ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

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.:855585

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».**

Την **13/03/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,** και αριθμό ΓΕΜΗ **1760301000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1346770 οι εγκεκριμένες από την 29/06/2017 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2016 έως 31/12/2016.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1346771 η από 29/06/2017 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2017 έως 31/12/2017:

- Η ελεγκτική εταιρεία «PRICEWATERHOUSECOOPERS Α.Ε.», Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 113.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο κ. ΜΙΧΑΛΑΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ του ΙΩΑΝΝΗΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 17701.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο κ. ΣΜΥΡΝΗΣ ΦΩΤΙΟΣ του ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 2589.

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 2709 / 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 2016 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016

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

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 εταιρεία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της εταιρείας, 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):	8 Μαΐου 2017
Ορκωτός Ελεγκτής:	Μάριος Ψάλτης (Α.Μ. ΣΟΕΛ 38081)
Ελεγκτική Εταιρία:	ΠραισγουωτερχαουςΚουπερς Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία (Α.Μ. ΣΟΕΛ 113)
Τύπος έκθεσης ελέγχου:	Με σύμφωνη γνώμη

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Ποσά εκφρασμένα σε €		31.12.2016	31.12.2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Επενδύσεις σε ακίνητα		14.647.722	14.138.560
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία		121.476	51.874
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		2.955	-
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία		924.287	1.074.112
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		83.503	238.615
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		909.174	857.128
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**16.689.117**	**16.360.288**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό Κεφάλαιο		19.188.610	19.188.610
Λοιπά στοιχεία		(2.691.613)	(3.093.480)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	(α)	**16.496.997**	**16.095.130**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		192.120	265.159
Σύνολο υποχρεώσεων	(β)	**192.120**	**265.159**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	(α)+(β)	**16.689.117**	**16.360.288**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Ποσά εκφρασμένα σε €	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Έσοδα	1.019.000	84.917
Καθαρά έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα	**1.019.000**	**84.917**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(417.992)	(521.753)
Λοιπά έξοδα διαχείρισης	(56.362)	(49.570)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	6.678	(1.537)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	369	17
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	**551.692**	**(487.926)**
Φόρος εισοδήματος	(149.825)	228.916
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης	**401.867**	**(259.011)**
Συνολικό αποτέλεσμα μετά από φόρους	**401.867**	**(259.011)**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ποσά εκφρασμένα σε €	2016	2015
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 1 Ιανουαρίου	**16.095.130**	**13.386.110**
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης	401.867	(259.011)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και λοιπές μεταβολές ιδίων κεφαλαίων	-	2.968.029
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 31 Δεκεμβρίου	**16.496.997**	**16.095.130**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε €		01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	(α)	888.569	(504.430)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	(β)	(836.523)	(1.624.037)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(γ)	-	2.968.029
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		**52.046**	**839.562**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		857.128	17.566
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**909.174**	**857.128**

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

1. Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Eurolife ERB AEAZ. Οι οικονομικές καταστάσεις της «EUROLIFE ERB AEAZ» (η "Εταιρεία") περιλαμβάνονται, με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της "Eurolife ERB Insurance Group A.E. Συμμετοχών" που έχει έδρα στην Ελλάδα και κατέχει το 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Περαιτέρω η τελική μητρική της Εταιρείας είναι η Costa Luxembourg Holding S.à r.l., η οποία ελέγχεται από κοινού από την Colonnade Finance S.à r.l, και την OPG Commercial Holdings (Lux) S.à r.l.,με ποσοστό συμμετοχής 80% επί του μετοχικού κεφαλαίου της, ενώ η Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. έχει το υπόλοιπο 20% του μετοχικού κεφαλαίου της (βλέπε σημείωση 1).

2. Δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη επί των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

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

4. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και την χρήση 2010. Η χρήση 2015 έχει ελεγχθεί από εξωτερικούς ελεγκτές σύμφωνα με το άρθρο 65α του Ν.4174/2013.Η Εκθέση Φορολογικής Συμμόρφωσης για τη χρήση 2015 εκδόθηκε χωρίς διατύπωση επιφύλαξης ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2016 είναι σε εξέλιξη.

5. Η Εταιρεία το 2016 δεν απασχολούσε προσωπικό.

6. Οι συναλλαγές της εταιρείας με τα συνδεδεμένα προς αυτή μέρη έχουν ως εξής:**Συνδεδεμένη Εταιρεία "Τράπεζα Eurobank Ergasias AE" :** α) Έσοδα €369 β)Έξοδα €473 γ) Απαιτήσεις: €907.652. **Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες :** α) Έσοδα €1.019.000 β) €7.878 γ) Απαιτήσεις: €67.882 δ) Υποχρεώσεις : €9.781.

7. 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.

Αθήνα, 8 Μαΐου 2017

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

ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.

ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016



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

www.eurolife.gr , Τηλ. 210 9303800

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 001760301000

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης 3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 6
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ 9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 11
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 12
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ 12
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων 12
2.1.1 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) 13
2.2. Ξένο νόμισμα 18
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα 19
2.4 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία 19
2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία 19
2.6 Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις 20
2.7 Απομείωση στοιχείων ενεργητικού 20
2.8 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία 20
2.9 Μισθώσεις 20
2.10 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 21
2.11 Μετοχικό κεφάλαιο 21
2.12 Μερίσματα 21
2.13 Προβλέψεις – Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις 21
2.14 Αποαναγνώριση στοιχείων του ενεργητικού 21
2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 22
2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 22
2.17 Αναγνώριση Εσόδων 22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ 23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ 26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ 27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟΝ 27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ 29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ 31

Έκθεση Διαχείρισης

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει την Έκθεση Διαχείρισης και τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016.

Εξέλιξη της αγοράς για την χρήση 2016

Το 2016 ήταν μία ακόμη ιδιαίτερη χρονιά για την ελληνική οικονομία καθώς, παρά τη διατήρηση των περιορισμών στην κίνηση των κεφαλαίων, η επιτυχής ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης του προγράμματος του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας οδήγησε στα πρώτα σημάδια σταθεροποίησης. Ωστόσο η σταθεροποίηση του οικονομικού περιβάλλοντος και η εκτιμώμενη επιστροφή της χώρας σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης το 2017 συνδέονται άμεσα με την ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης του Τρίτου Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής. Η καθυστέρηση στην ολοκλήρωση της, παρατείνει το κλίμα αβεβαιότητας και θέτει σε αμφιβολία την επίτευξη των μακροοικονομικών στόχων της χώρας.

Ο κλάδος του επαγγελματικού ακινήτου παρουσίασε πτωτική τάση στις αξίες των ακινήτων, παρά τη σταθεροποίηση στις τιμές που είχε παρατηρηθεί το προηγούμενο έτος, ενώ τα ποιοτικά ακίνητα παραμένουν 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 Eurolife ERB AEAZ, αγόρασε το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας συμμετέχοντας 100% στο μετοχικό της κεφάλαιο.

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 Insurance Group. Τον Νοέμβριο του 2015 η Εταιρεία μίσθωσε το κτιριακό συγκρότημα που βρίσκεται στην Πανεπιστημίου και Κοραή 33-35, 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 με συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων διάρκειας 12 ετών.

Στις 22 Δεκεμβρίου του 2015 επιτεύχθηκε συμφωνία μεταξύ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. ("Eurobank"), πρώην μοναδικού μετόχου της Eurolife ERB Insurance Group A.E. Συμμετοχών, 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. Σε συνέχεια λήψης όλων των απαιτούμενων εγκρίσεων από τις αρμόδιες εποπτικές και ρυθμιστικές αρχές, στις 4 Αυγούστου 2016 ολοκληρώθηκε η πώληση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της Eurolife ERB Insurance Group A.E. Συμμετοχών στην Costa Luxembourg Holding S.à r.l. η οποία εδρεύει στο Λουξεμβούργο.

Μετά την ολοκλήρωση της Συναλλαγής, ο έλεγχος της Eurolife ERB Insurance Group A.E. Συμμετοχών μεταφέρθηκε στην Costa Luxembourg Holding S.à r.l., η οποία ελέγχεται από κοινού από την Colonnade Finance S.à r.l., μέλος του Ομίλου Fairfax, και την OPG Commercial Holdings (Lux) S.à r.l.. ενώ η Eurobank διατήρησε το υπόλοιπο 20% του μετοχικού κεφαλαίου της Eurolife ERB Insurance Group και παραμένει συνδεδεμένο μέρος

Μετοχικό Κεφάλαιο-Βασικοί Μέτοχοι - Ίδια Κεφάλαια

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2016 ανέρχεται σε € 19.189 χιλ., διαιρούμενο σε 836.105 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 22,95 έκαστη, οι οποίες ανήκουν στο μοναδικό μέτοχο, Eurolife ERB AEAZ. Το σύνολο των κοινών ονομαστικών μετοχών έχει εκδοθεί και το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας την 31.12.2016 και την 31.12.2015 ανήλθαν σε € 16.497 χιλ. και σε € 16.095 χιλ. αντίστοιχα.

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία το 2016 παρουσίασε αύξηση των εσόδων, τα οποία ανήλθαν σε € 1.019 χιλ. λόγω των συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων που έχει συνάψει με τις εταιρείες του Ομίλου Eurolife ERB Insurance Group (2015: € 85 χιλ.).

Τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε € 552 χιλ. για την χρήση 2016 έναντι ζημιών προ φόρων € 488 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Τα κέρδη μετά από φόρους για την χρήση 2016 διαμορφώθηκαν σε € 402 χιλ. έναντι ζημιών μετά από φόρους € 259 χιλ. για τη χρήση 2015.

Εξωτερικοί Ελεγκτές

Το Διοικητικό Συμβούλιο αφού εξετάσει το θέμα του διορισμού των εξωτερικών ελεγκτών, για τη χρήση 2017 θα προτείνει ελεγκτική εταιρεία στην επερχόμενη Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση του 2017. Η Γενική Συνέλευση θα αποφασίσει για την επιλογή της ελεγκτικής εταιρείας και θα καθορίσει την αμοιβή.

Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

Η ύπαρξη ενός αποτελεσματικού πλαισίου διαχείρισης των κινδύνων θεωρείται από την Διοίκηση της Εταιρεία βασικός παράγοντας για τον περιορισμό τους. Οι ακολουθούμενες πρακτικές συμβάλουν στην ορθή διαχείρισης τους. Το πλαίσιο διαχείρισης των κινδύνων αξιολογείται και εξελίσσεται διαρκώς λαμβάνοντας υπόψη τους εξωτερικούς και εσωτερικούς παράγοντες που το επηρεάζουν.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας. Ιδιαίτερη σημασία δίνεται επίσης στον κίνδυνο αγοράς ο οποίος προέρχεται από την μεταβολή των τιμών των ακινήτων και των μισθωμάτων.

Προβλεπόμενη εξέλιξη της εταιρείας για την χρήση 2017

Οι προβλέψεις για την ελληνική οικονομία δείχνουν ανάκαμψη της δραστηριότητας για το 2017. Ωστόσο, η καθυστέρηση στην ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης του προγράμματος του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας επιτείνει την αβεβαιότητα και θέτει σε αμφιβολία την επίτευξη των στόχων για ανάπτυξη το 2017. Η ολοκλήρωση της αξιολόγησης αποτελεί βασική προϋπόθεση για την πορεία προς την ανάκαμψη καθώς θα επιτρέψει την επιστροφή σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης , την βιώσιμη αναδιάρθρωση του δημόσιου χρέους και την ένταξη στο πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Η εξέλιξη αυτή αναμένεται να οδηγήσει σταδιακά στην επάνοδο του Ελληνικού Δημοσίου στις διεθνείς κεφαλαιαγορές, στην αποκατάσταση της εμπιστοσύνη προς την ελληνική οικονομία και στην επιτάχυνση της άρσης των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων.

Η εξάλειψη των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και η αποκατάσταση της εμπιστοσύνης προς την ελληνική οικονομία, εξελίξεις που συνδέονται με την ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης, εκτιμάται θα οδηγήσουν στην ανάταξη του κλάδου των ακινήτων που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας για το 2017 αναμένεται να παρουσιάσουν αύξηση ως αποτέλεσμα της σύναψης των νέων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωση.

Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα της 31 Δεκεμβρίου 2016 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, 8 Μαΐου 2017

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Χρήστος Τζουβελέκης

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το 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»), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2016, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

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, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β'/2848/23.10.2012). 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 καταλληλόλητας 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.

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
T: +30 210 6874400, Φ: +30 210 6874444, www.pwc.gr
Λεωφ. Κηφισίας 260 & Κόδρου, 15232 Χαλάνδρι, T: +30 210 6874400, Φ: +30 210 6874444
Εθνικής Αντίστασης 17, 55134 Θεσσαλονίκη, T: +30 2310 488880, Φ: +30 2310 459487

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 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.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

1) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016.

2) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία «Διεθνής Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 9 Μαΐου 2017
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.	31.12.2016	31.12.2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	14.647.722	14.138.560
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	6	121.476	51.874
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		2.955	-
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία	7	924.287	1.074.112
		15.696.440	**15.264.545**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	83.503	238.615
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	909.174	857.128
		992.676	**1.095.743**
Σύνολο Ενεργητικού		**16.689.117**	**16.360.288**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	10	19.188.610	19.188.610
Αποθεματικά	11	524.530	524.530
Αποτελέσματα εις νέον	11	(3.216.143)	(3.618.010)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**16.496.997**	**16.095.130**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	192.120	265.159
Σύνολο υποχρεώσεων		**192.120**	**265.159**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**16.689.117**	**16.360.288**

Αθήνα, 8 Μαΐου 2017

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 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

(ποσά σε €)	Σημείωση	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα	13	1.019.000	84.917
Καθαρά έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα		**1.019.000**	**84.917**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	(417.992)	(521.753)
Λοιπά έξοδα διαχείρισης	15	(56.362)	(49.570)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)		6.678	(1.537)
Λειτουργικά έξοδα		**(467.677)**	**(572.860)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα		369	17
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		**551.692**	**(487.926)**
Φόρος εισοδήματος	16	(149.825)	228.916
Κέρδη/(Ζημίες) χρήσης		**401.867**	**(259.011)**
Συνολικό αποτέλεσμα μετά από φόρους		**401.867**	**(259.011)**

Αθήνα, 8 Μαΐου 2017

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 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε €)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	**19.188.610**	**524.530**	**(3.618.010)**	**16.095.130**
Κέρδη χρήσης	-	-	401.867	401.867
Συνολικό αποτέλεσμα μετά από φόρους	**-**	**-**	**401.867**	**401.867**
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	**-**	**-**	**-**	**-**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**19.188.610**	**524.530**	**(3.216.143)**	**16.496.997**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	**16.189.983**	**555.127**	**(3.359.000)**	**13.386.110**
Ζημίες χρήσης	-	-	(259.011)	(259.011)
Συνολικό αποτέλεσμα μετά από φόρους	**-**	**-**	**(259.011)**	**(259.011)**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.998.626	-	-	2.998.626
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	-	(30.596)	-	(30.596)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	**2.998.626**	**(30.596)**	**-**	**2.968.029**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	**19.188.610**	**524.530**	**(3.618.010)**	**16.095.130**

Αθήνα, 8 Μαΐου 2017

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 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε €)	Σημ.	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		551.692	(487.926)
Προσαρμογές για μη ταμειακά στοιχεία:			
Αποσβέσεις	**14,15**	254.803	136.827
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(369)	(17)
		806.126	**(351.116)**
Προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών που σχετίζονται με τις Λειτουργικές Δραστηριότητες			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		155.113	(224.851)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(73.039)	71.520
Εισπραχθέντες τόκοι		369	17
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**888.569**	**(504.430)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων/άυλων περιουσιακών στοιχείων και προσθήκες σε επενδυτικά ακίνητα		(836.523)	(1.624.037)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(836.523)**	**(1.624.037)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	2.968.029
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**-**	**2.968.029**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		**52.046**	**839.562**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	**9**	857.128	17.566
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	**9**	**909.174**	**857.128**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 31 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 8 Μαΐου 2017 και τελούν υπό την έγκριση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Eurolife ERB AEAZ η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Η Eurolife ERB AEAZ ελέγχεται από την Eurolife ERB Insurance Group A.E. Συμμετοχών και 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 Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. (εφεξής «Eurobank) και της Fairfax Financial Holdings Limited (εφεξής "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. Σε συνέχεια λήψης όλων των απαιτούμενων εγκρίσεων από τις αρμόδιες εποπτικές και ρυθμιστικές αρχές, στις 4 Αυγούστου 2016 ολοκληρώθηκε η πώληση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της Eurolife ERB Insurance Group A.E.Συμμετοχών στην Costa Luxembourg Holding S.à r.l. η οποία εδρεύει στο Λουξεμβούργο.

Μετά την ολοκλήρωση της Συναλλαγής, ο έλεγχος της Eurolife ERB Insurance Group A.E.Συμμετοχών μεταφέρθηκε στην Costa Luxembourg Holding S.à r.l., η οποία ελέγχεται από κοινού από την Colonnade Finance S.à r.l., μέλος του Ομίλου Fairfax, και την OPG Commercial Holdings (Lux) S.à r.l., ενώ η Eurobank διατήρησε το υπόλοιπο 20% του μετοχικού κεφαλαίου της Eurolife ERB Insurance Group και παραμένει συνδεδεμένο μέρος.

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 έχουν συνταχθεί 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, με εξαίρεση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις τα οποία επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά, οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€) και έχουν στρογγυλοποιηθεί στην πλησιέστερη χιλιάδα.

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015, αντίστοιχα.

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

Τον Ιούνιο του 2016, η Ελλάδα, με την υλοποίηση ενός αριθμού βασικών προαπαιτούμενων δράσεων, ολοκλήρωσε επιτυχώς την πρώτη αξιολόγηση του Τρίτου Προγράμματος Οικονομικής Σταθεροποίησης (ΤΠΟΣ), η οποία οδήγησε στην τμηματική εκταμίευση σε δύο υποδόσεις της δεύτερης δόσης του δανείου από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας (ΕΜΣ) ύψους € 10,3 δις. Οι εν λόγω εκταμιεύσεις επέτρεψαν την εξυπηρέτηση του χρέους του Ελληνικού Δημοσίου και την εξόφληση μέρους των ληξιπρόθεσμων οφειλών του Δημοσίου τομέα προς τον ιδιωτικό τομέα. Ακολούθως, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), αναγνωρίζοντας την προσήλωση της Ελληνικής κυβέρνησης στην εφαρμογή του μακροοικονομικού προγράμματος σταθεροποίησης, αποφάσισε την επαναφορά της εξαίρεσης των χρεογράφων που έχει εκδώσει το Ελληνικό Δημόσιο από τα κριτήρια επιλεξιμότητας και τη βελτίωση των όρων χρηματοδότησης από το Ευρωσύστημα μέσω των ομολόγων με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου (Pillar II). Επιπλέον, η ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης οδήγησε στη θετική απόφαση του ΕΜΣ σχετικά με την εφαρμογή των βραχυπρόθεσμων μέτρων ελάφρυνσης του χρέους μετά από την 20 Ιανουαρίου 2017. Τα εν λόγω μέτρα στοχεύουν στη μείωση του επιτοκιακού κινδύνου για την Ελλάδα, και στη διευκόλυνση αποπληρωμής του χρέους της.
Το επόμενο σημαντικό σημείο - ορόσημο για την Ελλάδα είναι η έγκαιρη και επιτυχής ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης του ΤΠΟΣ, που βρίσκεται σε εξέλιξη, η οποία θα βοηθούσε στην αποκατάσταση της εμπιστοσύνης των καταθετών και κατά συνέπεια στην επιτάχυνση της επιστροφής των καταθέσεων, θα διευκόλυνε την ταχύτερη χαλάρωση των μέτρων περιορισμού στην κίνηση κεφαλαίων (capital controls), και θα επέτρεπε τη συμμετοχή στο πρόγραμμα Ποσοτικής Χαλάρωσης της ΕΚΤ, σε συνάρτηση με τις αποφάσεις των Θεσμών σχετικά με το πλάνο υλοποίησης των μεσοπρόθεσμων μέτρων ελάφρυνσης του χρέους. Επιπλέον, η μείωση της αβεβαιότητας βραχυπρόθεσμα μαζί με την αποφασιστική εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων που συμφωνήθηκαν στο πλαίσιο του προγράμματος του ΕΜΣ και η κινητοποίηση της χρηματοδότησης από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) για τη στήριξη των εγχώριων επενδύσεων και τη δημιουργία θέσεων εργασίας, θα διευκόλυναν την αποκατάσταση της εμπιστοσύνης στις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας και την περαιτέρω σταθεροποίηση του εγχώριου οικονομικού περιβάλλοντος, που αποτελούν απαραίτητους παράγοντες για την επιστροφή της χώρας σε πορεία βιώσιμης ανάπτυξης.
Οι κύριοι κίνδυνοι και οι παράγοντες αβεβαιότητας απορρέουν από το τρέχον μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και τις περαιτέρω καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης του ΤΠΟΣ. Συγκεκριμένα οι κίνδυνοι περιλαμβάνουν (α) τις πιθανές καθυστερήσεις στην εφαρμογή των ήδη συμφωνηθεισών μεταρρυθμίσεων για να επιτευχθούν οι επόμενοι στόχοι και τα ορόσημα του ΤΠΟΣ, οι οποίες με τη σειρά τους θα οδηγήσουν στην καθυστερημένη εκταμίευση της τρίτης δόσης του δανείου από τον ΕΜΣ των € 6,1 δις, (β) την επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα της αβεβαιότητας για το χρόνο ολοκλήρωσης της δεύτερης αξιολόγησης του ΤΠΟΣ, (γ) την επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα των πρόσθετων δημοσιονομικών μέτρων που συμφωνήθηκαν στο πλαίσιο της πρώτης αξιολόγησης του ΤΠΟΣ, (δ) το χρονοδιάγραμμα μέχρι την πλήρη άρση των περιορισμών στην ελεύθερη κίνηση κεφαλαίων και τη συνεπαγόμενη επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα, (ε) μια πιθανή επιδείνωση της προσφυγικής κρίσης και την επίδρασή της στην εγχώρια οικονομία και (στ) τις γεωπολιτικές συνθήκες στην ευρύτερη περιοχή και τους εξωτερικούς κλυδωνισμούς από μια επιβράδυνση της παγκόσμιας οικονομίας.

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 2016:

ΔΛΠ 1, Τροποποίηση – Γνωστοποιήσεις
Η τροποποίηση διευκρινίζει τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της ομαδοποίησης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, τη δομή των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών αρχών.

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

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38, Τροποποιήσεις- Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης
Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλη για τον υπολογισμό της απόσβεσης ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζουν πως τα έσοδα δεν θεωρούνται γενικότερα κατάλληλη βάση επιμέτρησης για την ανάλωση των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.
Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 27, Τροποποίηση – Μέθοδος της καθαρής θέσης στις Ατομικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει στις χρηματοοικονομικές οντότητες να χρησιμοποιούν τη μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιήσουν τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις στις ατομικές τους χρηματοοικονομικές καταστάσεις, και επίσης αποσαφηνίζει τον ορισμό των ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, οι ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι εκείνες που καταρτίζονται συμπληρωματικά των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή συμπληρωματικά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ενός επενδυτή που δεν έχει επενδύσεις σε θυγατρικές αλλά έχει επενδύσεις σε συγγενείς ή κοινοπραξίες, οι οποίες απαιτείται βάσει του ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες, να λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.
Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 11, Τροποποίηση - Από κοινού Συμφωνίες
Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από έναν επενδυτή να εφαρμόσει τη μέθοδο της εξαγοράς όταν αποκτά συμμετοχή σε μία από κοινού δραστηριότητα, η οποία αποτελεί μία 'επιχείρηση'.
Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28, Τροποποιήσεις - Εταιρείες επενδύσεων: Εφαρμογή της απαλλαγής από την υποχρέωση ενοποίησης
Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή της απαλλαγής όσον αφορά την ενοποίηση των θυγατρικών εταιρειών από τις εταιρείες επενδύσεων.
Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2010-2012
Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε επτά ΔΠΧΑ ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-2012 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 αναμόρφωση των συσσωρευμένων αποσβέσεων στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»
- Βασικά μέλη της Διοίκησης στο ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

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

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012-2014
Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2012-2014 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα που επηρεάζονται από τις τροποποιήσεις αυτές είναι τα ακόλουθα:

- Διευκρίνηση στο ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες» ότι η περίπτωση αναταξινόμησης ενός περιουσιακού στοιχείου (ή ομάδα στοιχείων) από «διακρατούμενο προς πώληση» σε «διακρατούμενο προς διανομή», ή το αντίθετο, δεν αποτελεί αλλαγή στο σχέδιο για πώληση ή διανομή και δεν πρέπει να λογιστικοποιείται ως αλλαγή.
- Προσθήκη στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» συγκεκριμένων οδηγιών προκειμένου να βοηθήσει τη Διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για την 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 «πληροφόρηση που γνωστοποιείται οπουδήποτε αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» που αναφέρεται στο πρότυπο.

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

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

Ένα πλήθος νέων προτύπων και τροποποιήσεων σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2016, 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 7, Τροποποίηση – Γνωστοποιήσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση πληροφοριών που επιτρέπουν στους χρήστες χρηματοικονομικών 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 για μη πραγματοποιηθείσες ζημιές (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι (α) οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές χρεωστικών τίτλων που επιμετρούνται στην εύλογη αξία στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και σε κόστος για σκοπούς φορολογικούς μπορούν να επιφέρουν εκπεστέες προσωρινές διαφορές, ανεξαρτήτως εάν η εταιρεία πρόκειται να ανακτήσει την λογιστική αξία του χρεωστικού τίτλου μέσω πώλησης ή χρήσης (β) οι εκτιμήσεις για τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη εξαιρούν τις φορολογικές εκπτώσεις προερχόμενες από τον αντιλογισμό αυτών των εκπεστέων προσωρινών διαφορών (γ) η εκτίμηση των πιθανών μελλοντικών φορολογητέων κερδών μπορεί να περιλαμβάνει την ανάκτηση ενός στοιχείου ενεργητικού για ποσό μεγαλύτερο από την λογιστική του αξία, εάν υπάρχουν επαρκείς αποδείξεις ότι είναι πιθανό ότι αυτή θα πραγματοποιηθεί από την εταιρεία και (δ) μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση εξετάζεται σε συνδυασμό με όλες τις άλλες αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, όταν ο φορολογικός νόμος δεν περιορίζει τις πηγές των φορολογητέων κερδών από τις οποίες εκπεστέες προσωρινές φορολογικές διαφορές που ανακτώνται μπορούν να εκπέσουν. Όπου υφίστανται περιορισμοί, οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις εξετάζονται σε συνδυασμό μόνο με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις του ίδιου τύπου.
Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 40, Τροποποίηση – Μεταφορές Επενδυτικές Ακίνητων (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η μεταφορά ενός ακίνητου, συμπεριλαμβανομένου ενός ακινήτου υπό κατασκευή ή ανάπτυξη, εντός ή εκτός των επενδύσεων σε ακίνητα, θα πρέπει να πραγματοποιείται μόνο όταν συντελείται αλλαγή στη χρήση του ακινήτου. Αυτή η αλλαγή στη χρήση πραγματοποιείται όταν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και θα πρέπει να τεκμηριώνεται καταλλήλως.
Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 2, Τροποποίηση – Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση αναφέρεται α) στην επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά β) τη λογιστική τροποποιήσεων παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και

διακανονίζονται σε μετρητά σε παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους γ) την ταξινόμηση παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται καθαρά από φορολογικές κρατήσεις.

Συγκεκριμένα, η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών και διακανονίζεται σε μετρητά επιμετράται χρησιμοποιώντας την ίδια προσέγγιση με τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους, συνεπώς κατά την επιμέτρηση της υποχρέωσης, οι συνθήκες αγοράς και οι προϋποθέσεις μη κατοχύρωσης λαμβάνονται υπόψη στην επιμέτρηση της 'εύλογης αξίας', αλλά συνθήκες που δεν αφορούν στην αγορά και προϋποθέσεις υπηρεσίας αντανακλώνται στην εκτίμηση του αριθμού των χορηγούμενων παροχών που αναμένεται να κατοχυρωθεί. Επιπροσθέτως, διευκρινίζει ότι όταν μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών και διακανονίζεται σε μετρητά, τροποποιείται σε παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους, ως αποτέλεσμα αλλαγών στους όρους και στις συνθήκες του, η υποχρέωση από το αρχική παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών και διακανονίζεται σε μετρητά αποαναγνωρίζεται και η παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία τροποποίησης, και αναγνωρίζεται στο βαθμό που τα αγαθά ή οι υπηρεσίες έχουν παρασχεθεί έως εκείνη την ημέρα. Όποια διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της υποχρέωσης που αποαναγνωρίστηκε και του ποσού που αναγνωρίστηκε στα ίδια κεφάλαια την εν λόγω ημέρα, αναγνωρίζεται απευθείας στα αποτελέσματα.

Μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών, την οποία η οικονομική οντότητα επιτρέπεται ή είναι υποχρεωμένη να τη διακανονίσει καθαρά, μετά από παρακράτηση ενός μέρους των μετοχών, προκειμένου να εκπληρώσει την υποχρέωση για παρακράτηση φόρου εκ μέρους του εργαζομένου (καθαρός διακανονισμός) ταξινομείται ως παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους, στο σύνολό της, υπό την προϋπόθεση ότι η παροχή θα είχε ούτως ή άλλως ταξινομηθεί έτσι εάν δεν περιελάμβανε το στοιχείο του καθαρού διακανονισμού.
Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 9, Χρηματοοικονομικά μέσα και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7(σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, 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 κινδύνων.
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 κινδύνων (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 τη 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. Η Εταιρεία σχεδιάζει να υιοθετήσει το ΔΠΧΑ 9 κατά την ημερομηνία που αυτό θα τεθεί σε υποχρεωτική ισχύ.

ΔΠΧΑ 15, Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, 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 την επίπτωση 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 το ΔΛΠ 17 και τις σχετικές διερμηνείες, 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. Το νέο πρότυπο προβλέπει την αναγνώριση του 'δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού' (right of use asset) και της 'υποχρέωσης από μισθώσεις', στην παρούσα αξία των πληρωτέων μισθωμάτων κατά την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, σε περίπτωση που υπάρχει συμβόλαιο ή μέρος συμβολαίου που αποδίδει στο μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία χρονική περίοδο έναντι τιμήματος. Κατά συνέπεια, η σταθερή μέθοδος αναγνώρισης του εξόδου από λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 αντικαθίσταται από την απόσβεση του 'δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού' και τον τόκο-έξοδο της 'υποχρέωσης από μισθώσεις'. Η αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων από τους μισθωτές, όπως περιγράφεται ανωτέρω, δεν απαιτείται για ορισμένες βραχυπρόθεσμης διάρκειας μισθώσεις και μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού χαμηλής αξίας.

Επιπροσθέτως, ο λογιστικός χειρισμός για τους εκμισθωτές δεν επηρεάζεται ουσιωδώς από τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16.
Η Εταιρεία εξετάζει επί του παρόντος τις επιπτώσεις του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές καταστάσεις.

ΕΔΔΠΧΑ 22, Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)
Το ΕΔΔΠΧΑ 22 παρέχει τις απαιτήσεις αναφορικά με το ποιά συναλλαγματική ισοτιμία θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί για την απεικόνιση συναλλαγών σε ξένο νόμισμα που περιλαμβάνουν προκαταβολές. Η διερμηνεία αποσαφηνίζει ότι σε αυτή την περίπτωση η ημερομηνία συναλλαγής για τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που πρέπει να χρησιμοποιηθεί για την αρχική αναγνώριση του σχετικού στοιχείου ενεργητικού, εξόδου ή εσόδου είναι η ημερομηνία της προκαταβολής, δηλαδή η ημερομηνία που η οικονομική οντότητα αρχικά αναγνώρισε το μη χρηματικό στοιχείο ενεργητικού (έξοδο επόμενων χρήσεων) ή το μη χρηματικό στοιχείο υποχρεώσεων (έσοδο επόμενων χρήσεων) που προέκυψε από την προκαταβολή του τιμήματος. Εάν υπάρχουν πολυάριθμες καταβολές ή πληρωμές εκ των προτέρων, η οικονομική οντότητα θα πρέπει να προσδιορίσει μία ημερομηνία συναλλαγής για κάθε καταβολή ή είσπραξη. Η υιοθέτηση της διερμηνείας δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 – 2016 (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017 και 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)
Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε δύο πρότυπα, σε συνέχεια της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου των ετήσιων βελτιώσεων 2014-2016 του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα στα οποία εστιάζουν οι εν λόγω τροποποιήσεις έχουν ως ακολούθως:

Διευκρινίζουν στο ΔΠΧΑ 12 'Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες' ότι οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που αυτό ορίζει, έχουν εφαρμογή στη συμμετοχή μιας οικονομικής οντότητας σε θυγατρική, κοινοπραξία ή συγγενή επιχείρηση ταξινομημένη ως κατεχόμενη προς πώληση εκτός από την απαίτηση για συνοπτική οικονομική πληροφόρηση. Η τροποποίηση ισχύει για ετήσιες περιόδους από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017.

Διευκρινίζουν στο ΔΛΠ 28 'Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες' ότι αμοιβαία κεφάλαια επιχειρηματικών συμμετοχών, αμοιβαία κεφάλαια και παρόμοιες εταιρείες μπορούν να επιλέξουν να επιμετρήσουν τις συμμετοχές τους σε συγγενείς εταιρίες ή κοινοπραξίες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει χωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση. Η τροποποίηση ισχύει για ετήσιες περιόδους από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018.
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/ή 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 επενδύσεων σε ακίνητα, προκειμένου να μειωθεί το κόστος κτήσης των επενδύσεων σε ακίνητα 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 πιστοποιημένους εκτιμητές, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους.

2.4 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα 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 ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, προκειμένου να μειωθεί το κόστος κτήσης τους 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.

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 ή 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 τις αποσβέσεις των επενδύσεων σε ακίνητα και των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων και από τις μεταφερόμενες 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 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συμμετέχει μόνο σε λειτουργικές μισθώσεις.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής:
Στοιχεία ενεργητικού που εκμισθώνονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων περιλαμβάνονται στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία και αποσβένονται κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, σύμφωνα με παρόμοια ιδιόκτητα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία. 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.

2.10 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεόμενα μέρη της Εταιρείας περιλαμβάνουν:
(α) την οικονομική οντότητα πού ασκεί έλεγχο πάνω στην Εταιρεία και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται, ελέγχονται από κοινού ή επηρεάζονται σημαντικά από αυτή την οικονομική οντότητα, 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 κοινοπραξίες της Εταιρείας, και
(δ) τις συνδεδεμένες εταιρείες.

Όλες οι συναλλαγές που διενεργούνται με συνδεόμενα μέρη, είναι μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και γίνονται με καθαρά εμπορικούς όρους.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά 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.

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 περιουσιακών στοιχείων 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 κυρίως από μεταβολές τιμών.

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

Συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015, οι τοποθετήσεις ταμειακών διαθεσίμων στον όμιλο της Eurobank Ergasias A.E. ανέρχονταν σε ποσό € 907.652 και € 855.566 αντίστοιχα.
Οι απαιτήσεις από την εκμίσθωση του ακινήτου ανέρχονταν την 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015 σε ποσό € 67.882 και € 222.966 αντίστοιχα. Δεν αναμένονται ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης των ακινήτων πραγματοποιούνται με εταιρείες του Ομίλου Eurolife ERB Insurance Group.

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 Επιτοκίου

Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό και στις υποχρεώσεις 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 των υποχρεώσεων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στους ακόλουθους πίνακες 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 2016 και 2015, αντίστοιχα (Σημ. 8 και 9).

31η Δεκεμβρίου 2016

(ποσά σε €)	0-1 μήνας	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-6 έτη	Σύνολο
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	67.882	-	-	-	**67.882**
Δοσμένες Εγγυήσεις	-	-	-	8.400	**8.400**
Προπληρωθέντα έξοδα	7.132	-	-	-	**7.132**
Λοιπές απαιτήσεις	-	-	89	-	**89**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	909.174	-	-	-	**909.174**
Σύνολο	**984.188**	**-**	**89**	**8.400**	**992.676**

31η Δεκεμβρίου 2015

(ποσά σε €)	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**

(β) Ανάλυση της ληκτότητας των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών των υποχρεώσεων για την 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015, αντίστοιχα (Σημ. 12).

31η Δεκεμβρίου 2016

(ποσά σε €)	0-1 μήνας	1-3 μήνες	Μη δηλωθείσα λήξη	Σύνολο
Προμηθευτές	104.123	-	-	**104.123**
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	19.384	-	-	**19.384**
Σύνολο	**123.507**	**-**	**-**	**123.507**

31η Δεκεμβρίου 2015

(ποσά σε €)	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	**160.817**	**-**	**-**	**160.817**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε €)	Οικόπεδο	Κτίριο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	7.540.476	6.598.084	**14.138.560**
Προσθήκες	-	740.585	**740.585**
Αποσβέσεις	-	(231.423)	**(231.423)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**7.540.476**	**7.107.246**	**14.647.722**

(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**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 πραγματοποιήθηκε εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 είναι €14.650.000.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα για το 2016:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη Αξία	Επίπεδο Ιεραρχίας	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Συντελεστή Κεφαλαιοποίησης
Ελλάδα	Γραφεία	14.650.000	Επίπεδο 3	Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών	98.668	10,00%	8,25%

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 το 2015 είχε 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. Κατά τη διάρκεια του 2016 λόγω της μερικής εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων επιστράφηκε η εγγυητική επιστολή ποσού € 210χιλ. στην ανωτέρω κατασκευαστική εταιρεία.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

(ποσά σε €)	2016	2015
Αξία Κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**52.605**	**44.827**
Προσθήκες	91.309	52.605
Πωλήσεις και Διαγραφές	-	(44.827)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**143.914**	**52.605**
Σωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**(731)**	**(44.826)**
Πωλήσεις και Διαγραφές	-	44.826
Αποσβέσεις χρήσης	(21.706)	(731)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(22.437)**	**(731)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου	**121.476**	**51.874**

Τα Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

(ποσά σε €)	Υπόλοιπο έναρξης 01/01/2016	Επιβάρυνση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο Λήξης 31/12/2016
Αναπροσαρμογή αποσβέσεων ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων σε ακίνητα	604.769	(96.188)	508.581
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες	469.343	(53.637)	415.706
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους	**1.074.112**	**(149.825)**	**924.287**

(ποσά σε €)	Υπόλοιπο έναρξης 01/01/2015	Επιβάρυνση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο Λήξης 31/12/2015
Αναπροσαρμογή αποσβέσεων ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων σε ακίνητα	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**

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, η οποία καταχωρήθηκε απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

Οι μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές για τις οποίες έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 ανέρχονται σε € 1,4 εκ. (2015: € 1,6 εκ).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

(ποσά σε €)	31/12/2016	31/12/2015
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	67.882	222.966
Δοσμένες Εγγυήσεις	8.400	8.400
Προπληρωθέντα έξοδα	7.132	7.151
Λοιπές απαιτήσεις	89	98
Σύνολο	**83.503**	**238.615**

Οι Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν απαιτήσεις από κοινόχρηστα, ενοίκια και λοιπές απαιτήσεις από τις εταιρείες του Ομίλου Eurolife ERB Insurance Group 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 €)	31/12/2016	31/12/2015
Καταθέσεις όψεως	909.174	857.128
Σύνολο	**909.174**	**857.128**

Υπάρχει υψηλή συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις καταθέσεις στη συνδεδεμένη εταιρεία Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., τόσο για τη χρήση 2016 όσο και για τη χρήση 2015. Ωστόσο δεν αναμένεται να προκύψουν ζημιές για την Εταιρεία, λόγω της ικανοποιητικής πιστοληπτικής ικανότητας της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

(ποσά σε €)	31/12/2016	31/12/2015
Αριθμός Κοινών Μετοχών	836.105	836.105
Καταβεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο	19.188.610	19.188.610
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	19.188.610	16.189.983
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	2.998.626
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου	**19.188.610**	**19.188.610**

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

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 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 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 τα έξοδα των αυξήσεων του μετοχικού κεφαλαίου.

31/12/2016 (ποσά σε €)	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτα αποθεματικά	Ειδικά Αποθεματικά	Υπόλοιπο ζημιών εις νέον	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2016	**558.422**	**7.001**	**(40.892)**	**(3.618.010)**	**(3.093.480)**
Κέρδη χρήσης	-	-	-	401.867	401.867
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2016	**558.422**	**7.001**	**(40.892)**	**(3.216.143)**	**(2.691.613)**

31/12/2015 (ποσά σε €)	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτα αποθεματικά	Ειδικά Αποθεματικά	Υπόλοιπο ζημιών εις νέον	Σύνολο Αποθεματικών
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 €)	31/12/2016	31/12/2015
Προμηθευτές	104.123	147.303
Φόροι - Τέλη	68.613	104.341
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	19.384	13.514
Σύνολο	**192.120**	**265.159**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε €)	01/01-31/12/2016	01/01-31/12/2015
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	1.019.000	84.917
Καθαρά έσοδα κοινοχρήστων	(0)	(0)
Σύνολο	**1.019.000**	**84.917**

Η Εταιρεία εκμισθώνει 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 εκμίσθωσε το κτιριακό συγκρότημα που έχει στην ιδιοκτησία της τον Νοέμβριο του 2015 (διάρκεια εκμίσθωσης από 02.11.2015 έως τις 30.11.2027), στις εταιρείες Eurolife ERB A.E.A.Z., Eurolife ERB A.E.Γ.A., Eurolife ERB A.E.M.A. και Eurolife ERB Insurance Group A.E. Συμμετοχών.

Τα έσοδα από μισθώματα δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

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

(ποσά σε €)	31/12/2016	31/12/2015
Έως 1 έτος	1.195.082	1.019.004
Από 1 έως 5 έτη	4.780.328	4.076.016
Πάνω από 5 έτη	8.365.574	7.133.028
	14.340.984	**12.228.048**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε €)	01/01-31/12/2016	01/01-31/12/2015
Φόροι τέλη ακίνητης περιουσίας	(159.310)	(193.058)
Αποσβέσεις	(231.423)	(136.096)
Έξοδα δικηγόρων και λοιπών επαγγελματιών	(796)	(20.948)
Έξοδα ασφαλίστρων	(16.727)	(27.272)
Επισκευές και συντηρήσεις	(7.078)	(9.691)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(1.105)	(70.818)
Διάφορα έξοδα	(1.554)	(63.871)
Σύνολο	**(417.992)**	**(521.753)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

(ποσά σε €)	01/01-31/12/2016	01/01-31/12/2015
Αμοιβές και έξοδα μισθοδοσίας	(9.781)	-
Αμοιβές Δ.Σ.	-	(9.658)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(19.298)	(23.503)
Λοιπά έξοδα	(2.165)	(1.194)
Αποσβέσεις λοιπού εξοπλισμού και λογισμικού	(23.380)	(731)
Φόροι - Τέλη	(1.022)	(14.483)
Έξοδα ασφαλίστρων	(716)	-
Σύνολο	**(56.362)**	**(49.570)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ο φόρος εισοδήματος που απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης αφορά στο σύνολό του αναβαλλόμενο φόρο έξοδο για τη χρήση 2016 και αναβαλλόμενο φόρο έσοδο για τη χρήση 2015. Ο αναβαλλόμενος φόρος έσοδο/(έξοδο) αναλύεται ως εξής:

(Ποσά σε €)	01/01-31/12/2016	01/01-31/12/2015
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος		
Αύξηση / (Μείωση) αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης	(149.825)	228.916
Σύνολο αναβαλλόμενου φόρου έσοδο / (έξοδο)	**(149.825)**	**228.916**
Σύνολο φόρου εισοδήματος	**(149.825)**	**228.916**

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών προ φόρων, με βάση τους ισχύοντες συντελεστές έχει ως εξής:

(Ποσά σε €)	01/01-31/12/2016	01/01-31/12/2015
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	551.692	(487.926)
Φόρος βάσει του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή 29% (2015:29%)	(159.991)	141.499
Φορολογική επίδραση των ποσών που δεν εκπίπτουν κατά τον υπολογισμό του φορολογητέου εισοδήματος:		
Έξοδα μη εκπιπτόμενα	10.166	87.417
Σύνολο φόρου εισοδήματος	**(149.825)**	**228.916**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η μητρική εταιρεία, είναι η Eurolife ERB AEAZ, η οποία ελέγχεται από την Eurolife ERB Insurance Group A.E. Συμμετοχών (εφεξής «Eurolife ERB Insurance Group») και κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Έως τις 4 Αυγούστου 2016 η τελική μητρική της Εταιρείας ήταν η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., (Eurobank), που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η οποία κατείχε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Eurolife ERB Insurance Group.

Το Νοέμβριο του 2015, μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Eurobank, η οποία καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από θεσμικούς και λοιπούς επενδυτές, το ποσοστό των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου της Eurobank που κατείχε το ΤΧΣ μειώθηκε από 35,41% σε 2,38%. Παρά την προαναφερθείσα σημαντική μείωση του ποσοστού συμμετοχής του, το ΤΧΣ θεωρείται ότι συνεχίζει να ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Eurobank.

Στις 4 Αυγούστου 2016, ολοκληρώθηκε η πώληση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της Eurolife ERB Insurance Group και ο έλεγχος του Ομίλου Eurolife μεταφέρθηκε στην Costa Luxembourg Holding S.à r.l., ενώ η Eurobank διατήρησε το υπόλοιπο 20% του μετοχικού κεφαλαίου, και επομένως ασκεί ουσιώδη επιρροή. Η νέα μητρική της Eurolife ERB Insurance Group εδρεύει στο Λουξεμβούργο και ελέγχεται από κοινού από την Colonnade Finance S.à r.l., μέλος του Ομίλου Fairfax και την OPG Commercial Holdings (Lux) S.à r.l..

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 παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα, στον οποίο για λόγους σημαντικότητας οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη Eurobank απεικονίζονται ξεχωριστά:

(ποσά σε €)

Συνδεδεμένη Εταιρεία "Τράπεζα Eurobank Ergasias ΑΕ" 31/12/2016	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Καταθέσεις Όψεως	907.652	-	369	473
Σύνολα	**907.652**	**-**	**369**	**473**

Λοιπές Συνδεδεμένες Εταιρείες 31/12/2016	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Λοιπές συναλλαγές	67.882	9.781	1.019.000	7.878
Σύνολα	**67.882**	**9.781**	**1.019.000**	**7.878**

(ποσά σε €)

Συνδεδεμένη Εταιρεία "Τράπεζα Eurobank Ergasias ΑΕ" 31/12/2015	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Καταθέσεις Όψεως	855.566	-	17	-
Σύνολα	**855.566**	**-**	**17**	**-**

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2016 και την 31 Δεκεμβρίου 2015 δεν υπήρχαν δάνεια προς μέλη της Διοίκησης.

Η Εταιρεία δεν είχε αμοιβές και λοιπές παροχές στα μέλη της διοίκησης της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016 (2015: € 9.658).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούσαν αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις την 31 Δεκεμβρίου 2016 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.

Η χρήση 2015 έχει ελεγχθεί από εξωτερικούς ελεγκτές σύμφωνα με το άρθρο 65α του Νόμου 4174/2013. Η Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης για τη χρήση 2015 εκδόθηκε χωρίς διατύπωση επιφύλαξης, ενώ ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2016 είναι σε εξέλιξη.

Σύμφωνα με την 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).

Για τις χρήσεις που αρχίζουν από 01/01/2014 και εφεξής στο νόμο 4174/2013 ορίζεται ως γενικός χρόνος παραγραφής, η 5ετία από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

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