

**ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ  
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**(δ.τ. ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.)**

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση**

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016

**Περιεχόμενα**

<b>Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....</b>	<b>4</b>
<b>Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....</b>	<b>8</b>
<b>Κατάσταση Οικονομικής θέσης.....</b>	<b>10</b>
<b>Κατάσταση αποτελεσμάτων.....</b>	<b>11</b>
<b>Κατάσταση συνολικού εισοδήματος.....</b>	<b>12</b>
<b>Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....</b>	<b>13</b>
<b>Κατάσταση ταμειακών ροών .....</b>	<b>14</b>
<b>Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων .....</b>	<b>15</b>
<b>1 Γενικές πληροφορίες .....</b>	<b>15</b>
<b>2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών .....</b>	<b>15</b>
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων .....	15
2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας .....	15
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες .....	16
2.3 Συγκριτικές πληροφορίες.....	21
2.4 Στρογγυλοποιήσεις .....	21
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	21
2.6 Μισθώσεις.....	22
2.7 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις .....	22
2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων .....	23
2.9 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	23
2.10 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	23
2.11 Δεσμευμένες καταθέσεις.....	23
2.12 Μετοχικό κεφάλαιο.....	23
2.13 Δάνεια .....	24
2.14 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία .....	24
2.15 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	25
2.16 Παροχές στο προσωπικό.....	25
2.17 Αναγνώριση εσόδων .....	26
<b>3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....</b>	<b>27</b>
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου .....	27
3.2 Διαχείριση κεφαλαίων .....	28
<b>4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....</b>	<b>29</b>
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές .....	29
<b>5 Επενδύσεις σε ακίνητα .....</b>	<b>30</b>
<b>6 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις .....</b>	<b>31</b>
<b>7 Ασώματες ακινήτοποιήσεις .....</b>	<b>32</b>
<b>8 Απαιτήσεις .....</b>	<b>32</b>
<b>9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....</b>	<b>34</b>

---

10	Δεσμευμένες καταθέσεις .....	34
11	Μετοχικό κεφάλαιο .....	34
12	Αποθεματικά .....	35
13	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....	36
14	Δανεισμός .....	36
15	Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα .....	37
16	Αναβαλλόμενη φορολογία .....	37
17	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία .....	39
18	Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων .....	40
19	Χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα - καθαρά .....	41
20	Έξοδα ανά κατηγορία .....	42
21	Παροχές σε εργαζόμενους .....	42
22	Φόρος εισοδήματος .....	42
23	Λοιπά έσοδα / (έξοδα) .....	43
24	Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη .....	44
25	Λοιπές σημειώσεις .....	44
26	Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού .....	45

## Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

### Σημαντικά Γεγονότα και προβλεπόμενη πορεία της Εταιρίας

Κύριοι μέτοχοι,

Η παρούσα ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στην χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως 2016 (01.01-31.12.2016) και παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας καθώς και περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση.

Η Εταιρία έχοντας ως απόλυτη προτεραιότητα την μίσθωση του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park» της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ, την 31.12.2016 είχε εξασφαλίσει ποσοστό κάλυψης επιφανειών εμπορικής μίσθωσης που αγγίζει το 100%.

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2016 για την εταιρία καθώς και οι μεταβολές αυτών σε σχέση με το προηγούμενο έτος παρουσιάζονται συνοπτικά παρακάτω :

Στην κλειόμενη χρήση συνεχίστηκε η επιτυχή λειτουργία του «Smart Park» και τα έσοδα της εταιρίας από μισθώσεις ανήλθαν σε ποσό 6,3 εκ. € ποσό ανάλογο με αυτό του 2015. Το EBITDA ανήλθε σε 7,3 εκ. € και σημειώθηκαν κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) ποσού 6,1 εκ. € έναντι ποσού 4,7 εκ. € το 2015. Η εταιρία παρουσίασε κέρδη μετά από φόρους 4,3 εκ. € έναντι κερδών 3,4 εκ. € το 2015. Η διαφορά οφείλεται κυρίως στην μερική αναστροφή απομείωσης της αξίας του ακινήτου της.

Αν και μέσα στο 2016 υπήρξαν ενδείξεις σταθεροποίησης της εγχώριας οικονομίας, οι καθυστερήσεις της εφαρμογής των διαθρωτικών αλλαγών και της υλοποίησης των αποκρατικοποιήσεων, η αβεβαιότητα που απορρέει από την παραμονή σε εκκρεμότητα της δεύτερης αξιολόγησης του τρίτου προγράμματος χρηματοδότησης της χώρας σε συνδυασμό με τις συνθήκες έλλειψης ρευστότητας (οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων δεν έχουν αρθεί) επιβάρυναν το οικονομικό και επιχειρηματικό κλίμα της χώρας. Όλα τα παραπάνω κατέστησαν δυσχερή την μεσοπρόθεσμη ανάπτυξη και την επιστροφή της αγοράς σε κατάσταση ισορροπίας.

## Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

### Μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον και επιπτώσεις στην Εταιρία

Η Ελληνική Οικονομία το 2016 παρουσίασε σημάδια ανθεκτικότητας, παρά τις αρχικές επιφυλάξεις για την εξέλιξη των μακρο-οικονομικών μεγεθών. Τον Ιούνιο του 2016 ολοκληρώθηκε με επιτυχία για την Ελλάδα η πρώτη αξιολόγηση του Τρίτου Προγράμματος Οικονομικής Σταθεροποίησης, η οποία οδήγησε στην εκταμίευση δανείου ύψους ευρώ 10,3 δις. από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας.

Ο σημαντικότερος στόχος πλέον είναι η έγκαιρη και επιτυχής ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης, η οποία βρίσκεται σε εξέλιξη. Περαιτέρω καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης διατηρούν τους κινδύνους και τους παράγοντες αβεβαιότητας που απορρέουν από το μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας. Τα μέτρα περιορισμού κίνησης κεφαλαίων που επιβλήθηκαν στη χώρα στις 28 Ιουνίου 2015 εξακολουθούν να είναι σε ισχύ, παρά τη μικρή χαλάρωση που παρουσιάζουν, ενώ στις αρχές του 2017 παρατηρήθηκε εκ νέου εκροή τραπεζικών καταθέσεων και αύξηση των μη εξυπηρετούμενων δανείων. Επίσης, η επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα των πρόσθετων δημοσιονομικών μέτρων που συμφωνήθηκαν στην πρώτη αξιολόγηση δεν έχει γίνει ακόμα εμφανής, ενώ είναι άγνωστο αν θα προκύψουν επιπρόσθετα μέτρα με την ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης. Αξιολογώντας τις υφιστάμενες συνθήκες, εκτιμάται ότι το 2017 θα είναι μια ακόμα δύσκολη χρονιά για την ελληνική οικονομία και κατά συνέπεια για τις εγχώριες δραστηριότητες του ομίλου.

Ο κλάδος της ανάπτυξης των ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που μπορεί να σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση του ακινήτου, η εμπορικότητά του, το είδος της χρήσης του ακινήτου ανάλογα με τις μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις που επικρατούν στην αγορά. Ο κίνδυνος μείωσης μιας επένδυσης εξαιτίας αλλαγών στους παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία της αγοράς, σχετίζεται με τους επιχειρησιακούς τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρία.

Στη συνέχεια παρατίθενται συνοπτικά κίνδυνοι που εκτίθεται η Εταιρία όπως ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές αγοράς ακινήτων), ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος ρευστότητας, και ο κίνδυνος από μεταβολές επιτοκίων.

Η Εταιρία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά ενδεχόμενη αδυναμία του πελάτη και αθέτηση των συμβατικών του υποχρεώσεων με αποτέλεσμα τη μη εξόφληση ή την καθυστερημένη αποπληρωμή της υποχρέωσης, η οποία μπορεί να επηρεάσει άμεσα και σημαντικά τα οικονομικά μεγέθη, τη ρευστότητα και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας.

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται σε πιθανή αδυναμία της Εταιρίας να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές, γι' αυτό και η παρακολούθηση της ρευστότητας είναι συνεχής και γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρίας.

Η μεταβολή στις αποδόσεις που μπορεί να υποστεί κάθε είδους επένδυση εξαιτίας της αλλαγής των επιτοκίων της αγοράς, χαρακτηρίζεται πηγή σημαντικού κινδύνου γιατί επηρεάζουν την αγορά στο σύνολό της. Για τη μείωση της έκθεσης στις διακυμάνσεις των επιτοκίων, η εταιρία έχει συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίου στο σύνολο του δανείου της.

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη την έκθεση στους παραπάνω κινδύνους δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στη διαχείριση, αναγνώριση και αξιολόγηση των κινδύνων για τη διασφάλιση της οικονομικής σταθερότητας, κρίνοντας ξεχωριστά, αξιολογώντας και καθορίζοντας ενέργειες αντιμετώπισης των κινδύνων. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη λήψης αποφάσεων για την εφαρμογή των επενδυτικών πλάνων, την άσκηση του ελέγχου, την παρακολούθηση των δραστηριοτήτων και τη διασφάλιση της ομαλότητας της λειτουργίας της εταιρίας.

Η Εταιρία διατηρώντας μισθωμένο το 100% της προς εκμετάλλευση επιφανείας του Πάρκου, σχεδιάζει την επόμενη φάση ανάπτυξής του, δομήσιμης επιφανείας 18.000 τ.μ, συζητώντας με υποψήφιους μισθωτές, ώστε να εξασφαλίσει τη μίσθωση σημαντικού μέρους του νέου κτηρίου πριν την έναρξη κατασκευής του.

Μετά τα όσα σας εκθέσαμε, σας καλούμε Κύριοι Μέτοχοι, να εγκρίνετε τις οικονομικές καταστάσεις Χρήσεως 2016 και τις εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή που τις συνοδεύουν και να απαλλάξετε τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά και το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο, καθώς και την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 2016.

Κηφισιά, 18 Απριλίου 2017

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Αναστάσιος Καλλιτσάντσης

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορήγησα με ημερομηνία, 24 Απριλίου 2017.

Αθήνα, 24 Απριλίου 2017

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΓΡΑΤΣΙΑ ΔΡΟΜΠΑΚΗ

Αρ Μ ΣΟΕΛ 13071

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.

μέλος της Crowe Horwath International

Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα

Αρ Μ ΣΟΕΛ 125



## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

**Προς τους κ.κ. Μετόχους της εταιρίας «ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**

### **Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2016, 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 Χρηματοοικονομικές 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, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β' /2848/23.10.2012). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές 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 «ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

## Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2016.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 24 Απριλίου 2017

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΑΓΓΕΛΙΚΗ Κ. ΓΡΑΤΣΙΑ - ΔΡΟΜΠΑΚΗ

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: 13071

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.

μέλος της Crowe Horwath International

Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα

Αρ Μ ΣΟΕΛ 125

## Κατάσταση Οικονομικής θέσης

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-16	31-Δεκ-15
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	56.641.326	54.825.660
Ενσώματα πάγια	6	38.799	49.231
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	218	1.089
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	16	125.216	375.945
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	1.383.600	1.303.200
		<b>58.189.159</b>	<b>56.555.126</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	783.379	1.271.426
Δεσμευμένες καταθέσεις	10	11.003.114	9.061.450
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	281.981	334.413
		<b>12.068.474</b>	<b>10.667.289</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>70.257.633</b>	<b>67.222.414</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	42.286.000	45.286.000
Λοιπά αποθεματικά	12	(1.092.545)	(961.983)
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		497.819	(3.807.477)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>41.691.274</b>	<b>40.516.540</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια μακροπρόθεσμα	14	20.358.865	22.052.095
Προβλέψεις Αποζημίωσης Προσωπικού	17	34.879	32.846
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	568.185	570.695
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	15	1.780.471	1.641.368
		<b>22.742.400</b>	<b>24.297.004</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	3.754.076	1.045.931
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	14	1.693.230	1.362.940
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (φόρος εισοδήματος)		376.653	-
		<b>5.823.959</b>	<b>2.408.871</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>28.566.359</b>	<b>26.705.874</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>70.257.633</b>	<b>67.222.414</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση αποτελεσμάτων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός από τα κέρδη ανά μετοχή.

	Σημ.	31-Δεκ-16	31-Δεκ-15
<b>Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων</b>	18	6.306.989	6.318.361
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	20	(1.797.523)	(1.838.531)
<b>Μικτό αποτέλεσμα από επενδυτική δραστηριότητα</b>		<b>4.509.466</b>	<b>4.479.830</b>
Λειτουργικά έξοδα	20	(1.179.456)	(688.611)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	23	2.807.416	944.185
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>6.137.426</b>	<b>4.735.404</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα) - καθαρά	19	(1.200.097)	(1.303.324)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>4.937.329</b>	<b>3.432.080</b>
Φόρος εισοδήματος	22	(632.033)	(18.290)
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>		<b>4.305.296</b>	<b>3.413.790</b>
<b>Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>			
Βασικά & προσαρμοσμένα		0,1018	0,0754

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	01/01-31/12/2016	01/01-31/12/2015
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>	<b>4.305.296</b>	<b>3.413.790</b>
<b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>		
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
Μεταβολή αξίας Διαθεσίμων προς πώληση	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	(130.719)	231.859
Λοιπά	-	-
<b>Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</b>		
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	157	99
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα /(έξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)</b>	<b>(130.562)</b>	<b>231.958</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(έξοδα) μετά από φόρους</b>	<b>4.174.734</b>	<b>3.645.748</b>
<b>Κατανέμονται σε :</b>		
-Μετόχους της μητρικής	4.174.734	3.645.748
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2015</b>	<b>45.286.000</b>	<b>(1.193.942)</b>	<b>(7.221.267)</b>	<b>36.870.791</b>
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	3.413.790	3.413.790
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης</b>	-	-	-	-
Μεταβολή αξίας αντιστάθμισης ταμειακών ροών	-	231.859	-	231.859
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημίες)	-	99	-	99
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)</b>	-	231.958	-	231.958
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης</b>	-	231.958	3.413.790	3.645.748
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>45.286.000</b>	<b>(961.984)</b>	<b>(3.807.477)</b>	<b>40.516.540</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2016</b>	<b>45.286.000</b>	<b>(961.984)</b>	<b>(3.807.477)</b>	<b>40.516.540</b>
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	4.305.296	4.305.296
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης</b>	-	-	-	-
Έκδοση /(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	(3.000.000)	-	-	(3.000.000)
Μεταβολή αξίας αντιστάθμισης ταμειακών ροών	-	(130.719)	-	(130.719)
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημίες)	-	157	-	157
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)</b>	<b>(3.000.000)</b>	<b>(130.562)</b>	-	<b>(3.130.562)</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης</b>	<b>(3.000.000)</b>	<b>(130.562)</b>	4.305.296	1.174.734
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>42.286.000</b>	<b>(1.092.545)</b>	<b>497.819</b>	<b>41.691.274</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση ταμειακών ροών

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-16	31-Δεκ-15
<b><u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u></b>			
Κέρδη προ φόρων		<b>4.937.329</b>	<b>3.432.080</b>
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις	5,6,7	1.195.637	1.200.873
Απομειώσεις		(3.000.000)	(1.000.000)
Προβλέψεις	17	2.255	4.279
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη & ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(137.934)	(91.556)
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</i>			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		-	-
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		552.905	(84.413)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		2.682.533	(868.892)
<i>Μείον :</i>			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(1.284.584)	(1.448.956)
Καταβεβλημένοι φόροι		(438)	-
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>6.285.735</b>	<b>2.573.911</b>
<b><u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u></b>			
Δεσμευμένες καταθέσεις	10	(1.941.664)	(2.457.852)
Τόκοι εισπραχθέντες		137.934	91.556
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη		(150.000)	(1.230.000)
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>(1.953.730)</b>	<b>(3.596.296)</b>
<b><u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u></b>			
Εκδοση /(μείωση) κοινών μετοχών	11	(3.000.000)	-
Αποπληρωμή δανεισμού	14	(1.384.436)	(1.003.398)
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>(4.384.436)</b>	<b>(1.003.398)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα &amp; ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)</b>		<b>(52.431)</b>	<b>(2.025.782)</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	9	<b>334.413</b>	<b>2.360.195</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	9	<b>281.981</b>	<b>334.413</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## **Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων**

### **1 Γενικές πληροφορίες**

Η κύρια δραστηριότητα της εταιρίας αφορά την διαχείριση - ανάπτυξη και πώληση ακίνητης περιουσίας.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά της γραφεία είναι στην Ερμού 25 Ν. Κηφισιά .

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της “REDS A.E.”, οι οποίες είναι διαθέσιμες στον δικτυακό τόπο [www.reds.gr](http://www.reds.gr).

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 18 Απριλίου 2017.

### **2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών**

#### **2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων**

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.

Οι παρούσες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί 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 και ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ). Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον κανόνα του ιστορικού κόστους εκτός από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση και σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, τα οποία έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

#### **2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας**

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2016 προετοιμάζονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Ως αποτέλεσμα της οικονομικής κρίσης, έχει δημιουργηθεί σημαντική οικονομική αβεβαιότητα στις διεθνείς αγορές και ειδικότερα σε σχέση με την Ελληνική οικονομία. Μετά από προσεκτική εξέταση, η Εταιρία θεωρεί ότι : (α) η βάση της συνεχούς δραστηριότητας προετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων δεν επηρεάζεται, (β) τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της Εταιρίας παρουσιάζονται ορθά σε σχέση με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρία και (γ) έχουν σχεδιαστεί προγράμματα λειτουργίας και δράσεις για την αντιμετώπιση προβλημάτων που ενδέχεται να προκύψουν αναφορικά με τις δραστηριότητες της Εταιρίας.

**Μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον και επιπτώσεις στην Εταιρία**

Η Ελληνική Οικονομία το 2016 παρουσίασε σημάδια ανθεκτικότητας, παρά τις αρχικές επιφυλάξεις για την εξέλιξη των μακρο-οικονομικών μεγεθών. Τον Ιούνιο του 2016 ολοκληρώθηκε με επιτυχία για την Ελλάδα η πρώτη αξιολόγηση του Τρίτου Προγράμματος Οικονομικής Σταθεροποίησης, η οποία οδήγησε στην εκταμίευση δανείου ύψους ευρώ 10,3 δις. από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας.

Ο σημαντικότερος στόχος πλέον είναι η έγκαιρη και επιτυχής ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης, η οποία βρίσκεται σε εξέλιξη. Περαιτέρω καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης διατηρούν τους κινδύνους και τους παράγοντες αβεβαιότητας που απορρέουν από το μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας. Τα μέτρα περιορισμού κίνησης κεφαλαίων που επιβλήθηκαν στη χώρα στις 28 Ιουνίου 2015 εξακολουθούν να είναι σε ισχύ, παρά τη μικρή χαλάρωση που παρουσιάζουν, ενώ στις αρχές του 2017 παρατηρήθηκε εκ νέου εκροή τραπεζικών καταθέσεων και αύξηση των μη εξυπηρετούμενων δανείων. Επίσης, η επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα των πρόσθετων δημοσιονομικών μέτρων που συμφωνήθηκαν στην πρώτη αξιολόγηση δεν έχει γίνει ακόμα εμφανής, ενώ είναι άγνωστο αν θα προκύψουν επιπρόσθετα μέτρα με την ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης. Αξιολογώντας τις υφιστάμενες συνθήκες, εκτιμάται ότι το 2017 θα είναι μια ακόμα δύσκολη χρονιά για την ελληνική οικονομία και κατά συνέπεια για τις εγχώριες δραστηριότητες της Εταιρίας.

Οι σημαντικότεροι ενδεχόμενοι κίνδυνοι της Εταιρίας αναλύονται παρακάτω:

- Μείωση κατανάλωσης λόγω της επιβολής ελέγχων κεφαλαίων με επιπτώσεις στην απόδοση του εμπορικού κέντρου.
- Αυξημένες επισφάλειες αναφορικά με απαιτήσεις από μισθωτές λόγω της μειωμένης απόδοσης του εμπορικού κέντρου.
- Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων ως αποτέλεσμα της μείωσης στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων.

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων κινδύνων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά.

Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις στην Εταιρία, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

**2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες**

*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 Εταιρίας 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****ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»**

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.

#### **ΔΠΧΑ 11 (Τροποποίηση) «Από κοινού Συμφωνίες»**

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από έναν επενδυτή να εφαρμόσει την μέθοδο της εξαγοράς όταν αποκτά συμμετοχή σε μία από κοινού δραστηριότητα η οποία αποτελεί μία 'επιχείρηση'.

#### **ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης»**

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»**

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"**

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.

#### **ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) "Εταιρείες επενδύσεων: Εφαρμογή της απαλλαγής από την υποχρέωση ενοποίησης"**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή της απαλλαγής των εταιρειών επενδύσεων και των θυγατρικών τους από την υποχρέωση ενοποίησης.

#### **Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012**

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται 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 εταιρία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην οικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρία της οικονομικής οντότητας.

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014**

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

ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως όταν ένα περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) αναταξινομείται από «διακρατούμενο προς πώληση» σε «διακρατούμενο προς διανομή», ή το αντίθετο, αυτό δεν αποτελεί αλλαγή στο σχέδιο για πώληση ή διανομή και δεν πρέπει να λογιστικοποιείται σαν αλλαγή.

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 επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

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.

**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 βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η εταιρία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις.

**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 εταιρία μιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές του καταστάσεις.

**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 εταιρία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει 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.

**ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) “Γνωστοποιήσεις” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)**

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) “Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)**

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με την βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ε.Α.Δ.Π.Χ.Π 22 “Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)**

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016) (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017)**

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε δύο ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΠΧΑ 12 “Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες”**

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με το ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 έχει εφαρμογή σε συμμετοχές σε οντότητες που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΔΛΠ 28 “Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες”

Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινήσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.

**2.3 Συγκριτικές πληροφορίες**

Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά έχουν προσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση κατά την παρούσα χρήση.

**2.4 Στρογγυλοποιήσεις**

Τα ποσά που εμπεριέχονται στις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ, διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται σε αυτές τις στρογγυλοποιήσεις.

**2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα**

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο, και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρία, κατηγοριοποιούνται ως επένδυση σε ακίνητα. Οι Επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

Από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2009 η Εταιρία έχει εφαρμόσει το τροποποιημένο ΔΛΠ 40, σύμφωνα με το οποίο τα ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα κατηγοριοποιούνται εξ' αρχής στις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και των εξόδων δανεισμού. Τα κόστη δανεισμού που αφορούν την απόκτηση ή την κατασκευή επενδυτικών ακινήτων κεφαλαιοποιούνται στο κόστος της επένδυσης για όσο διάστημα διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύουν να κεφαλαιοποιούνται όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε κόστος μείον αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Οι αποσβέσεις των επενδυτικών ακινήτων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο, βάσει της ωφέλιμης ζωής τους που εκτιμάται σε 40 έτη, πλην των διατηρητέων μη ανακαινισθέντων κτιρίων τα οποία αποσβένονται σε 20 έτη. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, εμφανίζονται στο κόστος και δεν αποσβένονται έως ότου η κατασκευή ή ανάπτυξη ολοκληρωθούν.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στην λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρία και ότι το κόστος αυτού μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα κόστη από επιδιορθώσεις και συντήρηση βαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης την οποία αφορούν.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε κατηγοριοποιείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις. Κατ' αντιστοιχία επενδύσεις σε ακίνητα για τις οποίες η Εταιρία έχει προσυμφωνήσει την πώλησή τους, κατηγοριοποιούνται ως αποθέματα.

## 2.6 Μισθώσεις

### (α) Εταιρία ως μισθωτής

Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

### (β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Η Εταιρία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

## 2.7 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής :

- Επιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	5 -10έτη
- Μεταφορικά μέσα	6 – 9 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση τουλάχιστον κάθε τέλος χρήσης.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

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

Τα κόστη δανεισμού που προκύπτουν για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τις προϋποθέσεις ενσωματώνονται στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου. Ένα περιουσιακό στοιχείο πληρεί τις προϋποθέσεις όταν είναι αναγκαίο μια σημαντική χρονική περίοδος προετοιμασίας για τη χρήση στην οποία προορίζεται. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται εφόσον η κατασκευή είναι ενεργός (υπό εξέλιξη) και παύει όταν το περιουσιακό στοιχείο έχει ουσιαστικά ολοκληρωθεί, ή αναστέλλεται εάν η κατασκευή έχει διακοπεί. Όλα τα άλλα έξοδα δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως.



## 2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή, δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και επίσης όταν κάποια γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημιά απομείωσης ανγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειούμενη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος, και αξίας χρήσεως ( Παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμούνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

## 2.9 Εμπορικές και λοιπές 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 ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας ή οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

## 2.10 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

## 2.11 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομική θέσης, ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Οι δεσμευμένες καταθέσεις γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση οικονομικής θέσης αλλά συνεκτιμώνται με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και τις Προθεσμιακές Καταθέσεις άνω των 3 μηνών στον υπολογισμό του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης.

## 2.12 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας.

### 2.13 Δάνεια

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

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

### 2.14 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Η σύναψη σύμβασεως παραγών χρηματοοικονομικών στοιχείων γίνεται με στόχο την αντιστάθμιση στην έκθεση σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων που συνδέεται με μακροχρόνιες δανειακές συμβάσεις.

Ο εταιρία τεκμηριώνει, κατά την έναρξη μιας συναλλαγής, τη σχέση μεταξύ των αντισταθμιστικών μέσων και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων, καθώς επίσης και τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου για την ανάληψη διαφόρων αντισταθμιστικών ενεργειών. Αυτή η διαδικασία περιλαμβάνει τη σύνδεση όλων των παραγών που ορίζονται ως αντισταθμιστικά μέσα με συγκεκριμένα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού ή με συγκεκριμένες δεσμεύσεις ή προβλεπόμενες συναλλαγές. Επιπλέον, γίνεται εκτίμηση, κατά την έναρξη της αντιστάθμισης και σε συνεχή βάση, του βαθμού στον οποίο τα παράγωγα που χρησιμοποιούνται σε αντισταθμιστικές συναλλαγές είναι ιδιαίτερα αποτελεσματικά στην εξουδετέρωση των μεταβολών των αντισταθμιζόμενων στοιχείων στις τρέχουσες αξίες ή στις ταμειακές ροές.

Η συνολική εύλογη αξία των παραγών αντιστάθμισης κατατάσσεται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν το εναπομένον αντισταθμιζόμενο στοιχείο έχει διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών, ή στο κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον η εναπομένουσα διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μικρότερη των 12 μηνών.

#### Αντιστάθμιση Ταμειακών Ροών

Τα παράγωγα στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος (εύλογη αξία) κατά την ημερομηνία σύναψης της σχετικής συμφωνίας και στη συνέχεια επιμετρούνται στην εύλογή τους αξία.

Το σωρευτικό ποσό που καταχωρείται στα Ίδια Κεφάλαια μεταφέρεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στις περιόδους που το αντισταθμιζόμενο στοιχείο επηρεάζει το κέρδος ή τη ζημιά της περιόδου. Το κέρδος ή η ζημιά που συνδέεται με το αποτελεσματικό τμήμα της αντιστάθμισης των συμβάσεων ανταλλαγής κυμαινόμενων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) – καθαρά». Ωστόσο, όταν εκ της αναμενόμενης συναλλαγής που αντισταθμίζεται προκύπτει αναγνώριση ενός μη-χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού (όπως απόθεμα ή ενσώματο πάγιο), τότε τα κέρδη ή οι ζημιές που είχαν προηγουμένως καταχωρηθεί στην καθαρή θέση μεταφέρονται από τα Ίδια Κεφάλαια και συνυπολογίζονται στο αρχικό κόστος του στοιχείου ενεργητικού. Τα ποσά αυτά τελικά επιβαρύνουν τα αποτελέσματα, στην περίπτωση των αποθεμάτων μέσω του κόστους πωληθέντων, και στην περίπτωση των ενσώματων παγίων μέσω των αποσβέσεων.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό προϊόν λήξει ή πωληθεί ή όταν μια σχέση αντιστάθμισης παύει να πληροί τα κριτήρια της αντισταθμιστικής λογιστικής, τα σωρευτικά κέρδη ή ζημιές που έχουν μέχρι εκείνη τη στιγμή καταχωρηθεί στα Ίδια Κεφάλαια παραμένουν στα Ίδια Κεφάλαια και αναγνωρίζονται όταν τελικά η αναμενόμενη συναλλαγή περάσει από την Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Όταν μια αναμενόμενη συναλλαγή δεν εκτιμάται πλέον ότι θα συμβεί, τα σωρευτικά κέρδη ή ζημιές που έχουν καταχωρηθεί στα Ίδια Κεφάλαια μεταφέρονται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)».



## 2.15 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Η επιβάρυνση της χρήσης με φόρο εισοδήματος, αποτελείται από το τρέχων φόρο και τους αναβαλλόμενους φόρους. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης. Στη περίπτωση που ο αναβαλλόμενος φόρος αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια, η καταχώρηση αυτού γίνεται κατά ανάλογο τρόπο στα Ίδια Κεφάλαια.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις, με εξαίρεση την περίπτωση που η αναστροφή των προσωρινών διαφορών ελέγχεται από τον Όμιλο και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αναστραφούν στο ορατό μέλλον.

Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται βάσει των φορολογικών ισολογισμών κάθε μιάς εκ των εταιριών που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στην Ελλάδα ή άλλα φορολογικά πλαίσια εντός των οποίων λειτουργούν οι θυγατρικές εξωτερικού. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της κάθε εταιρίας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές της δηλώσεις και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

## 2.16 Παροχές στο προσωπικό

### *(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία*

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Ο Εταιρία συμμετέχει σε διάφορα συνταξιοδοτικά προγράμματα. Οι πληρωμές καθορίζονται από την εκάστοτε τοπική νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα το οποίο καθορίζει ένα συγκεκριμένο ποσό παροχής συντάξεως το οποίο θα εισπράξει ο εργαζόμενος όταν συνταξιοδοτηθεί το οποίο συνήθως εξαρτάται από ένα ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και το ύψος των αποδοχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου η Εταιρία πραγματοποιεί καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο. Ο Εταιρία δεν έχει καμία νομική υποχρέωση να πληρώσει επί πλέον εισφορές εάν το ταμείο δεν έχει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να

πληρώσει σε όλους τους εργαζομένους τις παροχές που σχετίζονται με την υπηρεσία τους στην παρούσα και τις προηγούμενες χρονικές περιόδους.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρία πληρώνει εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία του δημοσίου σε υποχρεωτική βάση. Η Εταιρία δεν έχει άλλη υποχρέωση εφόσον έχει πληρώσει τις εισφορές του. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε προκύπτει οφειλή. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού σε περίπτωση που υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμός με μελλοντικές οφειλές.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία ισολογισμού, μειωμένη κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματικών εκροών με συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο των μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και αλλαγές σε αναλογιστικές παραδοχές χρεώνονται ή πιστώνονται στα λοιπά συνολικά έσοδα κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν.

Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

#### *(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης*

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως. Η Εταιρία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η Εταιρία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των παροχών αυτών και β) όταν η εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει την καταβολή των παροχών λήξης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελουσία αποχώρηση, οι παροχές εξόδου υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να δεχτούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

### **2.17 Αναγνώριση εσόδων**

Τα έσοδα προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και παροχή υπηρεσιών.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν Η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου από την μίσθωση.

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

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και την διαχείριση ακινήτων λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

### **3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

#### **3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η εταιρία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση κινδύνων παρακολουθείται από την οικονομική διεύθυνση και διαμορφώνεται στα πλαίσια κανόνων εγκεκριμένων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η οικονομική διεύθυνση προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και επένδυσης των διαθέσιμων.

##### *(α) Κίνδυνος αγοράς*

Η εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και των μισθωμάτων. Η Εταιρία παρακολουθεί στενά τις τάσεις στις επιμέρους αγορές όπου αναπτύσσεται επιχειρηματική δραστηριότητα και σχεδιάζει ενέργειες για την άμεση και αποτελεσματική προσαρμογή στα νέα δεδομένα των επιμέρους αγορών.

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

Η Εταιρία έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Η έκθεση της Εταιρίας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενα επιτόκια. Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Αναφορικά με τις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις, η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Για τη μείωση της έκθεσης σε διακυμάνσεις επιτοκίου η Εταιρία έχει συνάψει συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίου.

Το σύνολο των δανείων είναι σε κυμαινόμενα επιτόκια και το σύνολο του δανεισμού είναι σε Ευρώ. Ως εκ τούτου, ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από μεταβολές των επιτοκίων του Ευρώ.

##### *(β) Πιστωτικός κίνδυνος*

Η Εταιρία έχει αναπτύξει πολιτικές, έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι εμπορικές συμφωνίες πραγματοποιούνται με πελάτες, με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

Δινητικός πιστωτικός κίνδυνος υπάρχει και στα διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα και τις επενδύσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, ο κίνδυνος μπορεί να προκύψει από αδυναμία του αντισυμβαλλόμενου να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του προς την Εταιρία. Για την ελαχιστοποίηση αυτού του πιστωτικού κινδύνου, η Εταιρία, στο πλαίσιο εγκεκριμένων πολιτικών από το Διοικητικό Συμβούλιο, θέτει όρια στο βαθμό έκθεσης σε κάθε μεμονωμένο χρηματοοικονομικό ίδρυμα.

Η έκθεση της Εταιρίας σε πιστωτικό κίνδυνο ανά κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει ως εξής :

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση  
από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2016 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016

	<b>31-Δεκ.-16</b>	<b>31-Δεκ.-15</b>
Απατήσεις απ ό ενοίκια	554.888	1.070.105
Λοιπές απατήσεις	1.612.091	1.504.521
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα /Δεσμευμένες καταθέσεις	11.003.114	9.395.862

(γ) *Κίνδυνος ρευστότητας*

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας, η Εταιρία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τις χρηματοροές του και ενεργεί κατάλληλα ώστε να υπάρχουν ρευστά διαθέσιμα και τραπεζικά πιστωτικά όρια. Η Εταιρία, μέσω του Ομίλου του οποίου ανήκει, διαθέτει επαρκείς πιστωτικές γραμμές για να καλύψει ταμειακές ανάγκες που ενδέχεται να προκύψουν. Η ρευστότητα της παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

### 3.2 Διαχείριση κεφαλαίων

Η διαχείριση των κεφαλαίων γίνεται από την οικονομική διεύθυνση και στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρίας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτική ικανότητας του Εταιρίας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός της (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) .

Ο Καθαρός Δανεισμός 31/12/2016 σε σχέση με την 31/12/2015, είναι θετικός και παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

Όλα το ποσά είναι σε ευρώ.

	<b>31-Δεκ-16</b>	<b>31-Δεκ-15</b>
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	1.693.230	1.362.940
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	20.358.865	22.052.095
Σύνολο δανείων	22.052.096	23.415.035
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.285.095	9.395.862
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>10.767.000</b>	<b>14.019.173</b>
<b>Σύνολο Καθαρής Θέσης</b>	<b>41.691.274</b>	<b>40.516.540</b>
<b>Σύνολο Κεφαλαίων</b>	<b>52.458.274</b>	<b>54.535.712</b>
<b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>	<b>0,205</b>	<b>0,257</b>

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2016 υπολογίζεται σε 20,5%. (31.12.2015 : 25,7%) Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού εταιρικού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας της στο μέλλον με σκοπό να παρέχει ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς εμπλεκόμενους και να διατηρήσει ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

#### **4     Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως**

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

##### **4.1     Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές**

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις καθώς και οι σημειώσεις και αναφορές που τις συνοδεύουν ενδέχεται να εμπεριέχουν ορισμένες υποθέσεις και υπολογισμούς που αναφέρονται σε μελλοντικά γεγονότα σε σχέση με τις εργασίες, την ανάπτυξη και τις οικονομικές επιδόσεις της Εταιρίας. Παρά το γεγονός ότι αυτές οι υποθέσεις και υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρίας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς και τις υποθέσεις που έχουν ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας.

Η Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

##### *(α) Εκτιμήσεις για τυχόν απομειώσεις στα επενδυτικά ακίνητα*

Τα επενδυτικά ακίνητα εξετάζονται για τυχόν απομείωση όταν τα γεγονότα ή οι μεταβολές των συνθηκών υποδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όπου η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη της λογιστικής αξίας τους, τα επενδυτικά ακίνητα απομειώνονται στο ανακτήσιμο ποσό. Η Εταιρία αξιολογεί κατά την κρίση της κατά πόσο υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι ένα επενδυτικό ακίνητο έχει υποστεί απομείωση. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών. Η Εταιρία 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 περίοδοι, 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.

##### *(β) Φόρος εισοδήματος*

Απαιτείται κρίση για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

## 5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<u>31-Δεκ-16</u>	<u>31-Δεκ-15</u>
<b>Κόστος</b>		
<b>1-Ιαν-2016</b>	<b>59.889.283</b>	<b>58.889.283</b>
Προσθήκες	-	-
Απομείωση (αναστροφή)	3.000.000	1.000.000
<b>31-Δεκ-2016</b>	<b>62.889.283</b>	<b>59.889.283</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1-Ιαν-2015</b>	<b>(5.063.622)</b>	<b>(3.874.598)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(1.184.334)	(1.189.024)
<b>31-Δεκ-2016</b>	<b>(6.247.956)</b>	<b>(5.063.622)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>	<b>56.641.326</b>	<b>54.825.660</b>

- Επί των ακινήτων της Εταιρίας, και συγκεκριμένα επί των οικοδομικών τετραγώνων ΟΤΕ71 και ΟΤΕ72 στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής, στα οποία έχει εγγραφεί η υπ' αριθμ. 29547/01.04.2011 υποθήκη ποσού € 42εκ. σε ασφάλεια της από 28/2/2011 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου ποσού € 35 εκ. περίπου.
- Στην τρέχουσα χρήση η Εταιρία προχώρησε σε μερική αναστροφή απομείωσης των επενδυτικών της ακινήτων κατά ποσό € 3 εκ., η οποία βασίστηκε σε εκτίμηση ανεξάρτητων εκτιμητών.

## 6 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Μεταφορικά μέσα	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Κόστος</b>				
1-Ιαν-2015	2.000	65.617	38.682	106.300
Προσθήκες	0	-	-	-
<b>31-Δεκ-2015</b>	<b>2.000</b>	<b>65.617</b>	<b>38.682</b>	<b>106.300</b>
1-Ιαν-2016	2.000	65.617	38.682	106.300
Προσθήκες	0	-	-	-
<b>31-Δεκ-2016</b>	<b>2.000</b>	<b>65.617</b>	<b>38.682</b>	<b>106.300</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
1-Ιαν-2015	(260)	(18.017)	(27.814)	(46.091)
Αποσβέσεις χρήσεως	(240)	(6.562)	(4.176)	(10.977)
<b>31-Δεκ-2015</b>	<b>(500)</b>	<b>(24.579)</b>	<b>(31.989)</b>	<b>(57.068)</b>
1-Ιαν-2016	(500)	(24.579)	(31.989)	(57.068)
Αποσβέσεις χρήσεως	(240)	(6.562)	(3.630)	(10.432)
<b>31-Δεκ-2016</b>	<b>(740)</b>	<b>(31.141)</b>	<b>(35.620)</b>	<b>(67.500)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>1.500</b>	<b>41.038</b>	<b>6.693</b>	<b>49.231</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>1.260</b>	<b>34.477</b>	<b>3.062</b>	<b>38.799</b>

## 7 Ασώματες ακινητοποιήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Λογισμικό
<b>Κόστος</b>	
1-Ιαν-2015	4.357
Προσθήκες	-
<b>31-Δεκ-2015</b>	<u>4.357</u>
<b>1-Ιαν-2016</b>	4.357
Προσθήκες	-
<b>31-Δεκ-2016</b>	<u>4.357</u>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>	
1-Ιαν-2015	(2.396)
Αποσβέσεις χρήσεως	(871)
<b>31-Δεκ-2015</b>	<u>(3.268)</u>
<b>1-Ιαν-2016</b>	(3.268)
Αποσβέσεις χρήσεως	(871)
<b>31-Δεκ-2016</b>	<u>(4.139)</u>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<u>1.089</u>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<u>218</u>

## 8 Απαιτήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-16	31-Δεκ-15
Πελάτες	554.888	1.070.105
<b>Καθαρές απαιτήσεις πελατών</b>	<u>554.888</u>	<u>1.070.105</u>
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	1.380.000	1.230.000
Λοιπές Απαιτήσεις	232.091	274.521
<b>Σύνολο</b>	<u>2.166.979</u>	<u>2.574.626</u>
Σύνολο μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	1.383.600	1.303.200
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	783.379	1.271.426
<b>Σύνολο</b>	<u>2.166.979</u>	<u>2.574.626</u>

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες καθώς αυτές προέχονται από μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον σε σημαντικά υπόλοιπα, έχουν ληφθεί εγγυήσεις ως εξασφάλιση για τη μείωση του πιστωτικού κινδύνου. Για τις απαιτήσεις που είναι σε



Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση  
από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2016 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016

καθυστέρηση μικρότερη του έτους έναντι των συμβατικών ημερομηνιών λήξης τους δεν σχηματίστηκε σχετική πρόβλεψη απομείωσης καθόσον εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν στο σύνολο τους.

Την 22 Απριλίου 2015 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου, τη μητρική REDS ΑΕ., ανωτάτου ύψους 2 εκ. ευρώ. Την 31/12/2016 το ποσό του δανεισμού ανήλθε σε € 1.380.000

Ο λογαριασμός «Λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής :

	<b>31-Δεκ-16</b>	<b>31-Δεκ-15</b>
Λοιπές απαιτήσεις		
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	26.489	45.456
Λογ/σμός διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	3.236	12.796
Επιταγές (μεταχρονολογημένες) εισπρακτέες	5.580	95.189
Έξοδα επόμενων χρήσεων	69.032	3.939
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	83.405	35.617
Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών	5.133	8.324
Δοσμένες εγγυήσεις	3.600	73.200
Λοιποί χρεώστες	35.617	-
<b>Σύνολο</b>	<b>232.091</b>	<b>274.521</b>

Η ανάλυση ενηλικίωσης των υπολοίπων πελατών την 31 Δεκεμβρίου 2016 και 31 Δεκεμβρίου 2015 έχει ως εξής:

	<b>31-Δεκ-16</b>	<b>31-Δεκ-15</b>
<b>0 - 3 μήνες πριν</b> από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	500.850	876.438
<b>3 - 6 μήνες πριν</b> από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	24.367	45.075
<b>6 μήνες - 1 έτος πριν</b> από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	2.721	133.139
<b>1 - 2 έτη πριν</b> από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	15.904	11.046
<b>2 - 3 έτη πριν</b> από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	11.046	4.408
<b>Πάνω από 3 έτη πριν</b> από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	-	-
	<b>554.888</b>	<b>1.070.105</b>
Μείον: Προβλέψης απομείωσης	-	-
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	<b>554.888</b>	<b>1.070.105</b>

## 9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<u>31-Δεκ-16</u>	<u>31-Δεκ-15</u>
Διαθέσιμα στο ταμείο	2.365	646
Καταθέσεις όψεως	279.616	333.767
<b>Σύνολο</b>	<b><u>281.981</u></b>	<b><u>334.413</u></b>

## 10 Δεσμευμένες καταθέσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις της Εταιρίας ανέρχονται στις 31.12.2016 σε ευρώ 11.003.114 και στις 31.12.2015 σε ευρώ 9.061.450.

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αυτοχρηματοδοτούμενων ή συγχρηματοδοτούμενων έργων (όπως το ακίνητο «Smart Park», της εταιρίας) αφορούν είτε λογαριασμούς εσόδων όπου καταθέτονται τα έσοδα του έργου πριν την κάλυψη των εγκεκριμένων δαπανών ή λογαριασμούς εξυπηρέτησης βραχυπρόθεσμων τοκοχρεολυσίων για την αποπληρωμή των επόμενων χρονικά τοκοχρεωλυτικών δόσεων των δανείων.

## 11 Μετοχικό κεφάλαιο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2015</b>	<b>45.286.000</b>	<b>1,00</b>	<b>45.286.000</b>	<b>45.286.000</b>
Έκδοση νέων μετοχών	-	1,00	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>45.286.000</b>	<b>1,00</b>	<b>45.286.000</b>	<b>45.286.000</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2016</b>	<b>45.286.000</b>	<b>1,00</b>	<b>45.286.000</b>	<b>45.286.000</b>
Έκδοση /(μείωση) μετοχών	(3.000.000)	1,00	(3.000.000)	(3.000.000)
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>42.286.000</b>	<b>1,00</b>	<b>42.286.000</b>	<b>42.286.000</b>

Στην Έκτακτη Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 11<sup>ης</sup> Απριλίου 2016 αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά ποσό 3εκ. ευρώ με ταυτόχρονη ακύρωση τριών εκατομμυρίων ονομαστικών μετοχών αξίας ενός ευρώ (1€)/μετοχή. Την 26/05/2016 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε. ΜΗ) με κωδικό αριθμό καταχώρησης 857800, η έγκριση της απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 11/4/2016.

## 12 Αποθεματικά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2015</b>	67.837	(1.257.484)	(4.294)	(1.193.942)
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	-	-	99	99
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	231.859	-	231.859
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>67.837</b>	<b>(1.025.625)</b>	<b>(4.195)</b>	<b>(961.983)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2016</b>	67.837	(1.025.625)	(4.195)	(961.983)
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	-	-	157	157
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	(130.719)	-	(130.719)
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>67.837</b>	<b>(1.156.344)</b>	<b>(4.037)</b>	<b>(1.092.545)</b>

### (α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 44 και 45 των κωδ. Ν. 2190/1920 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

### (β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύναται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

### (γ) Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα ανωτέρω αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν (αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά) με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σε περίπτωση απόφασης διανομής η εταιρία θα κληθεί να καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο.

### 13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-16</b>	<b>31-Δεκ-15</b>
Προμηθευτές	383.125	241.367
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	213.362	235.996
Δεδουλευμένοι τόκοι	357.472	325.522
Δεδουλευμένα έξοδα	139.807	117.837
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	2.786.196	570.695
Λοιπές υποχρεώσεις	130.853	85.279
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	311.445	39.930
<b>Σύνολο</b>	<b>4.322.261</b>	<b>1.616.625</b>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	568.185	570.695
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.754.076	1.045.931
<b>Σύνολο</b>	<b>4.322.261</b>	<b>1.616.625</b>

Για τη χρήση 2016, ο λογαριασμός «Λοιπές υποχρεώσεις» ποσού € 130,8 χιλ. περιλαμβάνει ποσό € 27,2 χιλ. από «Προκαταβολές πελατών», ποσό € 9,7 χιλ. από το λογαριασμό «Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες», ποσό € 13,8 χιλ. από το λογαριασμό «Υπεργολάβοι», ποσό € 3,75 χιλ. από το λογαριασμό «λοιποί πιστωτές», και ποσό € 76,4 χιλ. από το λογαριασμό «Δικαιούχοι αμοιβών από παροχή υπηρεσίας».

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από την εμπορική της δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

### 14 Δανεισμός

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-16</b>	<b>31-Δεκ-15</b>
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Ομολογιακό Δάνειο	22.052.095	23.415.033
Αποπληρωμή δανεισμού	(1.384.436)	(1.003.398)
Απόσβεση εξόδων έκδοσης δανείων	21.496	21.438
Μεταφορά σε βραχυπρόθεσμα δάνεια	(330.290)	(380.978)
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>20.358.865</b>	<b>22.052.095</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Ομολογιακό Δάνειο	1.362.940	981.962
Μεταφορά από μακροπρόθεσμα δάνεια	330.290	380.978
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>1.693.230</b>	<b>1.362.940</b>
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>22.052.096</b>	<b>23.415.035</b>

Στον πίνακα που ακολουθεί περιγράφεται η ληκτικότητα του μακροπρόθεσμου δανεισμού :

	<b>31-Δεκ-16</b>	<b>31-Δεκ-15</b>
Μεταξύ 1 και 2 ετών	1.947.254	1.693.230
Μεταξύ 2 και 5 ετών	7.149.937	6.476.769
Πάνω από 5 έτη	11.261.674	13.882.096
<b>Σύνολο</b>	<b>20.358.865</b>	<b>22.052.095</b>

Η εύλογη αξία των δανείων υπολογίζεται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές χρησιμοποιώντας επιτόκια προεξόφλησης που αντανακλούν τις τρέχουσες συνθήκες της τραπεζικής αγοράς. Η λογιστική αξία των βραχυπρόθεσμων δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης είναι μη σημαντική.

Η Εταιρία δεν έχει υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το σύνολο των δανείων της Εταιρίας είναι σε ευρώ.

## **15 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα**

Η εύλογη αξία των παραγώνων αντιστάθμισης κατατάσσεται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν το εναπομένον αντισταθμιζόμενο στοιχείο έχει διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών, ή στο κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον η εναπομένουσα διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μικρότερη των 12 μηνών.

Για την εταιρία τόσο στην κλειόμενη χρήση όσο και στην προηγούμενη παρουσιάζεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, κατά ποσό € 1.780.471 για τη χρήση 2016, έναντι ποσού € 1641.368 της χρήσης 2015.

Η ονομαστική αξία ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται την 31.12.2016 σε ποσό € 22.227.178 με σταθερό επιτόκιο 1,73%

Κέρδη ή ζημιές από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων που αναγνωρίζονται στο Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών στα Ίδια Κεφάλαια της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2016, θα αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά την αποπληρωμή των δανείων.

## **16 Αναβαλλόμενη φορολογία**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση  
από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2016 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-16</b>	<b>31-Δεκ-15</b>
<b>Υπόλοιπο αρχής περιόδου</b>	(375.945)	(404.018)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων	246.978	18.290
Χρέωση / (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	3.751	9.782
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>(125.216)</b>	<b>(375.945)</b>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά τη διάρκεια της χρήσης χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω :

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Προβλέψεις απαιτήσεων	Αποσβέσεις	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Λοιπά	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2015</b>	6.070	-	485.983	1.330	6.070	499.453
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	208	-	-	-	(6.070)	(5.862)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(9.986)	204	-	(9.782)
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>6.278</b>	<b>-</b>	<b>475.997</b>	<b>1.534</b>	<b>0</b>	<b>483.809</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2016</b>	6.278	-	475.997	1.534	0	483.809
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	539	161.742	44.027	179	-	206.487
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(3.687)	(64)	-	(3.751)
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>6.817</b>	<b>161.742</b>	<b>516.337</b>	<b>1.649</b>	<b>0</b>	<b>686.545</b>

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις :

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Λοιπά	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2015</b>	95.435	95.435
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	12.427	12.427
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>107.863</b>	<b>107.863</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2016</b>	107.863	107.863
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	453.465	453.465
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>561.328</b>	<b>561.328</b>

## 17 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης είναι τα ακόλουθα :

	<b>31-Δεκ-16</b>	<b>31-Δεκ-15</b>
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	34.879	32.846
<b>Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης</b>	<b>34.879</b>	<b>32.846</b>

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως έχουν ως ακολούθως :

	<b>31-Δεκ-16</b>	<b>31-Δεκ-15</b>
Συνταξιοδοτικές παροχές	2.255	4.279
<b>Σύνολο</b>	<b>2.255</b>	<b>4.279</b>

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων είναι τα παρακάτω :

	<b>31-Δεκ-16</b>	<b>31-Δεκ-15</b>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	1.598	4.053
Χρηματοοικονομικό κόστος	657	541
Ζημιές από περικοπές	-	(315)
<b>Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους</b>	<b>2.255</b>	<b>4.279</b>

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στον Ισολογισμό έχει ως ακολούθως :

	<b>31-Δεκ-16</b>	<b>31-Δεκ-15</b>
Υπόλοιπο έναρξης	32.846	28.462
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές (remeasurements) που χρεώνονται στη Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	(221)	105
Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα	2.255	4.279
<b>Υπόλοιπο τέλους</b>	<b>34.879</b>	<b>32.846</b>

Η ανάλυση ευαισθησίας των συνταξιοδοτικών παροχών από μεταβολές στις κυριότερες παραδοχές είναι :

	Μεταβολή στην παραδοχή κατά		
	Αύξηση στην παραδοχή	Μείωση στην παραδοχή	
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,50%	-7,21%	7,21%
Ρυθμός μεταβολής μισθολογίου	0,50%	+7,13%	-7,13%

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής

	31-Δεκ-16	31-Δεκ-15
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,6%	2,0%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,5%	0,5%
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,25%	2,0%

Η μέση σταθμική διάρκεια των συνταξιοδοτικών παροχών είναι 18,04 έτη.

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών

	31-Δεκ-16	31-Δεκ-15
Κάτω από ένα έτος	-	-
Πάνω από 5 έτη	49.306	24.165
<b>Σύνολο</b>	<b>49.306</b>	<b>24.165</b>

Αναλυτικά (κέρδη)/ζημίες (remeasurements) που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων είναι :

	31-Δεκ-16	31-Δεκ-15
Λοιπά	(221)	105
<b>Σύνολο</b>	<b>(221)</b>	<b>105</b>

## 18 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Τα έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων ανήλθαν για την χρήση 2016 σε ποσό 6,3 εκ.€, ποσό ανάλογο με αυτό της χρήσης του 2015.

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδυτικών ακινήτων (τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα), είναι στις περισσότερες περιπτώσεις 12 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένα έως 1%.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.



Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση  
από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2016 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016

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

	<b>31-Δεκ-16</b>	<b>31-Δεκ-15</b>
Έως 1 έτος	4.780.538	4.764.777
Από 2 έως 5 έτη	16.112.824	16.110.018
Πάνω από 5 έτη	10.222.071	6.752.508
<b>Σύνολο</b>	<b>31.115.433</b>	<b>27.627.304</b>

## 19 Χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα - καθαρά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-16</b>	<b>31-Δεκ-15</b>
<b>Έξοδα τόκων</b>		
-Τραπεζικά δάνεια & λοιπές υποχρεώσεις	1.330.517	1.423.397
<b>(Έσοδα) τόκων / χρεογράφων</b>	<b>(137.934)</b>	<b>(127.173)</b>
Καθαρά έξοδα / (έσοδα) τόκων	1.192.583	1.296.223
<b>Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα</b>		
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	-	-
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	7.514	7.101
	7.514	7.101
<b>Σύνολο</b>	<b>1.200.097</b>	<b>1.303.324</b>

## 20 Έξοδα ανά κατηγορία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-16			31-Δεκ-15		
		Δαπάνες εκμετάλλεσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλεσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	21	-	206.318	206.318	-	217.290	217.290
Αποσβέσεις άυλων παγίων	7	871	-	871	871	-	871
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	6	10.432	-	10.432	10.977	-	10.977
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	5	1.184.334	-	1.184.334	1.189.024	-	1.189.024
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων		-	230.807	230.807	-	31.371	31.371
Παροχές τρίτων (φωτισμός, ύδρευση, τηλεπικοινωνίες)		-	12.813	12.813	-	13.415	13.415
Λοιπές παροχές τρίτων		31.071	819	31.890	37.480	2.071	39.551
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων		19.550	609.587	629.137	29.770	302.551	332.321
Φόροι-Τέλη		298.800	26.021	324.821	298.780	13.073	311.853
Έξοδα μεταφορών και ταξιδιών		-	31.501	31.501	-	48.243	48.243
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		249.846	2.790	252.636	269.197	4.384	273.581
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		-	5.569	5.569	-	5.825	5.825
Έντυπα και γραφική ύλη		-	7.703	7.703	-	8.296	8.296
Έξοδα Δημοσιεύσεων οικονομικών καταστάσεων κ.λπ		-	-	-	-	25	25
Διάφορα έξοδα		2.619	45.529	48.148	2.431	42.067	44.497
<b>Σύνολο</b>		<b>1.797.523</b>	<b>1.179.456</b>	<b>2.976.979</b>	<b>1.838.531</b>	<b>688.611</b>	<b>2.527.141</b>

## 21 Παροχές σε εργαζόμενους

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-16	31-Δεκ-15
Μισθοί και ημερομίσθια	161.580	170.245
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	41.883	42.286
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	2.254	4.279
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	600	480
<b>Σύνολο</b>	<b>206.318</b>	<b>217.290</b>

## 22 Φόρος εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-16	31-Δεκ-15
Φόρος χρήσης	(385.055)	-
Αναβαλλόμενος φόρος	(246.978)	(18.290)
<b>Σύνολο</b>	<b>(632.033)</b>	<b>(18.290)</b>

Για τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό», που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010, ελέγχθηκε φορολογικά βάσει του Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 και βάσει του Ν.4174/2013 για τις χρήσεις 2014 και 2015 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την ΣΟΛ αεοε, χωρίς προσαρμογές όσον αφορά το έξοδο φόρου και την υποχρέωση φόρου, όπως αυτά απεικονίζονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του 2011, 2012, 2013, 2014 και 2015. Ο φορολογικός έλεγχος της κλειόμενης χρήσης 2016 είναι σε εξέλιξη από το αρμόδιο ελεγκτικό γραφείο. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

### 23 Λοιπά έσοδα / (έξοδα)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-16	31-Δεκ-15
Αναστροφή Απομείωσης Επενδυτικών ακινήτων	3.000.000	1.000.000
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	23	46.506
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(97.158)	(6.606)
(Έξοδα) προηγούμενων χρήσεων	(4.519)	(174.769)
(Έσοδα) προηγούμενων χρήσεων	-	161
Λοιπά Κέρδη / (Ζημίες)	(90.929)	78.893
<b>Σύνολο</b>	<b>2.807.416</b>	<b>944.185</b>

Στην τρέχουσα χρήση η Εταιρία προχώρησε σε μερική αναστροφή απομείωσης των επενδυτικών της ακινήτων κατά ποσό € 3 εκ., η οποία βασίστηκε σε εκτίμηση ανεξάρτητων εκτιμητών.

**24 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

<b>Υπόλοιπα Συνδεδεμένων Μερών</b>	<b>31-Δεκ-16</b>	<b>31-Δεκ-15</b>
Απαιτήσεις από την μητρική	1.499.022	1.265.617
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Υποχρεώσεις προς την μητρική	230.663	-
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	80.782	782.450

  

<b>Εσοδα / Εξοδα συνδεδεμένων μερών</b>	<b>1/1/2016- 31/12/2016</b>	<b>1/1/2015- 31/12/2015</b>
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	83.405	35.617
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	186.018	-
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	75.326	77.990

  

<b>Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών &amp; μελών διοίκησης</b>	<b>31-Δεκ-16</b>	<b>31-Δεκ-15</b>
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	80.000	160.000
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-
Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-

**25 Λοιπές σημειώσεις**

- Δεν υπάρχουν επιδικίες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρίας.
- Η εταιρία ενοποιείται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις οικονομικές καταστάσεις της "REDS A.E.", η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου και εδρεύει στην Ελλάδα.
- Το απασχολούμενο προσωπικό την 31.12.2016 και την 31.12.2015 ανήλθε σε 9 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό.
- Έχουν τηρηθεί οι βασικές λογιστικές αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2015.
- Η συνολική αμοιβή των νομίμων ελεγκτών της Εταιρίας για το οικονομικό έτος 2016 ανέρχεται σε ποσό 10.000 για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων και σε ποσό € 9.500 για λοιπές υπηρεσίες..

## **26 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού**

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2016 έως και την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων.

Κηφισιά, 18 Απριλίου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ & Δ/ΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ  
ΑΔΤ Ε 434814

ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ  
ΑΔΤ ΑΕ 574340

ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ  
Αρ. Αδ.ΟΕΕ 1981