες, στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης, με βάση το Δ.Π.Χ.Α. 9. Η τροποποίηση έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **Διερμηνεία 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και μετά, σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του αναβαλλόμενου και του τρέχοντος φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Η διερμηνεία 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, των φορολογικών κερδών και των φορολογικών ζημιών και των φορολογικών συντελεστών. Η διερμηνεία έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **«Ετήσιες βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2015 – 2017»** σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν τα ακόλουθα πρότυπα:
 - **Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»** - Τροποποιήθηκε ώστε να διευκρινιστεί ότι η συμμετοχή μιας εταιρείας σε από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα θα πρέπει να επαναπροσδιοριστεί όταν αυτή αποκτά τον έλεγχο της εν λόγω επιχείρησης.
 - **Δ.Π.Χ.Α. 11 «Από κοινού συμφωνίες»** - Τροποποιήθηκε ώστε να διευκρινιστεί ότι η συμμετοχή μιας εταιρείας σε από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα δεν θα πρέπει να επαναπροσδιορίζεται όταν αυτή αποκτά κοινό έλεγχο της εν λόγω επιχείρησης.
 - **Δ.Λ.Π. 12 «Φόροι εισοδήματος»** - Παρέχεται η διευκρίνιση ότι μια εταιρεία λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις από τις πληρωμές μερισμάτων στο φόρο εισοδήματος με τον ίδιο τρόπο.
 - **Δ.Λ.Π. 23 «Κόστος δανεισμού»** - Διευκρινίζεται ότι μια εταιρεία συμπεριλαμβάνει στα κεφάλαια που προέρχονται από γενικό δανεισμό οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε αρχικά για την ανάπτυξη περιουσιακού στοιχείου, όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για την προοριζόμενη χρήση ή την πώλησή του.

Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- **Διερμηνεία 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές»** (σε ισχύ για χρήσεις με ημερομηνία έναρξης την 1^η Ιανουαρίου 2021 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η διερμηνεία καλύπτει τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα στις περιπτώσεις αναγνώρισης μη νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης λόγω πληρωμής ή είσπραξης προκαταβολής πριν την αναγνώριση του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου. Δεν ισχύει στις περιπτώσεις επιμέτρησης του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία ή κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία της προκαταβολής όταν λαμβάνει χώρα σε διαφορετική ημερομηνία από αυτή της αρχικής αναγνώρισης του μη νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης. Δεν απαιτείται η εφαρμογή της διερμηνείας σε φόρους εισοδήματος, σε ασφαλιστήρια και ανασφαλιστήρια συμβόλαια.

Συμπέρασμα: Η συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί στις περιπτώσεις συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, είναι της ημέρας αρχικής αναγνώρισης του νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης λόγω πληρωμής ή είσπραξης προκαταβολής. Στις περιπτώσεις πολλαπλών προκαταβολών, θα χρησιμοποιηθεί η ισοτιμία της κάθε ημέρας που έλαβε χώρα.

- **Ορισμός Επιχειρηματικής Οντότητας – Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 3** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2020 και μετά, όπως εκδόθηκε από το IASB). Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις για την έννοια της επιχειρηματικής οντότητας στο ΔΠΧΑ 3 «Συνένωση Επιχειρήσεων» να βοηθήσει τις εταιρείες να καθορίσουν εάν ένα σύνολο αποκτώμενων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων αποτελούν μία Επιχειρηματική Οντότητα ή όχι, στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3. Καθορίζονται οι ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της Επιχειρηματικής Οντότητας, αφαιρείται η απαίτηση της αξιολόγησης για το εάν οι αντισυμβαλλόμενοι στην αγορά είναι ικανοί να αντικαταστήσουν κάποια ελλιπή στοιχεία κατά την συνένωση επιχειρήσεων, ώστε η αποκτώμενη επιχείρηση ή το σύνολο δραστηριοτήτων να συνεχίζει να παράγει αγαθά και υπηρεσίες, εισάγει κριτήρια σύμφωνα με τα οποία οι εταιρείες μπορούν να αξιολογήσουν εάν οι αποκτώμενες δραστηριότητες είναι ουσιαστικές, περιορίζει τον ορισμό της επιχειρηματικής οντότητας και των παραγόμενων αγαθών ή υπηρεσιών και εισάγει ένα προαιρετικό τεστ συγκέντρωσης εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις πρέπει να εφαρμοστούν σε συναλλαγές που έχουν γίνει κατά την ή μεταγενέστερα της αρχής της πρώτης περιόδου αναφοράς της 1 Ιανουαρίου 2020. Συνεπώς, οι εταιρείες δεν πρέπει να επαναξιολογήσουν τις αντίστοιχες συναλλαγές που έχουν πραγματοποιήσει σε προηγούμενες περιόδους αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ε.Ε..
- **Ορισμός του Ουσιώδους – Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και στο ΔΛΠ 8** (σε ισχύ για τον Όμιλο από την 1 Ιανουαρίου 2020). Τον Οκτώβριο του 2018, το IASB έκδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και ΔΛΠ 8 Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές σε λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη, για να εναρμονίσει τον ορισμό του «ουσιώδους» σε όλα τα πρότυπα και να αποσαφηνίσει συγκεκριμένες πτυχές του ορισμού. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι «η πληροφορία είναι ουσιώδης, εάν παραλείποντας, παραποιώντας ή παρεμποδίζοντάς την, θα μπορούσε να επηρεαστούν οι αποφάσεις των γενικών χρηστών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, με βάση αυτές τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις οι οποίες περιέχουν οικονομικές πληροφορίες για μία επιχείρηση. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι το ουσιώδες εξαρτάται από την φύση ή την σημαντικότητα της πληροφορίας ή και από τα δύο. Μία επιχείρηση θα πρέπει να αξιολογήσει εάν μία πληροφορία μεμονωμένα ή σε συνδυασμό με άλλες πληροφορίες είναι ουσιώδης στο πλαίσιο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται μελλοντικά. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

Δεν υπάρχουν άλλα Δ.Π.Χ.Α. ή Διερμηνείες που δεν είναι σε ισχύ και αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας.

2.3. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα

Τα στοιχεία που περιέχουν οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας καταχωρούνται στο νόμισμα εκείνο που αποδίδει καλύτερα την οικονομική πραγματικότητα των υποκείμενων γεγονότων και συνθηκών που αφορούν την Εταιρεία («λειτουργικό νόμισμα»). Οι εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν την ημερομηνία διενέργειας της εκάστοτε συναλλαγής. Τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εκκαθάριση αυτών των συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από ξένο νόμισμα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Μη νομισματικά στοιχεία που καταχωρούνται στο ιστορικό κόστος σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται χρησιμοποιώντας την συναλλαγματική ισοτιμία την ημερομηνία της συναλλαγής.

Κατά την σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις των οικονομικών μονάδων της αλλοδαπής μετατρέπονται σε Ευρώ χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονται με βάση τις μέσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της περιόδου. Οι προκύπτουσες διαφορές από τη χρήση των συναλλαγματικών ισοτιμιών κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και των μέσων ισοτιμιών της περιόδου καθώς και από την επανεκτίμηση των εκ μεταφοράς ιδίων κεφαλαίων της οικονομικής οντότητας με την ισοτιμία της ημερομηνίας σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά έσοδα στο λογαριασμό «συναλλαγματικές διαφορές».

2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή / και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

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

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16.

Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

2.5. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί και εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται για απομείωση.

Το ποσό της απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της ανακτήσιμης αξίας του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης. Το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, η ζημία απομείωσης αντιστρέφεται, στο βαθμό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου δεν υπερβαίνει το αποσβεσμένο κόστος του κατά την ημερομηνία του αντιλογισμού. Οποιαδήποτε μεταγενέστερη αντιστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.6. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ρών και εκείνων που ο Όμιλος αναμένει να λάβει.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανακλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ρών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 1.
- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής αναγνωρίζονται σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου που εντοπίζεται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού μέσου, αντανακλώντας υστερήσεις ταμειακών ρών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 2.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις) είναι βραχυπρόθεσμοι χαρακτήρα και σε γενικές γραμμές οφείλονται για περίοδο μικρότερη των 12 μηνών, επομένως οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθορίζονται, όπου είναι δυνατόν, για αυτή τη μικρότερη περίοδο, ανεξάρτητα από την κατηγοριοποίησή τους στο στάδιο 1 ή 2.

αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής αναγνωρίζονται πάντα για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 3. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται απομειωμένης πιστωτικής αξίας όταν έχουν προκύψει ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν επιζήμιες συνέπειες για τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

2.7. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

2.8. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιούνται για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός από τις περιπτώσεις συνένωσης επιχειρήσεων, απεικονίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

2.9. Διανομή Μερισμάτων

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

2.10. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.11. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Ως θυγατρική ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Σημειώνεται ότι με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση). Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

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

2.12. Προβλέψεις

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση, ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της υποχρέωσης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.13. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

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

Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

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

2.14. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται η μητρική εταιρεία, Εθνική Πανγαία καθώς και ο απώτερος ελέγχων μέτοχος, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ» ή «Τράπεζα») καθώς και επιχειρήσεις, στις οποίες η Τράπεζα και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

2.15. Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Η Εταιρεία στο τέλος της χρήσης δεν είναι εκτεθειμένη σε σημαντικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους εξαιτίας των παρακάτω δεδομένων:

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν έχει διεθνή δραστηριότητα και οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται στο λειτουργικό της νόμισμα (ευρώ) και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κινδύνους τιμών καθώς τα οικόπεδα δεν είναι μισθωμένα και δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά έντοκα στοιχεία στο ενεργητικό και το παθητικό της. Ως αποτέλεσμα, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Η Εταιρεία τη χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018 δεν έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2018:

31 Δεκεμβρίου 2018	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10.107	227	11.000	-	-	-	21.335
Σύνολο	10.107	227	11.000	-	-	-	21.335

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

3.2 Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

3.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Η Εταιρεία υπολογίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά μέσα σε μια ιεραρχία τριών επιπέδων των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

Επίπεδο 1: Επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα. Ειδικότερα, η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς όπου διατίθενται και βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε συγκεκριμένες παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

Επίπεδο 3: Εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση οι οποίες δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς. Ειδικότερα, εάν μία ή περισσότερες από τις σημαντικές μεταβλητές δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018.

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

4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

Αναφορικά με το σημείο (iii) ανωτέρω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου στον οποίο ανήκει και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των εν ισχύ μισθωμάτων και των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	2018
Υπόλοιπο 29 Οκτωβρίου	-
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	4.416.803
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	89.197
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	4.506.000

Την 30 Οκτωβρίου 2018 η απέκτησε δύο όμορα οικόπεδα που βρίσκονται επί της οδού Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι. Η συνολική επιφάνεια των οικοπέδων ανέρχεται σε περίπου 5,2 χιλ. τ.μ.. Το τελικό τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €4.200.000 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ύψους €216.803). Στα οικόπεδα θα αναπτυχθεί σύγχρονο κτίριο γραφείων με ενεργειακή πιστοποίηση. Το ακίνητο που θα αναπτυχθεί θα περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους σύγχρονων προδιαγραφών σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα αειφορίας συνολικής επιφάνειας 9,1 χιλ. τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υπογείων θέσεων στάθμευσης και βοηθητικών χώρων). Η συγκεκριμένη επένδυση αναμένεται να ανέλθει συνολικά σε €13.560.000.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2018:

Χώρα	Ελλάδα	31.12.2018
Τομέας	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	
Εύλογη αξία 29 Οκτωβρίου	-	-
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	4.416.803	4.416.803
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	89.197	89.197
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου	4.506.000	4.506.000

Πολιτική της Εταιρείας είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31.12.2018:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Γραφεία	4.506.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	8,87%	7,5%

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι εκθέσεις των οποίων συντάσσονται δύο φορές τον χρόνο την 30 Ιουνίου και την 31 Δεκεμβρίου. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπ' όψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Επίσης, στην μέθοδο DCF έχει ληφθεί υπ' όψιν και η πιθανή μελλοντική εκροή για την αγορά των μετοχών της μισθώτριας εταιρείας.

Η τελευταία εκτίμηση του ακινήτου της Εταιρείας έγινε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, ήτοι από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle), στις 31 Δεκεμβρίου 2018, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999.

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €89.197.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €659.000 χαμηλότερη ή €727.000 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €455.000 χαμηλότερη ή €556.000 υψηλότερη, αντίστοιχα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	31.12.2018
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	29.528
Προπληρωθέντα έξοδα	314
Σύνολο	29.842

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	31.12.2018
Καταθέσεις όψεως	31.122
Σύνολο	31.122

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 29 Οκτωβρίου 2017	-	-
Αρχικό μετοχικό κεφάλαιο	29.998	2.998.800
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	29.998	2.998.800

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, ανερχόταν στο ποσό των €2.999.800 ολοσχερώς καταβλημένο, διαιρούμενο συνολικά σε 29.998 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€100) εκάστη.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων

Την 30 Νοεμβρίου 2018 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €3.000.200 με έκδοση 30.002 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €100 εκάστης. Καθώς η υποβολή του τροποποιημένου καταστατικού στο Γ.Ε.Μ.Η. πραγματοποιήθηκε μεταγενέστερα της 31.12.2018, ποσό €1.470.100 το οποίο είχε καταβληθεί μέχρι την 31.12.2018 στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης απεικονίζεται στην κατηγορία «Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων».

Η καταβολή του υπόλοιπου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου ύψους €1.530.100 πραγματοποιήθηκε εντός του πρώτου τριμήνου του 2019.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2018
Προμηθευτές	10.107
Φόροι – Τέλη	9.304
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	11.000
Λοιπές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 13)	227
Σύνολο	30.638

Οι Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπά Έξοδα

	Από 29.10. έως 31.12.2018
Αμοιβές τρίτων	22.388
Φόροι – τέλη	98
Λοιπά	219
Σύνολο	22.705

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Φόροι

Από 29.10. έως 31.12.2018

Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	2.904
Σύνολο	2.904

Ως θυγατρική Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σύμφωνα με πρόσφατη τροποποίηση που επέφερε το άρθρο 46 παρ. 2 του ν. 4389/2016 στο άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεών της, πλέον διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Η χρήση 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018 θα ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος δεν έχει ολοκληρωθεί.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας.

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2018 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εθνική Παναγία (Μητρική Εταιρεία) κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Εθνική Παναγία, βάσει συμφωνίας μεταξύ των μετόχων της, την 31 Δεκεμβρίου 2018 (και έως την 23 Μαΐου 2019) ελέγχεται από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. («ΕΤΕ») η οποία κατέχει το 32,66% του μετοχικού της κεφαλαίου.

Την 31 Μαρτίου 2019 η ΕΤΕ ανακοίνωσε ότι έλαβε από την Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. την 29 Μαρτίου 2019 γραπτή ειδοποίηση περί άσκησης του δικαιώματος εξαγοράς του μετοχικού ποσοστού της ΕΤΕ στη Μητρική Εταιρεία ("call option"), σύμφωνα με τους σχετικούς όρους της Συμφωνίας Μετόχων. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής πώλησης και αγοράς του εν λόγω μετοχικού ποσοστού ολοκληρώθηκε την 23 Μαΐου 2019 (Σημείωση 15).

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31.12.2018
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.	31.122
Σύνολο	31.122

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	31.12.2018
Προπληρωθέντα έξοδα	
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	314
Σύνολο	314
	31.12.2018
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	
Μητρική Εταιρεία	227
Σύνολο	227
ii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	
	Από 29.10. έως 31.12.2018
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	66
Σύνολο	66
iii. Λοιπά έξοδα	
	Από 29.10. έως 31.12.2018
Μητρική Εταιρεία	219
Σύνολο	219
iv. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις	

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Το ελεγκτικό γραφείο ΠράιςΓουοϋτερΧαουςΚούπερς ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τη χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στον Εταιρεία από το δίκτυο της ΠράιςΓουοϋτερΧαουςΚούπερς για τη χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018.

	Από 29.10. έως 31.12.2018
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	6.000
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	4.000
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	1.000
Σύνολο	11.000

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 23 Μαΐου 2019 η εταιρεία Invel Real Estate BV απέκτησε, άμεσα, 76.156.116 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ (Μητρική Εταιρεία), ήτοι απέκτησε, άμεσα σε ατομική βάση ποσοστό 29,81% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στη Μητρική Εταιρεία. Την ίδια ημερομηνία (23 Μαΐου 2019) η εταιρεία CL Hermes Opportunities L.P. απέκτησε, άμεσα, 7.281.997 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στη Μητρική Εταιρεία, ήτοι απέκτησε, άμεσα, ποσοστό 2,85% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου. Το ως άνω συνολικό ποσοστό 32,66% μετοχών μετά δικαιωμάτων ψήφου της Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ μεταβιβάστηκε στις Invel Real Estate BV και CL Hermes Opportunities L.P. από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Συνεπεία των δύο ως άνω αποκλήσεων, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. δεν κατέχει πλέον μετοχές ή δικαιώματα ψήφου στη μητρική εταιρεία.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Συνεπώς, από την προαναφερόμενη ημερομηνία (23 Μαΐου 2019), έπαυσε ο έλεγχος επί της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ τον οποίο ασκούσε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., δυνάμει της από 30.12.2013 Σύμβασης Μετόχων μεταξύ αυτής και της εταιρείας Invel Real Estate (Netherlands) II B.V, και συνεπώς τα δικαιώματα ελέγχου στη Μητρική εταιρεία που, σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό της, παρέχονται στην Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., με την ιδιότητά αυτής ως μετόχου πλειοψηφίας με ποσοστό 63.39%, ασκούνται εφεξής πλήρως από αυτήν.

Σε συνέχεια της από 30 Νοεμβρίου 2018 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €3.000.200 με έκδοση 30.002 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €100 εκάστης, εντός του πρώτου τριμήνου του 2019 πραγματοποιήθηκε η υποβολή του τροποποιημένου καταστατικού στο Γ.Ε.Μ.Η. και η καταβολή του υπόλοιπου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου ύψους €1.530.100 που δεν είχε καταβληθεί μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..