ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: ΑΕ Α΄
Πληροφορίες: Σακελλαρίου Κατερίνα
Τηλέφωνο: 2103382203
E-mail: sakellariou@acci.gr

Αθήνα, 23/07/2020
Αριθ.Πρωτ.:2010073

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **17/07/2020** 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 2180175 οι εγκεκριμένες από την 30/06/2020 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2019 έως 31/12/2019.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2180176 η από 30/06/2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2020 έως 31/12/2020:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«PRICEWATERHOUSECOOPERS A.E.»**, Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 113.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο κ. ΜΙΧΑΛΑΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ του ΙΩΑΝΝΗ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 1523.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

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

«**Η παρούσα καταχώριση και δημοσίευση, που υπάγεται στις αυτοματοποιημένες καταχωρίσεις, έγινε από τη Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ**. (μεταβατικά και επειδή δεν έχουν υλοποιηθεί οι αιτήσεις για τις αυτοματοποιημένες καταχωρίσεις), **χωρίς τη διενέργεια ελέγχου πληρότητας ή ελέγχου νομιμότητας και χωρίς έλεγχο του περιεχομένου των πράξεων και των στοιχείων, που υποβλήθηκαν με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου (άρθρα 85 & 102 του Ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α)**».

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ

ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

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

ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019



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

www.eurolife.gr , Τηλ. 210 9303800

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 001760301000

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ... 3
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ ... 7
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ... 11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ ... 12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ... 13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ... 14
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ... 15
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ... 15
2.1.1 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) ... 16
2.2. Ξένο νόμισμα ... 18
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα ... 18
2.4 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία ... 18
2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία ... 19
2.6 Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις ... 19
2.8 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία ... 21
2.9 Μισθώσεις ... 22
2.10 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη ... 23
2.11 Μετοχικό κεφάλαιο ... 23
2.12 Μερίσματα ... 23
2.13 Προβλέψεις – Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις ... 23
2.14 Αποαναγνώριση στοιχείων του ενεργητικού ... 23
2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ... 23
2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ... 24
2.17 Αναγνώριση Εσόδων ... 24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ... 24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ... 24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ... 27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ... 28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ... 28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ... 29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ ... 29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ... 29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ... 30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ... 30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ... 31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ... 31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ... 32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ... 32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ... 33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ... 34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ... 34

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει την Έκθεση Διαχείρισης και τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Εξέλιξη της αγοράς για την χρήση 2019

Η ελληνική οικονομία βρίσκεται σε στάδιο επιταχυνόμενης πραγματικής μεγέθυνσης. Ο ρυθμός της για το 2019 εκτιμάται οριακά άνω του 2% ενώ για το 2020 αναμένεται σχετικά υψηλότερος, στην περιοχή του 2,2% με 2,5%. Η καταναλωτική εμπιστοσύνη και το οικονομικό κλίμα ευρύτερα ενισχύονται σε υψηλά επίπεδα. Το κόστος χρηματοδότησης αποκλιμακώνεται στο δημόσιο και, σταδιακά, και στο ιδιωτικό επίπεδο. Σημαντικοί τομείς, όπως ο τουρισμός, συνεχίζουν να έχουν θετική συμβολή, ενώ άλλοι, όπως η οικοδομή, ανακάμπτουν από πολυετή λήθαργο. Οι εξαγωγές εξακολουθούν να κινούνται θετικά παρά το γεγονός ότι καταγράφεται σχετική επιβράδυνση στη διεθνή οικονομία.

Τα παραπάνω συνέθεταν ένα θετικό οικονομικό περιβάλλον στις αρχές του έτους με τις εκτιμήσεις να προβλέπουν επιτάχυνση του ρυθμού ανάπτυξης κατά τη διάρκεια του 2020. Ωστόσο, το συγκεκριμένο περιβάλλον ανατράπηκε με την πρόσφατη εμφάνιση και εξάπλωση της επιδημίας κορωνοϊού (coronavirus, Covid-19) αρχικά στην Κίνα και εν συνεχεία στην Ευρώπη. Ακριβείς εκτιμήσεις για τις συνέπειες της αποδυνάμωσης της οικονομικής δραστηριότητας από την εξάπλωση του ιού είναι δυσχερείς σε αυτή τη φάση και φυσικά θα εξαρτηθούν από τη διάρκεια της έξαρσης του ιού που πλέον έχει χαρακτηριστεί ως πανδημία.

Εξέλιξη της εταιρείας

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 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 2019 ανέρχεται σε € 19.189 χιλ., διαιρούμενο σε 836.105 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 22,95 εκάστη, 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 31.12.2019 και την 31.12.2018 ανήλθαν σε € 18.029 χιλ. και σε € 17.509 χιλ. αντίστοιχα.

Επισκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία το 2019 παρουσίασε οριακή αύξηση των εσόδων, τα οποία ανήλθαν σε € 1.211 χιλ. λόγω των συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων που έχει συνάψει με τις εταιρείες του Ομίλου Eurolife ERB Insurance Group (2018: € 1204 χιλ.).

Τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε € 757 χιλ. για την χρήση 2019 έναντι € 749 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Τα καθαρά κέρδη για την χρήση 2019 διαμορφώθηκαν σε € 519 χιλ. έναντι € 502 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Οικονομικά Στοιχεία Εταιρείας

Βασικά Οικονομικά Μεγέθη

(ποσά σε €)	**2019**	**2018**
Κέρδη προ φόρων	757.073	748.655
Καθαρά κέρδη χρήσης	519.324	501.520
Σύνολο Ενεργητικού	18.117.422	17.589.425
Ίδια Κεφάλαια	18.028.595	17.509.271

Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

	2019	**2018**
Απόδοση Ιδίων Κεφαλαίων μετά φόρων (ROE)	3%	3%
Απόδοση Ενεργητικού προ φόρων (ROA)	4%	4%

Ορολογία χρηματοοικονομικών δεικτών

Απόδοση Ιδίων Κεφαλαίων μετά από φόρους (Return on Equity - ROE): Ο λόγος των κερδών χρήσης προς την μέση τιμή των ιδίων κεφαλαίων αρχής και τέλους χρήσης.

Απόδοση Ενεργητικού προ φόρων (Return on Assets - ROA): Ο λόγος των κερδών χρήσης προ φόρων προς την μέση τιμή του ενεργητικού αρχής και τέλους χρήσης.

Εργασιακά θέματα

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

Λοιπές πληροφορίες

Περιβαλλοντικά θέματα: Λόγω της φύσης των εργασιών της, η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει περιβαλλοντικά θέματα, καθότι ως εταιρεία διαχείρισης ακινήτων δεν προβαίνει στην κατανάλωση μεγάλων ποσοτήτων φυσικών πόρων όπως εταιρείες άλλων κλάδων.

Υποκαταστήματα: Η Εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα.

Ιδίες μετοχές: Η Εταιρεία δεν κατέχει Ίδιες Μετοχές.

Εξωτερικοί Ελεγκτές

Το Διοικητικό Συμβούλιο αφού εξετάσει το θέμα του διορισμού των εξωτερικών ελεγκτών, για τη χρήση 2019 θα προτείνει ελεγκτική εταιρεία στην επερχόμενη Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση του 2019. 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.

Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας (ΠΟΥ) ενημερώθηκε για τον εντοπισμό περιορισμένων περιπτώσεων πνευμονίας, άγνωστης αιτίας, στο Wuhan, Hubei. Στις 7 Ιανουαρίου 2020, οι κινεζικές αρχές προσδιόρισαν ως την αιτία έναν νέο τύπο κορωνοϊού (COVID-19). Τα πρώτα κρούσματα COVID-19 επιβεβαιώθηκαν στο Χονγκ Κονγκ στις 23 Ιανουαρίου 2020. Από τις 31 Δεκεμβρίου 2019, η ανάπτυξη και εξάπλωση του COVID-19 έχει οδηγήσει στην εμφάνιση πλήθους συναφών γεγονότων. Τον Μάρτιο 2020 ο ΠΟΥ κήρυξε τον COVID-19 πανδημία.

Χρηματοοικονομικές επιπτώσεις σε μακροοικονομικό επίπεδο

Οι οικονομικές επιπτώσεις στην διεθνή κοινότητα από την εμφάνιση της πανδημίας του κορωνοϊού σχετίζονται κυρίως με την διατάραξη του εμπορίου και της παγκόσμιας εφοδιαστικής αλυσίδας και με τους κινδύνους που θα μπορούσε αυτή να δημιουργήσει για την παγκόσμια ανάπτυξη. Ωστόσο, μια παγκόσμια επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας αναμένεται να επιφέρει δυσμενείς επιπτώσεις σε ορισμένους τομείς της Ελληνικής οικονομίας και κατ' επέκταση στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού δημοσίου όπως επίσης στη ρευστότητα, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία του Ελληνικού τραπεζικού και ασφαλιστικού κλάδου. Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας και λαμβάνοντας υπόψη την έκθεσή της σε ασφαλιστικούς κινδύνους εξετάζει σε καθημερινή βάση τις πιθανές επιπτώσεις από την διακύμανση των συνθηκών στις αγορές και έχει αυξήσει την ετοιμότητά της ως προς την λήψη αποφάσεων για την προστασία της απέναντι στις οικονομικές επιπτώσεις της πανδημίας.

Συνέχιση Λειτουργίας

Η Εταιρεία είχε ήδη προβεί σε ενέργειες, πριν από την εμφάνιση του πρώτου κρούσματος COVID-19 στην Ελλάδα, προκειμένου να εκπονηθεί ένα ειδικό σχέδιο δράσης για την αντιμετώπιση αυτής της έκτακτης κατάστασης. Συγκεκριμένα, έχει ενεργοποιηθεί και συνεδριάζει συστηματικά η Επιτροπή Διαχείρισης Κρίσεων προκειμένου να εφαρμόσει την σταδιακή λήψη μέτρων με πρωταρχικό στόχο την διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων και των επισκεπτών στα γραφεία και παράλληλα την αδιάλειπτη παροχή υπηρεσιών προς τους ασφαλισμένους μας και τους δικαιούχους αποζημίωσης. Η Εταιρεία διαθέτει υποδομές τηλε-εργασίας οι οποίες αξιοποιούνται από σχεδόν το σύνολο των εργαζομένων, ενώ παράλληλα, έχουν δημιουργηθεί υπό-ομάδες εργασίας της Επιτροπής Διαχείρισης Κρίσεων προκειμένου να εξετάζουν σε καθημερινή βάση θέματα βελτιστοποίησης υπό το νέο μοντέλο λειτουργίας. Σημειώνεται ότι η λειτουργία της Εταιρείας συνεχίζεται σε ικανοποιητικό βαθμό ετοιμότητας ακόμη και μετά τα επιπρόσθετα μέτρα για τον περιορισμό μετακίνησης των πολιτών που εφαρμόστηκαν από την κυβέρνηση στις 23 Μαρτίου 2020.

Τα Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

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

Αθήνα,24 Απριλίου 2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Χρήστος Τζουβελέκης

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς το Μέτοχο της Εταιρείας «Διεθνής Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Διεθνής Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.
Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

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

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

Άλλες Πληροφορίες

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

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

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

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «Διεθνής Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις

- σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

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

Χαλάνδρι, 14 Μαΐου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

(ποσά σε €)	Σημ.	31.12.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	13.991.261	14.230.297
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	6	66.852	93.488
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		948	1.617
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία	7	226.651	464.399
		14.285.712	**14.789.801**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	46.902	34.477
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	3.784.808	2.765.147
		3.831.710	**2.799.624**
Σύνολο Ενεργητικού		**18.117.422**	**17.589.425**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	10	19.188.610	19.188.610
Αποθεματικά	11	(1.679.339)	(2.180.859)
Αποτελέσματα εις νέον	11	519.324	501.520
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**18.028.595**	**17.509.271**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Λοιπές υποχρεώσεις	12	88.826	80.154
Σύνολο υποχρεώσεων		**88.826**	**80.154**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**18.117.422**	**17.589.425**

Αθήνα,24 Απριλίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΧΡΗΣΤΟΣ Κ. ΤΖΟΥΒΕΛΕΚΗΣ	ΒΥΡΩΝ Γ. ΣΟΦΟΣ	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ Δ. ΤΖΟΥΡΑΛΗ
ΑΔΤ ΑΚ 074082	ΑΔΤ ΑΝ 603685	ΑΡ. ΑΔ. 0099260

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε €)	Σημ.	01.01 - 31.12.2019	01.01 - 31.12.2018
Έσοδα	13	1.211.004	1.204.306
Καθαρά έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα		**1.211.004**	**1.204.306**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	(411.184)	(412.090)
Λοιπά έξοδα διαχείρισης	15	(57.262)	(57.959)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)		(1.144)	(554)
Λειτουργικά έξοδα		**(469.590)**	**(470.603)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα		15.658	14.951
Κέρδη προ φόρων		**757.073**	**748.655**
Φόρος εισοδήματος	16	(237.748)	(247.135)
Κέρδη Χρήσης		**519.324**	**501.520**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσης μετά από φόρους		**519.324**	**501.520**

Αθήνα,24 Απριλίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΧΡΗΣΤΟΣ Κ. ΤΖΟΥΒΕΛΕΚΗΣ	ΒΥΡΩΝ Γ. ΣΟΦΟΣ	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ Δ. ΤΖΟΥΡΑΛΗ
ΑΔΤ ΑΚ 074082	ΑΔΤ ΑΝ 603685	ΑΡ. ΑΔ. 0099260

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε €)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**19.188.610**	**(2.180.859)**	**501.520**	**17.509.271**
Μεταφορά κερδών προηγούμενης χρήσης		501.519,93	(501.520)	-
Κέρδη χρήσης	-	-	519.324	519.324
Συνολικό εισόδημα μετά από φόρους	**-**	**-**	**519.324**	**519.324**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**19.188.610**	**(1.679.339)**	**519.324**	**18.028.595**

(ποσά σε €)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**19.188.610**	**(2.691.613)**	**510.754**	**17.007.751**
Μεταφορά κερδών προηγούμενης χρήσης		510.754	(510.754)	-
Κέρδη χρήσης	**-**	**-**	**501.520**	**501.520**
Συνολικό εισόδημα μετά από φόρους	**-**	**-**	**501.520**	**501.520**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**19.188.610**	**(2.180.859)**	**501.520**	**17.509.271**

Αθήνα,24 Απριλίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΧΡΗΣΤΟΣ Κ. ΤΖΟΥΒΕΛΕΚΗΣ ΑΔΤ ΑΚ 074082	ΒΥΡΩΝ Γ. ΣΟΦΟΣ ΑΔΤ ΑΝ 603685	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ Δ. ΤΖΟΥΡΑΛΗ ΑΡ. ΑΔ. 0099260

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε €)	Σημ.	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		757.073	748.655
Προσαρμογές για μη ταμειακά στοιχεία:			
Αποσβέσεις	14,15	269.217	268.841
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(15.658)	(14.951)
		1.010.632	**1.002.545**
Προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών που σχετίζονται με τις Λειτουργικές Δραστηριότητες			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(12.425)	40.006
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		8.672	(39.481)
Εισπραχθέντες τόκοι		15.658	14.951
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**1.022.538**	**1.018.021**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων/άυλων περιουσιακών στοιχείων και προσθήκες σε επενδυτικά ακίνητα	5,6	(2.877)	(51.823)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(2.877)**	**(51.823)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		**1.019.661**	**966.197**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	9	2.765.147	1.798.950
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	9	**3.784.808**	**2.765.147**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 24 Απριλίου 2020 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. Η Eurolife ERB Insurance Group A.E. Συμμετοχών είναι θυγατρική της εταιρείας Costa Luxembourg Holding S.a r.l. ("Costa"), η οποία κατέχει το 80% του μετοχικού της κεφαλαίου. Η Costa 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.. Το υπόλοιπο 20% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατέχεται από την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. (εφεξής «Eurobank») η οποίο είναι συνδεδεμένο μέρος.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

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

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων) τα οποία επιμετρούνται στην εύλογη αξία.
Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά, οι χρηματοοικονομικές 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 2019 και 2018, αντίστοιχα.
Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), η οποία κρίθηκε κατάλληλη από το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας τα ακόλουθα:

Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Το 2019 αποτέλεσε για την Ελλάδα το πρώτο έτος εφαρμογής οικονομικής πολιτικής εκτός προγραμμάτων οικονομικής προσαρμογής από το 2010, καθώς και έτος σταδιακής μετάβασης σε μία περίοδο ευνοϊκότερων οικονομικών συνθηκών. Ειδικότερα, ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ για την χρήση που έκλεισε ανήλθε σε 1,9% σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ) (2018: 1,9%). Η επιτυχής πορεία της Ελλάδος στη νέα, μετά την κρίση, ευρωπαϊκή κανονικότητα συνεπάγεται δεσμεύσεις για τη διασφάλιση των μέχρι σήμερα επιτευγμάτων, άσκηση συνετής οικονομικής πολιτικής καθώς και τη συνέχιση της εφαρμογής των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων μέχρι και την

ολοκλήρωσή τους. Ωστόσο, η πρόσβαση στις διεθνείς χρηματοπιστωτικές αγορές η οποία επιβεβαιώθηκε για μία ακόμη φορά με την επιτυχή έκδοση του δεκαπενταετούς ομόλογου τον Ιανουάριο του 2020, αποτελεί σαφή ένδειξη βελτίωσης της πιστοληπτικής ικανότητας του Ελληνικού Δημοσίου και σηματοδοτεί μία διατηρήσιμη ανάπτυξη.

Ωστόσο, μια σημαντική πρόκληση για τη διεθνή κοινότητα είναι η πρόσφατη εμφάνιση επιδημίας κορωνοϊού (coronavirus), οι οικονομικές επιπτώσεις της οποίας θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε αποδυνάμωση της οικονομικής δραστηριότητας σε παγκόσμιο επίπεδο. Σε περίπτωση μιας παγκόσμιας επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας, δεν μπορούν να αποκλειστούν οι δυσμενείς επιπτώσεις σε ορισμένους τομείς της Ελληνικής οικονομίας και κατ' επέκταση στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού δημοσίου καθώς επίσης και στον Ελληνικό τραπεζικό και ασφαλιστικό κλάδο. Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας και λαμβάνοντας υπόψη την έκθεσή της σε πιστωτικό κίνδυνο από κυβερνητικά ομόλογα και σε ασφαλιστικούς κινδύνους εξετάζει σε καθημερινή βάση τις πιθανές επιπτώσεις από την διακύμανση των συνθηκών στις αγορές και έχει αυξήσει την ετοιμότητά της ως προς την λήψη αποφάσεων για την προστασία της απέναντι στις οικονομικές επιπτώσεις της επιδημίας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί συστηματικά την κεφαλαιακή της επάρκεια σύμφωνα με την Φερεγγυότητα ΙΙ και προβαίνει στις απαραίτητες ενέργειες για την διατήρηση ισχυρής κεφαλαιακής βάσης και υψηλής ποιότητας χαρτοφυλακίου επενδύσεων. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, τα επιλέξιμα ιδία κεφάλαια της Εταιρείας υπερκαλύπτουν την κεφαλαιακή απαίτηση φερεγγυότητας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη τους παραπάνω παράγοντες που σχετίζονται με την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης της Εταιρείας, θεωρεί ότι οι οικονομικές καταστάσεις της μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

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

Τροποποιήσεις σε πρότυπα και νέες διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε πρότυπα και νέες διερμηνείες, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και την Επιτροπή Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ), και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019:

ΔΠΧΑ 16, Μισθώσεις

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 στον 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 εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 9, Τροποποιήσεις - Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος η στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 28, Τροποποιήσεις - Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΕΔΔΠΧΑ 23, Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το ΕΔΔΠΧΑ 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές. Η υιοθέτηση της διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 19, Τροποποιήσεις - Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2015 – 2017

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 3 "Συνενώσεις επιχειρήσεων". Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

ΔΠΧΑ 11 "Από κοινού συμφωνίες". Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

ΔΛΠ 12 "Φόροι εισοδήματος". Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

ΔΛΠ 23 "Κόστος δανεισμού". Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές 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 2019, 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:

ΔΠΧΑ 3, Τροποποιήσεις - Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8, Τροποποιήσεις - Ορισμός του ουσιώδους (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7, Τροποποιήσεις - Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους

επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1, Τροποποίηση- Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2022, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η υιοθέτηση της τροποποιήσης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.2. Ξένο νόμισμα

2.2.1 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές 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 έπιπλα και 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:

Έπιπλα και λοιπός 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 υπολογίζονται και αναγνωρίζονται όπως προβλέπεται στην παράγραφο 2.7 (γ). Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα (Λογιστικές αρχές βάσει ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»)

Από 1η Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία εφάρμοσε τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» πραγματεύεται τις λογιστικές απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, την λογιστική απομείωσης (μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών) και την λογιστική αντιστάθμισης. Αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» και ισχύει για χρήσεις με ημερομηνία έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2018 και μεταγενέστερα.

α) Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 δεν είχε επίδραση στις λογιστικές αρχές της Εταιρείας που αφορούν τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

(i) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος.

Η Εταιρεία κατατάσσει και επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος μόνο εάν πληρούνται και οι δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού προκειμένου να εισπραχθούν συμβατικές ταμειακές ροές (επιχειρηματικό μοντέλο "hold-to-collect") και
- Βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (SPPI).

Τα χρηματοοικονομικά αυτά στοιχεία του ενεργητικού αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των άμεσων και πρόσθετων εξόδων συναλλαγής και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (EIR), μετά την πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL). Στην κατηγορία αυτών των χρηματοοικοομικών στοιχείων του ενεργητικού περιλαμβάνονται και οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Τα έσοδα από τόκους, τα πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές λόγω αποαναγνώρισης και οι μεταβολές στις ζημιές απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν ταξινομηθεί ως επιμετρώμενα στο αποσβέσιμο κόστος, περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

(ii) <u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ("FVTPL")</u>

Η Εταιρεία ταξινομεί και επιμετρά όλα τα λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που δεν ταξινομούνται σε αποσβέσιμο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Κατά συνέπεια, αυτή η κατηγορία επιμέτρησης περιλαμβάνει δάνεια και άλλους χρεωστικούς τίτλους που κατέχονται βάσει των μοντέλων διακράτησης για είσπραξη (Hold to collect – HTC) ή διακράτησης για είσπραξη και διάθεση (Hold to collect and sell – HTC&S), αλλά αποτυγχάνουν στην αξιολόγηση SPPI, συμμετοχικούς τίτλους που δεν προσδιορίζονται ως επιμετρούμενοι στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων απευθείας στην καθαρή θέση, στοιχεία του ενεργητικού που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς και παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα.

Επιπλέον, ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού που πληροί τους ανωτέρω όρους για να ταξινομηθεί σε αποσβέσιμο κόστος μπορεί να οριστεί από την Εταιρεία ως επιμετρούμενο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση, εάν με τον τρόπο αυτό εξαλείφεται ή μειώνεται σημαντικά μια λογιστική ανακολουθία που θα ανέκυπτε σε διαφορετική περίπτωση.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού σε FVTPL αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και τυχόν μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν λόγω μεταβολών στην εύλογη αξία περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στην κατάταξη και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών δεν είναι σημαντική.

β) Αναταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία αναταξινομεί ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο του ενεργητικού μόνο όταν αλλάζει το επιχειρηματικό της μοντέλο για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού. Γενικά, μια αλλαγή στο επιχειρηματικό μοντέλο αναμένεται να είναι σπάνια και συμβαίνει όταν η Εταιρεία ξεκινά ή παύει να ασκεί μια δραστηριότητα που είναι σημαντική για τις λειτουργικές δραστηριότητές της, για παράδειγμα, όταν μια επιχειρηματική γραμμή αποκτάται, πωλείται ή τερματίζεται.

Η αναταξινόμηση εφαρμόζεται με μελλοντική ισχύ, συνεπώς τα κέρδη ή ζημιές που έχουν αναγνωρισθεί προγενέστερα της ημερομηνίας αναταξινόμησης (συμπεριλαμβανομένων ζημιών απομείωσης) ή οι τόκοι δεν αναμορφώνονται.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις δεν αναταξινομούνται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

γ) Απομείωση

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα από την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβέσιμο κόστος.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αποτελούν μία σταθμισμένη, βάσει πιθανοτήτων, μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντανακλά τη διαχρονική αξία του χρήματος. Κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπίπτουν στην πολιτική απομείωσης, η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δώδεκα μηνών, που είναι οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που προκύπτουν από γεγονότα αδυναμίας πληρωμής που είναι πιθανό να συμβούν μέσα στους επόμενους δώδεκα μήνες. Στη συνέχεια, για τα χρηματοοικονομικά μέσα όπου ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά (SICR) από την αρχική τους αναγνώριση, αναγνωρίζεται πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια τους, η οποία προκύπτει από γεγονότα αθέτησης που είναι πιθανά κατά την αναμενόμενη διάρκεια του μέσου.

Εάν κατά την αρχική του αναγνώριση το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού πληροί τον ορισμό του αγορασθέντος ή του πιστωτικά απομειωμένου χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού (POCI), η πρόβλεψη απομείωσης βασίζεται στις μεταβολές των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη τη διάρκεια του στοιχείου ενεργητικού.

Αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις απαιτήσεις από πελάτες.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων, βασιζόμενο στα ιστορικά στοιχεία της Εταιρείας για πιστωτικές ζημιές, προσαρμοσμένο για μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρείται ότι έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο και η τυχόν πρόβλεψη ζημιάς περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.
Η επίδραση ΔΠΧΑ 9 που σχετίζεται με την απομείωση ήταν επουσιώδης.

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 χρηματοοικονομικές 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 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:

Παρακάτω παρατίθενται οι νέες λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, που ισχύουν από την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής:

- Δικαιώματα χρήσης ενσώματων περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης ενσώματων περιουσιακών στοιχείων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης ενσώματων περιουσιακών στοιχείων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης ενσώματων περιουσιακών στοιχείων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαιη ότι το μισθωμένο πάγιο θα παρέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης ενσώματων περιουσιακών στοιχείων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης ενσώματων περιουσιακών στοιχείων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

- Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν. Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο να εξασκηθεί από την Εταιρία και πληρωμές κυρώσεων λύσης μιας μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει το δικαίωμα για λύση. Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

- Βραχυχρόνιες μισθώσεις

Η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

- Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

Η Εταιρεία προσδιορίζει τη διάρκεια μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από (α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί ή από (β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα δε θα εξασκηθεί.

Η Εταιρεία έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Η Εταιρία αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο, να εξασκήσει το δικαίωμα ανανέωσης. Μεταγενέστερα

της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, η Εταιρεία επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει ένα σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπίπτουν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας).

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 και αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Τυχόν προμερίσματα απεικονίζονται σαν υποχρέωση και αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια, όταν εγκριθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

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 και προθεσμίας 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 χρηματοοικονομικές 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) Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

Η Εταιρεία αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση που αφορά σε μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές 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 2019 και 2018, οι τοποθετήσεις ταμειακών διαθεσίμων ανέρχονταν σε ποσό € 3.784.808 και 2.765.147 αντίστοιχα.
Οι απαιτήσεις από την εκμίσθωση του ακινήτου ανέρχονταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 σε ποσό € 37.332 και € 25.886 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 2019 και 2018, αντίστοιχα (Σημ. 8 και 9).

31η Δεκεμβρίου 2019 (ποσά σε €)	**0-1 μήνας**	**1-3 μήνες**	**3-12 μήνες**	**1-6 έτη**	**Σύνολο**
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	37.332	-	-	-	**37.332**
Δοσμένες Εγγυήσεις	-	-	-	-	**-**
Προπληρωθέντα έξοδα	7.199	-	-	-	**7.199**
Λοιπές απαιτήσεις	-	-	2.371	-	**2.371**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.784.808	-	-	-	**3.784.808**
Σύνολο	**3.829.339**	**-**	**2.371**	**-**	**3.831.710**

31η Δεκεμβρίου 2018 (ποσά σε €)	**0-1 μήνας**	**1-3 μήνες**	**3-12 μήνες**	**1-6 έτη**	**Σύνολο**
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	25.886	-	-	-	**25.886**
Δοσμένες Εγγυήσεις	-	-	-	-	**-**
Προπληρωθέντα έξοδα	6.208	-	-	-	**6.208**
Λοιπές απαιτήσεις	-	-	2.383	-	**2.383**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.765.147	-	-	-	**2.765.147**
Σύνολο	**2.797.242**	**-**	**2.383**	**-**	**2.799.624**

(β) Ανάλυση της ληκτότητας των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών των υποχρεώσεων για την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, αντίστοιχα (Σημ. 12).

31η Δεκεμβρίου 2019	**0-1 μήνας**	**1-3 μήνες**	**Μη δηλωθείσα λήξη**	**Σύνολο**
Προμηθευτές	43.133	-	-	**43.133**
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	2.085	-	-	**2.085**
Σύνολο	**45.218**	**-**	**-**	**45.218**

31η Δεκεμβρίου 2018	**0-1 μήνας**	**1-3 μήνες**	**Μη δηλωθείσα λήξη**	**Σύνολο**
Προμηθευτές	36.720	-	-	**36.720**
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	79	-	-	**79**
Σύνολο	**36.799**	**-**	**-**	**36.799**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε €)	Οικόπεδο	Κτίριο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	7.540.476	6.689.821	14.230.297
Προσθήκες	-	1.798	1.798
Αποσβέσεις	-	(240.834)	(240.834)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**7.540.476**	**6.450.785**	**13.991.261**

(ποσά σε €)	Οικόπεδο	Κτίριο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	7.540.476	6.882.360	14.422.836
Προσθήκες	-	48.056	48.056
Αποσβέσεις	-	(240.596)	(240.596)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**7.540.476**	**6.689.821**	**14.230.297**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 πραγματοποιήθηκε εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 είναι €15.500.000.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα για το 2019:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη Αξία	Επίπεδο Ιεραρχίας	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης
Ελλάδα	Γραφεία	15.500.000	Επίπεδο 3	Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών	100.916	10%	8%

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

(ποσά σε €)	31.12.2019	31.12.2018
Αξία Κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	168.609	164.842
Προσθήκες	1.079	3.767
Πωλήσεις και Διαγραφές		
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**169.688**	**168.609**
Σωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	(75.121)	(47.545)
Πωλήσεις και Διαγραφές	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	(27.715)	(27.576)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(102.836)**	**(75.121)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου	**66.852**	**93.488**

Τα Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

	Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2019	Επιβάρυνση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	Υπόλοιπο λήξης 31.12.2019
Αναπροσαρμογή αποσβέσεων ενσώματων και άυλων στοιχείων	291.087	(110.922)	180.164
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες	173.312	(126.826)	46.486
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους	**464.399**	**(237.748)**	**226.651**

(ποσά σε €)	Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2018	Επιβάρυνση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	Υπόλοιπο λήξης 31.12.2018
Αναπροσαρμογή αποσβέσεων ενσώματων και άυλων στοιχείων	411.281	(120.194)	291.087
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες	300.253	(126.941)	173.312
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους	**711.534**	**(247.135)**	**464.399**

Οι μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές για τις οποίες έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχονται σε € 193.693χιλ. (2018: € € 618.973χιλ).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

(ποσά σε €)	31.12.2019	31.12.2018
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	37.332	25.886
Προπληρωθέντα έξοδα	7.199	6.208
Λοιπές απαιτήσεις	2.371	2.383
Σύνολο	**46.902**	**34.477**

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 €)	31.12.2019	31.12.2018
Καταθέσεις όψεως	4.808	65.147
Καταθέσεις προθεσμίας	3.780.000	2.700.000
Σύνολο	**3.784.808**	**2.765.147**

Υπάρχει υψηλή συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις καταθέσεις στη συνδεδεμένη εταιρεία Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., τόσο για τη χρήση 2019 όσο και για τη χρήση 2018. Ωστόσο δεν αναμένεται να προκύψουν ζημιές για την Εταιρεία, λόγω της ικανοποιητικής πιστοληπτικής ικανότητας της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

(ποσά σε €)	31.12.2019	31.12.2018
Αριθμός Κοινών Μετοχών	836.105	836.105
Καταβεβλημένο	19.188.610	19.188.610

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 836.105 με ονομαστική αξία € 22,95 ανά μετοχή. Το σύνολο των κοινών μετοχών έχει εκδοθεί και το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο. Όλες οι μετοχές ανήκουν στον μοναδικό μέτοχο, την "Eurolife ERB A.E.A.Z.". Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Το τακτικό αποθεματικό έχει σχηματισθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018 ο οποίος τροποποίησε τον Ν.2190/1920 "περί ανωνύμων εταιριών", υπολογισμένο στο 5% των ετήσιων καθαρών κερδών όπως αυτά προκύπτουν από τις χρηματοοικονομικές 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 αποφάσεων Γενικών Συνελεύσεων, από προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσης, καθώς και από διαφορές που προέκυψαν από την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ.

(ποσά σε €)

31.12.2019	**Τακτικό Αποθεματικό**	**Έκτακτα Αποθεματικά**	**Υπόλοιπο ζημιών προηγούμενων χρήσεων**	**Σύνολο Αποθεματικών**
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2019	**558.422**	**(658.780)**	**(2.080.500)**	**(2.180.859)**
Μεταφορά κερδών προηγούμενης χρήσης	-	86.562	414.958	501.520
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2019	**558.422**	**(572.218)**	**(1.665.542)**	**(1.679.339)**

31.12.2018 (ποσά σε €)	**Τακτικό Αποθεματικό**	**Έκτακτα Αποθεματικά**	**Υπόλοιπο ζημιών προηγούμενων χρήσεων**	**Σύνολο Αποθεματικών**
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2018	**558.422**	**(781.546)**	**(2.468.490)**	**(2.691.613)**
Μεταφορά κερδών προηγούμενης χρήσης	-	122.765	387.989	510.754
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2018	**558.422**	**(658.780)**	**(2.080.500)**	**(2.180.859)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

(ποσά σε €)	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Προμηθευτές	43.133	36.720
Φόροι - Τέλη (Λοιπές Υποχρεώσεις)	43.608	43.355
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	2.085	79
Σύνολο	**88.826**	**80.154**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε €)	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	1.211.004	1.204.306
Καθαρά έσοδα κοινοχρήστων	-	-
Σύνολο	**1.211.004**	**1.204.306**

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.Α., 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 €)	31.12.2019	31.12.2018
Έως 1 έτος	1.220.436	1.211.202
Από 1 έως 5 έτη	4.881.744	4.844.808
Πάνω από 5 έτη	3.559.605	4.743.873
	9.661.785	**10.799.883**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε €)	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Φόροι τέλη ακίνητης περιουσίας	(149.701)	(150.020)
Αποσβέσεις	(240.834)	(240.596)
Έξοδα δικηγόρων και λοιπών επαγγελματιών	(7.192)	(7.276)
Έξοδα ασφαλίστρων	(13.457)	(14.198)
Σύνολο	**(411.184)**	**(412.090)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

(ποσά σε €)	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(7.423)	(7.352)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων (Λοιπά Έξοδα Διαχείρισης)	(16.601)	(17.854)
Λοιπά έξοδα (Λοιπά Έξοδα Διαχείρισης)	(2.364)	(2.534)
Αποσβέσεις λοιπού εξοπλισμού	(28.384)	(28.245)
Φόροι - Τέλη (Λοιπά Έξοδα Διαχείρισης)	(1.000)	(1.000)
Έξοδα ασφαλίστρων (Λοιπά Έξοδα Διαχείρισης)	(1.490)	(974)
Σύνολο	**(57.262)**	**(57.959)**

Στις Αμοιβές και έξοδα τρίτων περιλαμβάνονται αμοιβές προς τον ανεξάρτητο ελεγκτή "PricewaterhouseCoopers Ορκωτοί Ελεγκτές". Οι αμοιβές που περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα η Εταιρεία για ελεγκτικές και λοιπές υπηρεσίες που της παρασχέθηκαν αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε €)	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Τακτικός Έλεγχος	(8.000)	(8.000)
Φορολογικός Έλεγχος-άρθρο 65α, Ν.4174/2013	(4.000)	(4.000)
	(12.000)	**(12.000)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ο φόρος εισοδήματος που απεικονίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων αφορά στο σύνολό του αναβαλλόμενο φόρο έξοδο για τη χρήση 2019 και 2018. Ο αναβαλλόμενος φόρος αναλύεται ως εξής:

(Ποσά σε €)	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος		
Αύξηση / (Μείωση) αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης	(237.748)	(247.135)
Σύνολο αναβαλλόμενου φόρου έσοδο / (έξοδο)	**(237.748)**	**(247.135)**
Σύνολο φόρου εισοδήματος	**(237.748)**	**(247.135)**

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

(Ποσά σε €)	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Κέρδη / (Ζημιές)προ φόρων	757.073	748.655
Φόρος βάσει του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή 24% (2018: 29%)	(181.697)	(217.110)
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή (Ν.4646/2019)	(55.563)	(29.612)
Έξοδα μη εκπιπτόμενα	(488)	(413)
Σύνολο φόρου εισοδήματος	**(237.748)**	**(247.135)**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν 4646 /2019 (ΦΕΚ Α΄ 201) τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, εξαιρουμένων των πιστωτικών ιδρυμάτων φορολογούνται με συντελεστή είκοσι τέσσερα τοις εκατό 24% (2018: 29%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 και εφεξής.

Η αλλαγή αυτή του φορολογικού συντελεστή οδήγησε σε μείωση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης κατά € (55,5) χιλ. την 31 Δεκεμβρίου 2019,η οποία καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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 Εταιρεία 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 AE" 31.12.2019	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Καταθέσεις Όψεως & Προθεσμιακές καταθέσεις	3.783.352	-	15.658	115
Σύνολα	3.783.352	-	15.658	115

Λοιπές Συνδεδεμένες Εταιρείες 31.12.2019	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Λοιπές συναλλαγές	37.332	1.020	1.211.004	5.986
Σύνολα	37.332	1.020	1.211.004	5.986

(ποσά σε €)

Συνδεδεμένη Εταιρεία "Τράπεζα Eurobank Ergasias AE" 31.12.2018	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Καταθέσεις Όψεως & Προθεσμιακές καταθέσεις	2.763.823	-	14.951	149
Σύνολα	2.763.823	-	14.951	149

Λοιπές Συνδεδεμένες Εταιρείες 31.12.2018	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Λοιπές συναλλαγές	25.886	1.090	1.204.306	5.929
Σύνολα	25.886	1.090	1.204.306	5.929

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 και την 31 Δεκεμβρίου 2018 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 2019 και την 31 Δεκεμβρίου 2018.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Νομικά Θέματα

Δεν εκκρεμούσαν αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική θέση της Εταιρείας.

Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και την χρήση 2010. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, η Φορολογική Διοίκηση μπορεί να προβεί, κατά κανόνα, σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης. Λόγω παρέλευσης πενταετίας στις 31.12.2019 παραγράφηκαν οι χρήσεις που έληξαν μέχρι και την 31.12.2013.

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από τον νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρεία το λαμβάνει.

Η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης για τις χρήσεις 2015-2018. Για την χρήση 2019, ο φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού βρίσκεται σε εξέλιξη. Κατά την ολοκλήρωσή του, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών, που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται ήδη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας (ΠΟΥ) ενημερώθηκε για τον εντοπισμό περιορισμένων περιπτώσεων πνευμονίας, άγνωστης αιτίας, στο Wuhan, Hubei. Στις 7 Ιανουαρίου 2020, οι κινεζικές αρχές προσδιόρισαν ως την αιτία έναν νέο τύπο κορωνοϊού (COVID-19). Τα πρώτα κρούσματα COVID-19 επιβεβαιώθηκαν στο Χονγκ Κονγκ στις 23 Ιανουαρίου 2020. Από τις 31 Δεκεμβρίου 2019, η ανάπτυξη και εξάπλωση του COVID-19 έχει οδηγήσει στην εμφάνιση πλήθους συναφών γεγονότων. Τον Μάρτιο 2020 ο ΠΟΥ κήρυξε τον COVID-19 πανδημία.

Χρηματοοικονομικές επιπτώσεις σε μακροοικονομικό επίπεδο

Οι οικονομικές επιπτώσεις στην διεθνή κοινότητα από την εμφάνιση της πανδημίας του κορωνοϊού σχετίζονται κυρίως με την διατάραξη του εμπορίου και της παγκόσμιας εφοδιαστικής αλυσίδας και με τους κινδύνους που θα μπορούσε αυτή να δημιουργήσει για την παγκόσμια ανάπτυξη. Ωστόσο, μια παγκόσμια επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας αναμένεται να επιφέρει δυσμενείς επιπτώσεις σε ορισμένους τομείς της Ελληνικής οικονομίας και κατ' επέκταση στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του Ελληνικού δημοσίου όπως επίσης στη ρευστότητα, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία του Ελληνικού τραπεζικού και ασφαλιστικού κλάδου. Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας και λαμβάνοντας υπόψη την έκθεσή της σε πιστωτικό κίνδυνο από κυβερνητικά ομόλογα και σε ασφαλιστικούς κινδύνους εξετάζει σε καθημερινή βάση τις πιθανές επιπτώσεις από την διακύμανση των συνθηκών στις αγορές και έχει αυξήσει την ετοιμότητά της ως προς την λήψη αποφάσεων για την προστασία της απέναντι στις οικονομικές επιπτώσεις της πανδημίας.

Συνέχιση Λειτουργίας

Η Εταιρεία είχε ήδη προβεί σε ενέργειες, πριν από την εμφάνιση του πρώτου κρούσματος COVID-19 στην Ελλάδα, προκειμένου να εκπονηθεί ένα ειδικό σχέδιο δράσης για την αντιμετώπιση αυτής της έκτακτης κατάστασης.

Συγκεκριμένα, έχει ενεργοποιηθεί και συνεδριάζει συστηματικά η Επιτροπή Διαχείρισης Κρίσεων προκειμένου να εφαρμόσει την σταδιακή λήψη μέτρων με πρωταρχικό στόχο την διασφάλιση της υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων και των επισκεπτών στα γραφεία και παράλληλα την αδιάλειπτη παροχή υπηρεσιών προς τους ασφαλισμένους μας και τους δικαιούχους αποζημίωσης. Η Εταιρεία διαθέτει υποδομές τηλε-εργασίας οι οποίες αξιοποιούνται από σχεδόν το σύνολο των εργαζομένων, ενώ παράλληλα, έχουν δημιουργηθεί υπό-ομάδες εργασίας της Επιτροπής Διαχείρισης Κρίσεων προκειμένου να εξετάζουν σε καθημερινή βάση θέματα βελτιστοποίησης υπό το νέο μοντέλο λειτουργίας. Σημειώνεται ότι η λειτουργία της Εταιρείας συνεχίζεται σε ικανοποιητικό βαθμό ετοιμότητας ακόμη και μετά τα επιπρόσθετα μέτρα για τον περιορισμό μετακίνησης των πολιτών που εφαρμόστηκαν από την κυβέρνηση στις 23 Μαρτίου 2020.

ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ.001760301000

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2019 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(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):	24 Απριλίου 2020
Ορκωτός Ελεγκτής:	Κωνσταντίνος Μιχαλάτος (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17701)
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 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Ποσά εκφρασμένα σε €		**31.12.2019**	**31.12.2018**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Επενδύσεις σε ακίνητα		13.991.261	14.230.297
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία		66.852	93.488
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		948	1.617
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία		226.651	464.399
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		46.902	34.477
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		3.784.808	2.765.147
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**18.117.422**	**17.589.425**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό Κεφάλαιο		19.188.610	19.188.610
Λοιπά στοιχεία		(1.160.015)	(1.679.339)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**(α)**	**18.028.595**	**17.509.271**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		88.826	80.154
Σύνολο υποχρεώσεων	**(β)**	**88.826**	**80.154**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**(α)+(β)**	**18.117.422**	**17.589.425**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Ποσά εκφρασμένα σε €	**01.01-31.12.2019**	**01.01-31.12.2018**
Έσοδα	1.211.004	1.204.306
Καθαρά έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα	**1.211.004**	**1.204.306**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(411.184)	(412.090)
Λοιπά έξοδα διαχείρισης	(57.262)	(57.959)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	(1.144)	(554)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	15.658	14.951
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	**757.073**	**748.655**
Φόρος εισοδήματος	(237.748)	(247.135)
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης	**519.324**	**501.520**
Συνολικό αποτέλεσμα μετά από φόρους	**519.324**	**501.520**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ποσά εκφρασμένα σε €	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 1 Ιανουαρίου	**17.509.271**	**17.007.751**
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσης	519.324	501.520
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 31 Δεκεμβρίου	**18.028.595**	**17.509.271**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε €		**01.01-31.12.2019**	**01.01-31.12.2018**
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	(α)	1.022.538	1.018.021
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	(β)	(2.877)	(51.823)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)		**1.019.661**	**966.197**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		2.765.147	1.798.950
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**3.784.808**	**2.765.147**

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 Α.Ε. 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.a.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 Α.Ε. 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.Λόγω παρέλευσης πενταετίας στις 31.12.2019 παραγράφηκαν οι χρήσεις που έληξαν μέχρι και την 31.12.2013. Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από τον νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρεία το λαμβάνει.Η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης για τις χρήσεις 2015-2018. Για την χρήση 2019, ο φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού βρίσκεται σε εξέλιξη.
5. Η Εταιρεία το 2019 δεν απασχολούσε προσωπικό.
6. Οι συναλλαγές της εταιρείας με τα συνδεδεμένα προς αυτή μέρη έχουν ως εξής:**Συνδεδεμένη Εταιρεία "Τράπεζα Eurobank Ergasias ΑΕ" :** α) Έσοδα €15.658 β)Έξοδα €115 γ) Απαιτήσεις: €3.783.352. **Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες :** α) Έσοδα €1.211.004 β) Έξοδα €5.986 γ) Απαιτήσεις: €37.332 δ) Υποχρεώσεις : €1.020.
7. Δεν υπάρχει άλλη ουσιώδης για τους αναγνώστες των Χρηματοοικονομικών 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 τους ή την γνωστοποίηση σε αυτές.

24 Απριλίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΧΡΗΣΤΟΣ Κ. ΤΖΟΥΒΕΛΕΚΗΣ ΑΔΤ ΑΚ 074082	ΒΥΡΩΝ ΣΟΦΟΣ ΑΔΤ ΑΝ 603685	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ Δ. ΤΖΟΥΡΑΛΗ ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0099260