

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015

Περιεχόμενα Οικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015	σελίδες
<b>A. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....</b>	<b>3</b>
<b>B. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....</b>	<b>6</b>
<b>Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ</b>	
<b>ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ .....</b>	<b>9</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....</b>	<b>10</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....</b>	<b>11</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....</b>	<b>12</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....</b>	<b>13</b>
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ .....	14
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ .....	14
2.1 Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων.....	14
2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες .....	15
2.3 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.....	18
2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα .....	18
2.5 Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	19
2.6 Μισθώσεις .....	20
2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	20
2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία .....	20
2.9 Εμπορικές απαιτήσεις .....	21
2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	21
2.11 Μετοχικό κεφάλαιο .....	21
2.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....	21
2.13 Τραπεζικά δάνεια.....	21
2.14 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία.....	22
2.15 Προβλέψεις.....	22
2.16 Αναγνώριση εσόδων.....	22
2.17 Έσοδα από τόκους .....	23
2.18 Παροχές στο προσωπικό.....	23
2.19 Διανομή μερισμάτων.....	23
2.20 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων.....	23
2.21 Λοιπά έσοδα/ έξοδα.....	23
2.22 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	23
2.23 Έξοδα από Τόκους.....	23
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ .....	24
3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου .....	24
3.2 Εκτίμηση της εύλογης αξίας .....	25
3.3 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου.....	25
4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ .....	26
5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ .....	27
6. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ .....	28
7. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ .....	28
8. Ίδια Κεφάλαια.....	28
9. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	29
10. Έσοδα.....	29
11. Άμεσα έσοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα .....	30
12. Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη .....	30
13. Λοιπά έσοδα.....	30
14. Φόροι .....	30
15. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις .....	31
16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	31
17. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του Ισολογισμού .....	32

**Δ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 01 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2015 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015**

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ  
«CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»  
ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31<sup>η</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015**

**Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,**

Με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920, σας παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» επί των Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση του 2015. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2015 που καταρτίστηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τις Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων αυτών και την Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Το 2015 ήταν μια χρονιά σημαντικών γεγονότων και εξελίξεων σε χρηματοοικονομικό επίπεδο. Το πρώτο εξάμηνο χαρακτηρίστηκε από τις παρατεταμένες διαπραγματεύσεις των ελληνικών αρχών με τους ευρωπαίους εταίρους, τον υψηλό βαθμό αβεβαιότητας και κατέληξε στην επιβολή περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων, στη θέσπιση τραπεζικής αργίας και στη διεξαγωγή δημοψηφίσματος. Το δεύτερο εξάμηνο σηματοδοτήθηκε από την επίτευξη συμφωνίας με τους εταίρους, η οποία κυρώθηκε από το Ελληνικό Κοινοβούλιο με συντριπτική πλειοψηφία στις 14 Αυγούστου. Η επίτευξη της συμφωνίας οδήγησε στην επαναλειτουργία των τραπεζών και στη σταδιακή χαλάρωση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων, ενώ συνέβαλε στη βελτίωση του οικονομικού κλίματος και στη μείωση της αβεβαιότητας. Εν συνεχεία, η χώρα οδηγήθηκε εκ νέου σε εκλογές το Σεπτέμβριο με τις οποίες αποκαταστάθηκε η πολιτική σταθερότητα. Καθοριστικής σημασίας για το μέλλον του χρηματοπιστωτικού συστήματος αποτέλεσε η επιτυχής ολοκλήρωση της ανακεφαλαιοποίησης των ελληνικών τραπεζών. Το βασικό ζήτημα της ελληνικής οικονομίας παραμένει η άρση της αβεβαιότητας που θα επιτρέψει την επανεκκίνησή της και την προσέλκυση νέων επενδύσεων. Απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί: α) η ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης και β) η υλοποίηση του προγράμματος.

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

Το 2015 χαρακτηρίστηκε από τη σταθεροποίηση των αξιών των ακινήτων της Εταιρείας, με αποτέλεσμα η αξία του χαρτοφυλακίου να είναι μικρότερη κατά €80 έναντι κερδών €1.161 το 2014.

Την 31.12.2015 το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλάμβανε τέσσερα (4) ακίνητα. Τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας βρίσκονται στην Ελλάδα, τρία (3) εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και ένα (1) στη Θεσσαλονίκη.

Στις 31.12.2015, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 65.292 τ.μ. με εύλογη αξία €64.262 όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Savills Ελλάς ΕΠΕ.

**Κύκλος εργασιών:** Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας για τη χρήση 2015 παρέμεινε σταθερός κι ανέρχεται σε €5.575 έναντι €5.572 για τη χρήση 2014.

**Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία:** Οι ζημιές της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για το έτος που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015 ανήλθαν σε €80 έναντι κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €1.161 της προηγούμενης χρήσης.

**Λειτουργικά κέρδη:** Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2015 ανήλθαν σε €5.227 έναντι κερδών €9.072 της προηγούμενης χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας μη συμπεριλαμβανομένων καθαρών κερδών/(ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και λοιπών εσόδων, ανήλθαν σε ποσό €5.307 έναντι ποσού €5.401 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μείωση ποσού €94 ή 2%.

**Χρηματοοικονομικά έσοδα:** Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2015 ανήλθαν σε €13 έναντι €60 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μείωση ποσού €47 ή 78%. Η μείωση των χρηματοοικονομικών εσόδων από τόκους αποδίδεται στα πολύ χαμηλότερα επιτόκια καταθέσεων, ως αποτέλεσμα της πολιτικής διαχείρισης του πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας.

**Χρηματοοικονομικά έξοδα:** Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2015 ανήλθαν σε €1 έναντι €707 της προηγούμενης χρήσης. Η μείωση οφείλεται στην αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου της HSBC την 28<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2014.

**Φόροι:** Οι φόροι για την Εταιρεία που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2015 ανήλθαν σε €672 έναντι €597 της προηγούμενης χρήσης, κυρίως λόγω της επιβάρυνσης των αποτελεσμάτων της κλειόμενης χρήσης με μέρος του ΕΝΦΙΑ του 2014. Κατόπιν ολοκλήρωσης της εξαγοράς της Εταιρείας από τη Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία αντιμετωπίζεται πλέον φορολογικά σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τη φορολογία των Α.Ε.Α.Π.. Η Εταιρεία απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος και ο φόρος καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: 10% \* (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1%)). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της.

**Καθαρά κέρδη μετά από φόρους:** Συνέπεια των παραπάνω, τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2015 ανήλθαν σε €4.567 έναντι €7.828 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μείωση ποσού €3.261 ή 42%.

### Βασικοί Δείκτες

Η Εταιρεία αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοση της σε μηνιαία βάση εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους στόχους της και λαμβάνει διορθωτικά μέτρα όπου κρίνει αναγκαίο. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετράται κάνοντας χρήση χρηματοοικονομικών δεικτών απόδοσης που χρησιμοποιούνται διεθνώς:

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Δείκτης Ρευστότητας</b>		
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	21,96x	12,64x
<b>Δείκτες Διάρθρωσης Κεφαλαίων</b>		
Ίδια Κεφάλαια προς Σύνολο Ενεργητικού	99%	99%
<b>Δείκτες Αποδοτικότητας</b>		
Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων	6%	11%
Αποδοτικότητα Επενδυμένων Κεφαλαίων	6%	11%

### ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

Η Εταιρεία εντός του 2015 προέβει στην υλοποίηση προγραμμάτων εταιρικής κοινωνικής ευθύνης προσφέροντας σε προγράμματα ανθρωπιστικής βοήθειας ελληνικών νοικοκυριών και μοναχικών ηλικιωμένων ατόμων.

Δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα κατά τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015.

### ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2015 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά.

### ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

#### Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία είχε ζημιές από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας. Η Εταιρεία συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές.

#### Επισφάλειες από μισθωτές

Οι απαιτήσεις θα επηρεαστούν αρνητικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ωστόσο, η Εταιρεία, έχει ένα χαρτοφυλάκιο το οποίο συνίσταται από γνωστές εταιρείες στην Ελλάδα και αυτό θα εξομαλύνει την επίδραση των μεμονωμένων περιπτώσεων που τυχόν δεν θα μπορούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.

### **Κίνδυνος Επιτοκίου**

Ο κίνδυνος επιτοκίου για την Εταιρεία προκύπτει κυρίως από μακροχρόνιες χρηματοοικονομικές μισθώσεις, καθώς και τις επενδύσεις κεφαλαίων σε προθεσμιακές καταθέσεις.

### **Πληθωριστικός Κίνδυνος**

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη καθώς συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους περισσότερους μισθωτές διάρκειας 12 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας.

### **Εξωτερικοί Παράγοντες**

Η Εταιρεία έχει επενδύσεις στην Ελλάδα. Η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί από εξωτερικούς παράγοντες όπως η πολιτική αστάθεια, η οικονομική αστάθεια και οι αλλαγές στο φορολογικά καθεστώς.

### **ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 16 των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015.

### **ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2016**

Η προοπτική της αγοράς ακινήτων θα επηρεασθεί σημαντικά από την υποχώρηση της αβεβαιότητας στην ελληνική οικονομία, από την αποκατάσταση του κλίματος εμπιστοσύνης, καθώς και από τη συντομότερη άρση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων. Η υλοποίηση των παραπάνω θα σηματοδοτήσει την επανεκκίνηση της ελληνικής οικονομίας. Η υλοποίηση τέλος του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων θα μειώσει το «ρίσκο χώρας» (country risk) και θα προσελκύσει άμεσες ξένες επενδύσεις (FDI) γεγονός που θα οδηγήσει στην ανάταξη του κλάδου των ακινήτων όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία

Αθήνα, 11 Μαρτίου 2016

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Γεώργιος Χρυσικός

Παναγιώτης - Αριστείδης Βάρφης

Ναταλία Στράφτη

Πρόεδρος Δ.Σ.  
& Διευθύνων Σύμβουλος

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της “ CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε ”

### Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε, που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2015, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

### Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

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

### Ευθύνη του Ελεγκτή

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

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

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

### Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.



## Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α (παρ. 3<sup>α</sup>) και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 15 Μαρτίου 2016

ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραΐσγουατερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 11  


Δημήτρης Σούρμπης

ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ**

**31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015**



## Ισολογισμός

	Σημείωση	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b><u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u></b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	64.262	64.342
Ενσώματα πάγια στοιχεία		139	54
		<u>64.401</u>	<u>64.396</u>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6	228	279
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	9.718	5.075
		<u>9.946</u>	<u>5.354</u>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<u>74.347</u>	<u>69.750</u>
<b><u>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u></b>			
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>			
Μετοχικό Κεφάλαιο	8	69.910	69.910
Τακτικό αποθεματικό	8	1.115	1.115
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον	8	2.869	(1.698)
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<u>73.894</u>	<u>69.327</u>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9	177	196
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		276	227
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<u>453</u>	<u>423</u>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<u>74.347</u>	<u>69.750</u>

## Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημείωση	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>Κύκλος εργασιών</b>			
Έσοδα	<b>10</b>	5.575	5.572
		<b>5.575</b>	<b>5.572</b>
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	<b>5</b>	(80)	1.161
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	<b>11</b>	(55)	(41)
Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη	<b>12</b>	(122)	-
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(12)	-
Λοιπά έσοδα		-	2.510
Λοιπά έξοδα	<b>13</b>	(79)	(130)
<b>Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)</b>		<b>5.227</b>	<b>9.072</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα		13	60
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(1)	(707)
<b>Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων</b>		<b>5.239</b>	<b>8.425</b>
Φόροι	<b>14</b>	(672)	(597)
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης</b>		<b>4.567</b>	<b>7.828</b>

## Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης</b>	<b>4.567</b>	<b>7.828</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>		
<b>Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>		
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα μετά από φόρους	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων/ (ζημιών) μετά φόρων	-	-
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>4.567</b>	<b>7.828</b>
<b>Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης κατανέμονται σε:</b>		
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	4.567	7.828
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-
<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους χρήσης</b>	<b>4.567</b>	<b>7.828</b>

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 11 Μαρτίου 2016 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Γεώργιος Χρυσικός

Παναγιώτης - Αριστείδης Βάρφης

Ναταλία Στράφτη

Ευάγγελος Τέντης

Πρόεδρος Δ.Σ.  
& Διευθύνων Σύμβουλος

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

Υπεύθυνος Λογιστηρίου

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Ποσό προοριζόμενο για Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>20.460</b>	<b>1.115</b>	<b>50.000</b>	<b>(9.526)</b>	<b>62.049</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	7.828	7.828
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.828</b>	<b>7.828</b>
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	50.000	-	(50.000)	-	-
Εξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	(550)	-	-	-	(550)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>69.910</b>	<b>1.115</b>	<b>-</b>	<b>(1.698)</b>	<b>69.327</b>
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015</b>	<b>69.910</b>	<b>1.115</b>	<b>-</b>	<b>(1.698)</b>	<b>69.327</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	4.567	4.567
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.567</b>	<b>4.567</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>69.910</b>	<b>1.115</b>	<b>-</b>	<b>2.869</b>	<b>73.894</b>

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημείωση	01/01 - 31/12/2015	01/01 - 31/12/2014
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
<b>Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) χρήσης</b>	<b>4.567</b>	<b>7.828</b>
Λοιπά (κέρδη)/ ζημιές	-	(2.510)
Κέρδη από πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	-
Προβλέψεις	23	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(13)	(60)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1	707
Φόρος	<b>14</b>	597
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	<b>5</b>	80
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	12	-
<b>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</b>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	51	(83)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	(45)	(894)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	5.348	4.424
Καταβληθέντες τόκοι	(1)	(707)
Καταβληθείς φόρος	(565)	(607)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>4.782</b>	<b>3.110</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Αγορές λοιπών παγίων	(152)	(55)
Τόκοι εισπραχθέντες	13	60
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(139)</b>	<b>5</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Εισπράξεις από Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	50.000
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	-	(550)
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου με την κεφαλαιοποίηση ομολογιακού δανείου και τόκων	-	-
Αποπληρωμές δανείων	-	(53.473)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>-</b>	<b>(4.023)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης</b>		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	<b>7</b>	<b>5.075</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	<b>7</b>	<b>5.075</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. είναι μία εταιρεία με κύρια δραστηριότητα την απόκτηση ακινήτων, την ανέγερση κτισμάτων (κυρίως καταστημάτων) και την εκμίσθωση, διοίκηση και εκμετάλλευση.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Αθήνα, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι Πλατεία Φιλικής Εταιρείας 15, Κολωνάκι, Ελλάδα (Γ.Ε.ΜΗ.: 001136701000). Κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015, η Εταιρεία τηρούσε υποκατάστημα στη Λεωφόρο Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι, Ελλάδα.

Από την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ.

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 11 Μαρτίου 2016 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

### 2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

#### 2.1 Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων

##### Δήλωση Συμμόρφωσης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

##### Προετοιμασία των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

##### Συγκριτικά στοιχεία

Ορισμένα συγκριτικά στοιχεία αναταξινομήθηκαν όπου κρίθηκε απαραίτητο για να είναι συγκρίσιμα με την παρουσίαση που πραγματοποιήθηκε στην κλειόμενη χρήση.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες

**Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες:** Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

#### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση**

##### **ΕΛΠΧΑ 21 «Εισφορές»**

Αυτή η διερμηνεία ορίζει τον λογιστικό χειρισμό μιας υποχρέωσης πληρωμής εισφοράς που έχει επιβληθεί από την κυβέρνηση και δεν είναι φόρος εισοδήματος. Η διερμηνεία διευκρινίζει πως το δεσμευτικό γεγονός βάση του οποίου θα έπρεπε να σχηματιστεί η υποχρέωση καταβολής εισφοράς (ένα από τα κριτήρια για την αναγνώριση υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 37) είναι η ενέργεια όπως περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία η οποία προκαλεί την πληρωμή της εισφοράς. Η διερμηνεία μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την αναγνώριση της υποχρέωσης αργότερα από ότι ισχύει σήμερα, ειδικότερα σε σχέση με εισφορές οι οποίες επιβάλλονται ως αποτέλεσμα συνθηκών που ισχύουν σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία.

##### **Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2013**

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται σε τρία ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

##### ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως το ΔΠΧΑ 3 δεν έχει εφαρμογή στην λογιστικοποίηση του σχηματισμού οποιασδήποτε από κοινού δραστηριότητας βάση του ΔΠΧΑ 11 στις οικονομικές καταστάσεις της ίδιας της από κοινού δραστηριότητας.

##### ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η εξαίρεση που παρέχει το ΔΠΧΑ 13 για ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων ('portfolio exception') έχει εφαρμογή σε όλα τα συμβόλαια (συμπεριλαμβανομένων των μη χρηματοοικονομικών συμβολαίων) εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 39/ΔΠΧΑ 9.

##### ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να διευκρινιστεί πως το ΔΛΠ 40 και το ΔΠΧΑ 3 δεν είναι αμοιβαίως αποκλειόμενα.

#### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

##### **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)**

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές της καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές της καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές της καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015)

Η περιορισμένου σκοπού τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιεί την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάση ενός σταθερού ποσοστού του μισθού.

### ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπών Μεθόδων Απόσβεσης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.

### ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές οικονομικές καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες να χρησιμοποιούν την μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιήσουν τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς στις ατομικές τους οικονομικές καταστάσεις και επίσης ξεκαθαρίζει τον ορισμό των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

### ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της συγκέντρωσης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, την δομή των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.



## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

**ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) “Εταιρείες επενδύσεων: Εφαρμογή της απαλλαγής από την υποχρέωση ενοποίησης”** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή της απαλλαγής των εταιρειών επενδύσεων και των θυγατρικών τους από την υποχρέωση ενοποίησης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) “Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές”** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από δάνεια που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται σε ορισμένα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

### ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»

Η τροποποίηση διευκρινίζει τον ορισμό της ‘προϋπόθεσης κατοχύρωσης’ και ορίζει διακριτά τον ‘όρο απόδοσης’ και τον ‘όρο υπηρεσίας’.

### ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η υποχρέωση για ενδεχόμενο τίμημα το οποίο πληροί τον ορισμό του χρηματοοικονομικού στοιχείου ταξινομείται ως χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ως στοιχείο της καθαρής θέσης βάση των ορισμών του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση». Επίσης διευκρινίζει πως κάθε ενδεχόμενο τίμημα, χρηματοοικονομικό και μη χρηματοοικονομικό, που δεν είναι στοιχείο της καθαρής θέσης επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

### ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»

Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση των εκτιμήσεων της διοίκησης όσον αφορά την συνάθροιση των λειτουργικών τομέων.

### ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το πρότυπο δεν αποκλείει τη δυνατότητα της επιμέτρησης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων στα ποσά των τιμολογίων σε περιπτώσεις όπου η επίπτωση της προεξόφλησης είναι ασήμαντη.

### ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Και τα δύο πρότυπα τροποποιήθηκαν προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται η προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις όταν μια οικονομική οντότητα ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

### ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει ως συνδεδεμένο μέρος μία εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην οικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρεία της οικονομικής οντότητας.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

### ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση προσθέτει συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμειξη και διευκρινίζει πως οι επιρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

### ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως, όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.

### ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

Η τροποποίηση διευκρινίζει την έννοια του «πληροφόρηση που γνωστοποιείται οπουδήποτε αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» που αναφέρεται στο πρότυπο.

## **2.3 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης**

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται στο νόμισμα του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία (το «λειτουργικό νόμισμα»). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα, καθώς και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

## **2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα**

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικόπεδα και ιδιότητα κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παράγωγης ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

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

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

### 2.5 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον Ισολογισμό σε ιστορικό κόστος μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρεία, καθώς και το κόστος τους μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα. Η Εταιρεία αναγνωρίζει στη λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων το κόστος αντικατάστασης τέτοιου στοιχείου όταν επιβαρύνεται με αυτό, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης. Η λογιστική αξία των τμημάτων των ενσώματων ακινητοποιήσεων που αντικαθίστανται διαγράφεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης που πραγματοποιούνται.

Χρηματοδοτικά έξοδα που προκύπτουν για το σκοπό της απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ενσώματου παγίου στοιχείου, για το οποίο απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσει να λειτουργήσει ή να πουληθεί, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κεφαλαιοποιούνται κατά τη διάρκεια της απόκτησης ή ενεργούς κατασκευής ενώ η κεφαλαιοποίησή τους σταματά στην περίπτωση που το πάγιο ολοκληρωθεί. Η κεφαλαιοποίησή των χρηματοδοτικών εξόδων αναστέλλεται στην περίπτωση που η κατασκευή του παγίου ανασταλεί.

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

Γήπεδα και οικοπέδα	Μηδενική απόσβεση
Κτίρια	50 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	4–7 έτη

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός παγίου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και το προκύπτον αποτέλεσμα καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### 2.6 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής:

- (i) Λειτουργική μίσθωση – οι μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή), αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για τις χρήσεις που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις.
- (ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον Ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

β) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής:

Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον Ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5). Βλέπε σημείωση 2.16 για την αναγνώριση των εσόδων από μισθώματα.

Η Εταιρεία δε διενεργεί χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

### 2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία με αόριστη διάρκεια ζωής ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι έτοιμα προς χρήση, δεν αποσβένονται και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση. Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποσβένονται ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημία απομείωσής του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (εκτός της υπεραξίας) εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή. Οι ζημίες απομείωσης που σχετίζονται με υπεραξία δεν αντιστρέφονται.

### 2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από την υπεραξία και τα λογισμικά προγράμματα.

(α) Υπεραξία

Η υπεραξία καταχωρείται ως το υπερβάλλον μεταξύ α) του αθροίσματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και β) της εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία εξαγοράς, των περιουσιακών

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, η υπεραξία που αποκτάται κατά τη συνένωση επιχειρήσεων κατανέμεται σε κάθε μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών ή ομάδες μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών που αναμένεται ότι θα επωφεληθούν από τις συνέργειες της συνένωσης. Κάθε μονάδα ή ομάδα μονάδων στις οποίες κατανέμεται η υπεραξία αποτελεί το χαμηλότερο επίπεδο μέσα στην εταιρεία, στο οποίο η υπεραξία παρακολουθείται για σκοπούς εσωτερικής διαχείρισης. Η υπεραξία παρακολουθείται στο επίπεδο λειτουργικού τομέα.

Η υπεραξία υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης σε ετήσια βάση ή συχνότερα αν γεγονότα ή αλλαγές συνθηκών υποδηλώνουν πιθανή απομείωση. Η λογιστική αξία της υπεραξίας συγκρίνεται με την ανακτήσιμη αξία της, η οποία είναι η μεγαλύτερη της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης. Κάθε απομείωση αναγνωρίζεται απευθείας ως έξοδο και δεν αναστρέφεται μεταγενέστερα.

### (β) Λογισμικά προγράμματα

Οι αποκτηθείσες άδειες λογισμικών προγραμμάτων κεφαλαιοποιούνται με βάση τις δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για την απόκτηση και εγκατάσταση των συγκεκριμένων λογισμικών. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία έχει εκτιμηθεί σε 4 έτη.

## 2.9 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Η πρόβλεψη απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

## 2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις υψηλής ρευστοποίησης διάρκειας έως τρεις μήνες.

## 2.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα Ίδια Κεφάλαια. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

## 2.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

## 2.13 Τραπεζικά δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι προμήθειες που πληρώνονται κατά την έναρξη της σύμβασης δανεισμού αναγνωρίζονται ως κόστη δανεισμού για την πραγματοποίηση της συναλλαγής όταν είναι πιθανό ότι ένα μέρος ή ολόκληρο το δάνειο θα εκταμειωθεί. Σε αυτή την περίπτωση, η αναγνώριση του κόστους δανεισμού αναβάλλεται μέχρι την εκταμίευση του δανείου οπότε και κεφαλαιοποιείται σαν προπληρωμή και αποσβένεται κατά τη διάρκεια του σχετικού δανεισμού.

Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 2.14 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους ή ζημίας και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση τον Ισολογισμό. Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που κατά τη συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος/ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε οι ως άνω προσωρινές διαφορές να αξιοποιηθούν.

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές και επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Οι θυγατρικές εταιρείες με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, στις οποίες η συμμετοχή της μητρικής Εταιρείας είναι άνω του 90% εξομοιώνονται φορολογικά με τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και φορολογούνται όπως αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο, από την ημερομηνία εξαγοράς τους και μετά.

### 2.15 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων.

Σε εκείνες τις περιπτώσεις όπου η Εταιρεία, ως μισθωτής, είναι βάσει συμβολαίου υποχρεωμένος να επαναφέρει το μισθωμένο ακίνητο σε μια συμφωνηθείσα κατάσταση, πριν από την παράδοση στον εκμισθωτή, πραγματοποιείται μια πρόβλεψη για το κόστος αυτό.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για το διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

### 2.16 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων και έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας.

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

Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 2.17 Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται έσοδα από τόκους με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

### 2.18 Παροχές στο προσωπικό

Η Εταιρεία δεν απασχολεί δικό της προσωπικό στις 31.12.2015.

### 2.19 Διανομή μερισμάτων

Το διανεμητέο μέρισμα στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Οικονομικές Καταστάσεις στη χρήση που εγκρίνεται η διανομή του από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

### 2.20 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ανάκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

### 2.21 Λοιπά έσοδα/ έξοδα

Τα λοιπά έξοδα - έσοδα περιλαμβάνουν διάφορα έσοδα ή έξοδα μη λειτουργικά και αναγνωρίζονται ως έξοδο ή έσοδο στα αποτελέσματα της χρήσης που αφορούν.

### 2.22 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και παρουσιάζονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς, τα οποία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν τα κονδύλια «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης (σημειώσεις 2.9 και 2.10).

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

### 2.23 Έξοδα από Τόκους

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

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα δικαιώματα προπληρωμών) αλλά δε λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλομένων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

### 3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

#### 3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2.

Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

#### α) Κίνδυνος αγοράς

##### i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (στην Ελλάδα) και συνεπώς όλες η συναλλαγές της Εταιρείας διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δε συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

##### ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους περισσότερους μισθωτές διάρκειας τουλάχιστον 12 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ.. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Για τη μείωση της έκθεσης της Εταιρείας σε διακυμάνσεις των επιτοκίων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται σε περίοδο τριών μηνών.

#### β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα. Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία για την ελαχιστοποίηση του εν λόγω κινδύνου, τοποθετεί τα χρηματικά της διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών (βλέπε “Κίνδυνο ρευστότητας”).

#### γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλείσιματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων.



## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων των οποίων η λήξη είναι μέχρι ενός έτους:

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>		
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	228	279
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.718	5.075
	<b>9.946</b>	<b>5.354</b>
<b>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</b>		
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	177	196
	<b>177</b>	<b>196</b>

### 3.2 Εκτίμηση της εύλογης αξίας

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

**Επίπεδο 1:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

**Επίπεδο 2:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

**Επίπεδο 3:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Όσο αφορά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων, όπως των επενδύσεων σε ακίνητα, βλέπε σημείωση 2.4.

Κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις προσέγγιζε την εύλογη αξία.

### 3.3 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνει μείωση του ενδεχόμενου κόστους κεφαλαίου.

Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέφει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδίδει νέες μετοχές ή να προβαίνει σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

#### α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασισμένη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

#### β) Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών, οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του Ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Δεν υπάρχουν άλλες παραδοχές που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική θέση της Εταιρείας.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>64.342</b>	<b>63.181</b>
Προσθήκες:		
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(80)	1.161
<b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης</b>	<b>64.262</b>	<b>64.342</b>

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική ζώνη:

Χώρα	Ελλάδα	2015	2014
Χρήση	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Σύνολο	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3		
<b>Εύλογη αξία 01 Ιανουαρίου</b>	<b>64.342</b>	<b>64.342</b>	<b>63.181</b>
Προσθήκες:			
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(80)	(80)	1.161
<b>Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>64.262</b>	<b>64.262</b>	<b>64.342</b>

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα και γεωγραφικής ζώνης:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	64.262	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	452	10,75%
	<b>Σύνολο</b>	<b>64.262</b>			

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, στις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεών μας.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο χρησιμοποιούνται η συγκριτική μέθοδος σε συνδυασμό με τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Στις 31.12.2015 οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Savills Ελλάς ΕΠΕ.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 6. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Σημείωση	31/12/2015	31/12/2014
Εμπορικές απαιτήσεις		194	-
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	16	34	35
Λοιπές απαιτήσεις		-	244
<b>Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις</b>		<b>228</b>	<b>279</b>

### 7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	31/12/2015	31/12/2014
Ταμείο	2.263	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	7.455	5.074
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>	<b>9.718</b>	<b>5.075</b>

Η Εταιρεία μπορεί να χρησιμοποιήσει τα διαθέσιμά της ελεύθερα τηρώντας τα όσα ορίζονται στο Καταστατικό της και τους περιορισμούς του Νόμου 2778/2009 όπως ισχύει.

### 8. Ίδια Κεφάλαια

Η ανάλυση της μεταβολής των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας εντός της κλειόμενης χρήσεως έχει ως εξής:

	Αριθμός μετοχών (χιλ.)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>1.000.986</b>	<b>20.460</b>	<b>1.115</b>	<b>(9.526)</b>	<b>12.049</b>
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	2.446.184	50.000	-	-	50.000
Εξόδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	-	(550)	-	-	(550)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	7.828	7.828
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>3.447.170</b>	<b>69.910</b>	<b>1.115</b>	<b>(1.698)</b>	<b>69.327</b>
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015</b>	<b>3.447.170</b>	<b>69.910</b>	<b>1.115</b>	<b>(1.698)</b>	<b>69.327</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	4.567	4.567
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>3.447.170</b>	<b>69.910</b>	<b>1.115</b>	<b>2.869</b>	<b>73.894</b>

Ο συνολικός αριθμός εκδοθεισών κοινών μετοχών κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015 είναι 3.447.170 (31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2014 – 3.447.170) με ονομαστική αξία (ποσό σε €) €20,44 ανά μετοχή. Το Μετοχικό Κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο και ανέρχεται σε ποσό €69.910 (συμπεριλαμβανομένων των εξόδων Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου ποσού €550).

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 9. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Σημείωση	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Προμηθευτές		11	37
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	16	18	17
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα		148	142
<b>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</b>		<b><u>177</u></b>	<b><u>196</u></b>

### 10. Έσοδα

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	5.575	5.572
<b>Έσοδα</b>	<b><u>5.575</u></b>	<b><u>5.572</u></b>

Η περίοδος μισθώσεων κατά τη διάρκεια της οποίας η Εταιρεία μισθώνει τα ακίνητα κάτω από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης είναι τουλάχιστον 12 έτη. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο του Ομίλου και της Εταιρείας.

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

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

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Έως 1 έτος	1.858	2.092
Από 1 έως 5 έτη	-	-
Πάνω από 5 έτη	-	-
	<b><u>1.858</u></b>	<b><u>2.092</u></b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 11. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Έξοδα εκτιμήσεων	5	5
Έξοδα δικηγόρων και λοιπών επαγγελματιών	-	11
Χαρτόσημο και λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	1	1
Έξοδα ασφαλιστρών	21	22
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	4	1
Κοινόχρηστες δαπάνες	20	1
Λοιπά έξοδα	4	-
<b>Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα</b>	<b><u>55</u></b>	<b><u>41</u></b>

### 12. Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη

Η Εταιρεία εντός του 2015 προέβει στην υλοποίηση προγραμμάτων εταιρικής κοινωνικής ευθύνης προσφέροντας σε προγράμματα ανθρωπιστικής βοήθειας ελληνικών νοικοκυριών και μοναχικών ηλικιωμένων ατόμων.

### 13. Λοιπά έξοδα

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Αμοιβές τρίτων	29	63
Έξοδα προβολής, διαφήμισης και δημοσιεύσεων	-	2
Λοιπά	50	65
<b>Λοιπά έξοδα</b>	<b><u>79</u></b>	<b><u>130</u></b>

Τα “Λοιπά έξοδα” έχουν μειωθεί σημαντικά λόγω της αλλαγής της μετοχικής σύνθεσης της Εταιρείας και την ένταξη αυτής στον Όμιλο της Grivalia Properties, γεγονός που είχε ως αποτέλεσμα είτε την κατάργηση είτε τη σημαντική μείωση ορισμένων εξόδων εξαιτίας νέων όρων διαπραγμάτευσης.

### 14. Φόροι

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Τρέχων φόρος	76	80
Λοιποί φόροι-τέλη σχετιζόμενα με ακίνητα	596	517
<b>Φόροι</b>	<b><u>672</u></b>	<b><u>597</u></b>

Κατόπιν ολοκλήρωσης της εξαγοράς της Εταιρείας από τη Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία αντιμετωπίζεται πλέον φορολογικά σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τη φορολογία των Α.Ε.Ε.Α.Π..

Η Εταιρεία απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος και ο φόρος καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: 10% \* (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ +

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1%)). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της. Οι φόροι της κλειόμενης χρήσης για την Εταιρεία ανέρχονται σε €672.

Στο κονδύλι των φόρων για την Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015 περιλαμβάνεται φόρος ενεργητικού ποσού €76 (31.12.2014: €80).

Στο κονδύλι των φόρων για την Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015 περιλαμβάνεται έξοδο για τον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού €596.

### 15. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει προβεί σε περαίωση των χρήσεων 2005 έως και 2009 με βάση τις διατάξεις του Ν.3888/2010. Παρόλα αυτά υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων σε περίπτωση που υπάρξουν συμπληρωματικά στοιχεία αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος των χρήσεων που έχουν περαιωθεί. Η έκβαση ενός πιθανού συμπληρωματικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο και ως εκ τούτου, δε σχηματίστηκε οποιαδήποτε πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις σε σχέση με το θέμα αυτό.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2010.

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 65<sup>Α</sup> Ν. 4174/2013 και την υπ' αριθμ. Π.Ο.Λ. 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013 και 2014, ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2015.

### 16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από τη Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ (που εδρεύει στο Μαρούσι και οι μετοχές της είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών), με ποσοστό συμμετοχής 100%.

Οι βασικοί μέτοχοι της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ είναι η Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. (ποσοστό συμμετοχής 20,48%) και η Fairfax Financial Holdings Limited (ποσοστό συμμετοχής 41,50%) η οποία κατέχει το 100% της Praktiker Hellas Α.Ε.. Ως εκ τούτου προκύπτει έμμεσα σχέση της Εταιρείας με τον Όμιλο Eurobank και την εταιρεία Praktiker.

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>Έσοδα</b>		
<b>Praktiker Hellas</b>	4.972	4.972
	<u>4.972</u>	<u>4.972</u>

β) Έξοδο ενοικίου

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>Έξοδο ενοικίου</b>		
<b>Μητρική (Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ)</b>	27	6
	<u>27</u>	<u>6</u>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

γ) Έξοδα ασφάλισης επενδυτικών ακινήτων

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>Έξοδα ασφαλιστρών</b>		
Eurolife ERB Α.Ε.Γ.Α.	49	51
Praktiker Hellas	(27)	(29)
	<u>21</u>	<u>22</u>

δ) Χρηματοοικονομικά έσοδα

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>Χρηματοοικονομικά έσοδα</b>		
Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε.	13	60
	<u>13</u>	<u>60</u>

ε) Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα</b>		
Praktiker Hellas	18	17
	<u>18</u>	<u>17</u>

ζ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b>		
Praktiker Hellas	34	35
	<u>34</u>	<u>35</u>
<b>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</b>		
Praktiker Hellas	18	17
	<u>18</u>	<u>17</u>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		
Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε.	6	5.074
Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.	7.448	-
	<u>7.455</u>	<u>5.074</u>

### 17. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2015 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.



**Στοιχεία και πληροφορίες χρήσης από 01 Ιανουαρίου 2015 έως 31 Δεκεμβρίου 2015**  
(δημοσιευμένα βάσει Κ.Ν. 2190/20, άρθρο 135, για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα Δ.Π.Χ.Π.)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από την Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε.. 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 αναρτάται η Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015.

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ**

**Αρμόδια Αρχή:**

Περιφέρεια Αττικής-Γεν. Διεύθυνση Ανάπτυξης Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Δ/ΣΗ Ανάπτυξης Τμήμα Ανωνύμων Εταιρειών.

**Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:**

Γεώργιος Χρυσικός Πρόεδρος Δ.Σ.  
Παναγιώτης - Αριστείδης Αντιπρόεδρος Δ.Σ.  
Ναταλία Στράφτη Μέλος Δ.Σ.

**Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:**

Πλατεία Φιλικής Εταιρείας 15, Κολωνάκι, Ελλάδα  
Απόκτηση ακινήτων, ανέγερση κτισμάτων και την εκμίσθωση, διοίκηση και εκμετάλλευση.  
001136701000

**Γ.Ε.ΜΗ.:**

**Ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα στοιχεία και πληροφορίες):**

11/3/2016

**Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής:**

Δημήτρης Σούρμπης  
PricewaterhouseCoopers S.A.  
Με σύμφωνη γνώμη

**Ελεγκτική Εταιρεία:**

<http://www.cloud-estates.gr>

**Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:**

**Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ		
	Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
Επενδύσεις σε ακίνητα	64.262	64.342
Ενσώματα πάγια στοιχεία	139	54
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b>64.401</b>	<b>64.396</b>
Απαιτήσεις από πελάτες	228	35
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	-	244
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.718	5.075
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b>9.946</b>	<b>5.354</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>74.347</b>	<b>69.750</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>		
Μετοχικό κεφάλαιο	69.910	69.910
Τακτικό αποθεματικό	1.115	1.115
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον	2.869	(1.698)
	<b>73.894</b>	<b>69.327</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	177	196
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	276	227
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>453</b>	<b>423</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>74.347</b>	<b>69.750</b>

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ		
	Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014
Καθαρή θέση έναρξης χρήσης (01.01.2015 και 01.01.2014 αντίστοιχα)	69.327	62.049
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους (συνεχιζόμενες και διακοπείσες)	4.567	7.828
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(550)
<b>Σύνολο καθαρής θέσης λήξης χρήσης (31.12.2015 και 31.12.2014 αντίστοιχα)</b>	<b>73.894</b>	<b>69.327</b>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ		
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ		
	Εταιρεία	
	Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	
	1.1-31.12.2015	1.1-31.12.2014
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	5.575	5.572
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(80)	1.161
Μείον: Δαπάνες εκμετάλλευσης	(55)	(41)
<b>Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα</b>	<b>5.440</b>	<b>6.692</b>
<b>Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών</b>	<b>5.227</b>	<b>9.072</b>
<b>Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων</b>	<b>5.239</b>	<b>8.425</b>
<b>Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους (Α)</b>	<b>4.567</b>	<b>7.828</b>
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους (Β)	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους (Α) + (Β)	<b>4.567</b>	<b>7.828</b>
<b>Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων</b>	<b>4.567</b>	<b>7.828</b>

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ		
	Εταιρεία	
	1.1-31.12.2015	1.1-31.12.2014
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	5.239	8.425
Κέρδη προ φόρων (διακοπείσες δραστηριότητες)	-	-
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Λοιπά (κέρδη)/ ζημιές	-	(2.510)
Προβλέψεις	23	-
Αποσβέσεις	12	-
Μείωση/ (αύξηση) της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	80	(1.161)
Έσοδα από τόκους	(13)	(60)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1	707
<b>Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:</b>		
Μείωση/ (αύξηση) απαιτήσεων	51	(83)
(Μείωση)/ αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(45)	(894)
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(1)	(707)
Καταβλημένοι φόροι	(565)	(607)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>4.782</b>	<b>3.110</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Αγορές λοιπών παγίων	(152)	(55)
Τόκοι εισπραχθέντες	13	60
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>(139)</b>	<b>5</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Εισπράξεις από αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	50.000
Έξοδα αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	-	(550)
Αποπληρωμές δανείων	-	(53.473)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>-</b>	<b>(4.023)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης</b>	<b>4.643</b>	<b>(908)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	5.075	5.983
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>9.718</b>	<b>5.075</b>

**Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες (ποσά σε χιλιάδες ευρώ):**

- Η Εταιρεία έχει προβεί σε περαίωση των χρήσεων 2005 έως και 2009 με βάση τις διατάξεις του Ν.3888/2010. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2010. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 65Α Ν. 4174/2013 και την υπ' αριθμ. ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013 και 2014, ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2015.
- Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ (με έδρα στην Ελλάδα), που συμμετέχει άμεσα στο κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενσωματώθηκαν σε αυτές της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.
- Η Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015.
- Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €4.985, β) Έξοδα €66, γ) Απαιτήσεις €7.489, δ) Υποχρεώσεις €18. Οι συναλλαγές και οι αμοιβές της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης έχουν ως εξής: α) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών Διοίκησης €0, β) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη €0 και γ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης €0.

Αθήνα, 11 Μαρτίου 2016

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Γεώργιος Χρυσικός  
Α.Δ.Τ. Ν 161578

Παναγιώτης - Αριστείδης Βάρφης  
Α.Δ.Τ. Ξ 163166

Ναταλία Στράφτη  
Α.Δ.Τ. Τ538405

Ευάγγελος Τέντης  
ΑΡ. ΑΔ. Α' ΤΑΞΗΣ 064953