Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΣΑΚΕΛΛΑΡΙΟΥ ΚΑΤΕΡΙΝΑ
Τηλέφωνο: 2103382203
Fax: 2103616464
E-mail: ksakellariou@acci.gr

Αθήνα,13/03/2018
Αριθ.Πρωτ.:446631

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Την **13/03/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1346743** οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις (ατομικές και ενοποιημένες) για την χρήση **01/01/2015 - 31/12/2015** της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ **1760301000** (πρώην Αρ.ΜΑΕ 32267/001/Β/94/0582).

Σχετικό έγγραφο ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 2724 / 20/02/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.001760301000

ΕΔΡΑ: ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ 33-35 & ΚΟΡΑΗ, ΑΘΗΝΑ 105 64

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2015 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015

(Δημοσιευόμενα βάσει του κ. ν. 2190/20, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα ΔΛΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της **"ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"** . Συνιστούμε, επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την εταιρία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της εταιρίας, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

Στοιχεία Επιχείρησης:	
Αρμόδια Εποπτική Αρχή:	Περιφέρεια Αττικής
Διεύθυνση διαδικτύου:	www.eurolife.gr
Ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα συνοπτικά οικονομικά στοιχεία):	06 Ιουνίου 2016
Ορκωτός Ελεγκτής:	Μάριος Ψάλτης (Α.Μ. ΣΟΕΛ 38081)
Ελεγκτική Εταιρία:	ΠραισγουωτερχαουςΚουπερς Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία (Α.Μ. ΣΟΕΛ 113)
Τύπος έκθεσης ελέγχου:	Με σύμφωνη γνώμη - θέμα έμφασης

Σύνθεση διοικητικού συμβουλίου:	
Χρήστος Τζουβελέκης	Πρόεδρος
Βύρων Σοφός	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Σπυρίδων Αθανίτης	Μέλος

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε €		**31.12.2015**	**31.12.2014**	**01.01.2014**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Επενδύσεις σε ακίνητα		14.138.560	12.703.223	12.830.961
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία		51.874	0	0
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		0	0	0
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία		1.074.112	845.196	689.923
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		238.615	13.763	8.836
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		857.128	17.566	353.469
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**16.360.288**	**13.579.749**	**13.883.189**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό Κεφάλαιο		19.188.610	16.189.983	11.832.000
Λοιπά στοιχεία		(3.093.480)	(2.803.873)	1.992.871
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**(α)**	**16.095.130**	**13.386.110**	**13.824.871**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Λοιπές υποχρεώσεις		265.159	193.638	58.318
Σύνολο υποχρεώσεων	**(β)**	**265.159**	**193.638**	**58.318**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**(α)+(β)**	**16.360.288**	**13.579.749**	**13.883.189**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΟΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ποσά εκφρασμένα σε €	**01.01-31.12.2015**	**01.01-31.12.2014**
Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα	84.917	-
Καθαρά έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα	**84.917**	**-**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(521.753)	(713.785)
Λοιπά έξοδα διαχείρισης	(49.570)	(196.416)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	(1.537)	1.356
Χρηματοοικονομικά έσοδα	17	718
Ζημιές προ φόρων	**(487.926)**	**(908.126)**
Φόρος εισοδήματος	228.916	155.273
Ζημίες μετά από φόρους	**(259.011)**	**(752.853)**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσης μετά από φόρους	**(259.011)**	**(752.853)**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε €	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 1 Ιανουαρίου	**13.386.110**	**13.824.871**
Ζημιές χρήσεως, μετά από φόρους	(259.011)	(752.853)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και λοιπές μεταβολές ιδίων κεφαλαίων	2.968.029	314.092
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 31 Δεκεμβρίου	**16.095.129**	**13.386.110**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε €		**01.01-31.12.2015**	**01.01-31.12.2014**
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	(α)	(504.447)	(650.714)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	(β)	(1.624.037)	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(γ)	2.968.046	314.811
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		**839.562**	**(335.903)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		17.566	353.469
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**857.128**	**17.566**

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

1. Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις είναι οι πρώτες που συντάσσονται βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι προηγούμενες οικονομικές καταστάσεις, μέχρι και τη χρήση που έληξε 31/12/2014, είχαν καταστιστεί σύμφωνα με το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο και τις σχετικές διατάξεις του Ν.2190/1920.

2. Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Eurolife ERB AEAZ, η οποία αγόρασε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου (836.105 μετοχές) της την 26η Μαΐου 2015. Η Eurolife ERB AEAZ είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Eurobank Ergasias AE (εφεξής «Eurobank») και είναι θυγατρική της Εταιρείας Eurolife ERB Insurance Group A.E. Συμμετοχών (εφεξής «Eurolife ERB Insurance Group») η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου.

3. Δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη επί των παγίων στοιχείων της Εταιρείας.

4. Δεν υφίστανται επίδικες διαφορές που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

5. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και την χρήση 2010. Για τη χρήση 2015 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των εξωτερικών ελεγκτών όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Άρθρου 65α του Ν.4174/2013.

6. Η Εταιρεία το 2015 δεν απασχολούσε προσωπικό.

7. Οι συναλλαγές της εταιρείας με τα συνδεδεμένα προς αυτή μέρη έχουν ως εξής: **Μητρική:** α) Έσοδα €17 β) Απαιτήσεις: €855.566. **Λοιπά συνδεδεμένα μέρη :** α) Έσοδα €84.917 β) Απαιτήσεις: €222.966. Οι αμοιβές και λοιπές παροχές στα μέλη της διοίκησης της Εταιρείας την 31.12.2015 ανέρχονταν σε €9.658 (2014: €155.654).

8. Το θέμα έμφασης που αναφέρεται στην 'Εκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, αφορά στις ουσιώδεις αβεβαιότητες που απορρέουν από τις υφιστάμενες οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα και τις τρέχουσες εξελίξεις, οι οποίες δύναται να επηρεάσουν τον χρηματοπιστωτικό τομέα.

9. Δεν υπάρχει άλλη ουσιώδης για τους αναγνώστες των Οικονομικών Καταστάσεων πληροφορία, ως προς τη χρηματοοικονομική κατάσταση και πορεία των δραστηριοτήτων της εταιρείας μέχρι την ημερομηνία της δημοσίευσής τους, η οποία θα απαιτούσε είτε την αναπροσαρμογή των Οικονομικών Καταστάσεων ή την γνωστοποίηση σε αυτές.

06 Ιουνίου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΧΡΗΣΤΟΣ Κ. ΤΖΟΥΒΕΛΕΚΗΣ ΑΔΤ ΑΚ 074082	ΒΥΡΩΝ ΣΟΦΟΣ ΑΔΤ ΑΕ 031073	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ Δ. ΤΖΟΥΡΑΛΗ ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0099260



ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015

(Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

Ελ. Βενιζέλου (Πανεπιστημίου) 33-35 & Κοραή 6-10, 10564 Αθήνα

www.eurolife.gr , Τηλ. 210 9303800

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 001760301000

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. 3
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 6
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ 10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 11
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 12
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ 12
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων 12
2.1.1 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) 14
2.2 Ξένο νόμισμα 18
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα 19
2.4 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία 19
2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία 20
2.6 Εμπορικές Απαιτήσεις 20
2.7 Απομείωση στοιχείων Ενεργητικού 20
2.8 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία 20
2.9 Παροχές στο προσωπικό 21
2.10 Μισθώσεις 22
2.11 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 22
2.12 Μετοχικό Κεφάλαιο 22
2.13 Μερίσματα 22
2.14 Προβλέψεις – Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις 22
2.15 Αποαναγνώριση στοιχείων του Ενεργητικού 22
2.16 Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα 23
2.17 Αναγνώριση Εσόδων 23
2.18 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ 24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ 26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ 27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΖΗΜΙΩΝ ΕΙΣ ΝΕΟΝ 28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΔΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ 29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ 31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: ΠΡΩΤΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗ 31

Έκθεση Διαχείρισης

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει την Έκθεση Διαχείρισης και τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015.

Εξέλιξη της αγοράς για την χρήση 2015

Το 2015 ήταν μια ιδιαίτερη χρονιά με σημαντικά γεγονότα και εξελίξεις στον χρηματοοικονομικό τομέα. Οι παρατεταμένες διαπραγματεύσεις των ελληνικών αρχών με τους ευρωπαίους εταίρους κατά το πρώτο εξάμηνο του 2015 δημιούργησαν συνθήκες υψηλού βαθμού αβεβαιότητας και κατέληξαν με την επιβολή περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και την θέσπιση της τραπεζικής αργίας. Το δεύτερο εξάμηνο του 2015 χαρακτηρίστηκε από την επίτευξη συμφωνίας με τους εταίρους, την σταδιακή χαλάρωση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και την επιτυχή ολοκλήρωση της ανακεφαλαιοποίησης των ελληνικών τραπεζών. Οι οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα, ωστόσο, παραμένουν ιδιαίτερα αβέβαιες και μετά την ανακεφαλαιοποίηση των ελληνικών τραπεζών, επιβαρυνόμενες από τη επιδείνωση του διεθνούς οικονομικού κλίματος. Απαραίτητες προϋποθέσεις για την επιστροφή στην σταθερότητα, την επανεκκίνηση της Ελληνικής οικονομίας και την προσέλκυση ξένων επενδύσεων αποτελούν η ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης και η υλοποίηση του προγράμματος.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο ο κλάδος του επαγγελματικού ακινήτου παρουσίασε μια σταθεροποίηση στις τιμές με τα ποιοτικά ακίνητα να είναι σε πλεονεκτικότερη θέση.

Εξέλιξη της εταιρίας

Η Διεθνής Κτηματική (η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται από το 1994 στην αγορά κτιρίων και οικοπέδων και γενικότερα εδαφικών εκτάσεων για την οικοδόμηση αστικών γραφείων, κατοικιών και επαγγελματικών χώρων, την οικοδόμηση ξενοδοχείων ή ξενοδοχειακών συγκροτημάτων ή άλλων τουριστικών εγκαταστάσεων, την κατασκευή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και την κατασκευή αιθουσών κινηματογράφου ή θεάτρου.

Η Εταιρεία τον Μάιο του 2015, εξαγοράστηκε εξ ολοκλήρου από την Eurolife ERB AEAZ, θυγατρική της Eurolife ERB Insurance Group A.E. Συμμετοχών, η οποία ανήκει στον Όμιλο της Τράπεζας Eurobank εργασίας Α.Ε. («Eurobank»). Η Eurolife ERB AEAZ, αγόρασε το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας (836.105 μετοχές) συμμετέχοντας 100% στο μετοχικό της κεφάλαιο. Το συνολικό τίμημα για την αγορά της ανήλθε σε € 12.626 χιλ. Στις 22 Δεκεμβρίου το Δ.Σ. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 2.701 χιλ. ποσό που καλύφθηκε πλήρως από την Eurolife ERB AEAZ.

Η Eurolife ERB AEAZ, προχώρησε στην αγορά της Εταιρείας με σκοπό να χρησιμοποιήσει το κτιριακό συγκρότημα που βρίσκεται στην οδό Πανεπιστημίου 33-35 και Κοραή, και το οποίο ανήκει στην Εταιρεία, για την μετεγκατάσταση των γραφείων του Ομίλου Eurolife ERB. Τον Νοέμβριο του 2015 η Εταιρεία μίσθωσε το κτιριακό συγκρότημα που βρίσκεται στην Πανεπιστημίου και Κοραή 33-35, στις εταιρείες Eurolife ERB Α.Ε.Α.Ζ., Eurolife ERB Α.Ε.Γ.Α., Eurolife ERB Α.Ε.Μ.Α. και Eurolife ERB Insurance Group A.E. Συμμετοχών με συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων διάρκειας 12 ετών. Το 2014 η Εταιρεία δεν είχε συνάψει καμία σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης.

Τον Δεκέμβριο του 2015 επιτεύχθηκε συμφωνία μεταξύ της Eurobank και της Fairfax Financial Holdings Limited ("Fairfax") για την πώληση του 80% της συμμετοχής της Eurobank στην Eurolife ERB Insurance Group A.E. Συμμετοχών (η «Συναλλαγή»), ακολουθώντας μια ανταγωνιστική διαδικασία πώλησης με τη συμμετοχή διεθνών επενδυτών.

Μετοχικό Κεφάλαιο-Βασικοί Μέτοχοι - Ίδια Κεφάλαια

Στις 29 Δεκεμβρίου 2014 αποφασίστηκε βάσει της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 285.940 με την έκδοση 14.500 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας € 19,72 έκαστη. Έως την 31 Δεκεμβρίου 2014 είχε διενεργηθεί η καταβολή ποσού € 68.883 και στις 26 Φεβρουαρίου 2015 οπότε και πραγματοποιήθηκε η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ καταβλήθηκε το υπόλοιπο ποσό της αύξησης € 217.057.

Κατά τη διάρκεια του 2015 η Εταιρεία πραγματοποίησε επίσης τις παρακάτω αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου:

α) Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων στις 23 Απριλίου 2015 εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών ποσού €80.951 μέσω της έκδοσης 4.105 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €19,72 έκαστης.
β) Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων στις 22 Δεκεμβρίου 2015 εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών ποσού €2.700.619 μέσω της αύξησης της ονομαστικής αξίας των μετοχών κατά €3,23 οπότε η ονομαστική αξία κάθε μετοχής ανήλθε σε €22,95.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατόπιν των ανωτέρω αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου, ανέρχεται σε € 19.189 χιλ. διαιρούμενο σε 836.105 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 22,95 η κάθε μία, οι οποίες ανήκουν στον μοναδικό μέτοχο, «Eurolife ERB AEAZ».

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2015 ανήλθαν σε €16.095 χιλ. έναντι € 13.386 χιλ. για το 2014. Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων αυξήθηκε κατά 20% λόγω της αύξησης του μετοχικού.

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία το 2015 παρουσίασε αύξηση των εσόδων, τα οποία ανήλθαν σε € 84 χιλ. λόγω των συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων που σύναψε με τις εταιρείες του Ομίλου Eurolife. Το 2014 η Εταιρεία δεν είχε έσοδα.

Εξωτερικοί Ελεγκτές

Το Διοικητικό Συμβούλιο αφού εξετάσει το θέμα του διορισμού των εξωτερικών ελεγκτών, για τη χρήση 2016 θα προτείνει ελεγκτική εταιρεία στην επερχόμενη Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση του 2016. Η Γενική Συνέλευση θα αποφασίσει για την επιλογή της ελεγκτικής εταιρείας και θα καθορίσει την αμοιβή.

Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο αγοράς και κίνδυνο ρευστότητας.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας, βασιζόμενη σε οδηγίες και συμβουλές του Ομίλου Eurolife ERB και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων της μητρικής Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση των κινδύνων.

Προβλεπόμενη εξέλιξη της εταιρείας για την χρήση 2016

Η διαφαινόμενη συμφωνία με τους Ευρωπαίους εταίρους για την ολοκλήρωση της αξιολόγησης και την έναρξη της συζήτησης για τη βιώσιμη ρύθμιση του δημόσιου χρέους θέτει τις βάσεις για τον περιορισμό των αβεβαιοτήτων, τη βελτίωση της εμπιστοσύνης και την αποκατάσταση της σταθερότητας στη χώρα και την ελληνική οικονομία. Απαλλαγμένο από το βάρος της αμφιβολίας για τις μακροοικονομικές προοπτικές, το ελληνικό τραπεζικό σύστημα μπορεί πλέον να εστιάσει στο βασικό του ρόλο, που είναι η ταχύτερη δυνατή αποκατάσταση της χρηματοδότησης της πραγματικής οικονομίας, η στήριξη των υγιών και διεθνώς ανταγωνιστικών επιχειρήσεων, η ενίσχυση της απασχόλησης και η συμβολή στη μετάβαση προς ένα βιώσιμο πρότυπο εξωστρεφούς και επενδυτικής ανάπτυξης.

Σημαντικός παράγοντας για την ανάπτυξη της οικονομίας είναι η λήψη μέτρων ενίσχυσης της εμπιστοσύνης των αγορών στις προοπτικές της χώρας, η άρση όλων των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και η αξιόπιστη υλοποίηση μεταρρυθμίσεων που προάγουν την οικονομική ανάπτυξη και τις επενδύσεις και προσελκύουν σημαντικά και εξαιρετικά αναγκαία ξένα κεφάλαια και επενδύσεις. Οι αναμενόμενες θετικές αποφάσεις της ΕΚΤ, ιδιαίτερα ως προς την αποδοχή των ελληνικών ομολόγων ως ενεχύρων, η πιθανή συμμετοχή της Ελλάδας στο πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης και η αύξηση της αξίας αποδοχής των ελληνικών ενεχύρων που υποβάλλονται στο Ευρωσύστημα για δανεισμό, μπορούν να ενισχύσουν αποφασιστικά τη ρευστότητα και την κερδοφορία των τραπεζικών οργανισμών και, επομένως, τη δυνατότητά τους να στηρίξουν την οικονομική ανάκαμψη και την έξοδο από την πολυετή ύφεση.

Η αγορά των ακινήτων θα επηρεαστεί σημαντικά από τα παραπάνω με συνέπεια την ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για εμπορικά ακίνητα με επενδυτικά χαρακτηριστικά.

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας για το 2016 αναμένεται να παρουσιάσουν σημαντική αύξηση ως αποτέλεσμα της σύναψης των νέων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης.

Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα της 31 Δεκεμβρίου 2015 που να αφορούν την Εταιρεία για τα οποία να επιβάλλεται η αναφορά.

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Χρήστος Τζουβελέκης	Πρόεδρος
Βύρων Σοφός	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Σπυρίδων Αθανίτης	Μέλος

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2016

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Χρήστος Τζουβελέκης

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τον Μέτοχο της Εταιρείας «Διεθνής Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Διεθνής Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία» (η «Εταιρεία»), που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2015, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015 και 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.

Θέμα Έμφασης

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη στη γνώμη μας, εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2.1. των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπου γίνεται αναφορά στις ουσιώδεις αβεβαιότητες που απορρέουν από τις υφιστάμενες οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα και τις τρέχουσες εξελίξεις, οι οποίες δύναται να επηρεάσουν τον χρηματοπιστωτικό τομέα. Οι ουσιώδεις αβεβαιότητες αυτές δύναται να δημιουργήσουν σημαντική αμφιβολία για τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από το άρθρο 43α (παρ. 3α) του κ.ν. 2190/1920.

Αθήνα, 07 Ιουνίου 2016
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
Αρ Μ ΣΟΕΛ 113

Μάριος Ψάλτης
Αρ Μ ΣΟΕΛ 38081

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

(ποσά σε €)	Σημ.	31.12.2015	31.12.2014	01.01.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	**5**	14.138.560	12.703.223	12.830.961
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	**6**	51.874	0	0
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		0	0	0
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία	**7**	1.074.112	845.196	689.923
		15.264.545	**13.548.420**	**13.520.884**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	**8**	238.615	13.763	8.836
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**9**	857.128	17.566	353.469
		1.095.743	**31.329**	**362.305**
Σύνολο Ενεργητικού		**16.360.288**	**13.579.749**	**13.883.189**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό Κεφάλαιο	**10**	19.188.610	16.189.983	11.832.000
Αποθεματικά	**11**	524.530	555.127	4.721.043
Ζημίες εις Νέον	**11**	(3.618.010)	(3.359.000)	(2.728.172)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**16.095.130**	**13.386.110**	**13.824.871**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**12**	265.159	193.638	58.318
Σύνολο υποχρεώσεων		**265.159**	**193.638**	**58.318**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**16.360.288**	**13.579.749**	**13.883.189**

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΧΡΗΣΤΟΣ Κ. ΤΖΟΥΒΕΛΕΚΗΣ	ΒΥΡΩΝ Γ. ΣΟΦΟΣ	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ Δ. ΤΖΟΥΡΑΛΗ
ΑΔΤ ΑΚ 074082	ΑΔΤ ΑΕ 031073	ΑΡ. ΑΔ. 0099260

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ & ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(ποσά σε €)	Σημ.	01.01 - 31.12.2015	01.01 - 31.12.2014
Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα	**13**	84.917	-
Καθαρά έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα		**84.917**	**-**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	**14**	(521.753)	(713.785)
Λοιπά έξοδα διαχείρισης	**15**	(49.570)	(196.416)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)		(1.537)	1.356
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)		**(572.860)**	**(908.845)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα		17	718
Ζημίες προ φόρων		**(487.926)**	**(908.126)**
Φόρος εισοδήματος	**16**	228.916	155.273
Ζημίες Χρήσης		**(259.011)**	**(752.853)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**(259.011)**	**(752.853)**

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΧΡΗΣΤΟΣ Κ. ΤΖΟΥΒΕΛΕΚΗΣ ΑΔΤ ΑΚ 074082	ΒΥΡΩΝ Γ. ΣΟΦΟΣ ΑΔΤ ΑΕ 031073	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ Δ. ΤΖΟΥΡΑΛΗ ΑΡ. ΑΔ. 0099260

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε €)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Ζημιές εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	**11.832.000**	**4.721.043**	**(2.728.172)**	**13.824.871**
Ζημίες χρήσης	-	-	(752.853)	(752.853)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσης μετά από φόρους	**-**	**-**	**(752.853)**	**(752.853)**
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικών	4.037.983	(4.037.983)	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	320.000	-	-	320.000
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	-	(5.908)	-	(5.908)
Αφορολόγητα Αποθεματικά	**-**	(122.025)	122.025	**-**
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	**4.357.983**	**(4.165.916)**	**122.025**	**314.092**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	**16.189.983**	**555.127**	**(3.359.000)**	**13.386.110**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	**16.189.983**	**555.127**	**(3.359.000)**	**13.386.110**
Ζημίες χρήσης	-	-	(259.011)	(259.011)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσης μετά από φόρους	**-**	**-**	**(259.011)**	**(259.011)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.998.626	-	-	2.998.626
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	-	(30.597)	-	(30.597)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	**2.998.626**	**(30.597)**	**-**	**2.968.029**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	**19.188.610**	**524.530**	**(3.618.010)**	**16.095.129**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε €)	Σημ.	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ζημίες προ φόρων		(487.926)	(908.126)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	**5,6**	136.827	127.738
Ζημία από πώληση παγίων		0	-
Έσοδα από τόκους		(17)	(718)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν τις μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης		**(351.116)**	**(781.106)**
Πλέον /μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης :			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(224.851)	(4.209)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		71.520	135.320
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(504.447)**	**(649.996)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά άυλων και ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	**5,6**	(1.624.037)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(1.624.037)**	-
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		2.968.029	314.092
Εισπραχθέντες τόκοι		17	718
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**2.968.046**	**314.811**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		**839.562**	**(335.903)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	**9**	17.566	353.469
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	**9**	**857.128**	**17.566**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η «ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία») με τον διακριτικό τίτλο «ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» έχει έδρα στην Ελλάδα και ιδρύθηκε την 9 Δεκεμβρίου 1994.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά κτιρίων και οικοπέδων και γενικότερα εδαφικών εκτάσεων για την οικοδόμηση αστικών κτιρίων γραφείων, κατοικιών και επαγγελματικών χώρων, την οικοδόμηση ξενοδοχείων ή ξενοδοχειακών συγκροτημάτων ή άλλων τουριστικών εγκαταστάσεων, την κατασκευή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και την κατασκευή αιθουσών κινηματογράφου ή θεάτρου. Τα κεντρικά γραφεία της Εταιρείας βρίσκονται στην Αθήνα, Πανεπιστημίου 33-35 και Κοραή 6-10, ΤΚ 105 64, (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 001760301000), τηλ. (+30) 210 9303800, www.eurolife.gr.

Το Διοικητικό Συμβούλιο απαρτίζεται από τα κάτωθι μέλη:

Χρήστος Τζουβελέκης	Πρόεδρος
Βύρων Σοφός	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Σπυρίδων Αθανίτης	Μέλος

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 06 Ιουνίου 2016 και τελούν υπό την έγκριση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Eurolife ERB AEAZ, η οποία αγόρασε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου (836.105 μετοχές) της την 26η Μαΐου 2015. Η Eurolife ERB AEAZ είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Eurobank Ergasias AE (εφεξής «Eurobank») και είναι θυγατρική της Εταιρείας Eurolife ERB Insurance Group A.E. Συμμετοχών (εφεξής «Eurolife ERB Insurance Group») η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου.

Διάθεση του 80% της συμμετοχής της Eurobank στο μετοχικό κεφάλαιο της Eurolife ERB Insurance Group

Στις 22 Δεκεμβρίου 2015, επιτεύχθηκε συμφωνία μεταξύ της Eurobank και της Fairfax Financial Holdings Limited ("Fairfax") για την πώληση του 80% της συμμετοχής της Eurobank στην Eurolife ERB Insurance Group (η «Συναλλαγή»), ακολουθώντας μια ανταγωνιστική διαδικασία πώλησης με τη συμμετοχή διεθνών επενδυτών. Σύμφωνα με τους όρους της Συναλλαγής, η Fairfax θα αποκτήσει το 80% της Eurolife ERB Insurance Group από την Eurobank έναντι €316 εκατ. σε μετρητά, το οποίο υπόκειται σε περαιτέρω προσαρμογές με βάση την εξέλιξη των οικονομικών στοιχείων της εταιρείας έως την ολοκλήρωση της Συναλλαγής, ενώ η Eurobank θα διατηρήσει το υπόλοιπο 20%. Η Συναλλαγή περιλαμβάνει τις ασφαλιστικές δραστηριότητες ζωής και γενικών ασφαλίσεων της Eurolife ERB Insurance Group στην Ελλάδα και στη Ρουμανία, τη θυγατρική μεσιτείας ασφαλίσεων στην Ελλάδα και τις συμβάσεις τραπεζοασφαλιστικής (bancassurance agreements) μεταξύ θυγατρικών της Eurolife ERB Insurance Group, της Eurobank και θυγατρικών της Eurobank αναφορικά με την αποκλειστική διανομή ασφαλιστικών προϊόντων στην Ελλάδα και στη Ρουμανία μέσω του δικτύου πωλήσεων της Eurobank.

Η ολοκλήρωση της Συναλλαγής τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της λήψης των απαιτούμενων εγκρίσεων από τις αρμόδιες εποπτικές και ρυθμιστικές αρχές και αναμένεται πριν το τέλος του τρίτου τριμήνου του 2016.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται παρακάτω:

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015 έχουν συνταχθεί για πρώτη φορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σε όλες τις χρήσεις που περιλαμβάνονται σε αυτές τις Οικονομικές Καταστάσεις.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), η οποία κρίθηκε ως κατάλληλη από το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας τα ακόλουθα:

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2015, ήταν μια ιδιαίτερη χρονιά με σημαντικά γεγονότα και εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον και το Ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Στο πρώτο εξάμηνο, η παρατεταμένη αβεβαιότητα σχετικά με τη συμφωνία με τους εταίρους της Ευρωζώνης αναφορικά με την εφαρμογή των απαιτούμενων μεταρρυθμίσεων για την ολοκλήρωση του Δεύτερου Προγράμματος Οικονομικής Σταθεροποίησης, η ανεπιτυχής λήξη του προηγούμενου προγράμματος, οι δυσχερείς συνθήκες ρευστότητας εξαιτίας των προβλημάτων στη χρηματοδότηση του Ελληνικού Δημοσίου και οι σημαντικές εκροές καταθέσεων - οι οποίες έχουν παρατηρηθεί από τα τέλη του 2014 - οδήγησαν στην επιβολή μέτρων περιορισμού στην κίνηση κεφαλαίων (capital controls) και σε προσωρινή τραπεζική αργία την 28 Ιουνίου 2015. Στα μέσα Αυγούστου, η Ελληνική Κυβέρνηση κατέληξε σε τελική συμφωνία με τους Ευρωπαίους εταίρους της για ένα νέο τριετές πρόγραμμα χρηματοδότησης από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας (ΕΜΣ) - το Τρίτο Πρόγραμμα Οικονομικής Σταθεροποίησης (ΤΠΟΣ) – που περιλάμβανε χρηματοδότηση περίπου € 86 δις και μια σειρά μεταρρυθμίσεων στοχεύοντας στην αποκατάσταση της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, στη διασφάλιση της οικονομικής σταθερότητας, στην ενίσχυση της ανάπτυξης, της ανταγωνιστικότητας και των επενδύσεων και στη δημιουργία ενός σύγχρονου κράτους και δημόσιας διοίκησης. Η Ελληνική Κυβέρνηση ολοκλήρωσε δύο δέσμες προαπαιτούμενων μεταρρυθμίσεων σύμφωνα με το ΤΠΟΣ στο τέλος Νοεμβρίου και Δεκεμβρίου 2015. Μέχρι τα μέσα Δεκεμβρίου 2015, ολοκληρώθηκε η ανακεφαλαιοποίηση των συστημικών τραπεζών με τη χρήση € 5,4 δις περίπου από τα συνολικά € 25 δις που είχαν αρχικά προβλεφθεί. Τα κεφάλαια που δεν χρησιμοποιήθηκαν αφαιρέθηκαν από το δάνειο του ΕΜΣ, μειώνοντας το ύψος του σε περίπου € 64,5 δις στο τέλος Ιανουαρίου 2016.

Τους πρώτους μήνες του 2016, το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα παρέμεινε δυσχερές για το Ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Κατόπιν των συνεχιζόμενων διαπραγματεύσεων με τους Ευρωπαίους εταίρους της κατά τη διάρκεια των τελευταίων μηνών και του αποτελέσματος της συνεδρίασης του Eurogroup της 24 Μαΐου, η Ελλάδα βρίσκεται ένα βήμα πιο κοντά στην πλήρη εφαρμογή όλων των προαναφερθεισών ενεργειών και την ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης του Τρίτου Προγράμματος Οικονομικής Σταθεροποίησης (ΤΠΟΣ), το οποίο υπογράφηκε τον Αύγουστο του 2015.

Η ολοκλήρωση της αξιολόγησης του προγράμματος αναμένεται να συμβάλλει σε σημαντικές θετικές εξελίξεις, συμπεριλαμβανόμενης της επαναφοράς από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) της εξαίρεσης των χρεογράφων που έχει εκδώσει το Ελληνικό Δημόσιο, της βελτίωσης των όρων χρηματοδότησης από το Ευρωσύστημα μέσω των ομολόγων με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου, τα οποία χρησιμοποιούνται ως εξασφάλιση στα πλαίσια του Δεύτερου πυλώνα στήριξης, τη συμμετοχή στο πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης της ΕΚΤ, την πληρωμή των καθυστερούμενων οφειλών του Δημοσίου προς τον ιδιωτικό τομέα και την έναρξη των επίσημων διαπραγματεύσεων για πρόσθετα μέτρα ελάφρυνσης του χρέους της Ελλάδας με βάση τη συμφωνία του Αυγούστου 2015. Επιπλέον, αναμένεται να συμβάλλει στην αποκατάσταση της εμπιστοσύνης αναφορικά με τις προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας, τη σταδιακή χαλάρωση των μέτρων περιορισμού στην κίνηση κεφαλαίων (capital controls) που τελικά θα οδηγήσει στην οριστική άρση τους στο επόμενο διάστημα και την περαιτέρω σταθεροποίηση του εγχώριου περιβάλλοντος, που αποτελούν απαραίτητες συνθήκες για την επιστροφή σε θετικούς ρυθμούς οικονομικής ανάπτυξης από το δεύτερο εξάμηνο του 2016.

Στις παρούσες συνθήκες, οι κύριοι κίνδυνοι και οι παράγοντες αβεβαιότητας σχετίζονται με (α) την περαιτέρω καθυστέρηση της ολοκλήρωσης της πρώτης αξιολόγησης του ΤΠΟΣ, παρά την προαναφερθείσα πρόοδο, (β) την αρνητική επίδραση στην πραγματική οικονομία όλων των πρόσθετων δημοσιονομικών μέτρων, (γ) τις αυξανόμενες κοινωνικοπολιτικές εντάσεις ως αποτέλεσμα της εγχώριας ύφεσης από το 2008 και της μεταρρυθμιστικής κόπωσης, (δ) την περαιτέρω καθυστέρηση στην άρση των μέτρων περιορισμού στην κίνηση κεφαλαίων, (ε) την επίδραση της προσφυγικής κρίσης στην εγχώρια οικονομία και (στ) τις γεωπολιτικές συνθήκες στην ευρύτερη περιοχή και τους εξωτερικούς κλυδωνισμούς από την παγκόσμια οικονομία.

Θέση Ομίλου Eurolife

Οι ασφαλιστικές εταιρίες του Ομίλου Eurolife έχουν σημαντική εξάρτηση από την Eurobank όσο αφορά την πώληση των προϊόντων τους, την είσπραξη των ασφαλίστρων από τους πελάτες τους και την τοποθέτηση των ταμειακών τους διαθεσίμων σε καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές καταθέσεις.

Η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά την κεφαλαιακή επάρκεια των ασφαλιστικών εταιρειών σύμφωνα με την Φερεγγυότητα ΙΙ που τέθηκε σε ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2016 και προσαρμόζει ανάλογα την επενδυτική της στρατηγική με στόχο την αποτελεσματική διαχείριση των κεφαλαίων και των κινδύνων. Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης, ο Όμιλος Eurolife άλλαξε την σύνθεση του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου μειώνοντας την αναντιστοιχία στις διάρκειες μέχρι την λήξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και διατηρώντας παράλληλα την έκθεση στον κίνδυνο συγκέντρωσης αντισυμβαλλομένων σε χαμηλό επίπεδο. Με βάση τους υπολογισμούς που έγιναν με τα οικονομικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2015, οι ασφαλιστικές εταιρείες του Ομίλου Eurolife καλύπτουν τις κεφαλαιακές απαιτήσεις σύμφωνα με την Φερεγγυότητα ΙΙ.

Η Εταιρεία έχει σημαντική εξάρτηση από την Eurolife ERB και τις θυγατρικές ασφαλιστικές της όσο αφορά την είσπραξη των ενοικίων και την τοποθέτηση των ταμειακών της διαθεσίμων σε καταθέσεις όψεως (βλέπε σημείωση 9 και 13).

Εκτίμηση για τη συνέχιση της δραστηριότητας

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη τους παραπάνω παράγοντες που σχετίζονται με την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου Eurolife και της Τράπεζας και την αναμενόμενη συνέχιση της πρόσβασης στο μηχανισμό χρηματοδότησης του Ευρωσυστήματος στο προσεχές μέλλον, και παρά τις υφιστάμενες αβεβαιότητες σχετικά με την ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης του τρέχοντος οικονομικού προγράμματος και τις τρέχουσες εξελίξεις στην Ελλάδα, θεωρεί ότι οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

2.1.1 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α)

Τροποποιήσεις σε πρότυπα και νέες διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε πρότυπα και νέες διερμηνείες, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και την Επιτροπή Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2015:

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2011-2013

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε τρία ΔΠΧΑ, ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Σ Δ Λ Π, ως ακολούθως:

Διευκρινίζουν ότι το ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» εξαιρεί από το πεδίο εφαρμογής του τη λογιστική αντιμετώπιση του σχηματισμού ενός από κοινού ελεγχόμενου σχήματος στις οικονομικές καταστάσεις του από κοινού ελεγχόμενου σχήματος.

Διευκρινίζουν ότι η εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας» για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε συμψηφισμένη βάση, αφορά τα συμβόλαια, τα οποία εντάσσονται στο πεδίο εφαρμογής και αντιμετωπίζονται λογιστικά σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» ή του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ανεξαρτήτως εάν πληρούν τους ορισμούς των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σύμφωνα με το ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση».

Αναφέρονται στην αλληλεξάρτηση του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και του ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα», διευκρινίζοντας στο τελευταίο ότι η εταιρεία θα πρέπει να εξετάσει εάν: (α) το αποκτηθέν ακίνητο αποτελεί επενδυτικό ακίνητο στα πλαίσια του ΔΛΠ 40 και (β) η απόκτηση του επενδυτικού ακινήτου αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων, όπως αυτή ορίζεται στο ΔΠΧΑ 3.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΕΔΔΠΧΑ 21, Εισφορές

Η διερμηνεία διευκρινίζει ότι μία εταιρεία αναγνωρίζει μία υποχρέωση για εισφορά, που δεν είναι φόρος εισοδήματος, όταν η δραστηριότητα που προκαλεί την πληρωμή, όπως προσδιορίζεται από τη σχετική νομοθεσία, λαμβάνει χώρα. Διευκρινίζει, επίσης, ότι η υποχρέωση για την εισφορά αναγνωρίζεται σταδιακά μόνο εάν η δραστηριότητα που προκαλεί την καταβολή της εισφοράς πραγματοποιείται κατά την διάρκεια μίας χρονικής περιόδου, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία. Όταν η υποχρέωση εισφοράς προκύπτει με την επίτευξη ενός ελαχίστου ορίου, για παράδειγμα ενός καθορισμένου ύψους εσόδων, η διερμηνεία διευκρινίζει ότι καμία υποχρέωση δεν πρέπει να αναγνωρίζεται πριν την επίτευξη του καθορισμένου ελάχιστου απαιτούμενου ορίου.

Η υιοθέτηση της διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Εταιρεία

Ένα πλήθος νέων προτύπων και τροποποιήσεων σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2015, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί για χρήση στην Ευρωπαϊκή Ένωση ή η Εταιρεία δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

ΔΛΠ 1, Τροποποίηση - Γνωστοποιήσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016)
Η τροποποίηση διευκρινίζει τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της συγκέντρωσης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, την δομή των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 7, Τροποποίηση – Γνωστοποιήσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)
Η τροποποίηση απαιτεί γνωστοποίηση πληροφοριών που επιτρέπουν στους χρήστες οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν μεταβολές στις υποχρεώσεις προερχόμενες από χρηματοδοτικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων τόσο των αλλαγών από ταμειακές ροές όσο και μη ταμειακές μεταβολές. Οι απαιτήσεις για γνωστοποιήσεις επιπροσθέτως ισχύουν για μεταβολές σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, όπως περιουσιακά στοιχεία που αντισταθμίζουν υποχρεώσεις προερχόμενες από χρηματοδοτικές δραστηριότητες, εάν οι ταμειακές ροές από αυτά τα περιουσιακά στοιχεία είχαν συμπεριληφθεί ή οι μελλοντικές ταμειακές ροές αυτών θα συμπεριληφθούν στις ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν παραδείγματα που παρουσιάζουν πώς μία εταιρεία μπορεί να πληροί τον σκοπό των υποχρεώσεων για γνωστοποιήσεις.
Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12, Τροποποίηση - Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)
Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές χρεωστικών τίτλων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία στις οικονομικές καταστάσεις και σε κόστος για σκοπούς φορολογικούς μπορούν να επιφέρουν εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές. Επιπλέον, διευκρινίζει ότι η λογιστική αξία ενός στοιχείου ενεργητικού δεν θέτει όριο στην εκτίμηση για πιθανά μελλοντικά φορολογητέα κέρδη και ότι κατά την σύγκριση εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών με μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη εξαιρούν φορολογικές μειώσεις προερχόμενες από τον αντιλογισμό αυτών των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38, Τροποποιήσεις- Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016)
Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 19, Τροποποίηση - Παροχές σε Εργαζομένους (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016)
Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιεί την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάσει ενός σταθερού ποσοστού του μισθού. Η τροποποίηση επιτρέπει οι εισφορές αυτές να αφαιρούνται από το σχετικό έξοδο, στην χρήση που η σχετική υπηρεσία παρέχεται από τον εργαζόμενο, αντί της κατανομής τους στις περιόδους υπηρεσίας του υπαλλήλου.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 27, Τροποποίηση - Ατομικές οικονομικές καταστάσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016)
Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες να χρησιμοποιούν τη μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιήσουν τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς στις ατομικές τους οικονομικές καταστάσεις και επίσης αποσαφηνίζει τον ορισμό των ατομικών οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, ατομικές οικονομικές καταστάσεις είναι εκείνες που καταρτίζονται συμπληρωματικά των

ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ή συμπληρωματικά των οικονομικών καταστάσεων ενός επενδυτή που δεν έχει επενδύσεις σε θυγατρικές αλλά έχει επενδύσεις σε συγγενείς ή κοινοπραξίες, οι οποίες επενδύσεις απαιτείται, βάσει του ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες, να λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 9, Χρηματοοικονομικά μέσα (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)
Τον Ιούλιο του 2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε στην τελική του μορφή το πρότυπο ΔΠΧΑ 9 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Το ΔΠΧΑ 9 καθορίζει τις αναθεωρημένες απαιτήσεις αναφορικά με την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, αναφέρεται στην αναγνώριση της μεταβολής της εύλογης αξίας του ιδίου χρέους που αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αντικαθιστά το υφιστάμενο μοντέλο το οποίο χρησιμοποιείται για την απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού βάσει των πραγματοποιηθέντων ζημιών με ένα μοντέλο που βασίζεται στις αναμενόμενες ζημιές από πιστωτικό κίνδυνο και, τέλος, ενσωματώνει αλλαγές σε ότι αφορά την λογιστική αντιστάθμισης κίνδυνων.

Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) σε προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9 εισήγαγε νέες απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης (το 2009 και 2010) καθώς και ένα νέο λογιστικό μοντέλο αντιστάθμισης κίνδυνων (το 2013). Η έκδοση του Ιουλίου του 2014 αποτελεί την τελική μορφή του προτύπου, αντικαθιστά την προηγούμενες εκδόσεις του και σηματοδοτεί την ολοκλήρωση του έργου του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση».

Ταξινόμηση και Επιμέτρηση

Το ΔΠΧΑ 9 υιοθετεί μια ενιαία προσέγγιση για την ταξινόμηση όλων των κατηγοριών των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού, σύμφωνα με την οποία η ταξινόμηση και επιμέτρηση τους βασίζεται στο επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο χρησιμοποιεί η εταιρεία για τη διαχείριση των στοιχείων αυτών και στα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των εν λόγω χρηματοοικονομικών στοιχείων. Το επιχειρησιακό μοντέλο αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο η επιχείρηση διαχειρίζεται τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της με σκοπό τη δημιουργία ταμειακών ροών δια μέσου της συλλογής συμβατικών ταμειακών ροών ή της πώλησης στοιχείων ενεργητικού ή και τον συνδυασμό αυτών. Κατόπιν αξιολόγησης, κάθε χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού ταξινομείται σε μια από τις τρεις ακόλουθες κατηγορίες: σε εκείνη στην οποία η επιμέτρηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη άξια μέσω αποτελεσμάτων και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, ο χειρισμός που ακολουθείται στο ΔΛΠ 39 μεταφέρεται στο ΔΠΧΑ 9, ουσιαστικά αμετάβλητος. Ωστόσο, σύμφωνα με τις νέες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9, οι μεταβολές στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και αποδίδονται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη (‘own credit risk’) θα πρέπει να καταχωρούνται στα λοιπά αποτελέσματα χρήσης απευθείας στην καθαρή θέση κι όχι στα αποτελέσματα υπό τον όρο ότι αυτό δεν θα είχε ως αποτέλεσμα μία ανακολουθία στην επιμέτρηση ή την αναγνώριση («λογιστική ασυμμετρία»).

Απομείωση των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, το ίδιο μοντέλο απομείωσης εφαρμόζεται σε όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού τα οποία υπόκεινται σε λογιστική απομείωση.

Το νέο μοντέλο απομείωσης εστιάζει στις μελλοντικές ζημιές και απαιτεί την αναγνώριση των αναμενόμενων ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο, σε αντιδιαστολή με το ΔΛΠ 39, το οποίο απαιτούσε την αναγνώριση ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο μόνον μετά την επέλευση ενός ζημιογόνου γεγονότος. Το ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει μία προσέγγιση «τριών σταδίων» η οποία βασίζεται στην μεταβολή της πιστωτικής ποιότητας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού από την αρχική τους αναγνώριση. Ως εκ τούτου, κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, για τα μη απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν έχει παρατηρηθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού τους κινδύνου από την αρχική τους αναγνώριση, οι σχετικές ζημίες από πιστωτικό κίνδυνο θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα βάσει αυτών που αναμένονται σε χρονικό ορίζοντα 12-μηνου (’12-month expected credit losses’). Αν, ωστόσο, ο πιστωτικός κίνδυνος των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αυξηθεί σημαντικά σε σχέση με αυτόν κατά την αρχική τους αναγνώριση, τότε απαιτείται ο σχηματισμός πρόβλεψης για αναμενόμενες ζημιές από πιστωτικό κίνδυνο για την εναπομένουσα διάρκεια τους (‘lifetime expected losses’).

Για χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού τα οποία, κατά την αρχική τους αναγνώριση, είναι απομειωμένα απαιτείται ο σχηματισμός πρόβλεψης για αναμενόμενες ζημιές από πιστωτικό κίνδυνο για την εναπομένουσα διάρκεια τους ('lifetime expected losses').

Για την επιμέτρηση των αναμενόμενων ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο, πληροφορίες για παρελθοντικά γεγονότα, τρέχουσες συνθήκες και προβλέψεις σχετικά με τις μελλοντικές συνθήκες θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.

Λογιστική Αντιστάθμισης

Το ΔΠΧΑ 9 εισάγει ένα αναθεωρημένο μοντέλο λογιστικής αντιστάθμισης, το οποίο στοχεύει να ευθυγραμμίσει την λογιστική αντιστάθμισης με τις δραστηριότητες διαχείρισης κινδύνων από τη διοίκηση έτσι ώστε αυτές να αντικατοπτρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της οικονομικής οντότητας. Σύμφωνα με το νέο μοντέλο, εφαρμόζονται νέες απαιτήσεις σχετικά με την αποτελεσματικότητα της αντιστάθμισης, η διακοπή της λογιστικής αντιστάθμισης είναι επιτρεπτή μόνο υπό ορισμένες προϋποθέσεις και διευρύνεται, σε σχέση με το ΔΛΠ 39, ο αριθμός των στοιχείων που μπορούν να συμμετάσχουν σε μια σχέση αντιστάθμισης είτε ως μέσα αντιστάθμισης είτε ως αντισταθμιζόμενα στοιχεία.

Η Εταιρεία επί του παρόντος εξετάζει την επίπτωση του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές καταστάσεις, η οποία δεν μπορεί να ποσοτικοποιηθεί κατά την ημερομηνία δημοσίευσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28, Τροποποιήσεις - Εταιρείες επενδύσεων: Εφαρμογή της απαλλαγής από την υποχρέωση ενοποίησης (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)
Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή της απαλλαγής των εταιρειών επενδύσεων και των θυγατρικών τους από την υποχρέωση ενοποίησης. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 28, Τροποποιήσεις - Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και μιας συγγενούς εταιρείας ή κοινοπραξίας (η ημερομηνία ισχύος θα ανακοινωθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις διευθετούν μία ασυνέπεια μεταξύ των διατάξεων του ΔΠΧΑ 10 και του ΔΛΠ 28 σχετικά με την πώληση ή εισφορά των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και μιας συγγενούς εταιρείας ή κοινοπραξίας. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι αναγνωρίζεται ολόκληρο το κέρδος ή η ζημιά μιας συναλλαγής που περιλαμβάνει μία επιχείρηση, ενώ μερικό κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν αποτελούν μια επιχείρηση, ακόμα και αν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία είναι εντός θυγατρικής. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 11, Τροποποίηση - Από κοινού Συμφωνίες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016)
Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από έναν επενδυτή να εφαρμόσει την μέθοδο της εξαγοράς όταν αποκτά συμμετοχή σε μία από κοινού δραστηριότητα η οποία αποτελεί μία 'επιχείρηση'.
Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 15, Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)
Το ΔΠΧΑ 15 θεσπίζει ένα ενιαίο, ολοκληρωμένο υπόδειγμα αναγνώρισης εσόδων με σκοπό την συστηματική εφαρμογή του σε όλες τις συμβάσεις πελατών, προσδιορίζει το χρόνο και το ύψος αναγνώρισης του εσόδου, πλην όμως, δεν επηρεάζει την αναγνώριση εσόδων από χρηματοοικονομικά μέσα, τα οποία υπόκεινται στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 και ΔΛΠ 39. Επιπροσθέτως, το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά τα προγενέστερα πρότυπα ΔΛΠ 18 «Έσοδα» και ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις Κατασκευής» μαζί με συναφείς διερμηνείες σε ότι αφορά την αναγνώριση εσόδων.

Η Εταιρεία εξετάζει επί του παρόντος τις επιπτώσεις του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές καταστάσεις, η οποία δεν μπορεί να ποσοτικοποιηθεί κατά την ημερομηνία δημοσίευσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΔΠΧΑ 16, Μισθώσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, το οποίο αντικαθιστά τις τρέχουσες οδηγίες του ΔΛΠ 17, η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, καταργείται και όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Οι μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται αναγνωρίζοντας την παρούσα αξία των πληρωτέων μισθωμάτων και απεικονίζονται είτε ως μισθωμένα στοιχεία ενεργητικού (right of use assets) ή μαζί με τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια. Επιπροσθέτως, αναγνωρίζεται χρηματοοικονομική υποχρέωση, εάν οι πληρωμές μισθωμάτων πραγματοποιούνται σταδιακά μέσα στον χρόνο, η οποία αντιπροσωπεύει την υποχρέωση πραγματοποίησης μελλοντικών πληρωμών για

μισθώματα. Επιπροσθέτως, ο χειρισμός του εξόδου από μισθώσεις εναρμονίζεται για όλες τις μισθώσεις των μισθωτών και η αναγνώριση του εξόδου στις λειτουργικές μισθώσεις βάσει της σταθερής μεθόδου, κατά το ΔΛΠ 17 αντικαθίσταται με έξοδο απόσβεσης για τα μισθωμένα στοιχεία ενεργητικού και έξοδο τόκου επί των υποχρεώσεων από την μίσθωση. Η αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού από τους μισθωτές δεν είναι υποχρεωτική για ορισμένες βραχυχρόνιας διάρκειας μισθώσεις καθώς και μισθώσεις χαμηλής αξίας στοιχείων ενεργητικού.
Σύμφωνα με το νέο πρότυπο μία μίσθωση ορίζεται ως ένα συμβόλαιο, ή μέρος συμβολαίου, που εμπερικλείει το δικαίωμα χρήσης ενός στοιχείου ενεργητικού (το υποκείμενο στοιχείο ενεργητικού) για μία χρονική περίοδο σε αντάλλαγμα τιμήματος.

Η Εταιρεία εξετάζει επί του παρόντος τις επιπτώσεις του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές καταστάσεις, η οποία δεν μπορεί να ποσοτικοποιηθεί κατά την ημερομηνία δημοσίευσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2010-2012 (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε επτά ΔΠΧΑ ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα που επηρεάζονται από τις τροποποιήσεις αυτές είναι τα ακόλουθα:

-Ορισμός της προϋπόθεσης κατοχύρωσης στο ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»
-Λογιστικός χειρισμός ενδεχόμενου τιμήματος σε μια συνένωση επιχειρήσεων στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»
-Συνάθροιση των λειτουργικών τομέων και συμφωνία του συνόλου των στοιχείων ενεργητικού των τομέων προς αναφορά με τα στοιχεία ενεργητικού της οικονομικής οντότητας στο ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»
-Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις και υποχρεώσεις στο ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»
-Μέθοδος αναπροσαρμογής – αναλογική αναδιατύπωση των συσσωρευμένων αποσβέσεων στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»
-Βασικά διοικητικά στελέχη στο ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»
-Μέθοδος αναπροσαρμογής – αναλογική αναδιατύπωση των συσσωρευμένων αποσβέσεων στο ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012-2014 (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2012-14 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα που επηρεάζονται από τις τροποποιήσεις αυτές είναι τα ακόλουθα:

-Διευκρίνηση του ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες» πως όταν ένα περιουσιακό στοιχεία (ή ομάδα στοιχείων) αναταξινομείται από «διακρατούμενο προς πώληση» σε «διακρατούμενο προς διανομή», ή το αντίθετο, αυτό δεν αποτελεί αλλαγή στο σχέδιο για πώληση ή διανομή και δεν πρέπει να λογιστικοποιείται σαν αλλαγή.

-Προσθήκη στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» συγκεκριμένων οδηγιών προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμειξη. Επιπλέον διευκρινίζει πως οι επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

-Διευκρίνιση στο ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους» ότι όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.

-Διευκρίνιση στο ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» της έννοιας του «πληροφόρηση που γνωστοποιείται οπουδήποτε αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» που αναφέρεται στο πρότυπο.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.2. Ξένο νόμισμα

2.2.1 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι και το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

2.2.2 Συναλλαγές και υπόλοιπα σε ξένο νόμισμα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη/ζημιές) που προκύπτουν κατά το διακανονισμό των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα χρηματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων που είναι σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από εκείνες που προκύπτουν από τη μετατροπή υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα που αντισταθμίζουν την καθαρή επένδυση σε θυγατρικές εξωτερικού ή τις ταμειακές ροές σε ξένο νόμισμα, οι οποίες μεταφέρονται στα ίδια κεφάλαια.

Τα μη χρηματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ίσχυε κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης, εκτός από τα μη χρηματικά στοιχεία σε ξένο νόμισμα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία και τα οποία μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ίσχυε κατά την ημερομηνία που προσδιορίστηκε η εύλογη αξία. Στην περίπτωση αυτή οι συναλλαγματικές διαφορές αποτελούν μέρος του κέρδους ή της ζημιάς από τη μεταβολή της εύλογης αξίας και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή απευθείας σε αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια, βάσει της κατηγοριοποίησης του μη χρηματικού στοιχείου.

2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ως επενδύσεις σε ακίνητα, καταχωρούνται τα ακίνητα που κατέχονται για αποδόσεις ενοικίων και/η κεφαλαιουχικές ανατιμήσεις. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης προσαυξημένο με τα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων αυτών. Μεταγενέστερα, οι επενδύσεις σε ακίνητα, παρουσιάζονται στο κόστος κτήσεως μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής των παγίων, προκειμένου να μειωθεί το κόστος κτήσης των παγίων στην τελική υπολειπόμενη αξία τους ως ακολούθως :

Γήπεδα:	Μηδενική απόσβεση
Κτίρια:	40 έως 50 έτη

Οι βελτιώσεις που πραγματοποιούνται σε επενδυτικά ακίνητα αποσβένονται στην χαμηλότερη μεταξύ της ωφέλιμης ζωής της βελτίωσης ή του κτιρίου.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εξετάζονται ετησίως από εξωτερικούς εκτιμητές, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους.

2.4 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν λοιπό εξοπλισμό ο οποίος παρουσιάζεται στο ιστορικό κόστος κτήσεως μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει έξοδα που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων αυτών. Έξοδα μεταγενέστερα της απόκτησης ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου, κεφαλαιοποιούνται μόνο όταν θεωρείται πιθανό ότι θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όταν προκύπτουν έξοδα επισκευών και συντήρησης, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής των παγίων, προκειμένου να μειωθεί το κόστος κτήσης των παγίων στην τελική υπολειπόμενη αξία τους ως ακολούθως:

Λοιπά έπιπλα και εξοπλισμός: 4 έως 12 έτη

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αξιολογούνται περιοδικά για απομείωση, και οποιαδήποτε ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Το κόστος κτήσης και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων που πωλούνται ή αποσύρονται μεταφέρονται από τους αντίστοιχους λογαριασμούς τη στιγμή της πώλησης ή απόσυρσης και οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία προκύπτει καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Στο λογαριασμό «Άυλα περιουσιακά στοιχεία» περιλαμβάνονται κυρίως τα έξοδα λογισμικού.
Κόστη που σχετίζονται με τη συντήρηση υφιστάμενων λογισμικών προγραμμάτων, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν προκύπτουν. Κόστη πληρωτέα σε τρίτους, που σχετίζονται με την ανάπτυξη και εφαρμογή νέων λογισμικών προγραμμάτων, αναγνωρίζονται ως κεφαλαιουχικές βελτιώσεις, προστίθενται στο κόστος νέων λογισμικών προγραμμάτων, και αντιμετωπίζονται με τον ίδιο τρόπο. Τα άυλα στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσεως μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης. Τα άυλα στοιχεία αξιολογούνται περιοδικά για απομείωση και οποιαδήποτε ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

Λογισμικά προγράμματα:	4 έως 7 έτη

2.6 Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

2.7 Απομείωση στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα στοιχείων ενεργητικού έχουν υποστεί απομείωση. Ένα στοιχείο ενεργητικού ή ομάδα στοιχείων ενεργητικού υπόκεινται σε απομείωση όταν, και μόνο όταν, υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης, ως αποτέλεσμα ενός η περισσοτέρων γεγονότων που συνέβησαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου («ζημιογόνο γεγονός»), και το ζημιογόνο γεγονός (ή γεγονότα) έχει επίδραση στις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του στοιχείου ενεργητικού η ομάδας στοιχείων ενεργητικού, και μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα.

Σε περίπτωση που υπάρξει τέτοια ζημιά αυτή καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης της αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων θεωρούνται από την Εταιρεία τα εξής:

- Σημαντική οικονομική δυσχέρεια του αντισυμβαλλόμενου
- Παραβίαση των όρων της σύμβασης όπως αθέτηση πληρωμών τόκων ή/και κεφαλαίου
- Αυξημένη πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος να μπει σε καθεστώς πτώχευσης ή οικονομικής αναδιοργάνωσης.
- Παύση ύπαρξης ενεργής αγοράς για το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού εξαιτίας οικονομικών δυσκολιών.

2.8 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

(i) Τρέχουσα φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών υπολογίζεται με βάση την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία και αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα κέρδη.

(ii) Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και της λογιστικής αξίας τους στις οικονομικές καταστάσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

επιμετρώνται χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι κυριότερες προσωρινές διαφορές προκύπτουν από την απομείωση των επενδύσεων σε ακίνητα, από τις αποσβέσεις των επενδύσεων σε ακίνητα και από τις φορολογικές ζημιές.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν. Το λογιστικό υπόλοιπο των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και μειώνεται στον βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανό ότι επαρκή φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα ώστε να επιτρέψουν την ανάκτηση ολόκληρης ή μέρους της απαίτησης. Κάθε τέτοια μείωση αντιλογίζεται στο βαθμό που καθίσταται πιθανό ότι επαρκή φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα.

Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

2.9 Παροχές στο προσωπικό

i) <u>Προγράμματα συνταξιοδότησης καθορισμένων εισφορών</u>

Η Εταιρεία παρέχει ορισμένα προγράμματα συνταξιοδότησης καθορισμένων εισφορών. Οι ετήσιες εισφορές που καταβάλλει η Εταιρεία επενδύονται και τοποθετούνται σε ειδικές κατηγορίες προϊόντων. Οι υπάλληλοι, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις του προγράμματος, συμμετέχουν στην απόδοση των ανωτέρω επενδύσεων. Οι εισφορές της Εταιρείας καταχωρούνται ως έξοδο στην χρήση κατά την οποία καταβάλλονται.

ii) <u>Προγράμματα συνταξιοδότησης καθορισμένων παροχών</u>

Σύμφωνα με την ισχύουσα εργατική νομοθεσία, όταν οι υπάλληλοι παραμένουν στην υπηρεσία μέχρι την συνήθη ηλικία συνταξιοδότησης, δικαιούνται εφάπαξ αποζημίωση η οποία υπολογίζεται με βάση τα χρόνια υπηρεσίας τους και τις απολαβές τους κατά την ημερομηνία συνταξιοδότησης. Η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη βάσει αναλογιστικής μελέτης για την αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, το κόστος για αποζημιώσεις εξόδου αναγνωρίζεται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια των χρόνων υπηρεσίας των υπαλλήλων, σύμφωνα με αναλογιστικές αποτιμήσεις που πραγματοποιούνται κάθε χρόνο.

Η υποχρέωση της αποζημίωσης αποχώρησης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών, χρησιμοποιώντας τα επιτόκια Ευρωπαϊκών εταιρικών ομολόγων υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης, με όρους λήξης που προσεγγίζουν τους όρους της σχετικής υποχρέωσης (βλέπε Σημείωση 14).

Η επανεκτίμηση της υποχρέωσης στο προσωπικό για την αποζημίωση αποχώρησης αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα χωρίς τη δυνατότητα αναταξινόμησης μελλοντικά στα αποτελέσματα. Το κόστος παρελθούσας προϋπηρεσίας και το έξοδο τόκου αναγνωρίζονται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Οι καταβλητέες αποζημιώσεις μετά την πάροδο των 12 μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού, προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

iii) <u>Παροχές τερματισμού της απασχόλησης</u>

Παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδοτήσεως, ή οποτεδήποτε ένας εργαζόμενος αποδεχτεί εθελοντικά να αποχωρήσει σε αντάλλαγμα για τον οικειοθελή τερματισμό της απασχόλησης του. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές όταν δεσμεύεται, είτε όταν τερματίζει την απασχόληση των υπαλλήλων που ήδη υπάρχουν στην Εταιρεία σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εθελουσία αποχώρηση. Οι καταβλητέες αποζημιώσεις μετά την πάροδο των 12 μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού, προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

iv) <u>Παροχές για συμμετοχή στα κέρδη και επιδόματα</u>

Η Διοίκηση περιοδικά και κατά βούληση ανταμείβει με μετρητά (bonus), υπαλλήλους με υψηλή απόδοση. Παροχές σε μετρητά (bonus) οι οποίες απαιτούν έγκριση μόνο από την διοίκηση, αναγνωρίζονται ως δεδουλευμένα έξοδα προσωπικού. Η διανομή κερδών στους υπαλλήλους, για την οποία απαιτείται έγκριση από την Γενική Συνέλευση, αναγνωρίζεται ως έξοδο προσωπικού στη χρήση που εγκρίνεται από τους μετόχους της Εταιρείας.

2.10 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συμμετέχει μόνο σε λειτουργικές μισθώσεις.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής:
Στοιχεία ενεργητικού που εκμισθώνονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων περιλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και αποσβένονται κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, σύμφωνα με παρόμοια ιδιόκτητα ενσώματα πάγια. Το έσοδο από ενοίκια (μετά την αφαίρεση των κινήτρων που παραχωρήθηκαν σε μισθωτές) αναγνωρίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

Η Εταιρεία ως μισθωτής:
Λειτουργικές μισθώσεις είναι οι μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη ιδιοκτησίας που απορρέουν από τα εκμισθωμένα περιουσιακά στοιχεία παραμένουν στον εκμισθωτή. Πληρωμές που αφορούν λειτουργικές μισθώσεις (μετά την αφαίρεση κινήτρων που εισπράχθηκαν από τον εκμισθωτή), αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

2.11 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεόμενα μέρη της Εταιρείας περιλαμβάνουν:
(α) την τελική μητρική «Eurobank», τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται, ελέγχονται από κοινού ή επηρεάζονται σημαντικά από αυτή, καθώς και τα βασικά μέλη της Διοίκησης αυτής και τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα.
(β) τα βασικά μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα, και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται ή ελέγχονται από κοινού από τα παραπάνω πρόσωπα
(γ) τις συγγενείς εταιρείες και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Eurobank.
Όλες οι τραπεζικές συναλλαγές που διενεργούνται με συνδεόμενα μέρη, είναι μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και γίνονται με καθαρά εμπορικούς όρους.

2.12 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές ονομαστικές μετοχές καταχωρούνται ως ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια, ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.13 Μερίσματα

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Τα μερίσματα που αναγνωρίζονται σαν υποχρέωση κατά τις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

2.14 Προβλέψεις – Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια υπάρχουσα νομική ή τεκμηριωμένη υποχρέωση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος και είναι πιθανό να απαιτηθεί εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικό όφελος για τον διακανονισμό της υποχρέωσης το ποσό της οποίας μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.

Το ποσό που αναγνωρίζεται ως πρόβλεψη αποτελεί την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της δαπάνης που απαιτείται, για να διακανονιστεί η παρούσα δέσμευση κατά την ημερομηνία αναφοράς, λαμβάνοντας υπόψη τους κινδύνους και τις αβεβαιότητες που αφορούν το ποσό που αναγνωρίστηκε ως πρόβλεψη. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και αναπροσαρμόζονται προκειμένου να αντιπροσωπεύουν την καλύτερη δυνατή εκτίμηση. Αν μεταγενέστερα δεν είναι πλέον πιθανό ότι για να διακανονιστεί η δέσμευση θα απαιτηθεί μια εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη, τότε η πρόβλεψη αντιλογίζεται.

2.15 Αποαναγνώριση στοιχείων του ενεργητικού

Η Εταιρεία συνάπτει συναλλαγές με βάση τις οποίες μεταφέρει στοιχεία ενεργητικού που αναγνωρίζονται στον ισολογισμό της, αλλά διατηρεί είτε όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές των μεταφερθέντων στοιχείων ενεργητικού, είτε ένα μέρος τους. Εάν οι κίνδυνοι και ανταμοιβές διατηρούνται ουσιωδώς από την Εταιρεία, τα μεταφερθέντα στοιχεία ενεργητικού δεν αποαναγνωρίζονται από τον ισολογισμό.

Ένα περιουσιακό στοιχείο του ενεργητικού αποαναγνωρίζεται όταν οι συμβατικές ταμειακές ροές του στοιχείου λήγουν ή η Εταιρεία μεταφέρει τα δικαιώματα της να εισπράξει αυτές τις ροές με μια άμεση πώληση με την οποία ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου έχουν μεταφερθεί.

2.16 Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα, περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως σε τράπεζες, άλλες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού κινδύνου, με αρχικές ημερομηνίες λήξης τριών ή λιγότερων μηνών.

2.17 Αναγνώριση Εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται ως δεδουλευμένα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.18 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων οι οποίες επηρεάζουν τα ποσά των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι εκτιμήσεις αυτές στηρίζονται σε ιστορικά στοιχεία και σε εκτιμήσεις για μελλοντικά γεγονότα που είναι λογικές κατά την τρέχουσα κατάσταση. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

(α) Απομείωση επενδυτικών ακινήτων

Η Εταιρεία εξετάζει, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των ακινήτων της, συγκρίνοντας την λογιστική αξία τους με την εύλογη αξία τους, όπως αυτή εκτιμάται από πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές.

Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιείται η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Method).
Βάσει της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών υπολογίζεται η παρούσα αξία των προσδοκώμενων μισθωμάτων του ακινήτου για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, καθώς και η προσδοκώμενη αγοραία αξία του ακινήτου μετά τη λήξη της μίσθωσης. Το άθροισμα των επί μέρους αξιών, δηλαδή των μισθωμάτων και της προσδοκώμενης αξίας του ακινήτου στη λήξη του μισθωτηρίου συμβολαίου, εκφρασμένα σε παρούσα αξία αποτελεί την Αγοραία Αξία του ακινήτου βάσει της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Εφόσον η εύλογη αξία υπολείπεται της λογιστικής αξίας, αυτό θεωρείται ένδειξη απομείωσης, και εφόσον πρόκειται για επενδυτικό ακίνητο, η λογιστική αξία προσαρμόζεται στην εύλογη αξία, η οποία θεωρείται και ως η ανακτήσιμη αξία για τα συγκεκριμένα ακίνητα.

(β) Φόρος εισοδήματος

Υπάρχουν συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για αναμενόμενα θέματα από φορολογικούς ελέγχους. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των υποθέσεων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία αναγνωρίζει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων να μπορούν να χρησιμοποιηθούν. Με σκοπό τον προσδιορισμό της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που μπορεί να αναγνωριστεί, απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις από τη Διοίκηση αναφορικά με τη πιθανότητα της χρονικής στιγμής και του ύψους των μελλοντικών φορολογητέων κερδών. Πραγματοποιώντας αυτή την εκτίμηση, η Εταιρεία μελετά όλα τα διαθέσιμα στοιχεία,

συμπεριλαμβανομένων του ιστορικού ύψους κερδοφορίας, της πρόβλεψης της Διοίκησης για τα μελλοντικά φορολογητέα έσοδα και της φορολογικής νομοθεσίας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο αγοράς.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας, βασιζόμενη σε οδηγίες και συμβουλές του Ομίλου Eurolife ERB και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων της μητρικής Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Η μεθοδολογία που εφαρμόζεται για την διαχείριση κινδύνων εστιάζεται αφενός στην αναγνώριση, επιμέτρηση και διαχείριση όλων των χρηματοοικονομικών κινδύνων στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία ή ενδέχεται να εκτεθεί με ιδιαίτερη έμφαση στην διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου και του κινδύνου επιτοκίου και αφετέρου στην πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα και τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης των ακινήτων πραγματοποιούνται με εταιρείες του Ομίλου Eurolife ERB.

Συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου

Υπάρχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου ως προς τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας, τα οποία έχουν κατατεθεί σε ποσοστό 100% σε λογαριασμούς της απώτερης μητρικής εταιρείας Eurobank, αλλά και ως προς τις απαιτήσεις από μισθωτές καθώς το ακίνητο είναι μισθωμένο μόνο στις θυγατρικές εταιρείες του ομίλου Eurolife ERB.

β) Κίνδυνος Αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς δεν πραγματοποιεί συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος Τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου των τιμών η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές διάρκειας 12 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό και στο παθητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώνει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνονται απαιτητές. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών εισροών και εκροών, καθώς και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων.
Η διαδικασία διαχείρισης της ρευστότητας της Εταιρείας συνίσταται στην παρακολούθηση της χρονικής αντιστοιχίας των ταμειακών εισροών και εκροών, όπως επίσης και στη διασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών. Για το σκοπό αυτό, η Εταιρεία εκτιμά και συσχετίζει τις αναμενόμενες χρηματικές ροές που προκύπτουν από όλα τα στοιχεία του Ενεργητικού και του Παθητικού.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές για τόκους και κεφάλαιο):

(α) Ανάλυση της χρονικής κατανομής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και λοιπών απαιτήσεων για την 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2014, αντίστοιχα (Σημ. 7 και 8).

31η Δεκεμβρίου 2015	**0-1 μήνας**	**1-3 μήνες**	**3-12 μήνες**	**1-6 έτη**	**Σύνολο**
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	222.966	-	-	-	**222.966**
Δοσμένες Εγγυήσεις	-	-	-	8.400	**8.400**
Προπληρωθέντα έξοδα	7.151	-	-	-	**7.151**
Λοιπές απαιτήσεις	-	-	98	-	**98**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	857.128	-	-	-	**857.128**
Σύνολο	**1.087.245**	**-**	**98**	**8.400**	**1.095.743**

31η Δεκεμβρίου 2014	**0-1 μήνας**	**1-3 μήνες**	**3-12 μήνες**	**1-6 έτη**	**Σύνολο**
Δοσμένες Εγγυήσεις	-	-	-	8.400	**8.400**
Προπληρωθέντα έξοδα	5.278	-	-	-	**5.278**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17.566	-	-	-	**17.566**
Λοιπές Απαιτήσεις	-	-	85	-	**85**
Σύνολο	**22.844**	**-**	**85**	**8.400**	**31.329**

(β) Ανάλυση της ληκτότητας των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών των υποχρεώσεων για την 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2014, αντίστοιχα (Σημ. 11).

31η Δεκεμβρίου 2015	**0-1 μήνας**	**1-3 μήνες**	**Μη δηλωθείσα λήξη**	**Σύνολο**
Προμηθευτές	147.303	-	-	**147.303**
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	13.514	-	-	**13.514**
Σύνολο	**160.818**	**-**	**-**	**160.818**

31η Δεκεμβρίου 2014	**0-1 μήνας**	**1-3 μήνες**	**Μη δηλωθείσα λήξη**	**Σύνολο**
Προμηθευτές	16.784	-	-	**16.784**
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	6.519	-	-	**6.519**
Σύνολο	**23.303**	**-**	**-**	**23.303**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε €)	**Οικόπεδο**	**Κτίριο**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	**7.540.476**	**5.162.747**	**12.703.223**
Προσθήκες	-	1.571.432	**1.571.432**
Αποσβέσεις	-	(136.096)	**(136.096)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	**7.540.476**	**6.598.084**	**14.138.560**

(ποσά σε €)	**Οικόπεδο**	**Κτίριο**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	**7.540.476**	**5.290.485**	**12.830.961**
Αποσβέσεις	-	(127.738)	**(127.738)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	**7.540.476**	**5.162.747**	**12.703.223**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2015 πραγματοποιήθηκε εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα από ανεξάρτητο ορκωτό εκτιμητή. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 είναι €14 εκατ.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα για το 2015:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη Αξία	Επίπεδο Ιεραρχίας	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Συντελεστή Κεφαλαιοποίησης
Ελλάδα	Γραφεία	€14 εκατ.	Επίπεδο 3	Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών	€84.917	8%	8%

Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα. Η εύλογη αξία υπολογίζεται μέσω της εκτίμησης μιας σειράς μελλοντικών ταμειακών ροών, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένες υποθέσεις σχετικά με τα οφέλη και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την ιδιοκτησία των ακινήτων (λειτουργικά έσοδα και έξοδα, δείκτες κενής θέσης, ανάπτυξη εισοδήματος), συμπεριλαμβανομένης και της υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να έχει το ακίνητο στο τέλος της προεξοφλητικής περιόδου. Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των εν λόγω ταμειακών ροών εφαρμόζεται κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο της αγοράς.

Η Εταιρεία έχει λάβει 2 εγγυητικές επιστολές από το ΤΣΜΕΔΕ εκ μέρους της "ΑΒΜ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε." συνολικού ποσού € 349χιλ. για την πιστή τήρηση των όρων της σύμβασης που έχει συναφθεί μεταξύ της Εταιρείας και της ανωτέρω κατασκευαστικής εταιρείας για την ανακαίνιση του κτιρίου.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

(ποσά σε €)	31.12.2015	31.12.2014
	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός
Αξία Κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**44.827**	**44.827**
Προσθήκες	52.605	-
Πωλήσεις και διαγραφές	(44.827)	**-**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**52.605**	**44.827**
Σωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**(44.826)**	**(44.826)**
Πωλήσεις και διαγραφές	44.826	-
Αποσβέσεις χρήσης	(731)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(731)**	**(44.826)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2014	**51.874**	**0**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

(ποσά σε €)	Υπόλοιπο έναρξης 01/01/2015	Επιβάρυνση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο Λήξης 31/12/2015
Αναπροσαρμογή αποσβέσεων ενσώματων στοιχείων	518.050	86.719	604.769
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες	327.146	142.197	469.343
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους	**845.196**	**228.916**	**1.074.112**

	Υπόλοιπο έναρξης 01/01/2014	Επιβάρυνση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο Λήξης 31/12/2014
Αναπροσαρμογή αποσβέσεων ενσώματων στοιχείων	484.838	33.212	518.050
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες	205.085	122.061	327.146
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους	**689.923**	**155.273**	**845.196**

Βάσει του Νόμου 4334/2015, ο οποίος τέθηκε σε ισχύ τη 16 Ιουλίου 2015 και τροποποίησε το φορολογικό Νόμο 4172/2013, ο φορολογικός συντελεστής των εταιρειών στην Ελλάδα για τα έσοδα των χρήσεων από το 2015 και έπειτα αυξήθηκε από 26% σε 29%. Η αλλαγή αυτή του φορολογικού συντελεστή οδήγησε σε αύξηση της καθαρής

αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης κατά € 97,5 χιλ. την 31 Δεκεμβρίου 2015, το οποίο καταχωρήθηκε απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

Μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές για τις οποίες έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ποσού € 1,6 εκ.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

(ποσά σε €)

	31.12.2015	31.12.2014
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	222.966	-
Δοσμένες Εγγυήσεις	8.400	8.400
Προπληρωθέντα έξοδα	7.151	5.278
Λοιπές απαιτήσεις	98	85
Σύνολο	**238.615**	**13.763**

Οι Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν απαιτήσεις από κοινόχρηστα, ενοίκια και λοιπές απαιτήσεις από τις εταιρείες του Ομίλου Eurolife ERB με τις οποίες έχει συνάψει συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης.

Οι λογιστικές αξίες των παραπάνω απαιτήσεων προσεγγίζουν πάρα πολύ τις εύλογες αξίες τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

(ποσά σε €)

	31.12.2015	31.12.2014
Καταθέσεις Όψεως	857.128	17.566
Σύνολο	**857.128**	**17.566**

Υπάρχει υψηλή συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις καταθέσεις στην απώτερη μητρική Eurobank, τόσο για τη χρήση 2015 όσο και για τη χρήση 2014. Ωστόσο δεν αναμένεται να προκύψουν ζημιές για την εταιρεία, λόγω της ικανοποιητικής πιστοληπτικής ικανότητας της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 836.105 με ονομαστική αξία € 22,95 ανά μετοχή (2014: 19,72). Όλες οι μετοχές ανήκουν στον μοναδικό μέτοχο, την "Eurolife ERB A.E.A.Z.". Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

(ποσά σε €)	31.12.2015	31.12.2014
Αριθμός Κοινών Μετοχών	836.105	817.500
Καταβεβλημένο	19.188.610	16.121.100
Ποσά προοριζόμενα για αύξηση	-	68.883
Μετοχικό Κεφάλαιο	**19.188.610**	**16.189.983**
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	16.189.983	11.832.000
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	2.998.626	4.357.983
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου	**19.188.610**	**16.189.983**

Με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων στις 29 Δεκεμβρίου 2014 αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 285.940 με την έκδοση 14.500 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας € 19,72 έκαστη. Έως την 31 Δεκεμβρίου 2014 είχε καταβληθεί το ποσό των € 68.883 και στις 26 Φεβρουαρίου 2015 πραγματοποιήθηκε η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας οπότε και καταβλήθηκε το υπόλοιπο ποσό της αύξησης € 217.057.

Κατά τη διάρκεια του 2015 η Εταιρεία πραγματοποίησε τις παρακάτω αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου:

α) Με απόφαση τις Γενικής Συνέλευσης των μετόχων στις 23 Απριλίου 2015 αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών ποσού €80.951 με την έκδοση 4.105 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €19,72 έκαστης.

β) Με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων στις 22 Δεκεμβρίου 2015 αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών ποσού €2.700.619 με αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών κατά €3,23 οπότε η ονομαστική αξία κάθε μετοχής θα ανέλθει σε €22,95.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΖΗΜΙΩΝ ΕΙΣ ΝΕΟΝ

Το τακτικό αποθεματικό έχει σχηματισθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 2190/1920, υπολογισμένο στο 5% των ετήσιων καθαρών κερδών όπως αυτά προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Ο σχηματισμός του τακτικού αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτικός έως ότου το υπόλοιπο του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου. Αυτό το αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της εταιρείας εξαιρούμενης της περίπτωσης ρευστοποίησης. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί για συμψηφισμό ζημιών.

Τα έκτακτα αποθεματικά έχουν σχηματισθεί από κέρδη προηγουμένων χρήσεων βάσει απόφαση Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας. Τα αποθεματικά αυτά, μπορούν να διανεμηθούν στους μετόχους της Εταιρείας χωρίς πρόσθετη φορολόγηση μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

Τα Ειδικά αποθεματικά περιλαμβάνουν έξοδα των αυξήσεων του μετοχικού κεφαλαίου, την υπεραξία από την αναπροσαρμογή της αξίας των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις και αφορολόγητα αποθεματικά που σχηματίστηκαν με βάση τις φορολογικές διατάξεις.

31/12/2014 (ποσά σε €)	**Τακτικό Αποθε/τικό**	**Έκτακτα Αποθε/τικά**	**Ειδικά Αποθε/τικά**	**Υπόλοιπο ζημιών εις νέον**	**Σύνολο**
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2014	558.422	7.001	4.155.620	(2.728.172)	1.992.871
Ζημιές χρήσης				(752.853)	(752.853)
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικών από αναπροσαρμογή υπεραξίας ακινήτου	-	-	(4.037.983)	-	(4.037.983)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(5.908)	-	(5.908)
Μεταφορά φορολογικών αποθεματικών	-	-	(122.025)	122.025	-
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2014	**558.422**	**7.001**	**(10.296)**	**(3.359.000)**	**(2.803.873)**

31/12/2015 (ποσά σε €)	**Τακτικό Αποθε/τικό**	**Έκτακτα Αποθε/τικά**	**Ειδικά Αποθε/τικά**	**Υπόλοιπο ζημιών εις νέον**	**Σύνολο**
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2015	558.422	7.001	(10.296)	(3.359.000)	(2.803.873)
Ζημιές χρήσης	-	-	-	(259.011)	(259.011)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(30.596)	-	(30.596)
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2015	**558.422**	**7.001**	**(40.892)**	**(3.618.010)**	**(3.093.480)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

(ποσά σε €)

	31.12.2015	**31.12.2014**
Προμηθευτές	147.303	16.784
Φόροι - Τέλη	104.341	170.336
Δεδουλευμένα έξοδα	13.514	6.519
Σύνολο	**265.159**	**193.638**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε €)

	31.12.2015	31.12.2014
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	84.917	-
Καθαρά έσοδα κοινοχρήστων	(0)	-
Σύνολο	**84.917**	**-**

Η περίοδος μισθώσεων κατά τη διάρκεια της οποίας η Εταιρεία μισθώνει το κτιριακό συγκρότημα (το οποίο βρίσκεται στην Ελλάδα) κάτω από συμβόλαιο λειτουργικής μίσθωσης διάρκειας 12 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας.

Η Εταιρεία μίσθωσε το κτιριακό συγκρότημα που έχει στην ιδιοκτησία της τον Νοέμβριο του 2015 (διάρκεια μίσθωσης από 02.11.2015 έως τις 30.11.2027), στις εταιρείες Eurolife ERB A.E.A.Z., Eurolife ERB A.E.Γ.Α., Eurolife ERB A.E.M.A. και Eurolife ERB Insurance Group A.E. Συμμετοχών. Το 2014 δεν έχει συναφθεί κάποια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης.

Τα έσοδα από μισθώματα δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα μισθώματα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

	31.12.2015
Έως 1 έτος	1.019.004
Από 1 έως 5 έτη	4.076.016
Πάνω από 5 έτη	7.133.028
Σύνολο	**12.228.048**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε €)

	31.12.2015	31.12.2014
Φόροι τέλη ακίνητης περιουσίας	(193.058)	(416.014)
Αποσβέσεις	(136.096)	(127.738)
Έξοδα δικηγόρων και λοιπών επαγγελματιών	(20.948)	(1.736)
Έξοδα ασφαλίστρων	(27.272)	(16.733)
Επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων	(9.691)	(16.632)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(70.818)	(76.527)
Διάφορα έξοδα	(63.871)	(58.404)
Σύνολο	**(521.753)**	**(713.785)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

(ποσά σε €)

	31.12.2015	31.12.2014
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	(43.517)
Αμοιβές Δ.Σ.	(9.658)	(53.127)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(23.503)	(63.216)
Λοιπά έξοδα (Λοιπά Έξοδα Διαχείρισης)	(1.194)	(1.262)
Αποσβέσεις λοιπού εξοπλισμού	(731)	-
Φόροι - Τέλη (Λοιπά έξοδα διαχείρισης)	(14.483)	(35.293)
Σύνολο	**(49.570)**	**(196.416)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ο φόρος εισοδήματος που απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης αφορά στο σύνολό του αναβαλλόμενο φόρο έσοδο και αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε €)	31.12.2015	31.12.2014
Ζημίες προ φόρων	**(487.926)**	**(908.126)**
α. Φόρος εισοδήματος χρήσης	-	-
β. Αναβαλλόμενη φορολογία (σημ. 7)	228.916	155.273
Σύνολο φόρου εισοδήματος	**228.916**	**155.273**
Φορολογικός συντελεστής	29,0%	26,0%

Βάσει του Νόμου 4334/2015, ο οποίος τέθηκε σε ισχύ τη 16 Ιουλίου 2015 και τροποποίησε το φορολογικό Νόμο 4172/2013, ο φορολογικός συντελεστής των εταιρειών στην Ελλάδα για τα έσοδα των χρήσεων από το 2015 και έπειτα αυξήθηκε από 26% σε 29%.

Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος με το ποσό που προκύπτει από την εφαρμογή του ισχύοντα φορολογικού συντελεστή στο αποτέλεσμα προ φόρων συνοψίζεται ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
Ζημιά προ φόρων	**(487.926)**	**(908.126)**
Φόρος με τον ισχύοντα συντελεστή φορολογίας	**141.499**	**236.113**
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	(37.049)	(49.260)
Λοιπά έσοδα που δεν αναγνωρίζονται	-	(64.792)
Φορολογικές ζημιές τρέχουσας	(104.449)	(122.061)
Σύνολο φορολογικών επιδράσεων	**(141.499)**	**(236.113)**
Φόρος εισοδήματος τρέχουσας περιόδου	**0**	**0**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η μητρική εταιρεία, είναι η Eurolife ERB ΑΕΑΖ η οποία είναι μέλος του Ομίλου Eurobank και εδρεύει στην Αθήνα.

Ως συνέπεια της επιτυχούς ολοκλήρωσης της ανακεφαλαιοποίησης της Eurobank από το Ελληνικό Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (Ε.Τ.Χ.Σ.) τον Ιούνιο του 2013 το Ε.Τ.Χ.Σ. κατέστη ο ελέγχων μέτοχος καθώς και συνδεδεμένο μέλος της Τράπεζας. Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Eurobank και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών στις 9 Μαΐου 2014, το ποσοστό των κοινών με δικαίωμα ψήφου μετοχών που κατέχει το Ε.Τ.Χ.Σ στην Τράπεζα μειώθηκε από 95,23% σε 35,41%.

Επιπλέον, στο πλαίσιο του Νόμου 3864/2010 («Νόμος ΤΧΣ»), όπως τροποποιήθηκε από το Νόμο 4254/2014, τα δικαιώματα ψήφου του ΤΧΣ στις Γενικές Συνελεύσεις της Eurobank είναι πλέον περιορισμένα. Ως εκ τούτου, από τις αρχές του Μαΐου 2014, το ΤΧΣ δεν είναι πλέον ο ελέγχων μέτοχος της Eurobank αλλά θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή. Τον Νοέμβριο του 2015 η Τράπεζα προχώρησε σε περαιτέρω ανακεφαλαιοποίηση € 2.039 εκ. μειώνοντας το ποσοστό συμμετοχής των κοινών μετοχών που κατέχει το ΤΧΣ από 35,41% σε 2,38%.

Η Εταιρία πραγματοποιεί συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και σε καθαρά εμπορική βάση. Ο όγκος των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη και τα υπόλοιπα στο τέλος του έτους φαίνονται πιο κάτω:

Eurobank την 31/12/2015	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Καταθέσεις Όψεως	855.566	-	17	-
Σύνολα	**855.566**	**-**	**17**	**-**

Συνδεδεμένες εταιρίες την 31/12/2015	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Λοιπές συναλλαγές	222.966	-	84.917	-
Σύνολα	**222.966**	**-**	**84.917**	**-**

Την 31 Δεκεμβρίου 2015 δεν υπήρχαν δάνεια προς μέλη της Διοίκησης.

Οι αμοιβές και λοιπές παροχές στα μέλη της διοίκησης της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015 ανέρχονταν σε € 9.658 (2014: € 155.654).

Δεν υπήρχαν συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες κατά την χρήση 2014.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούσαν αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις την 31 Δεκεμβρίου 2015 οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική θέση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και την χρήση 2010. Λόγω των ζημιών που εμφανίζει η εταιρεία από το 2010 και έπειτα δεν προβλέπεται να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους.

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, οι Ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στο άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994 (σε ισχύ στην τρέχουσα περίοδο το άρθρο 65α του Νόμου 4174/2013), το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

Για τη χρήση 2015 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των εξωτερικών ελεγκτών όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Άρθρου 82 παρ 5 του Ν.2238/1994 (σε ισχύ στην τρέχουσα περίοδο το άρθρο 65α του Νόμου 4174/2013). Ο φορολογικός έλεγχος είναι σε εξέλιξη.

Σύμφωνα με την εν λόγω ΠΟΛ.1006/2016 του Υπουργείου Οικονομικών που αποδέχεται τη γνωμοδότηση υπ' αριθμ. 256/2015 του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια φορολογικού ελέγχου και την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και πρόστιμων στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (πέντε χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση έχει υποβληθεί).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υφίστανται άλλα σημαντικά οψιγενή γεγονότα που να απαιτείται η αναφορά τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: ΠΡΩΤΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ

Η Εταιρεία εφάρμοσε τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς αναδρομικά ώστε να καταρτίσει τον Ισολογισμό την 1 Ιανουαρίου 2014.

Έως τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014, η Εταιρεία προετοίμασε τις Οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα άρθρα 42ο και 43γ του Νόμου περί Ανωνύμων Εταιρειών 2190/1920.

Ο παρακάτω πίνακας απεικονίζει την επίδραση στον Ισολογισμό την 1 Ιανουαρίου 2014 και την 31 Δεκεμβρίου 2014 λόγω της μετάβασης από τις διατάξεις του Ν.2190/1920 στα Δ.Π.Χ.Α. όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(ποσά σε €)	Σημ.	31.12.2014 Δ.Π.Χ.Α.	Προσαρμογές	31.12.2014 Ν.2190/1920	01.01.2014 Δ.Π.Χ.Α.	Προσαρμογές	01.01.2014 Ν.2190/1920
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ							
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό							
Επενδύσεις σε ακίνητα	**1**	12.703.223	(1.992.500)	14.695.723	12.830.961	(1.864.762)	14.695.723
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία		0		0	0		0
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	**2**	0	(5.908)	5.908	0	(563)	563
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία	**3**	845.196	845.196	0	689.923	689.923	0
		13.548.420	**(1.153.211)**	**14.701.631**	**13.520.884**	**(1.175.402)**	**14.696.287**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό							
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	**4**	13.763	(217.057)	230.820	8.836	-	8.836
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		17.566	-	17.566	353.469	-	353.469
		31.329	**(217.057)**	**248.385**	**362.305**	-	**362.305**
Σύνολο Ενεργητικού		**13.579.749**	**(1.370.268)**	**14.950.016**	**13.883.189**	**(1.175.402)**	**15.058.591**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ							
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ							
Μετοχικό Κεφάλαιο	**4**	16.189.983	(217.057)	16.407.040	11.832.000		11.832.000
Αποθεματικά	**2**	555.127	(10.296)	565.423	4.721.043	(4.389)	4.725.431
Ζημίες εις Νέον	**1,2, 3**	(3.359.000)	(1.142.915)	(2.216.085)	(2.728.172)	(1.171.014)	(1.557.158)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**13.386.110**	**(1.370.268)**	**14.756.378**	**13.824.871**	**(1.175.402)**	**15.000.273**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ							
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις		193.638	-	193.638	58.318		58.318
Σύνολο υποχρεώσεων		**193.638**	-	**193.638**	**58.318**	-	**58.318**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**13.579.749**	**(1.370.268)**	**14.950.016**	**13.883.189**	**(1.175.402)**	**15.058.591**

Οι παρακάτω πίνακες παρουσιάζουν τη συμφωνία των Ιδίων Κεφαλαίων την 1 Ιανουαρίου 2014 και την 31 Δεκεμβρίου 2014 μεταξύ των διατάξεων Ν.2190/1920 και των Δ.Π.Χ.Α. όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(ποσά σε €)	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτα Αποθεματικά	Ειδικά Αποθεματικά	Υπόλοιπο ζημιών εις νεόν	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Δ.Π.Χ.Α. 31/12/2014		**16.189.983**	**558.422**	**7.001**	**(10.296)**	**(3.359.000)**	**13.386.110**
Αναβαλλόμενη φορολογία	**3**	-	-	-	-	(845.196)	**(845.196)**
Αποσβέσεις και απομείωση επενδύσεων σε ακίνητα	**1**	-	-	-	-	1.988.111	**1.988.111**
Οφειλόμενο μετοχικό κεφάλαιο	**4**	217.057	-		-	-	**217.057**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	**2**	-	-	-	10.296	-	**10.296**
Ν.2190/1920 31/12/2014		**16.407.040**	**558.422**	**7.001**	**-**	**(2.216.085)**	**14.756.378**

(ποσά σε €)	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτα Αποθεματικά	Ειδικά Αποθεματικά	Υπόλοιπο ζημιών εις νεόν	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Δ.Π.Χ.Α. 01/01/2014		**11.832.000**	**558.422**	**7.001**	**4.155.620**	**(2.728.172)**	**13.824.871**
Αναβαλλόμενη φορολογία προηγούμενων χρήσεων	**3**	-	-	-	-	(689.923)	**(689.923)**
Αποσβέσεις και απομείωση επενδύσεων σε ακίνητα	**1**	-	-	-	-	1.860.937	**1.860.937**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	**2**	-	-	-	4.389	-	**4.389**
Ν.2190/1920 01/01/2014		**11.832.000**	**558.422**	**7.001**	**4.160.008**	**(1.557.158)**	**15.000.273**

Ο παρακάτω πίνακας απεικονίζει την επίδραση στην κατάσταση αποτελέσματος της 31 Δεκεμβρίου 2014 λόγω της μετάβασης από τις διατάξεις του Ν.2190/1920 στα Δ.Π.Χ.Α. όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(ποσά σε €)		01.01 - 31.12.2014 Δ.Π.Χ.Α.	Προσαρμογές	01.01 - 31.12.2014 Ν.2190/1920
Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα		-	-	-
Καθαρά έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα		**-**	**-**	**-**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	**1,2**	(713.785)	(127.175)	(586.610)
Λοιπά έξοδα διαχείρισης		(196.416)		(196.416)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	**5**	1.356	(122.025)	123.381
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)		**(908.845)**	**(249.199)**	**(659.645)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα		718		718
Ζημίες προ φόρων		**(908.126)**	**(249.199)**	**(658.927)**
Φόρος εισοδήματος	**3**	155.273	155.273	-
Ζημίες Χρήσης		**(752.853)**	**(93.926)**	**(658.927)**

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την συμφωνία του καθαρού αποτελέσματος την 31 Δεκεμβρίου 2014 μεταξύ των διατάξεων Ν.2190/1920 και των Δ.Π.Χ.Α. όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(ποσά σε €)

Σημ.		31/12/2014
	Ζημίες Χρήσης βάσει Δ.Π.Χ.Α.	**(752.853)**
Προσαρμογές		
1	Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	127.738
2	Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(563)
3	Αναβαλλόμενη φορολογία	(155.273)
5	Αφορολόγητο αποθεματικό	122.025
	Ζημίες Χρήσης βάσει Ν.2190/1920	**(658.927)**

Παρακάτω περιγράφεται η φύση και η επίδραση των προσαρμογών που πραγματοποιήθηκαν στον Ισολογισμό και στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2014 και την 31 Δεκεμβρίου 2014.

Σημείωση 1: Επενδύσεις σε ακίνητα

Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις και τις διατάξεις του Ν.2190/1920, για τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν χρησιμοποιούνται παραγωγικά για τις ανάγκες της βασικής επαγγελματικής δραστηριότητας της επιχείρησης, ούτε και για τις τυχόν παρεπόμενες ασχολίες της, δηλαδή για εκείνα τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία τα οποία έχουν τεθεί εκτός εκμετάλλευσης (ή σε αδράνεια), δεν υπολογίζονται αποσβέσεις για το χρονικό διάστημα που είναι εκτός εκμετάλλευσης, δεδομένου ότι δεν μπορεί να δικαιολογηθεί απόσβεση αυτών λόγω μη ύπαρξης λειτουργικής φθοράς τους. Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. οι αποσβέσεις στα ακίνητα επενδύσεων υπολογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των παγίων, επιπλέον τα ακίνητα επενδύσεων εξετάζονται ετησίως από εξωτερικούς εκτιμητές, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξία τους. Τα ανωτέρω έχουν ως αποτέλεσμα την 1 Ιανουαρίου 2014 την μείωση της λογιστικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και την αντίστοιχη μείωση της καθαρής θέσης κατά €1.864.762 και την 31 Δεκεμβρίου 2014 την περαιτέρω μείωση της λογιστικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και την επιβάρυνση του αποτελέσματος της χρήσης κατά €127.738. Συνεπώς την 31 Δεκεμβρίου 2014 οι σωρευτική προσαρμογή στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ανέρχεται σε €1.992.500.

Σημείωση 2: Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2190/1920, τα έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου καταχωρούνται στα άυλα περιουσιακά στοιχεία και αποσβένονται εντός πενταετίας, ενώ βάσει των Δ.Π.Χ.Α. καταχωρούνται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων.

Σημείωση 3: Αναβαλλόμενη Φορολογία

Αφορά αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 12 «Φόροι Εισοδήματος». Η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση προέρχεται από τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν κυρίως από την απομείωση και τις αποσβέσεις των επενδύσεων σε ακίνητα και από τις φορολογικές ζημίες. Η προσαρμογή αυτή έχει ως αποτέλεσμα την 1 Ιανουαρίου 2014 την αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης και την αντίστοιχη αύξηση της καθαρής θέσης κατά € 689.923 και την 31 Δεκεμβρίου 2014 την περαιτέρω αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης και το όφελος του αποτελέσματος της χρήσης κατά €155.273. Συνεπώς την 31 Δεκεμβρίου 2014 η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε €845.196.

Σημείωση 4: Οφειλόμενο μετοχικό κεφάλαιο

Το ποσό αυτό αφορά οφειλόμενο μετοχικό κεφάλαιο που δεν έχει καταβληθεί έως την 31 Δεκεμβρίου 2014. Με βάση τις διατάξεις των Δ.Π.Χ.Α δεν πληροί τις προϋποθέσεις για την καταχώρησή του στα ίδια κεφάλαια και στις λοιπές απαιτήσεις.

Σημείωση 5: Αφορολόγητο αποθεματικό

Το ποσό αυτό αφορά αφορολόγητο αποθεματικό το οποίο μεταφέρθηκε κατά τη χρήση 2014 στο αποτέλεσμα της περιόδου για συμψηφισμό με ζημιές προηγούμενων χρήσεων σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις, ενώ σύμφωνα με τις διατάξεις των Δ.Π.Χ.Α. θα πρέπει να μεταφερθεί στις ζημιές προηγούμενων χρήσεων.