

**ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΛΙΩΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

(Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την
Ε.Ε.)

**ΑΘΗΝΑΙ
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2018**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

| | |
|--|----|
| Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή | 3 |
| Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2017 | |
| Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος | 6 |
| Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης | 7 |
| Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων | 8 |
| Κατάσταση Ταμειακών Ροών | 9 |
| Σημειώσεις επί των Οικονομικών καταστάσεων | 10 |
| 1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία | 10 |
| 2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές | 12 |
| 3. Αποσβέσεις | 26 |
| 4. Ανάλυση λειτουργικών εξόδων | 27 |
| 5. Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα | 27 |
| 6. Φόρος εισοδήματος | 28 |
| 7. Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή | 29 |
| 8. Επενδύσεις σε ακίνητα | 30 |
| 9. Άυλα περιουσιακά στοιχεία | 31 |
| 10. Λοιπές απαιτήσεις | 31 |
| 11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 32 |
| 12. Καθαρή θέση | 32 |
| 13. Βραχυπρόθεσμα δάνεια και Μακροπρόθεσμα δάνεια | 33 |
| 14. Λοιπές υποχρεώσεις | 34 |
| 15. Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους | 34 |
| 16. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου | 35 |
| 17. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών | 35 |
| 18. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις | 36 |
| 19. Συναλλαγή απορρόφησης κλάδου | 38 |
| 20. Αμοιβές εκλεγμένων ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών | 38 |
| 21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού | 38 |

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της "ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑΣ Α.Ε."

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας **ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑΣ Α.Ε.**, οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση της χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τη κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες. Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας **ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑΣ Α.Ε.** κατά την 31^η 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, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31/12/2016 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 23 Αυγούστου 2017 έκθεση ελέγχου με θέμα έμφασης.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά την κατάρτιση των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά 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 η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές 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, όπως αυτά 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 χρηματοοικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά 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 εταιρικές 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 αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης 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 εταιρικών 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 εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συλλέγουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός της Εταιρείας για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, 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

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2017.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία **ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑΣ Α.Ε.** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 21 Δεκεμβρίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χ. Μπαρλίκας

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 13991

Deloitte. Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α και Γρανικού

151 25 Μαρούσι – Αθήνα

Α.Μ ΣΟΕΛ: Ε 120

Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών», η «Deloitte Business Solutions Α.Ε.», η «Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services Α.Ε.» και η «Deloitte Alexander Competence Center Α.Ε.» είναι οι ελληνικές εταιρείες μέλη της Deloitte Touche Tohmatsu Limited, μιας ιδιωτικής Βρετανικής εταιρίας περιορισμένης ευθύνης («DTTL»). Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» παρέχει ελεγκτικές (audit) υπηρεσίες καθώς και συμβουλευτικές υπηρεσίες διαχείρισης εταιρικού κινδύνου (risk advisory), η «Deloitte Business Solutions Α.Ε.» χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες και η «Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services Α.Ε.» λογιστικές υπηρεσίες (accounting outsourcing). Η «Deloitte Alexander Competence Center Α.Ε.» με έδρα στη Θεσσαλονίκη είναι ένα κέντρο καινοτομίας που παρέχει χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες.

Η «Κοιμτζόγλου-Λεβέντης και Συνεργάτες» ("KL Law Firm") είναι η ελληνική δικηγορική εταιρεία που παρέχει νομικές υπηρεσίες και συμβουλές στην Ελλάδα.

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 001223601000

© 2018. Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τη Deloitte Ελλάδα.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

| | Σημ. | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| | | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Κύκλος εργασιών (Παροχή Υπηρεσιών) | | -- | -- |
| Κόστος παροχής υπηρεσιών | | -- | -- |
| Μικτά κέρδη | | -- | -- |
| Αποσβέσεις | 3 | -- | (305,85) |
| Διοικητικά και λοιπά έξοδα | 4 | (86.640,00) | (144.368,17) |
| Άλλα έξοδα | 4 | (247.661,61) | (285.613,02) |
| Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων | | (334.301,61) | (430.287,04) |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | 5 | (1.652.257,99) | (1.170.441,64) |
| Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων | | (1.986.559,60) | (1.600.728,68) |
| Φόρος εισοδήματος | 6 | (402,63) | (68,15) |
| Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος | | (1.986.962,23) | (1.600.796,83) |
| Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή) | 7 | (22,70) | (31,20) |

Κατάσταση Λοιπού Συνολικού Εισοδήματος

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Κέρδη / (Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος | (1.986.962,23) | (1.600.796,83) |
| Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια | 0,00 | 0,00 |
| Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος | (1.986.962,23) | (1.600.796,83) |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ.10 -39) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

| | Σημ. | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | | | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 8 | 104.893.451,27 | 104.893.451,27 |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία | 9 | - | -- |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις | 6 | - | 402,63 |
| Σύνολο Μη κυκλοφορούν ενεργητικού | | 104.893.451,27 | 104.893.853,90 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | | | |
| Λοιπές απαιτήσεις | 10 | 13.697,01 | 15.678,32 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 11 | 288.298,79 | 325.969,77 |
| Σύνολο Κυκλοφορούν ενεργητικού | | 301.995,80 | 341.648,09 |
| Σύνολο Ενεργητικού | | 105.195.447,07 | 105.235.501,99 |
| ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 12 | 8.753.600,00 | 8.753.600,00 |
| Αποτελέσματα εις νέον | | (7.453.479,45) | (5.466.517,22) |
| Σύνολο Καθαρής Θέσης | | 1.300.120,55 | 3.287.082,78 |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 13 | 102.822.763,59 | 0,00 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 13 | 1.007.210,18 | 101.686.353,35 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 14 | 38.232,64 | 200.844,30 |
| Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους | 15 | 27.120,11 | 61.221,56 |
| Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων | | 1.072.562,93 | 101.948.419,21 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | 103.895.326,52 | 101.948.419,21 |
| Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων | | 105.195.447,07 | 105.235.501,99 |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10 -39) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων κεφαλαίων

| | <u>Μετοχικό Κεφάλαιο</u> | <u>Αποτελέσματα εις νέον</u> | <u>Σύνολο Καθαρής Θέσης</u> |
|--|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Υπόλοιπο την 1.1.2016 | 60.000,00 | (49.782,45) | 10.217,55 |
| Καταθέσεις μετόχων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 148,71 | -- | 148,71 |
| Έκδοση μετοχών λόγω απορρόφησης εισφερθέντος κλάδου | 8.693.451,29 | (3.815.937,94) | 4.877.513,35 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως μετά από φόρους | -- | (1.600.796,83) | (1.600.796,83) |
| Υπόλοιπο την 31.12.2016 | <u>8.753.600,00</u> | <u>(5.466.517,22)</u> | <u>3.287.082,78</u> |
| Υπόλοιπο την 1.1.2017 | 8.753.600,00 | (5.466.517,22) | 3.287.082,78 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως μετά από φόρους | -- | (1.986.962,23) | (1.986.962,23) |
| Υπόλοιπο την 31.12.2017 | <u>8.753.600,00</u> | <u>(7.453.479,45)</u> | <u>1.300.120,55</u> |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10 -39) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

| | Σημ. | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|--|-----------|-----------------------|---------------------|
| | | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| <u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u> | | | |
| Ζημίες χρήσεως πριν το φόρο εισοδήματος | | (1.986.559,60) | (1.600.728,68) |
| Πλέον / (μείον) προσαρμογές των κερδών για: | | | |
| Αποσβέσεις παγίων | 3 | -- | 305,85 |
| Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό) | 5 | 1.652.257,99 | 1.170.441,64 |
| Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών κεφαλαίου κινήσεως (Αύξηση)/Μείωση: | | (334.301,61) | (429.981,19) |
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις | | 1.981,31 | (15.678,32) |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην τραπεζών) | | (196.713,11) | 255.170,19 |
| Μείον: | | | |
| Τόκοι - και συναφή έξοδα πληρωθέντα | | (8.652,24) | (40,30) |
| Καθαρή ταμειακή ροή από λειτουργικές δραστηριότητες (α) | | (537.685,65) | (190.529,62) |
| <u>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</u> | | | |
| Τόκοι εισπραχθέντες | | 14,67 | 14,09 |
| Καθαρή ταμειακή ροή από επενδυτικές δραστηριότητες (β) | | 14,67 | 14,09 |
| <u>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u> | | | |
| Εισπράξεις αναληφθέντων δανείων | 13 | 500.000,00 | 500.000,00 |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | | -- | 148,71 |
| Καθαρή ταμειακή ροή από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ) | | 500.000,00 | 500.148,71 |
| Καθαρή αύξηση / (μείωση) χρηματικών διαθεσίμων (α)+(β)+(γ) | | (37.670,98) | 309.633,18 |
| Χρηματικά διαθέσιμα έναρξης χρήσης | 11 | 325.969,77 | 16.336,59 |
| Χρηματικά διαθέσιμα λήξης χρήσης | 11 | 288.298,79 | 325.969,77 |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10 -39) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων**1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία**

Η εταιρία ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, (η “Εταιρία”) ιδρύθηκε την 18^η Μαΐου 2012 με την υπ’ αριθμ. 47.555/17.5.2012 πράξη της συμβολαιογράφου Αττικής κ. Ειρήνης Βασιλικάκη, και την 18^η Μαΐου 2012 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 120929801000. Η Εταιρία φέρει το διακριτικό τίτλο “ΑΕΠ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΕ” και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Αθηνών 77. Η διάρκειά της έχει οριστεί για 99 έτη, μέχρι την 18^η Μαΐου 2111, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως.

Την 31.5.2016 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) το από 30.12.2015 Πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας σύμφωνα με το οποίο αποφασίστηκε:

1) Η απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 με ημερομηνία Λογιστικής Κατάστασης (ισολογισμό) απόσχισης την 31.12.2014 και τη με αρ. 17795/18-5-2016 συμβολαιογραφική πράξη απόσχισης εισφοράς και αναδοχής κλάδου του Συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κ. Βασιλάκη.

2) Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας και η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της ως εξής :

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ορίστηκε κατά την σύσταση της Εταιρίας στο ποσό των εξήντα χιλιάδων Ευρώ (€ 60.000) διαιρούμενο σε εξακόσιες (600) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€ 100,00) κάθε μία.

Με την από 30.12.2015 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας κατά το συνολικό ποσό των Ευρώ 8.693.500,00 με

(α) την απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ – ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 κατά το ποσό των Ευρώ 8.693.451,29 και

(β) κατά το ποσό των Ευρώ 48,71 με καταβολή μετρητών από την εταιρία «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ – ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και έκδοση 86.935 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 100,00 εκάστης.

Μετά την παραπάνω αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των οκτώ εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα τριών χιλιάδων πεντακοσίων Ευρώ (€ 8.753.500) διαιρούμενο σε ογδόντα επτά χιλιάδες πεντακόσιες τριάντα πέντε (87.535) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€ 100,00) η κάθε μία.

3) Η διεύρυνση του σκοπού της εταιρίας και η τροποποίηση του καταστατικού της ως εξής :

1. Σκοπός της Εταιρίας είναι η ανέγερση κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών επί οικοπέδων οπουδήποτε κειμένων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, είτε ανηκόντων ήδη στην Εταιρία, είτε αγοραζομένων από αυτήν, είτε ανηκόντων σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, συμπεριλαμβανομένων και των θυγατρικών της εταιριών, μετά των οποίων θα συμβάλλεται η Εταιρία κατά το σύστημα της αντιπαροχής και κατά τις διατάξεις του Νόμου 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.

2. Η εκμετάλλευση με πώληση, μίσθωση, ανταλλαγή ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, όπως ενδεικτικά η εκμετάλλευση και αξιοποίηση ακινήτων με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης για επαγγελματική χρήση (Leasing) και με τη μέθοδο «Sale and lease back» κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών στο σύνολό τους ή κατά οριζόντιες ιδιοκτησίες.

3. Η αγορά, πώληση, ενοικίαση και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων.

4. Η ανάληψη μελετών, επιβλέψεων και κατασκευής εμπορικών κέντρων καθώς και η ανέγερση, κατασκευή, εκμετάλλευση, με οποιοδήποτε τρόπο, και λειτουργία αυτών.
5. Η μίσθωση οριζοντίων ιδιοκτησιών και η εν συνεχεία υπεκμίσθωσή τους.
6. Η ανάληψη μελετών, επιβλέψεων και κατασκευής οιασδήποτε τεχνικών έργων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, ανατιθεμένων από φυσικά πρόσωπα, το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δήμους, Κοινότητες και Ενώσεις οιασδήποτε προσώπων.
7. Η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και επιπλωμένων ή μη τουριστικών διαμερισμάτων και τουριστικών εγκαταστάσεων, σε ιδιότητα ή μη οικοπέδα στην ημεδαπή ή αλλοδαπή και η άσκηση όλων των συναφών επιχειρήσεων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση των συναλλασσομένων με την Εταιρία πελατών.
8. Η εκμετάλλευση δια μισθώσεως ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή.
9. Προς εξυπηρέτηση των αναγκών των ξενοδοχειακών μονάδων της Εταιρίας:
 - α. Η ίδρυση και λειτουργία τουριστικών γραφείων προς διενέργεια όλων των εργασιών πρακτορεύσεως σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους
 - β. Η κυκλοφορία και εκμετάλλευση τουριστικών λεωφορείων και αυτοκινήτων και πάσης φύσεως μεταφορικών μέσων, καθώς και η λειτουργία και εκμετάλλευση εγκαταστάσεων αναψυχής.
10. Η διενέργεια οποιασδήποτε συναφούς με τον σκοπό της Εταιρίας πράξεως, ως και κάθε πράξεως που εξυπηρετεί με οιασδήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού.
11. Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, εξυπηρετούσων άμεσα ή έμμεσα τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρίας ή επιχειρήσεων συνδεδεμένων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρία.
12. Η παροχή τεχνικών υπηρεσιών, νομικών και οικονομικών συμβουλών που αποσκοπούν στην εκπόνηση μελετών σχετικών με τους σκοπούς της Εταιρίας.
13. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό, εταιριών κι επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που θα έχουν τους ίδιους σκοπούς, άμεσα ή έμμεσα, με τους σκοπούς της Εταιρίας.
14. Η ίδρυση άλλων εταιριών οιασδήποτε τύπου που θα έχουν σκοπούς όμοιους ή παρεμφερείς ή συμπληρωματικούς, κατά οιασδήποτε τρόπο, έστω και έμμεσα, για την επίτευξη των σκοπών της Εταιρίας.
15. Η απόκτηση, συμμετοχή και μεταβίβαση κάθε είδους συμμετοχής με κάθε πρόσφορο τρόπο, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σε εταιρίες ή οιασδήποτε επιχειρήσεις, οιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, καθώς και η συνεργασία με οιασδήποτε τρόπο με αυτές, η συμμετοχή και ίδρυση εταιριών οιασδήποτε νομικής μορφής και τύπου, που θα έχουν σκοπούς όμοιους, συναφείς ή και άλλους σκοπούς, που θα εξυπηρετούν άμεσα ή έμμεσα τους σκοπούς και τα συμφέροντα της Εταιρίας.
16. Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρία μπορεί να υπογράψει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων: (α) Κατά οιασδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνογνωσίας (know-how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων αναλόγων δικαιωμάτων και προϊόντων διανοίας. (β) Παροχή και η λήψη δανείων, τριεγγυήσεων, εγγυήσεων και ασφάλειας οιασδήποτε μορφής, εμπράγματης ή προσωπικής υπέρ οιασδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου. (γ) Εισαγωγή από το εξωτερικό του απαραίτητου μηχανολογικού και τεχνικού εξοπλισμού. (δ) Ίδρυση γραφείων, υποκαταστημάτων ή πρακτορείων οιασδήποτε, στην Ελλάδα και το εξωτερικό. (ε) Συμμετοχή σε κάθε είδους δημόσιους ή ιδιωτικούς διαγωνισμούς. (στ) Σύναψη συμβάσεων δικαιώρησης.

Με απόφαση της Ε.Γ.Σ. της 14.7.2016 έγινε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά Ευρώ 100,00 με έκδοση μίας (1) μετοχής ονομαστικής αξία εκατό Ευρώ (€ 100,00) και μετά την τελευταία αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των οκτώ εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα τριών χιλιάδων εξακοσίων Ευρώ (€ 8.753.600) διαιρούμενο σε ογδόντα επτά χιλιάδες πεντακόσιες τριάντα έξι (87.536) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€ 100,00) η κάθε μία.

Οι Μέτοχοι της Εταιρείας, ο αριθμός των μετοχών που κατέχουν και τα δικαιώματα ψήφου που τους αναλογούν παρατίθενται στον κατωτέρω πίνακα:

| ΜΕΤΟΧΟΙ | ΜΕΤΟΧΕΣ ΨΗΦΟΙ |
|--|--------------------------|
| ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED Λεμεσού 11 – Λευκωσία ΚΥΠΡΟΣ | 43.768 |
| TRIERIS GROUP TWO REAL ESTATE LIMITED Γρίβα Διγενή 86 – Λευκωσία ΚΥΠΡΟΣ | 43.768 |
| ΣΥΝΟΛΟ | 87.536 |

Η Εταιρία έως την 31^η Δεκεμβρίου 2017 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των Ομίλων εταιριών της ALPHA BANK και της Τραπέζης Πειραιώς με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

Συνοπτικά, οι βασικές πληροφορίες για την Εταιρία έχουν ως εξής:

| | |
|--|--|
| Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου | Συνεργαζόμενες Τράπεζες |
| Ποιμενίδης Γεώργιος | ALPHA BANK |
| Σάτλας Γεώργιος | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ |
| Αποστολόπουλος Ξενοφών | |
| Τσόχατζης Ασημάκης | |
| | Νομικός Σύμβουλος |
| Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 30.6.2022. | Παπαθανασοπούλου Νικολέττα |
| Εποπεύουσα Αρχή | Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής |
| Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως | Ανδρέας Μπαρλίκας |
| Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η. | A.M. Σ.Ο.Ε.Λ.: 13991 |
| 120929801000 | Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών |
| Αριθμός Φορολογικού Μητρώου | Λογιστών |
| 800411294 | Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 |
| | Μαρούσι |
| | A.M. ΣΟΕΛ Ε 120 |

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της 6^{ης} εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017, στην συνεδρίασή του της 11^{ης} Δεκεμβρίου 2018.

2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

(α) Βάση παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2017 και έχουν συνταχθεί:

α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002 και

β) με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρία για τη λήψη αποφάσεων και τα οποία επηρεάζουν τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων στηρίζονται σε ιστορικά δεδομένα και σε υποθέσεις που, υπό τις παρούσες συνθήκες, κρίνονται λογικές.

Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια λήψης αποφάσεων επανεκτιμώνται για να λάβουν υπόψη τις τρέχουσες εξελίξεις και οι επιπτώσεις από τυχόν αλλαγές τους αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις κατά το χρόνο που πραγματοποιούνται.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2016 και 2017, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2017:

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών»:** Πρωτοβουλία γνωστοποιήσεων (Κανονισμός 2017/1990/6.11.2017)

Την 29.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 βάσει της οποίας μία εταιρία καλείται να παρέχει γνωστοποιήσεις οι οποίες να βοηθούν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές εκείνων των υποχρεώσεων των οποίων οι ταμειακές ροές ταξινομούνται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες στην κατάσταση ταμειακών ροών. Οι μεταβολές που θα πρέπει να γνωστοποιούνται, οι οποίες δεν είναι απαραίτητο να είναι ταμειακές, περιλαμβάνουν:

- τις μεταβολές που εντάσσονται στις ταμειακές ροές χρηματοδοτικών δραστηριοτήτων,
- τις μεταβολές που απορρέουν από την απόκτηση ή απώλεια ελέγχου θυγατρικών ή άλλων εταιριών,
- τις μεταβολές από συναλλαγματικές διαφορές,
- τις μεταβολές της εύλογης αξίας και
- λοιπές μεταβολές.

Ως αποτέλεσμα της ανωτέρω τροποποίησης, η εν λόγω γνωστοποίηση έχει προστεθεί στη σημείωση 13.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι Εισοδήματος»:** Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για μη πραγματοποιηθείσες ζημίες (Κανονισμός 2017/1989/6.11.2017)

Την 19.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 12 με την οποία αποσαφήνισε τα ακόλουθα:

- Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημίες χρεωστικών μέσων, τα οποία αποτιμώνται για λογιστικούς σκοπούς στην εύλογη αξία και για φορολογικούς σκοπούς στο κόστος, δύνανται να οδηγήσουν σε εκπεστέες προσωρινές διαφορές ανεξάρτητα με το αν ο κάτοχός τους πρόκειται να ανακτήσει την αξία των στοιχείων μέσω της πώλησης ή της χρήσης τους.
- Η ανακτησιμότητα μίας αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης εξετάζεται σε συνδυασμό με τις λοιπές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Στην περίπτωση, ωστόσο, που ο φορολογικός νόμος περιορίζει το συμψηφισμό συγκεκριμένων φορολογικών ζημιών με συγκεκριμένες κατηγορίες εισοδήματος, οι σχετικές εκπεστέες προσωρινές διαφορές θα πρέπει να εξετάζονται μόνο σε συνδυασμό με άλλες εκπεστέες προσωρινές διαφορές της ίδιας κατηγορίας.
- Κατά τον έλεγχο ανακτησιμότητας των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, συγκρίνονται οι εκπεστέες φορολογικές διαφορές με τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι εκπτώσεις φόρου που προέρχονται από την αντιστροφή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων.
- Οι εκτιμήσεις για τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη δύνανται να περιλαμβάνουν την ανάκτηση κάποιων στοιχείων ενεργητικού σε αξία μεγαλύτερη από τη λογιστική τους, υπό την προϋπόθεση ότι δύναται να αποδειχθεί ότι κάτι τέτοιο είναι πιθανό να επιτευχθεί.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρία δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων - κύκλος 2014-2016 (Κανονισμός 2018/182/7.2.2018)**

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 8.12.2016, τροποποιήσεις στο ΔΠΧΠ 12 με τις οποίες διευκρίνισε πως οι οικονομικές οντότητες δεν εξαιρούνται απ' όλες τις απαιτήσεις των γνωστοποιήσεων του προτύπου αναφορικά με τις συμμετοχές που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως κατεχόμενες προς πώληση (ή έχουν ενταχθεί σε μία ομάδα διάθεσης) ή ως διακοπείσες δραστηριότητες παρά μόνο από κάποιες συγκεκριμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρία δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές της καταστάσεις.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τα κατωτέρω νέα προτύπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και τη Διερμηνεία 22 των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2017 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»:** Ταξινόμηση και αποτίμηση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Κανονισμός 2018/289/26.2.2018)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 20.6.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 2 με το οποίο διευκρινίστηκαν τα ακόλουθα:

- κατά την αποτίμηση της εύλογης αξίας μίας παροχής που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και η οποία διακανονίζεται με μετρητά, ο λογιστικός χειρισμός των επιπτώσεων από τους όρους κατοχύρωσης (vesting conditions) καθώς και από τους όρους που δεν σχετίζονται με την εκπλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων (non-vesting conditions) ακολουθεί τη λογική που εφαρμόζεται στις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους,
- στις περιπτώσεις που η φορολογική νομοθεσία επιβάλλει στην εταιρία να παρακρατά ένα ποσό φόρου (το οποίο αποτελεί φορολογική υποχρέωση του υπαλλήλου) το οποίο αφορά στις αμοιβές που σχετίζονται με την αξία της μετοχής και το οποίο θα πρέπει να αποδοθεί στις φορολογικές αρχές, η συναλλαγή στο σύνολό της θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μία παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και η οποία διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους, αν ως τέτοια θα χαρακτηρίζονταν αν δεν υπήρχε το ζήτημα του συμψηφισμού της φορολογικής υποχρέωσης,
- στην περίπτωση που τροποποιηθούν οι όροι που διέπουν τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία της μετοχής έτσι ώστε αυτές να πρέπει να αναταξινομηθούν από παροχές που καταβάλλονται με μετρητά σε παροχές που καταβάλλονται με τη μορφή συμμετοχικών τίτλων, η συναλλαγή θα πρέπει να λογιστικοποιηθεί ως παροχή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους από την ημερομηνία που πραγματοποιείται η τροποποίηση.

Η Εταιρία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια»:** Εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 *Χρηματοοικονομικά Μέσα* σε συνδυασμό με το ΔΠΧΠ 4 *Ασφαλιστήρια Συμβόλαια* (Κανονισμός 2017/1988/3.11.2017)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 12.9.2016 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 4 με την οποία διευκρινίζει ότι:

- οι ασφαλιστικές εταιρίες, των οποίων η κύρια δραστηριότητα συνδέεται με την ασφάλιση, έχουν τη δυνατότητα να λάβουν προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 έως την 1.1.2021 και

- όλες οι εταιρίες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια και υιοθετούν το ΔΠΧΠ 9 έχουν τη δυνατότητα, έως ότου εφαρμόσουν το ΔΠΧΠ 17, να παρουσιάσουν τις μεταβολές στην εύλογη αξία επιλέξιμων χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και όχι στα αποτελέσματα.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9:** «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Κανονισμός 2016/2067/22.11.2016)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 24.7.2014 ολοκληρώθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων η έκδοση του οριστικού κειμένου του προτύπου ΔΠΧΠ 9: Χρηματοοικονομικά μέσα, το οποίο αντικαθιστά το υφιστάμενο ΔΛΠ 39. Το νέο πρότυπο προβλέπει σημαντικές διαφοροποιήσεις αναφορικά με την ταξινόμηση και την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων καθώς και με τη λογιστική αντιστάθμισης. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα:

Ταξινόμηση και αποτίμηση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού πρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, να ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία. Τα κριτήρια τα οποία θα πρέπει να συνυπολογιστούν προκειμένου να αποφασιστεί η αρχική κατηγοριοποίηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού είναι τα ακόλουθα:

- Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών. Προβλέπονται οι ακόλουθες τρεις κατηγορίες επιχειρησιακών μοντέλων:
 - ο επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές (hold to collect),
 - ο επιχειρησιακό μοντέλο του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (hold to collect and sell),
 - λοιπά επιχειρησιακά μοντέλα
- Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

Προκειμένου ένα χρηματοοικονομικό μέσο να καταταγεί στην κατηγορία της αποτίμησης στο αναπόσβεστο κόστος θα πρέπει να ικανοποιούνται ταυτόχρονα τα εξής:

- το μέσο να εντάσσεται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο να έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές,
- οι συμβατικοί όροι που διέπουν το στοιχείο να προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του απλήρωτου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Αν ένα μέσο πληροί τα ανωτέρω κριτήρια αλλά διακρατείται τόσο με σκοπό την πώληση όσο και με σκοπό την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών θα πρέπει να κατατάσσεται στην κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

Τα μέσα που δεν εντάσσονται σε καμία από τις δύο ανωτέρω κατηγορίες ταξινόμησης αποτιμώνται υποχρεωτικά στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Επιπρόσθετα, το ΔΠΧΠ 9 επιτρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να ταξινομηθούν σε κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Προκειμένου να συμβεί αυτό, η επένδυση αυτή δεν θα πρέπει να διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς. Επίσης, όσον αφορά στα ενσωματωμένα παράγωγα, στις περιπτώσεις που το κύριο συμβόλαιο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 9, το ενσωματωμένο παράγωγο δεν θα πρέπει να διαχωρίζεται, ο δε λογιστικός χειρισμός του υβριδικού συμβολαίου θα πρέπει να βασιστεί σε όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων.

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, η βασικότερη διαφοροποίηση σχετίζεται με εκείνες τις υποχρεώσεις που μία εταιρία επιλέγει κατά την αρχική αναγνώριση να αποτιμήσει στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβολή της εύλογης αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στα αποτελέσματα,

με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση.

Απομείωση

Σε αντίθεση με το υφιστάμενο ΔΛΠ 39, με βάση το οποίο μία εταιρία αναγνωρίζει ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου μόνο όταν οι ζημίες αυτές έχουν συμβεί, το νέο πρότυπο απαιτεί την αναγνώριση των αναμενόμενων ζημιών λόγω πιστωτικού κινδύνου. Ειδικότερα, κατά την αρχική αναγνώριση ενός μέσου, αναγνωρίζονται οι αναμενόμενες ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου για τις αναμενόμενες ζημίες 12 μηνών. Στην περίπτωση, ωστόσο, που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση ή στην περίπτωση των μέσων που χαρακτηρίζονται ως απομειωμένα κατά την αρχική τους αναγνώριση, οι αναμενόμενες ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής των μέσων.

Λογιστική αντιστάθμισης

Οι νέες απαιτήσεις για τη λογιστική αντιστάθμισης είναι περισσότερο ευθυγραμμισμένες με τη διαχείριση των κινδύνων της οικονομικής οντότητας ενώ οι κυριότερες μεταβολές σε σχέση με τις υφιστάμενες διατάξεις του ΔΛΠ 39 συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- διευρύνεται ο αριθμός των στοιχείων που μπορούν να συμμετέχουν σε μία σχέση αντιστάθμισης είτε ως μέσα αντιστάθμισης είτε ως αντισταθμιζόμενα στοιχεία,
- καταργείται το εύρος 80%-125% το οποίο με βάση τις υφιστάμενες διατάξεις θα πρέπει να ικανοποιείται προκειμένου η αντιστάθμιση να θεωρείται αποτελεσματική. Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης γίνεται πλέον μόνο προοδευτικά, ενώ υπό συγκεκριμένες συνθήκες η ποιοτική μόνο αξιολόγηση καθίσταται επαρκής,
- στην περίπτωση που μία σχέση αντιστάθμισης παύει να είναι αποτελεσματική αλλά ο στόχος της διαχείρισης κινδύνων της εταιρίας ως προς τη σχέση αντιστάθμισης παραμένει ο ίδιος, η εταιρία θα πρέπει να προβεί σε εξισορρόπηση (rebalancing) της σχέσης αντιστάθμισης ώστε να ικανοποιούνται τα κριτήρια της αποτελεσματικότητας.

Επισημαίνεται πως στις νέες απαιτήσεις δεν περιλαμβάνονται εκείνες που αφορούν στην αντιστάθμιση ανοιχτών χαρτοφυλακίων (macro hedging) οι οποίες δεν έχουν ακόμα διαμορφωθεί.

Πέραν των ανωτέρω τροποποιήσεων, η έκδοση του ΔΠΧΠ 9 έχει επιφέρει την τροποποίηση και άλλων προτύπων και κυρίως του ΔΠΧΠ 7 στο οποίο έχουν προστεθεί νέες γνωστοποιήσεις.

Σε ότι αφορά τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας αναφέρονται τα εξής:

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρίας αφορούν κατά κύριο τις καταθέσεις όψεως, και ως εκ τούτου δεν αναμένεται να προκύψει σημαντική επίπτωση από την αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Σημειώνεται ότι η εταιρία συνεχίζει να αξιολογεί, ελέγχει και να βελτιώνει τις νέες λογιστικές διαδικασίες, τους εσωτερικούς ελέγχους και το πλαίσιο διακυβέρνησης που απαιτούνται από την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9. Οι νέες λογιστικές πολιτικές, οι παραδοχές, οι κρίσεις και οι εκτιμήσεις ενδέχεται να μεταβληθούν έως ότου η εταιρία οριστικοποιήσει τις ελεγχμένες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2018. Ως εκ τούτου, η επίπτωση που γνωστοποιείται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις ενδέχεται να τροποποιηθεί κατά τη διάρκεια του 2018.

Η Εταιρία δεν προτίθεται να αναμορφώσει τη συγκριτική πληροφόρηση στο πλαίσιο της μετάβασης στο ΔΠΧΠ 9.

•Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:
Χαρακτηριστικά προεξόφλησης με αρνητική αποζημίωση (Κανονισμός 2018/498/22.3.2018)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 12.10.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 9 με την οποία επιτρέπεται σε κάποια προπληρωτέα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με χαρακτηριστικά αρνητικής αποζημίωσης, που διαφορετικά θα αποτιμώνταν στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, να αποτιμηθούν στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην

καθαρή θέση. Η τροποποίηση του ΔΠΧΠ 9 αποσαφηνίζει ότι οι συμβατικοί όροι που διέπουν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού είναι αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του απλήρωτου κεφαλαίου, που θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI) ανεξάρτητα από το γεγονός που προκαλεί την πρόωρη λήξη του συμβολαίου και ανεξάρτητα από το ποιο αντισυμβαλλόμενο μέρος καταβάλλει ή εισπράττει τη δίκαιη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη του συμβολαίου.

Η Εταιρία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 15:** «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» (Κανονισμός 2016/1905/22.9.2016)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 28.5.2014 εκδόθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων το πρότυπο ΔΠΧΠ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες». Το νέο πρότυπο είναι το αποτέλεσμα της κοινής προσπάθειας του IASB και του Αμερικάνικου Συμβουλίου των Χρηματοοικονομικών Λογιστικών Προτύπων (FASB) να αναπτύξουν κοινές απαιτήσεις όσον αφορά τις αρχές αναγνώρισης εσόδων.

Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα ασφαλιστικά συμβόλαια και τα χρηματοοικονομικά μέσα.

Σύμφωνα με το νέο πρότυπο, μια εταιρία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι ενός ποσού που αντιπροσωπεύει την αμοιβή, την οποία η εταιρία αναμένει ως αντάλλαγμα για τα εν λόγω προϊόντα ή υπηρεσίες. Εισάγεται η έννοια ενός νέου μοντέλου αναγνώρισης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων, τα οποία επιγραμματικά είναι τα εξής:

- Βήμα 1: Προσδιορισμός της σύμβασης/συμβάσεων με έναν πελάτη
- Βήμα 2: Προσδιορισμός των υποχρεώσεων απόδοσης στη σύμβαση
- Βήμα 3: Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής
- Βήμα 4: Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις απόδοσης της σύμβασης
- Βήμα 5: Αναγνώριση εσόδου όταν (ή καθώς) η εταιρία ικανοποιεί μια υποχρέωση απόδοσης

Η έννοια της υποχρέωσης απόδοσης (performance obligation) είναι νέα και στην ουσία αντιπροσωπεύει κάθε υπόσχεση για μεταφορά στον πελάτη: α) ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας (ή μιας δέσμης αγαθών ή υπηρεσιών) που είναι διακριτή ή β) μιας σειράς διακριτών αγαθών ή υπηρεσιών που είναι ουσιαστικά τα ίδια και έχουν το ίδιο μοντέλο μεταφοράς στον πελάτη.

Η έκδοση του ΔΠΧΠ 15 επιφέρει την κατάργηση των ακόλουθων προτύπων και διερμηνειών:

- ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις κατασκευής»
- ΔΛΠ 18 «Έσοδα»
- Διερμηνεία 13 «Προγράμματα εμπιστοσύνης πελατών»
- Διερμηνεία 15 «Συμβάσεις για την Κατασκευή Ακινήτων»
- Διερμηνεία 18 «Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από πελάτες» και
- Διερμηνεία 31 «Έσοδα - Συναλλαγές ανταλλαγής που εμπεριέχουν υπηρεσίες διαφήμισης»

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 15** «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»: Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΠ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες (Κανονισμός 2017/1987/31.10.2017)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 12.4.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 15 με την οποία διευκρίνισε κυρίως τα ακόλουθα:

- πότε ένα υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία είναι διακριτό από λοιπές υποσχέσεις σε μία σύμβαση γεγονός που λαμβάνεται υπόψη κατά την αξιολόγηση για το αν το υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία συνιστά υποχρέωση απόδοσης,
- με ποιο τρόπο πρακτικά αξιολογείται αν η φύση της υπόσχεσης της εταιρίας συνιστά παροχή των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών (η εταιρία αποτελεί δηλαδή τον εντολέα) ή διευθέτηση ώστε τρίτο μέρος να παρέχει τα εν λόγω αγαθά και υπηρεσίες (η εταιρία αποτελεί δηλαδή τον εντολοδόχο),
- ποιους παράγοντες καθορίζει αν η εταιρία αναγνωρίζει το έσοδο διαχρονικά ή σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή στις περιπτώσεις των αδειών χρήσης επί πνευματικής ιδιοκτησίας.

Τέλος, με την τροποποίηση προστέθηκαν δύο πρακτικές λύσεις για τη μετάβαση στο ΔΠΧΠ 15 όσον αφορά στις ολοκληρωμένες συμβάσεις στις οποίες εφαρμόζεται πλήρης αναδρομική εφαρμογή και όσον αφορά στις μεταβολές στις συμβάσεις κατά τη μετάβαση.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 16:** «Μισθώσεις» (Κανονισμός 2017/1986/31.10.2017)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 13.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο ΔΠΧΠ 16 «Μισθώσεις» το οποίο αντικαθιστά:

- το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»,
- τη Διερμηνεία 4 «Προσδιορισμός του αν μία συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση»,
- τη Διερμηνεία 15 «Λειτουργικές μισθώσεις – Κίνητρα» και
- τη Διερμηνεία 27 «Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που εμπεριέχουν το νομικό τύπο μίας μίσθωσης»

Το νέο πρότυπο διαφοροποιεί σημαντικά τη λογιστική των μισθώσεων για τους μισθωτές ενώ στην ουσία διατηρεί τις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΛΠ 17 για τους εκμισθωτές. Ειδικότερα, βάσει των νέων απαιτήσεων, καταργείται για τους μισθωτές η διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Οι μισθωτές θα πρέπει πλέον, για κάθε σύμβαση μισθώσεως που υπερβαίνει τους 12 μήνες, να αναγνωρίζουν στον ισολογισμό τους το δικαίωμα χρήσης του μισθωμένου στοιχείου καθώς και την αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων. Ο ανωτέρω χειρισμός δεν απαιτείται όταν η αξία του στοιχείου χαρακτηρίζεται ως πολύ χαμηλή.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που θα επιφέρει η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40** «Επενδύσεις σε ακίνητα»: Αναταξινομήσεις από ή στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων (Κανονισμός 2018/400/14.3.2018)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 8.12.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 40 με την οποία διευκρίνησε ότι μια οικονομική οντότητα θα αναταξινομήσει ένα περιουσιακό στοιχείο στην ή από την κατηγορία επενδυτικών ακινήτων όταν και μόνο όταν μπορεί να αποδειχθεί η αλλαγή στη χρήση. Αλλαγή στη χρήση υφίσταται όταν το περιουσιακό στοιχείο έχει τα κριτήρια ή πάψει να έχει τα κριτήρια που ορίζουν τι είναι επένδυση σε ακίνητα. Μια αλλαγή στην πρόθεση της διοίκησης για τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου, από μόνη της, δεν είναι αρκετή για να αποδείξει αλλαγή στη χρήση. Επίσης, τα παραδείγματα στον κατάλογο των περιπτώσεων που αποδεικνύουν την αλλαγή στη χρήση επεκτάθηκαν για να συμπεριλαμβάνουν περιουσιακά στοιχεία υπό κατασκευή και όχι μόνο ολοκληρωμένα ακίνητα.

Η Εταιρία δεν αναμένεται να έχει επιπτώσεις από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων** – κύκλος 2014-2016 (Κανονισμός 2018/182/7.2.2018)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 8.12.2016, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 1 και ΔΛΠ 28.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

• **Διερμηνεία 22** «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές» (Κανονισμός 2018/519/28.3.2018)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 8.12.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την Διερμηνεία 22. Η Διερμηνεία πραγματεύεται τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν μία εταιρία αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό στοιχείο του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων που προκύπτει από την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής πριν η εταιρία να αναγνωρίσει το σχετικό στοιχείο του ενεργητικού, το έξοδο ή το έσοδο. Η Διερμηνεία διευκρίνισε πως ως ημερομηνία της συναλλαγής, προκειμένου να καθοριστεί η συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί κατά την αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου, του εσόδου ή του εξόδου, πρέπει να θεωρηθεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης του μη νομισματικού στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων (δηλαδή της προκαταβολής). Επίσης, στην περίπτωση που υφίστανται πολλαπλές προκαταβολές, θα πρέπει να ορίζεται διακριτή ημερομηνία συναλλαγής για κάθε πληρωμή ή είσπραξη.

Η Εταιρία δεν αναμένεται να έχει επιπτώσεις από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και τη Διερμηνεία 23 τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

• **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10** «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28** «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς εταιρίας ή κοινοπραξίας

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το ΔΠΧΠ 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία χάσει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του ΔΠΧΠ 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώην θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημία από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώην θυγατρική.

Αντίστοιχα, στο ΔΛΠ 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα του επενδυτή.

Την 17.12.2015 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατήργησε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της ανωτέρω τροποποίησης που είχε αρχικά προσδιορίσει. Η νέα ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής θα προσδιοριστεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αφού λάβει υπόψη του τα αποτελέσματα του έργου που εκπονεί για τη λογιστική της μεθόδου της καθαρής θέσης.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 14:** «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016

Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΠ 14. Το νέο πρότυπο, που έχει προσωρινό χαρακτήρα, πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα. Το πρότυπο έχει εφαρμογή κατά την πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και μόνο για τις οντότητες που διενεργούν δραστηριότητες που ρυθμίζονται από κάποιο φορέα και που σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα αναγνώριζαν τους εν λόγω λογαριασμούς στις οικονομικές τους καταστάσεις. Το ΔΠΧΠ 14 παρέχει, κατ' εξαίρεση, στις οντότητες αυτές τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιούν αντί να εξοδοποιούν τα σχετικά κονδύλια.

Σημειώνεται πως η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε να μην προχωρήσει στην υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου αναμένοντας την έκδοση του οριστικού προτύπου.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17** «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2021

Την 18.5.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΠ 17 το οποίο αντικαθιστά το ΔΠΧΠ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια». Σε αντίθεση με το ΔΠΧΠ 4, το νέο πρότυπο εισάγει μία συνεπή μεθοδολογία αποτίμησης των ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Οι κυριότερες αρχές του ΔΠΧΠ 7 είναι οι ακόλουθες:

Μία εταιρία:

- προσδιορίζει ως ασφαλιστήρια συμβόλαια τις συμβάσεις εκείνες με τις οποίες η οικονομική οντότητα αποδέχεται σημαντικό ασφαλιστικό κίνδυνο από άλλο μέρος (τον αντισυμβαλλόμενο) συμφωνώντας να αποζημιώσει τον αντισυμβαλλόμενο εάν ένα συγκεκριμένο αβέβαιο μελλοντικό συμβάν επηρεάζει αρνητικά τον αντισυμβαλλόμενο,
- διαχωρίζει συγκεκριμένα ενσωματωμένα παράγωγα, διακριτά επενδυτικά στοιχεία και διαφορετικές υποχρεώσεις απόδοσης από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια,
- διαχωρίζει τις συμβάσεις σε ομάδες που θα αναγνωρίσει και θα αποτιμήσει,
- αναγνωρίζει και αποτιμά τις ομάδες των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με βάση:
 - i. μια αναπροσαρμοσμένη ως προς τον κίνδυνο παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών (ταμειακές ροές εκπλήρωσης) που ενσωματώνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με τις ταμειακές ροές εκπλήρωσης με τρόπο που συνάδει με τις παρατηρήσιμες πληροφορίες της αγοράς, πλέον (εάν αυτή η αξία είναι μια υποχρέωση) ή μείον (αν η αξία αυτή είναι περιουσιακό στοιχείο)
 - ii. ένα ποσό που αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος στην ομάδα των συμβάσεων (το συμβατικό περιθώριο παροχής υπηρεσιών),
- αναγνωρίζει το κέρδος από μια ομάδα ασφαλιστηρίων συμβολαίων κατά τη διάρκεια της περιόδου που η οικονομική οντότητα παρέχει ασφαλιστική κάλυψη και καθώς η οικονομική οντότητα αποδεσμεύεται από τον κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβολαίων είναι ή καθίσταται ζημιογόνος, η οντότητα αναγνωρίζει αμέσως τη ζημία,
- παρουσιάζει ξεχωριστά τα έσοδα από ασφαλιστικές εργασίες, τα έξοδα ασφαλιστικών υπηρεσιών και τα έσοδα ή έξοδα χρηματοδότησης της ασφάλισης και
- γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμήσουν την επίδραση που έχουν οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 17 στην οικονομική θέση, στη χρηματοοικονομική απόδοση και στις ταμειακές ροές της.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 19** «Παροχές σε εργαζομένους» – Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του Προγράμματος Παροχών.

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 7.2.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 19 μέσω της οποίας διευκρινίζει τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να προσδιορίζεται το κόστος υπηρεσίας όταν προκύπτουν αλλαγές στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 σε περίπτωση τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού, πρέπει να γίνει επανυπολογισμός της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης. Η τροποποίηση του ΔΛΠ 19 προβλέπει ότι το τρέχον κόστος υπηρεσίας και ο τόκος επί της καθαρής υποχρέωσης (απαίτησης) για το υπόλοιπο της περιόδου αναφοράς, μετά την αλλαγή στο πρόγραμμα, θα πρέπει να υπολογιστούν με βάση τις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν κατά τον επανυπολογισμό της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης. Επίσης, με την τροποποίηση του ΔΛΠ 19 αποσαφηνίζεται η επίδραση μίας τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού στις απαιτήσεις αναφορικά με τον περιορισμό στην αναγνώριση της καθαρής απαίτησης (asset ceiling).

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

• Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 12.10.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 28 για να αποσαφηνίσει ότι ο λογιστικός χειρισμός των μακροπρόθεσμων επενδύσεων σε μία συγγενή ή κοινοπραξία που περιλαμβάνονται στην καθαρή επένδυση στην εν λόγω συγγενή ή κοινοπραξία, για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης, πρέπει να γίνεται σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, συμπεριλαμβανομένου των απαιτήσεων απομείωσης. Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9, δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσαρμογές στη λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων επενδύσεων που έχουν προκύψει από την εφαρμογή του ΔΛΠ 28.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

• Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – κύκλος 2015-2017

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 12.12.2017, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

Η Εταιρία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις.

• Διερμηνεία 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τους λογιστικούς χειρισμούς φόρου εισοδήματος»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 7.6.2017 Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τη Διερμηνεία 23. Η Διερμηνεία αποσαφηνίζει την εφαρμογή των απαιτήσεων αναγνώρισης και αποτίμησης του ΔΛΠ 12 όταν υπάρχει αβεβαιότητα αναφορικά με το λογιστικό χειρισμό του φόρου εισοδήματος. Η Διερμηνεία ειδικότερα διευκρινίζει τα εξής:

- Μία οικονομική οντότητα θα καθορίσει αν θα εξετάσει τις αβεβαιότητες διακριτά ή σε συνδυασμό με άλλες αβεβαιότητες ανάλογα με το ποια προσέγγιση προβλέπει καλύτερα την επίλυση της αβεβαιότητας.
- Οι εκτιμήσεις που γίνονται αναφορικά με τον έλεγχο των λογιστικών χειρισμών από τις φορολογικές αρχές θα πρέπει να βασίζονται στο ότι οι φορολογικές αρχές θα εξετάσουν τα ποσά που έχουν δικαίωμα να εξετάσουν και στο ότι θα έχουν πλήρη γνώση της σχετικής πληροφόρησης όταν διενεργούν τον έλεγχο.
- Για τον προσδιορισμό του φορολογητέου κέρδους (φορολογικής ζημίας), των φορολογικών βάσεων, των μη χρησιμοποιηθέντων φορολογικών ζημιών, των μη χρησιμοποιηθέντων πιστωτικών φόρων και των φορολογικών συντελεστών η οικονομική οντότητα θα πρέπει να λάβει υπόψη την πιθανότητα οι φορολογικές αρχές να αποδεχθούν την αβεβαιότητα στο χειρισμό του φόρου.
- Οι εκτιμήσεις της οικονομικής οντότητας θα πρέπει να επαναξιολογούνται όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές στα γεγονότα και στις συνθήκες καθώς και όταν νέα πληροφόρηση καθίσταται διαθέσιμη.

Η Εταιρία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω Διερμηνείας στις οικονομικές της καταστάσεις.

(β) Πληροφόρηση κατά τομέα

Η Εταιρία δεν είναι εισηγμένη στο Χ.Α.Α. και ως εκ τούτου δεν έχει υποχρέωση να παρουσιάσει πληροφόρηση κατά τομέα.

(γ) Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Το λειτουργικό νόμισμα, καθώς και το νόμισμα παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας είναι το ευρώ. Συναλλαγές σε άλλα νομίσματα δεν υπάρχουν.

(δ) Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Τα ενσώματα πάγια αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεώς τους, προσαυξημένο με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους. Μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες ζημίες από την απομείωση της αξίας τους. Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο, μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται εξετάζονται για τυχόν απομείωση της αξίας τους) υπολογίζονται, με την σταθερή μέθοδο, κατά την διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους.

Κατά την πώληση ενσωμάτων ακινητοποιήσεων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται, ως κέρδη ή ζημίες, στα αποτελέσματα.

Οι υπολειμματικές αξίες των παγίων και η ωφέλιμη ζωή τους αναπροσαρμόζονται, αν είναι απαραίτητο κάθε φορά που συντάσσονται οικονομικές καταστάσεις.

(ε) Επενδύσεις σε ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρία έχει εντάξει τα κτήρια που εκμισθώνει σε τρίτους με λειτουργική μίσθωση.

Οι επενδύσεις αυτές, αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως προσαυξημένο με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτηση τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες ζημίες από την απομείωση της αξίας τους.

Έξοδα συντηρήσεων και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως στην οποία πραγματοποιούνται.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

(στ) Άυλα στοιχεία ενεργητικού

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία, που αποκτώνται από μια επιχείρηση, καταχωρούνται στην αξία κτήσεώς τους.

Λογισμικό:

Οι άδειες λογισμικού καταχωρούνται στα άυλα περιουσιακά στοιχεία και αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία κυμαίνεται από 3 έως 5 χρόνια.

(ζ) Απομείωση αξίας παγίων στοιχείων ενεργητικού

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. η ανακτήσιμη αξία ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία της απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας και της παρούσας αξίας των

εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίηση του μέχρι την απόσυρση του στοιχείου αυτού στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του.

Η Εταιρία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τα περιουσιακά της στοιχεία για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Σε αυτές τις περιπτώσεις όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

(η) Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει το τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.

Ο φόρος της χρήσης περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοσθούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογικά διαθέσιμα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση μπορεί να συμψηφιστεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

(θ) Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά μέσα παρουσιάζονται ως στοιχεία ενεργητικού, υποχρεώσεων ή καθαρής θέσεως, βάσει της ουσίας και του περιεχομένου των σχετικών συμβάσεων από τις οποίες απορρέουν.

Τόκοι, μερίσματα, κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που χαρακτηρίζονται ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων, καταχωρούνται ως έσοδα ή έξοδα αντίστοιχα. Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση.

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης περιλαμβάνουν το ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα, τις απαιτήσεις από πελάτες, τις λοιπές απαιτήσεις και τα δάνεια.

Η Εταιρία δεν έχει κάνει χρήση παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων ούτε για αντιστάθμιση κινδύνων ούτε για κερδοσκοπικούς σκοπούς.

Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία, συμπεριλαμβανομένων και των άμεσων εξόδων απόκτησης που σχετίζονται με το χρηματοοικονομικό στοιχείο.

Μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, με τα κέρδη ή τις ζημιές από την αποτίμηση να αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό στοιχείο της καθαρής θέσεως μέχρι την πώληση, είσπραξη ή άλλη διάθεση του χρηματοοικονομικού στοιχείου, οπότε το αθροιστικό κέρδος ή ζημιά που περιλαμβανόταν στην καθαρή θέση μεταφέρεται στα αποτελέσματα χρήσεως.

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

- i) οι μετοχές και
- ii) τα ομόλογα

Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που διαπραγματεύονται σε οργανωμένες χρηματιστηριακές αγορές, η εύλογη αξία ορίζεται με αναφορά στις χρηματιστηριακές τιμές κατά την ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων. Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία για τα οποία δεν υπάρχει τιμή διαπραγμάτευσης, η εύλογη αξία ορίζεται με βάση τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές του ίδιου χρηματοοικονομικού στοιχείου. Σε περιπτώσεις όπου η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου δεν μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα αυτό αποτιμάται στο κόστος κτήσεως του.

Ο έλεγχος απομείωσης των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διενεργείται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων. Σε περίπτωση που υπάρξουν αντικειμενικές ενδείξεις ότι η ανακτήσιμη αξία των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων,

υπολείπεται της λογιστικής τους αξίας, η λογιστική αξία προσαρμόζεται στην ανακτήσιμη με την αντίστοιχη ζημιά να καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ειδικά για τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία, η σωρευτική ζημιά που περιλαμβανόταν στην καθαρή θέση μεταφέρεται στα αποτελέσματα χρήσεως. Αν μετά την αναγνώριση της ζημιάς από απομείωση λάβουν χώρα γεγονότα, που οδηγούν σε μείωση των ήδη αναγνωρισθέντων ποσών απομείωσης, τα ποσά αυτά αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα χρήσης, μόνο στην περίπτωση που αφορούν ομόλογα. Αντιθέτως, ζημιές απομείωσης που αφορούν μετοχές δεν αναστρέφονται στα αποτελέσματα.

Η Εταιρία δεν διαθέτει χρηματοοικονομικά μέσα στοιχεία ενεργητικού ταξινομημένα ως διαθέσιμα προς πώληση.

(ι) Ταμείο και διαθέσιμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα χρηματικά διαθέσιμα στα ταμεία, οι καταθέσεις σε Τράπεζες και οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (διάρκειας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως.

(ια) Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους

Η εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό, οι εργασίες διενεργούνται από εξωτερικό συνεργάτη.

(ιβ) Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία έχει παρούσες υποχρεώσεις νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τις οποίες δεν είναι πιθανή η εκροή πόρων γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

(ιγ) Δανειακές υποχρεώσεις

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία των μειωμένα με τα τυχόν άμεσα κόστη για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

(ιδ) Λειτουργικές μισθώσεις

Στις περιπτώσεις λειτουργικής μισθώσεως, που η εταιρία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το μισθωμένο πάγιο παρακολουθείται ως στοιχείο ενεργητικού και διενεργούνται αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του, το ποσό δε των μισθωμάτων που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου, αναγνωρίζεται ως έσοδο, στη κατηγορία έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων, με τη μέθοδο του δεδουλευμένου.

Οι απαιτήσεις από μισθώματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως απαιτήσεις από πελάτες και εξετάζονται για σκοπούς απομείωσης σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων όπως αναφέρεται στη σημείωση 2θ.

Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, που η εταιρία λειτουργεί ως μισθωτής, δεν καταχωρεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο ενεργητικού, αναγνωρίζει δε ως έξοδο, στην κατηγορία γενικά διοικητικά έξοδα, το ποσό των μισθωμάτων που αντιστοιχούν στην χρήση του μισθωμένου παγίου, με τη μέθοδο του δεδουλευμένου.

(ιε) Έσοδα

Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισρεύσει στην εταιρία και το ύψος τους μπορεί αξιόπιστα να μετρηθεί.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων λογίζονται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου.

➤ Τόκοι έσοδα

Οι τόκοι έσοδα λογίζονται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου.

(ιστ) Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το IAS 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία θεωρούνται:

α) οι συμμετέχουσες κατά 50% έκαστη στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας "Alpha Group Investments Limited" (Θυγατρική της Alpha Bank) και "Trieris Group Real Estate Limited" (Θυγατρική της Τραπέζης Πειραιώς).

Επίσης συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται και τα νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Alpha Bank και την Τράπεζα Πειραιώς θυγατρικές εταιρίες,

β) Συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία αποτελούν και το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας καθώς και οι θυγατρικές του εταιρίες διότι στα πλαίσια του Ν.3864/2010 το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας ασκεί σημαντική επιρροή στις Alpha Bank και Τράπεζα Πειραιώς .

γ) φυσικά πρόσωπα τα οποία ανήκουν στα βασικά διοικητικά στελέχη και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών.

(ιζ) Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μία υποχρέωση, σε μία συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά. Η Εταιρία προσδιορίζει την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βάσει των διαθέσιμων τιμών της αγοράς. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, η Εταιρία προσδιορίζει την εύλογη αξία χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης οι οποίες είναι κατάλληλες για τις συγκεκριμένες συνθήκες, για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα και επαρκή δεδομένα για την αποτίμηση και οι οποίες αφενός μεν μεγιστοποιούν τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων τιμών αφετέρου ελαχιστοποιούν τη χρήση μη παρατηρήσιμων τιμών. Σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα στην αγορά δεδομένα, χρησιμοποιούνται στοιχεία που βασίζονται σε εσωτερικές εκτιμήσεις και παραδοχές π.χ. προσδιορισμός αναμενόμενων ταμειακών ροών, επιτοκίων προεξόφλησης, πιθανότητας προπληρωμών ή αθέτησης αντισυμβαλλομένου. Σε κάθε περίπτωση, κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία, η Εταιρία χρησιμοποιεί υποθέσεις που θα χρησιμοποιούνταν από τους συμμετέχοντες της αγοράς, θεωρώντας ότι ενεργούν με βάση το μέγιστο οικονομικό τους συμφέρον.

Όλα τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων τα οποία είτε αποτιμώνται στην εύλογη αξία είτε για τα οποία γνωστοποιείται η εύλογη αξία τους κατηγοριοποιούνται, ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους, ως εξής:

- δεδομένα επιπέδου 1: τιμές (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς,
- δεδομένα επιπέδου 2: άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμα (observable) δεδομένα,
- δεδομένα επιπέδου 3: προκύπτουν από εκτιμήσεις της Εταιρίας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα στην αγορά.

(ιη) Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Η κυριότερη κατηγορία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού για την οποία προσδιορίζεται εύλογη αξία είναι τα ακίνητα. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

- Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή
- Μελέτη Υποθέσεως – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων
- Αυτοψία – Επιθεώρηση
- Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί
- Σύνταξη Εκτιμήσεων

Ο εκάστοτε εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, επιλέγει εκ των ακόλουθων τριών βασικών μεθόδων:

- Μέθοδος της αγοράς (ή συγκριτική μέθοδος), η οποία προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου με σύγκρισή του με άλλα όμοια ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών (αγοραπωλησιών).
- Μέθοδος του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματορροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.
- Μέθοδος του κόστους η οποία αντικατοπτρίζει το ποσό το οποίο θα απαιτούνταν κατά την τρέχουσα περίοδο για την υποκατάσταση του ακινήτου με ένα άλλο, ανάλογων προδιαγραφών, αφού ληφθεί υπόψη η κατάλληλη προσαρμογή λόγω απαξιώσεως.

Παραδείγματα δεδομένων που χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση των ακινήτων και τα οποία αναφέρονται αναλυτικά στις επιμέρους εκτιμήσεις είναι τα ακόλουθα:

- Εμπορικά Ακίνητα: Τιμή ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κλπ.
- Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά τ.μ. ανά έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), εκτιμώμενη αξία μισθωμάτων ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), κλπ.

Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο. Επισημαίνεται πως η αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου βασίζεται στην ικανότητα των συμμετεχόντων της αγοράς να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη από τη μέγιστη και καλύτερη χρήση του ή από την πώλησή του σε άλλους συμμετέχοντες της αγοράς, οι οποίοι θα κάνουν χρήση του στοιχείου αυτού κατά το μέγιστο και καλύτερο τρόπο.

(ιθ) Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας.

Η εταιρία, στα πλαίσια εφαρμογής των λογιστικών της αρχών και της σύνταξης οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π, διενεργεί εκτιμήσεις και παραδοχές που επηρεάζουν το ύψος των αναγνωρισθέντων εσόδων, εξόδων και στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της αναγνώρισης λογιστικών μεγεθών που κυρίως σχετίζονται με τα κάτωθι:

- Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων
- Ζημιές απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων
- Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού
- Φόρος εισοδήματος
- Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρία, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2017, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται με τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας σε συνδυασμό με το οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς και με τα επίπεδα ρευστότητας του Ελληνικού Δημοσίου και του τραπεζικού συστήματος.

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη:

- τα αποτελέσματα της συνεδρίασης του Eurogroup της 21.06.2018 σύμφωνα με τα οποία επιβεβαιώθηκε η ολοκλήρωση της τέταρτης και τελευταίας αξιολόγησης του προγράμματος οικονομικής στήριξης της ελληνικής οικονομίας και συμφωνήθηκαν τα μεσοπρόθεσμα μέτρα και οι σχετικές προϋποθέσεις συνέχισης των μεταρρυθμίσεων για την ενίσχυση της βιωσιμότητας τους ελληνικού χρέους,
- την ολοκλήρωση την 1^η Αυγούστου 2018 από το Διοικητικό Συμβούλιο του ESM της εκταμίευσης της τελευταίας δόσης του προγράμματος συνολικού ποσού € 15 δισ. το οποίο θα χρησιμοποιηθεί τόσο για την εξυπηρέτηση του χρέους (€ 5,5 δισ.) όσο και για το σχηματισμό ταμειακού αποθέματος ασφαλείας (€ 9,5 δισ.) το συνολικό ύψος του οποίου αναμένεται να διαμορφωθεί σε € 24,1 δισ. και το οποίο υπολογίζεται ότι θα μπορεί να καλύπτει τις

χρηματοδοτικές ανάγκες της Ελληνικής Δημοκρατίας για διάστημα περίπου 22 μηνών από τον Αύγουστο του 2018 μειώνοντας σημαντικά τους ενδεχόμενους χρηματοδοτικούς κινδύνους μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος,

- το γεγονός ότι η Ελληνική Δημοκρατία προβαίνει σε ενέργειες προκειμένου να ανακτήσει σταδιακά την πρόσβαση της στις χρηματαγορές για την κάλυψη των δανειακών της αναγκών,
- τη συνέχιση παροχής χρηματοοικονομικής υποστήριξης από τα πιστωτικά ιδρύματα που αποτελούν τους μετόχους της,

εκτιμά ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών της καταστάσεων.

3. Αποσβέσεις

Οι αποσβέσεις που επιβάρυναν τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρίας, αναλύονται ως εξής:

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|---|-----------------------|---------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων | -- | 305,85 |
| Σύνολο | -- | 305,85 |

4. Ανάλυση λειτουργικών εξόδων

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρίας για τις χρήσεις 2017 και 2016 αναλύεται ως εξής:

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|---|-----------------------|-------------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων (Σημ. 3) | -- | 305,85 |
| Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών | 19.590,00 | 4.600,00 |
| Αμοιβές συμβολαιογράφων | 334,00 | 2.515,50 |
| Αμοιβές δικηγόρων | 2.334,00 | 4.500,00 |
| Αμοιβές σε εταιρίες μελετών τεχνικών έργων | -- | 197.190,00 |
| Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων | 5.646,00 | 392,66 |
| Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων | 317,28 | 634,56 |
| Ασφάλιστρα | 37.638,75 | 23.541,74 |
| Λοιπές παροχές τρίτων | 1.409,68 | 2.436,99 |
| Φόροι τέλη | 165.349,94 | 148.371,76 |
| Γραφική ύλη | 254,00 | 95,52 |
| Συνδρομές-Εισφορές | 478,00 | 100,00 |
| Έξοδα φύλαξης κτιρίου | 86.640,00 | 41.097,42 |
| Λοιπά έξοδα | 14.309,96 | 4.505,04 |
| Σύνολο | 334.301,61 | 430.287,04 |

Τα ανωτέρω λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας, παρουσιάστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως 2017 και 2016, ως ακολούθως:

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|--|-----------------------|------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |

| | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Αποσβέσεις | -- | 305,85 |
| Διοικητικά και λοιπά έξοδα | 86.640,00 | 144.368,17 |
| Άλλα έξοδα | 247.661,61 | 285.613,02 |
| Σύνολο | 334.301,61 | 430.287,04 |

5. Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| <i>Χρηματοοικονομικά έσοδα</i> | | |
| Τόκοι καταθέσεως όψεως | 14,67 | 14,09 |
| | 14,67 | 14,09 |
| <i>Μείον</i> | | |
| <i>Χρηματοοικονομικά έξοδα</i> | | |
| Τόκοι δανείων Alpha Bank | 831.391,34 | 684.462,01 |
| Τόκοι δανείων Τράπεζα Πειραιώς | 819.958,32 | 485.953,42 |
| Λοιποί τόκοι και εξομοιούμενα έξοδα | 923,00 | 40,30 |
| | 1.652.272,66 | 1.170.455,73 |
| Σύνολο χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων | (1.652.257,99) | (1.170.441,64) |

6. Φόρος Εισοδήματος

Με τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4472/19.05.2017 «Συνταξιοδοτικές διατάξεις Δημοσίου και τροποποίηση διατάξεων του ν. 4387/2016, μέτρα εφαρμογής των δημοσιονομικών στόχων και μεταρρυθμίσεων, μέτρα κοινωνικής στήριξης και εργασιακές ρυθμίσεις, Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2018-2021 και λοιπές διατάξεις», προβλέπεται μείωση του φορολογικού συντελεστή από 29% που ισχύει σήμερα, σε 26%, στα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία. Η μείωση αυτή αφορά τα εισοδήματα που θα αποκτηθούν κατά το φορολογικό έτος που αρχίζει από 1.1.2019, υπό την προϋπόθεση ότι σύμφωνα με την εκτίμηση του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, δεν προκαλείται απόκλιση από τους μεσοπρόθεσμους δημοσιονομικούς στόχους.

Η συνολική επιβάρυνση για φόρους εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως αναλύεται ως ακολούθως:

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|--|-----------------------|--------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Αναβαλλόμενος φόρος | 402,63 | 68,15 |
| Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων έξοδο/(έσοδο) | 402,63 | 68,15 |

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην κατάσταση αποτελεσμάτων προκύπτει από τις παρακάτω προσωρινές διαφορές:

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|--|-----------------------|------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων | 402,63 | 68,15 |

| | | |
|---------------|---------------|--------------|
| Σύνολο | 402,63 | 68,15 |
|---------------|---------------|--------------|

Ο φόρος, επί των κερδών της Εταιρίας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον σταθμισμένο μέσο συντελεστή φόρου, επί των κερδών της. Η διαφορά προκύπτει ως εξής:

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|--|-----------------------|---------------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Ζημίες προ φόρων | (1.986.559,60) | (1.600.728,68) |
| Φορολογικός συντελεστής (%) | 0,29 | 0,29 |
| Φόρος εισοδήματος (έσοδο) βάση του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή | (576.102,28) | (464.211,32) |
| <i>Αύξηση /μείωση προερχόμενη από:</i> | | |
| Έξοδα μη εκπιπτόμενα | 10.709,33 | (73.372,61) |
| Μη λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί φορολογικών ζημιών | 565.392,95 | 624.855,84 |
| Λοιπά | 402,63 | (87.203,76) |
| Φόρος εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων | 402,63 | 68,15 |
| Πραγματικός φορολογικός συντελεστής | 0,00 | 0,00 |

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων αναλύονται ως ακολούθως:

| | Υπόλοιπο 1.1.2016 | Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων | Υπόλοιπο 31.12.2016 |
|--|--|--|------------------------|
| | Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων | 470,78 | (68,15) |
| Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών (υποχρεώσεων)/απαιτήσεων | 470,78 | (68,15) | 402,63 |
| | Υπόλοιπο 1.1.2017 | Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων | Υπόλοιπο 31.12.2017 |
| Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων | 402,63 | (402,63) | -- |
| Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών (υποχρεώσεων)/απαιτήσεων | 402,63 | (402,63) | -- |

Η Εταιρία εκτιμά ότι δεν είναι πιθανή η πραγματοποίηση μελλοντικών φορολογικών κερδών και δεν υπολογίζει αναβαλλόμενο φόρο επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών. Κατά την τρέχουσα χρήση δεν αναγνωρίστηκε φορολογική απαίτηση ποσού ευρώ 565.392,95 για φορολογικές ζημίες ποσού ευρώ 1.949.630,85, ενώ η συσσωρευμένη μη αναγνωρισμένη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε ποσό ευρώ 2.075.776,14 που αντιστοιχεί σε φορολογικές ζημίες ύψους ευρώ 7.157.848,77.

Με το άρθρο 65 Α του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρίες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση ετήσιου πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός μεν στην ελεγχόμενη εταιρία μέχρι την υποβολή της δήλωσης φόρου εισοδήματος, και το αργότερο εντός του πρώτου δεκαημέρου του δέκατου μήνα από την λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου, αφετέρου δε ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο έως το τέλος του δέκατου μήνα από την λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου.

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική .

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Για τις χρήσεις 2012 έως 2017 ο φορολογικός έλεγχος , στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού, για την Εταιρία έχει ολοκληρωθεί και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

7. Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των κερδών/(ζημίες) της χρήσεως με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσεως, εξαιρουμένων των τυχόν ιδίων κοινών μετοχών που αγοράζονται από την επιχείρηση (ίδιες μετοχές).

Προσαρμοσμένα

Τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρίας κατά τη διάρκεια της χρήσεως για δυνητικές εκδοθησόμενες κοινές μετοχές. Η Εταιρία δεν έχει τέτοιες κατηγορίες δυνητικών τίτλων με συνέπεια τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή να είναι ίδια.

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Κέρδη/(ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος | (1.986.559,60) | (1.600.728,68) |
| Φόρος εισοδήματος | (402,63) | (68,15) |
| Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος | (1.986.962,23) | (1.600.796,83) |
| Αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία | 87.536,00 | 87.536,00 |
| Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία | 87.536,00 | 51.313,00 |
| Ζημίες βασικές και προσαρμοσμένες, ανά μετοχή σε ευρώ | (22,70) | (31,20) |

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

| | Οικόπεδα | Κτήρια | Σύνολο |
|-------------------|----------|--------|--------|
| Υπόλοιπα 1.1.2016 | -- | -- | -- |

| | | | |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Ακίνητα υπό ανέγερση απορροφηθέντος κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων | 57.631.514,80 | 47.261.936,47 | 104.893.451,27 |
| Προσθήκες χρήσεως | -- | -- | -- |
| Αποσβέσεις χρήσεως | -- | -- | -- |
| Αναπόσβεστη αξία 31.12.2016 | 57.631.514,80 | 47.261.936,47 | 104.893.451,27 |
| Υπόλοιπα 1.1.2017 | 57.631.514,80 | 47.261.936,47 | 104.893.451,27 |
| Προσθήκες χρήσεως | -- | -- | -- |
| Αποσβέσεις χρήσεως | -- | -- | -- |
| Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017 | 57.631.514,80 | 47.261.936,47 | 104.893.451,27 |

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που απέκτησε με την απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας «ΜΠΙΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 με ημερομηνία Λογιστικής Κατάστασης (ισολογισμό) απόσχισης την 31.12.2014 και τη με αρ. 17795/18-5-2016 συμβολαιογραφική πράξη απόσχισης εισφοράς και αναδοχής κλάδου του Συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κ. Βασιλάκη και αποτελείται από:

- Οικόπεδο που ευρίσκεται Θέση Ελαιώνας του 3^{ου} διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, συνολικής έκτασης 43.213,40 τ.μ.
- Κτηριακό συγκρότημα υπό κατασκευή που ευρίσκεται εντός του ανωτέρω οικόπεδου το οποίο αποτελείται από:
 - Τρία υπόγεια για στάθμευση αυτοκινήτων και βοηθητικούς χώρους επιφανείας 53.953,39 τ.μ. ευρισκόμενα στο στάδιο των επιχρισμάτων,
 - Ισόγειο (κατάστημα, κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι) επιφανείας 9.180 τ.μ. στο στάδιο των επιχρισμάτων ,
 - Α όροφος (καταστήματα, κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 3.220 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδιο του σκελετού,
 - Β όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδιο του σκελετού,
 - Γ όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδιο του σκελετού.

Η εύλογη αξία του ακινήτου ανέρχεται σε ευρώ 104.940.000,00 (31.12.2016 : 104.940.000,00), όπως αποτιμήθηκε από πιστοποιημένους εκτιμητές την 31.12.2017, σύμφωνα με την Μέθοδο της αξιοποίησης και της τεχνικής προεξόφλησης ταμειακών ροών και κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3, αφού κάνει χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων .

Επί των ακινήτων της Εταιρίας και για εξασφάλιση υποχρεώσεων έχουν εγγραφεί προσημειώσεις συνολικού ποσού ευρώ 173.814.594,15 και έχει επιβληθεί αναγκαστική κατάσχεση ποσού ευρώ 6.572.095,58 (βλέπε σχετικά σημ. 18).

9. Άλλα περιουσιακά στοιχεία

Η κίνηση των άυλων περιουσιακών στοιχείων κατά τη διάρκεια της χρήσεως αναλύεται ως εξής:

| | <u>Έξοδα λογισμικού (software)</u> | <u>Σύνολο</u> |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------|
| Υπόλοιπα 1.1.2016 | 305,85 | 305,85 |
| Αποσβέσεις χρήσεως | (305,85) | (305,85) |
| Αναπόσβεστη αξία 31.12.2016 | -- | -- |
| Υπόλοιπα 1.1.2017 | -- | -- |
| Αποσβέσεις χρήσεως | -- | -- |
| Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017 | -- | -- |

10. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

| | <u>31.12.2017</u> | <u>31.12.2016</u> |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Έξοδα επομένων χρήσεων | 13.694,83 | 14.311,73 |
| Χρεώστες διάφοροι | 2,18 | 1.366,59 |
| Σύνολο | <u>13.697,01</u> | <u>15.678,32</u> |

Όλες οι απαιτήσεις εκφράζονται σε ευρώ. Δεν υπάρχουν απαιτήσεις που να εκφράζονται σε άλλο νόμισμα. Η λογιστική αξία της απαίτησης (που αποτιμάται στο αποσβεσμένο κόστος) θεωρείται πως προσεγγίζει την εύλογη αξία της καθώς η είσπραξή της αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

Για όλες τις απαιτήσεις της Εταιρίας έχει πραγματοποιηθεί εκτίμηση των ενδείξεων για τυχόν απομείωση τους.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρίας αναλύονται ως ακολούθως:

| | <u>31.12.2017</u> | <u>31.12.2016</u> |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ταμείο | 9,91 | 9,91 |
| Λογαριασμός όψεως | 288.288,88 | 325.959,86 |
| Σύνολο | <u>288.298,79</u> | <u>325.969,77</u> |

Τα διαθέσιμα της Εταιρίας είναι κατατεθειμένα στην Alpha Bank.

Όλα τα διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρίας είναι σε ευρώ. Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η Alpha Bank κατατάσσεται ως B- σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

12. Καθαρή θέση

❖ **Μετοχικό κεφάλαιο:**

Την 31.12.2017 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε Ευρώ 8.753.600,00 διαιρούμενο σε 87.536 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ εκάστη.

❖ **Τακτικό αποθεματικό:**

Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρίας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017 το Διοικητικό Συμβούλιο, λόγω ζημιογόνου αποτελέσματος, δεν θα προτείνει σχηματισμό τακτικού αποθεματικού.

❖ **Αποτελέσματα εις νέο:**

Το υπόλοιπο εις νέον της εταιρίας διαμορφώνεται ως κατωτέρω:

| | <u>31.12.2017</u> | <u>31.12.2016</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Υπόλοιπο εις νέον ενάρξεως χρήσεως | (5.466.517,22) | (49.782,45) |
| Έκδοση μετοχών λόγω απορρόφησης εισφερθέντος κλάδου | -- | (3.815.937,94) |
| Αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος | <u>(1.986.962,23)</u> | <u>(1.600.796,83)</u> |
| Σύνολο | <u>(7.453.479,45)</u> | <u>(5.466.517,22)</u> |

❖ **Διανομή μερισμάτων:**

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος, και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό. Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα, κατόπιν ειδικής εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων με την απαιτούμενη απαρτία και πλειοψηφία. Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος, λόγω του ζημιογόνου αποτελέσματος χρήσεως.

13. Βραχυπρόθεσμα δάνεια και Μακροπρόθεσμα δάνεια

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια τα οποία λήγουν μετά την 31.12.2018 αναλύονται ως ακολούθως:

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|----------------------|-------------------|
| Alpha Bank Κοινοπρακτικό δάνειο | 3.993.779,32 | -- |
| Alpha Bank Αλληλόχρεος λογαριασμός | 47.519.153,06 | -- |
| Τράπεζα Πειραιώς Κοινοπρακτικό δάνειο | 6.172.594,71 | -- |
| Τράπεζα Πειραιώς Αλληλόχρεος λογαριασμός | <u>45.137.236,50</u> | <u>--</u> |

102.822.763,59

--

Τα βραχυπρόθεσμα δάνεια τα οποία λήγουν στο 2018 αναλύονται ως ακολούθως:

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Τράπεζα Πειραιώς Δάνειο για κεφάλαιο κινήσεως | 500.482,22 | -- |
| Alpha Bank Δάνειο κεφαλαίου κινήσεως | 506.727,96 | 501.170,29 |
| Alpha Bank Αλληλόχρεος λογαριασμός | -- | 46.764.470,18 |
| Τράπεζα Πειραιώς Κοινοπρακτικό δάνειο | -- | 6.074.573,38 |
| Τράπεζα Πειραιώς Αλληλόχρεος λογαριασμός | -- | 44.415.781,73 |
| Alpha Bank Κοινοπρακτικό δάνειο | -- | 3.930.357,77 |
| | 1.007.210,18 | 101.686.353,35 |
| Σύνολο δανεισμού | 103.829.973,77 | 101.686.353,35 |

Όλα τα δάνεια της Εταιρίας είναι σε ευρώ.

Το επιτόκιο του αλληλόχρεου και του κοινοπρακτικού δανείου είναι κυμαινόμενο Euribor 3 μηνών ή 12 μηνών πλέον περιθωρίου 1% και εισφ. Ν. 128/75 0,6%

Το επιτόκιο του δανείου για κεφάλαιο κίνησης της Πειραιώς είναι μεταβαλλόμενο κάθε έτος και στη χρήση 2017 ανέρχεται σε 1,60% ενώ το αντίστοιχο για το κεφάλαιο κίνησης της Alpha Bank είναι κυμαινόμενο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2% και εισφ. Ν. 128/75 0,6%..

Ο αλληλόχρεος και το κοινοπρακτικό της Τράπεζας Πειραιώς και της Alpha Bank λήγουν την 9/1/2019.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι μεταβολές στις δανειακές υποχρεώσεις που προκύπτουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες συμπεριλαμβανομένων τόσο των μεταβολών που προκύπτουν από ταμειακές ροές όσο και από μη ταμειακές.

| | | Ταμειακές Ροές | Μη Ταμειακές Ροές | |
|--|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Χρηματοδοτικές Ταμειακές Ροές | 01.01.2017 | Νέες Εκδόσεις / Λήξεις/ Αποπληρωμές | Λεδουλεμένοι Τόκοι | 31.12.2017 |
| Δάνειο Alpha Bank Κοινοπρακτικό | 3.930.357,77 | | 63.421,55 | 3.993.779,32 |
| Αλληλόχρεος λογαριασμός δανείου Alpha Bank | 46.764.470,18 | | 754.682,88 | 47.519.153,06 |
| Δάνειο Alpha Bank για κεφάλαιο κινήσεως | 501.170,29 | (7.729,24) | 13.286,91 | 506.727,96 |
| Δάνειο Τράπεζα Πειραιώς Κοινοπρακτικό | 6.074.573,38 | | 98.021,33 | 6.172.594,71 |
| Αλληλόχρεος λογαριασμός δανείου Τράπεζα Πειραιώς | 44.415.781,73 | | 721.454,77 | 45.137.236,50 |
| Δάνειο Τράπεζα Πειραιώς για κεφάλαιο κινήσεως | -- | 500.000,00 | 482,22 | 500.482,22 |
| Σύνολο | 101.686.353,35 | 492.270,76 | 1.651.349,66 | 103.829.973,77 |

Τα ανωτέρω δάνεια πλην του δανείου της Τράπεζας Πειραιώς για κεφάλαιο κίνησης, περιήλθαν στην Εταιρία με την απόσχιση και απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ - ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ».

14. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

| | <u>31.12.2017</u> | <u>31.12.2016</u> |
|-------------------|-------------------------|--------------------------|
| Προμηθευτές | 38.173,93 | 200.785,59 |
| Πιστωτές διάφοροι | 58,71 | 58,71 |
| Σύνολο | <u>38.232,64</u> | <u>200.844,30</u> |

Οι εύλογες αξίες των λοιπών υποχρεώσεων δεν παρουσιάζονται χωριστά καθώς, εξαιτίας της βραχυπρόθεσμης διάρκειας τους, η Διοίκηση θεωρεί ότι οι λογιστικές αξίες, που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, αποτελούν μια λογική προσέγγιση των εύλογων αξιών.

15. Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους

Οι υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους αναλύονται ως ακολούθως:

| | <u>31.12.2017</u> | <u>31.12.2016</u> |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| Λοιποί φόροι | 27.120,11 | 13.895,96 |
| Φ.Π.Α πληρωτέος | -- | 47.325,60 |
| Σύνολο | <u>27.120,11</u> | <u>61.221,56</u> |

Οι λοιποί φόροι αποδίδονται εντός των προθεσμιών, που ορίζουν οι σχετικές διατάξεις.

16. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου:

Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας είναι κίνδυνος ρευστότητας, πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος επιτοκίου. Το διοικητικό συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, οι οποίες συνοψίζονται πιο κάτω.

❖ Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις καταθέσεις σε τράπεζες όπως επίσης και από τους λογαριασμούς Λοιπές Απαιτήσεις. Όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τις τοποθετήσεις διαθεσίμων, επισημαίνεται ότι η Εταιρεία συνεργάζεται μόνο με χρηματοπιστωτικό οργανισμό που έχει υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας. Οι λοιπές απαιτήσεις είναι μη σημαντικού ποσού.

❖ **Κίνδυνος ρευστότητας:**

Η Εταιρία αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας λόγω μη πραγματοποίησης εσόδων από λειτουργική δραστηριότητα, γεγονός που την οδηγεί στον τραπεζικό δανεισμό για κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη τρεχουσών συναλλαγών.

❖ **Κίνδυνος επιτοκίου:**

Οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται από τις μεταβολές των επιτοκίων καθώς τα δάνειά της έχουν συναφθεί με κυμαινόμενο επιτόκιο.

17. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Συμμετοχή στο Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας έχουν σε ποσοστό 50% εκάστη οι εταιρίες "Alpha Group Investments Limited" και "Trieris Group Real Estate Limited" θυγατρικές της Alpha Bank και της Τραπέζης Πειραιώς αντίστοιχα. Συνεπώς η Εταιρία ανήκει στον Όμιλο Εταιριών Alpha Bank και Τράπεζας Πειραιώς.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2017, και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων την 31^η Δεκεμβρίου 2017 με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως ακολούθως:

Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη :

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Καταθέσεις όψεως | 288.288,88 | 325.959,86 |
| Σύνολο | 288.288,88 | 325.959,86 |

Υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη :

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Δάνεια Alpha Bank | 52.019.660,34 | 51.195.998,24 |
| Δάνεια Τραπέζης Πειραιώς | 51.810.313,43 | 50.490.355,11 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 8.742,00 | 2.604,00 |
| Σύνολο | 103.838.715,77 | 101.688.957,35 |

Διεταιρικές συναλλαγές :

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|------------------------|------------------------------|---------------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Έσοδα | | |
| Τόκοι καταθέσεων | 14,67 | 14,09 |
| Σύνολο | 14,67 | 14,09 |
| Έξοδα | | |
| Τόκοι και συναφή έξοδα | 1.652.272,66 | 1.170.455,73 |
| Ενοίκια | 317,28 | 634,56 |
| Παροχή υπηρεσιών | 16.950,00 | 3.600,00 |
| Σύνολο | 1.669.539,94 | 1.174.690,29 |

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν με βάση εμπορικούς όρους της αγοράς.

Δεν καταβάλλονται αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Δεν έχουν πραγματοποιηθεί συναλλαγές με μέλη της γενικής διεύθυνσης. Επίσης, δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών, καθώς και σε λοιπά συνδεδεμένα μέλη.

18. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις:

α) Φορολογικά:

Η Εταιρία προτίθεται να καταβάλει στο Ελληνικό Δημόσιο το ποσό των € 6,5 εκατ., που αφορά επιστροφή του ΦΠΑ κατασκευαστικής περιόδου που είχε εισπράξει η «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική ΑΕ» ως ιδιοκτήτρια του υπό κατασκευή ακινήτου στον Ελαιώνα, πριν την απόσχιση του κλάδου των εμπορικών κέντρων και τη Συμφωνία Εξυγίανσης με τους πιστωτές της, που οδήγησαν στη μεταβίβαση του ακινήτου στην Εταιρία εντός της χρήσεως 2016. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία υπάρχει υποχρέωση επιστροφής του ΦΠΑ που εισπράχθηκε κατά την κατασκευαστική περίοδο εντός δεκαετίας από την πραγματοποίηση της κάθε δαπάνης, κατά την κρατούσα άποψη, εφόσον ο φορολογούμενος δεν κάνει χρήση του παγίου εντός της προαναφερθείσας, χρονικής περιόδου. Στην περίπτωση του ακινήτου στον Ελαιώνα οι δαπάνες πραγματοποιήθηκαν στις χρήσεις 2007 και 2008. Σημειώνεται ωστόσο, ότι η Εταιρία προτίθεται να καταβάλει το εν λόγω ποσό στο Δημόσιο με επιφύλαξη και να διεκδικήσει κατόπιν την επιστροφή του καθώς, σύμφωνα με τη γνωμάτευση των νομικών της συμβούλων, υπάρχουν βάσιμα επιχειρήματα για να υποστηριχτεί ότι η Εταιρία, η οποία απέκτησε το ακίνητο μέσω της Συμφωνίας Εξυγίανσης, δεν είναι εκείνη η υπόχρεη για την επιστροφή του ποσού, όπως επίσης ότι η ως άνω δεκαετής προθεσμία δεν συμπληρώθηκε από λόγους αντικειμενικής αδυναμίας, και ως εκ τούτου να δικαιωθεί νομικά.

Η με επιφύλαξη καταβολή του ΦΠΑ θα γίνει σταδιακά στις χρήσεις 2018 και 2019. Για τη χρηματοδότηση της καταβολής οι μέτοχοι της Εταιρίας έχουν αποφασίσει να συμμετέχουν σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, ύψους € 7 εκατ.

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2012 – 2017 στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού. (βλέπε σχετικά Σημείωση 6.)

β) Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις – Η Εταιρία σαν μισθωτής:

Η Εταιρία έχει υπογράψει ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως, για το ακίνητο όπου στεγάζεται η διοικητική της δραστηριότητα, με την Alpha Bank λήξεως την 31^η Μαρτίου 2020. Τα ελάχιστα μισθώματα βάσει της σύμβασης αυτής αναλύονται ως ακολούθως:

| | <u>31.12.2017</u> | <u>31.12.2016</u> |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Εντός του έτους | 317,28 | 317,28 |
| Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη | 396,60 | -- |
| Πέραν των πέντε ετών | -- | -- |
| Σύνολο | <u><u>713,88</u></u> | <u><u>317,28</u></u> |

γ) Υποθήκες - Προσημειώσεις -Λοιπά Νομικά Θέματα

Ανάλυση των υποθηκών και προσημειώσεων επί των ακινήτων της Εταιρίας παρατίθεται στη συνέχεια:

| <u>Δικαιούχος Προσημείωσης - Υποθήκης</u> | <u>Ποσό</u> |
|---|----------------|
| ALPHA BANK | 121.000.000,00 |
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | 43.840.000,00 |

| | |
|---|------------------------------|
| ALPHA LEASING | 6.000.000,00 |
| | <u>170.840.000,00</u> |
| Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ (για χρέη της "ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΤΑΕ") | 2.974.594,15 |
| Σύνολο | <u>173.814.594,15</u> |

Εκτός των ανωτέρω βαρών, επί των ακινήτων της Εταιρίας έχει επιβληθεί αναγκαστική κατάσχεση ποσού ευρώ 6.572.095,58 για χρέη της "Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική ΑΕ" τα οποία και έχουν βεβαιωθεί από το Κέντρο Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων.

Συνεπώς σε περίπτωση κατά την οποία η "Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική ΑΕ" δεν εξοφλήσει τις υποχρεώσεις της προς το Ελληνικό Δημόσιο υπάρχει ο κίνδυνος, και προκειμένου να γίνει άρση των ανωτέρω βαρών επί των ακινήτων της, η Εταιρία να αναγκαστεί να καταβάλλει το συνολικό μη λογιστικοποιηθέν ποσό των ευρώ 9.546.689,73.

Για την εξ ευρώ 2.974.594,15 υποθήκη και για την εξ ευρώ 6.572.095,58 αναγκαστική κατάσχεση η Εταιρία έχει προσφύγει στο Πρωτοδικείο Αθηνών με την από 12.2.2017 με Γενικό Αριθμό Δικογράφου 511586/1.3.2017 και Ειδικό Αριθμό Δικογράφου 719/1.3.2017 αναγνωριστική αγωγή της Εταιρίας κατά του Ελληνικού Δημοσίου με αίτημα να αναγνωριστεί ότι έχει μεταβιβαστεί στην Εταιρία ένα οικοπέδο κείμενο στον Δήμο Αθηναίων, στην θέση «Άγιος Σάββας» ή «Λαδοξύστης», επί των οδών Αγίου Πολυκάρπου και Αγίας Άνης στο Βοτανικό, εκτάσεως 43.213,40 τμ, μετά ημιτελούς κτίσματος κατασκευασμένου σε ποσοστό άνω του 75% του φέροντος οργανισμού, σε εκτέλεση της τελεσιδικώς επικυρωθείσας συμφωνίας εξυγιάνσεως με την εξυγιανθείσα εταιρία με την επωνυμία «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και ελεύθερο από τις υποχρεώσεις αυτής προς το Ελληνικό Δημόσιο για τις οποίες έχουν εγγραφεί: α) Υποθήκη ποσού 2.974.594,15 € για χρέη της ως άνω εξυγιανθείσας εταιρίας στο Ελληνικό Δημόσιο, εγγραφέα την 01.02.2012 σε τόμο 4515 και φύλλο 427398 και α/α 9 στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών και β) Αναγκαστική Κατάσχεση επιβληθείσα δυνάμει της υπ' αριθ. 1227/9.3.2015 Έκθεσης Αναγκαστικής Κατάσχεσης ακινήτου ποσού 6.572.095,58 €, πλέον προσαυξήσεων και εξόδων εγγραφέα στα Βιβλία Κατασχεσεων του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών σε τόμο 180 και αρ. 147 για χρέη της εξυγιανθείσας εταιρίας βεβαιωμένων στο Κέντρο Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων, οι οποίες και θα πρέπει να αναγνωριστεί από το δικαστήριο ότι είναι ανίσχυρες έναντι της Εταιρίας και όποιων έλκουν ή πρόκειται στο μέλλον να έλξουν δικαιώματα από την Εταιρία. Επίσης με την ίδια την αγωγή υποβλήθηκε και αίτημα εξάλειψης των ως άνω βαρών (Υποθήκης και Αναγκαστικής Κατασχεσεως). Η αγωγή συζητήθηκε την 4.10.2017 σύμφωνα με τον Νέο Κώδικα Πολιτική Δικονομίας ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών. Εκδόθηκε η υπ' αριθ. 3703/2018 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή της εταιρίας, χωρίς, όμως, να τέμνει ουσιαστικά τη διαφορά. Εξετάζεται η άσκηση εφέσεως και αιτήσεως ερμηνείας της ως άνω τελεσιδικώς επικυρωθείσας συμφωνίας εξυγιάνσεως της εταιρίας με την επωνυμία «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», κατά το μέρος που αποφαινεται το Δικαστήριο ότι στερείται δικαιοδοσίας, καθώς και η τυχόν προσφυγή της εταιρίας στα διοικητικά δικαστήρια.

Δεν υπάρχουν λοιπές εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας.

19. Συναλλαγή απορρόφησης κλάδου

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 αποφασίστηκε η με ισολογισμό μετασχηματισμού 31.12.2014 απόσχιση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και η εν συνεχεία εισφορά του στην εταιρία ΑΕΠ ΕΛΑΙΩΝΑ Α.Ε.

Η συναλλαγή αυτή αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων (business combination) σύμφωνα με τις διατάξεις του IFRS 3. Η ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου ήταν η 31.5.2016, ήτοι η ημερομηνία ολοκλήρωσης της απορρόφησης από την «ΑΕΠ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΕ» με την υπ'αρ. 639230/31.5.2016 καταχώρηση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ). Στη συνέχεια παρατίθενται τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν καθώς και το καταβληθέν τίμημα στις αξίες που αναγνωρίστηκαν κατά την ημερομηνία απόκτησης. Από τη συναλλαγή δεν προέκυψε υπεραξία.

| | |
|----------------------------------|------------------------------|
| | <u>31.5.2016</u> |
| <u>Ενεργητικό</u> | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 104.893.451,29 |
| Σύνολο Ενεργητικού | <u>104.893.451,29</u> |
| <u>Παθητικό</u> | |
| Υποχρεώσεις από τραπεζικά δάνεια | 100.015.937,94 |
| Σύνολο Παθητικού | <u>100.015.937,94</u> |
| Αξία μετοχών που εκδόθηκαν | 4.877.513,35 |
| Υπεραξία | <u>0,00</u> |

Εάν η απόκτηση του κλάδου είχε πραγματοποιηθεί την 1.1.2016 τα αποτελέσματα της ΑΕΠ ΕΛΑΙΩΝΑΣ ΑΕ για τη χρήση 2016 θα είχαν επιβαρυνθεί με ποσό € 805.708,26 που αποτελεί το αποτέλεσμα του εισφερθέντος κλάδου για την περίοδο 1.1.2016 -30.05.2016.

20. Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές των νόμιμων ελεγκτών σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014 αναλύονται ως εξής :

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|--|-------------------------|------------------------|
| | <u>31.12.2017</u> | <u>31.12.2016</u> |
| Έλεγχος (υποχρεωτικός) των οικονομικών καταστάσεων | 14.990,00 | 2.400,00 |
| Έλεγχος για την έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού | 8.000,00 | 2.200,00 |
| Σύνολο | <u>22.990,00</u> | <u>4.600,00</u> |

21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης

Την 29η Οκτωβρίου 2018 έλαβε χώρα Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας η οποία αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρίας κατά ποσό ευρώ επτά εκατομμυρίων. Η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός 4 μηνών από την λήψη της απόφασης από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση. Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική γνωστοποίηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ).

Αθήνα, 11 Δεκεμβρίου 2018

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης
Α.Δ.Τ. Ξ 400467

Ξενοφών Αποστολόπουλος
Α.Δ.Τ. ΑΝ 644 955

Αντώνιος Γ. Γαβρίλης
Α.Δ.Τ. ΑΒ 629796
Αρ. Αδ. Ο.Ε.Ε. Α΄ Τάξεως 19942/01

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας

“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της έκτης (6^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017 (διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2017)

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την έκτη (6^η) εταιρική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2017.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Το σύνολο των εσόδων της χρήσης ανήλθε σε ευρώ 14,67 ενώ τα έξοδα σε ποσό ευρώ 1.986.574,27.

Οι ζημιές στη χρήση 2017 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ποσό ευρώ 1.986.962,23 έναντι ζημιών ποσού ευρώ 1.600.796,83 στη χρήση 2016.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, η εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών της Εταιρίας.

➤ Βασικά μεγέθη

| (ποσά σε ευρώ) | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 104.893.451,27 | 104.893.853,90 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 301.995,80 | 341.648,09 |
| Ενεργητικό | 105.195.447,07 | 105.235.501,99 |
| Καθαρή θέση | 1.300.120,55 | 3.287.082,78 |
| Υποχρεώσεις | 103.895.326,52 | 101.948.419,21 |
| Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων | 105.195.447,07 | 105.235.501,99 |

Το σύνολο των εξόδων και εσόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Έσοδα από τόκους καταθέσεων | 14,67 | 14,09 |
| Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών | (19.590,00) | (4.600,00) |
| Αμοιβές δικηγόρων | (2.334,00) | (4.500,00) |
| Αμοιβές συμβολαιογράφων | (334,00) | (2.515,50) |
| Αμοιβές μελετητών τεχνικών έργων εξωτερικού | -- | (197.190,00) |
| Αμοιβές και έξοδα λοιπών τρίτων | (5.646,00) | (392,66) |
| Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων | (317,28) | (634,56) |
| Ασφάλιστρα | (37.638,75) | (23.541,74) |
| Λοιπές παροχές τρίτων | (1.409,68) | (2.436,99) |
| Φόροι – τέλη | (165.349,94) | (148.371,76) |
| Γραφική ύλη | (254,00) | (95,52) |
| Συνδρομές - Εισφορές | (478,00) | (100,00) |
| Έξοδα φύλαξης γραφείων | (86.640,00) | (41.097,42) |
| Λοιπά έξοδα | (14.309,96) | (4.505,04) |
| Τόκοι & συναφή έξοδα | (1.652.272,66) | (1.170.455,73) |
| Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων | -- | (305,85) |
| Καθαρά κέρδη /(ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος | (1.986.559,60) | (1.600.728,68) |
| Φόρος εισοδήματος | (402,63) | (68,15) |
| Καθαρά κέρδη /(ζημίες) μετά τον φόρο εισοδήματος | (1.986.962,23) | (1.600.796,83) |

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2017 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

| (ποσά σε Ευρώ) | 31.12.2017 | | 31.12.2016 | |
|---------------------------|----------------|---------|----------------|---------|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 301.995,80 | =0,29% | 341.648,09 | = 0,32% |
| Σύνολο ενεργητικού | 105.195.447,07 | | 105.235.501,99 | |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 104.893.451,27 | =99,71% | 104.893.853,90 | =99,68% |
| Σύνολο ενεργητικού | 105.195.447,07 | | 105.235.501,99 | |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

| | | | | |
|--------------------|----------------|--------|----------------|---------|
| Καθαρή Θέση | 1.300.120,55 | =1,25% | 3.287.082,78 | = 3,22% |
| Σύνολο υποχρεώσεων | 103.895.326,52 | | 101.948.419,21 | |

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

| | | | | |
|------------------------------------|----------------|---------|----------------|---------|
| Σύνολο υποχρεώσεων | 103.895.326,52 | =98,76% | 101.948.419,21 | =96,88% |
| Σύνολο καθαρής θέσης & υποχρεώσεων | 105.195.447,07 | | 105.235.501,99 | |
| Καθαρή Θέση | 1.300.120,55 | =1,24% | 3.287.082,78 | =3,12% |
| Σύνολο καθαρής θέσης & υποχρεώσεων | 105.195.447,07 | | 105.235.501,99 | |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

| | | | | |
|---------------------------|----------------|--------|----------------|---------|
| Καθαρή Θέση | 1.300.120,55 | =1,24% | 3.287.082,78 | = 3,13% |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 104.893.451,27 | | 104.893.853,90 | |

Ο δείκτης αυτός δείχνει τον βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρίας από τα Ίδια Κεφάλαια

| | | | | |
|----------------------------|--------------|---------|----------------|---------|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 301.995,80 | =28,16% | 341.648,09 | = 0,34% |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 1.072.562,93 | | 101.948.419,21 | |

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρίας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2017 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Υποκαταστήματα Εταιρείας

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2017 δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν ιδιαίτερες δραστηριότητες της Εταιρείας στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2017 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 17 επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που απέκτησε με την απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 με ημερομηνία Λογιστικής Κατάστασης (ισολογισμό) απόσχισης την 31.12.2014 και τη με αρ. 17795/18-5-2016 συμβολαιογραφική πράξη απόσχισης εισφοράς και αναδοχής κλάδου του Συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κ. Βασιλάκη και αποτελείται από:

- Οικόπεδο που ευρίσκεται Θέση Ελαιώνας του 3^{ου} διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, συνολικής έκτασης 43.213,40 τ.μ.
- Κτηριακό συγκρότημα που ευρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου το οποίο αποτελείται από:
 - Τρία υπόγεια για στάθμευση αυτοκινήτων και βοηθητικούς χώρους επιφανείας 53.953,39 τ.μ. ευρισκόμενα στο στάδιο των επιχρισμάτων,
 - Ισόγειο (κατάστημα, κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι) επιφανείας 9.180 τ.μ. στο στάδιο των επιχρισμάτων,
 - Α όροφος (καταστήματα, κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 3.220 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού,
 - Β όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού,
 - Γ όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού.

Η εύλογη αξία του ακινήτου ανέρχεται σε ευρώ 104.940.000,00, όπως αποτιμήθηκε από την εταιρία ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ την 31.12.2017.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, βραχυπρόθεσμες καταθέσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της Πολιτικής της Εταιρίας, κατά τη διάρκεια του έτους, ήταν και παραμένει να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας είναι κίνδυνος ρευστότητας, και πιστωτικός κίνδυνος.

Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (Λεπτομερή περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 16 επί των Οικονομικών Καταστάσεων).

Λογιστικές αρχές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καταρτίστηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Π.») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της.

Διανομή μερισμάτων

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λόγω ζημιολογίων αποτελεσμάτων χρήσεως, θα προτείνει στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του Ομίλου της ALPHA BANK για τα ζητήματα αυτά.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2017.

Συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρίας

Με βάση τα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας την 31.12.2017 συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 47 του Κ.Ν. 2190/1920. Για τον λόγο αυτό κ. Μέτοχοι, το Διοικητικό Συμβούλιο θα διερευνήσει τρόπους αντιμετώπισης του θέματος και θα συγκαλέσει τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων η οποία θα αποφασίσει για τα μέτρα που θα υιοθετηθούν ώστε να μην συντρέχουν οι προϋποθέσεις του αρθρ. 47 του Κ.Ν. 2190/1920 και επομένως να συνεχιστεί απρόσκοπτα η λειτουργική της δραστηριότητα.

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Όπως ήδη γνωρίζετε την 29^η Οκτωβρίου 2018 συγκλήθηκε Έκτακτη Γενική Συνέλευση η οποία αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό ευρώ 7.000.000 με σκοπό να αποπληρωθούν φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας ποσού ευρώ 6,5 εκ. σταδιακά έως τέλος Απριλίου 2019 και οι οποίες αφορούσαν ΦΠΑ κατασκευαστικής περιόδου των ετών 2007 και 2008, τον οποίο εισέπραξε η προηγούμενη ιδιοκτήτρια του ακινήτου (το οποίο περιγράφεται ανωτέρω στην ενότητα «Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία») «ΜΠΙΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» στο έτος 2009 μετά από σχετικές αιτήσεις επιστροφής ΦΠΑ που είχε καταθέσει στη Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών εντός του 2009.

Ήδη για την εν λόγω φορολογική υποχρέωση την 30^η Οκτωβρίου 2018 καταβλήθηκε ποσό € 1,97 εκ. το οποίο αφορούσε το ΦΠΑ κατασκευαστικής περιόδου για τη χρήση 2007. Παράλληλα την 7^η Νοεμβρίου 2018 κατατέθηκε στη Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών η με αριθμ. Πρωτ. 61701/07.11.2018 Δήλωσης Επιφυλάξεως της Εταιρίας για την καταβολή του ποσού των € 1,97 εκ.

Πέραν του παραπάνω γεγονότος και μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της Εταιρίας.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε τις οικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017 της “ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” και να απαλλάξετε τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της διαχειριστικής χρήσεως 2017 (από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2017)

Αθήναι, 11 Δεκεμβρίου 2018

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης