

**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^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2015

ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΕΡΜΟΥ 25 Ν. ΚΗΦΙΣΙΑ – Τ.Κ. 151 25
Α.Φ.Μ.: 999932239 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
Α.Μ.Α.Ε. 49583/01ΑΤ/Β/01/287 – Α.Φ. 431220
Γ.Ε.ΜΗ.: 4370701000

Περιεχόμενα

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	8
Κατάσταση Οικονομικής θέσης.....	10
Κατάσταση αποτελεσμάτων.....	11
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος.....	12
Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	13
Κατάσταση ταμειακών ροών	14
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	15
1 Γενικές πληροφορίες	15
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	15
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.....	15
2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας	15
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	17
2.3 Συγκριτικές πληροφορίες.....	21
2.4 Στρογγυλοποιήσεις	21
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	21
2.6 Μισθώσεις.....	21
2.7 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις	22
2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	22
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	23
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
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	27
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	27
3.2 Διαχείριση κεφαλαίων	28
4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....	29
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	29
5 Επενδύσεις σε ακίνητα	30
6 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις	31
7 Ασώματες ακινήτοποιήσεις	32
8 Απαιτήσεις	32
9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	33

10	Δεσμευμένες καταθέσεις	34
11	Μετοχικό κεφάλαιο	34
12	Αποθεματικά	34
13	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	35
14	Δανεισμός	36
15	Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	36
16	Αναβαλλόμενη φορολογία	37
17	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	38
18	Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	40
19	Χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα - καθαρά	40
20	Έξοδα ανά κατηγορία	41
21	Παροχές σε εργαζόμενους	41
22	Φόρος εισοδήματος	41
23	Λοιπά έσοδα / (έξοδα).....	42
24	Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη	43
25	Λοιπές σημειώσεις.....	43
26	Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού.....	44

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 2015 (01.01-31.12.2015) 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 31.12.2015 είχε εξασφαλίσει ποσοστό κάλυψης επιφανειών εμπορικής μίσθωσης που αγγίζει το 100%. Κατά το έτος 2015 η μέση επισκεψιμότητα του Πάρκου αυξήθηκε κατά 6,7% και ο καθαρός κύκλος εργασιών του των καταστημάτων του Πάρκου, αυξήθηκε κατά 5,2% σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2015 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. . € έναντι ποσού 5,6 εκ. € το 2014, αύξηση 12%. Το EBITDA ανήλθε σε ποσό 5,9 εκ. € έναντι ποσού 3,9 εκ. € το 2014 και σημειώθηκαν κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) ποσού 4,7 εκ. € έναντι κερδών 2,6 εκ. € το 2014. Η εταιρία παρουσίασε κέρδη μετά από φόρους ποσού 3,4 εκ. € έναντι κερδών ποσού 2,3 εκ. € το 2014. Η διαφορά οφείλεται κυρίως στην μερική αντιστροφή απομείωσης της αξίας του ακινήτου της κατά 1,0 εκ. € και δευτερευόντως στα αυξημένα έσοδα κατά 0,7 εκ. € .

Το 2015 υπήρξε μια έντονη χρονιά για την οικονομία και την Ελλάδα. Οι εξελίξεις ήταν διαρκείς, η οικονομία και η χώρα δέχθηκε πολλούς κλυδωνισμούς και έντονες πιέσεις, αντιμετωπίζοντας ακόμα και τον κίνδυνο εξόδου από το ευρώ. Η όλη κατάσταση κατέληξε στην επιβολή περιορισμού κεφαλαίων, τραπεζική αργία, ουσιαστικό πάγωμα συναλλαγών, κλείσιμο χρηματιστηρίου. Η επίτευξη συμφωνίας και η υπογραφή του τρίτου προγράμματος χρηματοδότησης της χώρας, καθώς και η ανακεφαλαιοποίηση των Τραπεζών, συνέβαλαν στην πρόσκαιρη μείωση της αβεβαιότητας.

Τυχόν αρνητικές εξελίξεις και συνεχιζόμενη αβεβαιότητα στον τομέα των ακινήτων θα έχει επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας, στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων της, στη χρηματοοικονομική κατάσταση και στις προοπτικές της. Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον και επιπτώσεις στην Εταιρία

Παρά τα σημάδια σταθεροποίησης της ελληνικής οικονομίας το 2014 για πρώτη φορά μετά από έξι χρόνια (αύξηση του ΑΕΠ κατά 0,8%, επίτευξη πρωτογενούς πλεονάσματος), η αβεβαιότητα σε πολιτικό και μακροοικονομικό επίπεδο επέστρεψε αυξημένη το 2015. Οι μακρόχρονες διαπραγματεύσεις με τους θεσμούς αναφορικά με την χρηματοδότηση της Ελληνικής Δημοκρατίας, το δημοψήφισμα, η τραπεζική αργία, η επιβολή περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων (που εξακολουθούν να παραμένουν σε ισχύ) και οι βουλευτικές εκλογές του Σεπτεμβρίου 2015 είχαν δυσμενή επίδραση στην ελληνική οικονομία που επέστρεψε σε ύφεση με το ΑΕΠ να υποχωρεί σε ετήσια βάση κατά -0,2% και επηρέασαν αρνητικά τις εγχώριες δραστηριότητες.

Η συμφωνία της Ελληνικής κυβέρνησης με τους πιστωτές της τον Αύγουστο του 2015 για πρόγραμμα στήριξης ύψους €86 δις από τον ESM (τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας) και η επιτυχής ανακεφαλαιοποίηση των τεσσάρων συστημικών τραπεζών το Δεκέμβριο του 2015, μετρίασαν τις αρνητικές επιπτώσεις και παρέχουν αισιοδοξία για σταδιακή σταθεροποίηση του μακροοικονομικού και χρηματοοικονομικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα. Όμως οι κίνδυνοι παραμένουν καθώς ακόμη εκκρεμεί, στα τέλη Μαρτίου 2016, η ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης του νέου προγράμματος που θα αφορά μια σειρά από μέτρα δημοσιονομικής προσαρμογής αλλά και κυριότερα υλοποίησης των απαραίτητων μεταρρυθμίσεων. Ταυτόχρονα παρατηρείται αυξημένη μεταβλητότητα στις διεθνείς κεφαλαιαγορές, το προσφυγικό ζήτημα έχει ενταθεί με αυξημένες ροές προσφύγων προς την Ελλάδα ενώ τέλος και ο γεωπολιτικός κίνδυνος είναι αυξημένος (περιφερειακές εντάσεις, αύξηση τρομοκρατικών επιθέσεων, κλπ.). Ως εκ τούτου εκτιμάται ότι και το 2016 θα είναι μια δύσκολη χρονιά για την ελληνική οικονομία.

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 έχοντας πλέον ολοκληρώσει την εκμίσθωση του συνόλου (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 2015 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 2015.

Κηφισιά, 24 Μαρτίου 2016

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Αναστάσιος Καλλιτσάντης

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορήγησα με ημερομηνία, 28 Μαρτίου 2016.

Αθήνα, 28 Μαρτίου 2016

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

(ΜΕ ΣΥΜΦΩΝΗ ΓΝΩΜΗ)

**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^{ης} 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 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. 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 παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2015, 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

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^α) και 37 του κ.ν. 2190/1920.

Αθήνα, 28 Μαρτίου 2016

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



Κατάσταση Οικονομικής θέσης

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	54.825.660	55.014.684
Ενσώματα πάγια	6	49.231	60.209
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	1.089	1.960
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	16	375.945	404.018
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	1.303.200	73.200
		56.555.126	55.554.071
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	1.271.426	1.187.013
Δεσμευμένες καταθέσεις	10	9.061.450	6.603.598
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	334.413	2.360.195
		10.667.289	10.150.806
Σύνολο ενεργητικού		67.222.414	65.704.877
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	45.286.000	45.286.000
Λοιπά αποθεματικά	12	(961.983)	(1.193.942)
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		(3.807.477)	(7.221.267)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		40.516.540	36.870.791
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια μακροπρόθεσμα	14	22.052.095	23.415.033
Προβλέψεις Αποζημίωσης Προσωπικού	17	32.846	28.462
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	570.695	535.026
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	15	1.641.368	1.869.164
		24.297.004	25.847.686
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	1.045.931	2.004.437
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	14	1.362.940	981.962
		2.408.871	2.986.399
Σύνολο υποχρεώσεων		26.705.874	28.834.086
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		67.222.414	65.704.877

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

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

	Σημ.	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Πωλήσεις	18	6.318.361	5.640.792
Κόστος πωληθέντων	20	(1.838.531)	(1.777.818)
Μεικτό κέρδος		4.479.830	3.862.974
Λειτουργικά έξοδα	20	(688.611)	(548.649)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	23	944.185	(649.015)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		4.735.404	2.665.310
Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα) - καθαρά	19	(1.303.324)	(1.387.494)
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		3.432.080	1.277.816
Φόρος εισοδήματος	22	(18.290)	991.996
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες)		3.413.790	2.269.812
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)		0,0754	0,0501

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	01/01-31/12/2015	01/01-31/12/2014
Καθαρά κέρδη /(ζημιές) χρήσης	3.413.790	2.269.812
Λοιπά Συνολικά Έσοδα		
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-
Μεταβολή αξίας Διαθεσίμων προς πώληση	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	231.859	(1.255.854)
Λοιπά	-	-
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα		
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	99	(3.169)
Λοιπά συνολικά έσοδα /(έξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	231.958	(1.259.024)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(έξοδα) μετά από φόρους	3.645.748	1.010.788
Κατανέμονται σε :		
-Μετόχους της μητρικής	3.645.748	1.010.788
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 44 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
1 Ιανουαρίου 2014	45.286.000	65.082	(9.491.079)	35.860.003
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	2.269.812	2.269.812
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης	-	-	-	-
Μεταβολή αξίας αντιστάθμισης ταμειακών ροών	-	(1.255.854)	-	(1.255.854)
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημίες)	-	(3.169)	-	(3.169)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)	-	(1.259.024)	-	(1.259.024)
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης	-	(1.259.024)	2.269.812	1.010.788
31 Δεκεμβρίου 2014	45.286.000	(1.193.942)	(7.221.267)	36.870.791
1 Ιανουαρίου 2015	45.286.000	(1.193.942)	(7.221.267)	36.870.791
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	3.413.790	3.413.790
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης	-	-	-	-
Μεταβολή αξίας αντιστάθμισης ταμειακών ροών	-	231.859	-	231.859
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημίες)	-	99	-	99
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)	-	231.958	-	231.958
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης	-	231.958	3.413.790	3.645.748
31 Δεκεμβρίου 2015	45.286.000	(961.984)	(3.807.477)	40.516.539

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Κέρδη προ φόρων		3.432.080	1.277.816
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις	5,6,7	1.200.873	1.218.774
Απομειώσεις		(1.000.000)	-
Προβλέψεις	17	4.279	2.969
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη & ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		1.430.497	1.753.290
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</i>			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		-	-
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(84.413)	400.879
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(868.892)	55.940
<i>Μείον :</i>			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(1.448.956)	(1.594.438)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		2.573.911	2.966.631
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5,6,7	-	(15.216)
Δεσμευμένες καταθέσεις	10	(2.457.852)	(2.130.204)
Τόκοι εισπραχθέντες		91.556	148.599
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη		(1.230.000)	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(3.596.296)	(1.996.821)
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Αποπληρωμή δανεισμού	14	(1.003.398)	(596.960)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(1.003.398)	(596.960)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		(2.025.782)	372.849
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	9	2.360.195	1.987.345
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	9	334.413	2.360.195

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 44 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.

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 24 Μαρτίου 2016.

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^{ης} Δεκεμβρίου 2015 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

Παρά τα σημάδια σταθεροποίησης της ελληνικής οικονομίας το 2014 για πρώτη φορά μετά από έξι χρόνια (αύξηση του ΑΕΠ κατά 0,8%, επίτευξη πρωτογενούς πλεονάσματος), η αβεβαιότητα σε πολιτικό και μακροοικονομικό επίπεδο επέστρεψε αυξημένη το 2015. Οι μακρόχρονες διαπραγματεύσεις με τους θεσμούς αναφορικά με την χρηματοδότηση της Ελληνικής Δημοκρατίας, το δημοψήφισμα, η τραπεζική αργία, η επιβολή περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων (που εξακολουθούν να παραμένουν σε ισχύ) και οι βουλευτικές εκλογές του Σεπτεμβρίου 2015 είχαν δυσμενή επίδραση στην ελληνική οικονομία που επέστρεψε σε ύφεση με το ΑΕΠ να υποχωρεί σε ετήσια βάση κατά -0,2% επηρέασαν αρνητικά τις εγχώριες δραστηριότητες.

Η συμφωνία της Ελληνικής κυβέρνησης με τους πιστωτές της τον Αύγουστο του 2015 για πρόγραμμα στήριξης ύψους €86 δις από τον ESM (τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας) και η επιτυχής ανακεφαλαιοποίηση των τεσσάρων συστημικών τραπεζών το Δεκέμβριο του 2015, μετρίασαν τις αρνητικές επιπτώσεις και παρέχουν αισιοδοξία για σταδιακή σταθεροποίηση του μακροοικονομικού και χρηματοοικονομικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα. Όμως οι κίνδυνοι παραμένουν καθώς ακόμη εκκρεμεί, στα τέλη Μαρτίου 2016, η ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης του νέου προγράμματος που θα αφορά μια σειρά από μέτρα δημοσιονομικής προσαρμογής αλλά και κυριότερα υλοποίησης των απαραίτητων μεταρρυθμίσεων. Ταυτόχρονα παρατηρείται αυξημένη μεταβλητότητα στις διεθνείς κεφαλαιαγορές, το προσφυγικό ζήτημα έχει ενταθεί με αυξημένες ροές προσφύγων προς την Ελλάδα ενώ τέλος και ο γεωπολιτικός κίνδυνος είναι αυξημένος (περιφερειακές εντάσεις, αύξηση τρομοκρατικών επιθέσεων, κλπ.). Ως εκ τούτου εκτιμάται ότι και το 2016 θα είναι ακόμα μια δύσκολη χρονιά για την ελληνική οικονομία.

Οι σημαντικότεροι ενδεχόμενοι κίνδυνοι της Εταιρίας από την έκθεση του στην Ελλάδα 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 του.

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 του Ομίλου 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

ΕΔΔΠΧΑ 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 βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές του 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. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές του 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.

ΔΠΧΑ 11 (Τροποποίηση) «Από κοινού Συμφωνίες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

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

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπτών 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.

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.

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.

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.

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 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.

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^η Ιανουαρίου 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 επιμετρώνται 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.

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 ουσιαδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα 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 Ακινητοποιήσεις

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. Ζημία 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 παραγώγων 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 παραγώγων 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 παραγώγων 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 τμήμα της μεταβολής στην εύλογη αξία του παραγώγου που θεωρείται αποτελεσματικό και πληρεί τα κριτήρια αντιστάθμισης ταμειακών ροών, αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων. Τα κέρδη ή ζημιές που σχετίζονται με το μη αποτελεσματικό τμήμα της μεταβολής αναγνωρίζονται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) – καθαρά».

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 φορολογικές 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 ζημίες 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.

Δυνητικός 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 :

	31-Δεκ.-15	31-Δεκ.-14
Απαιτήσεις από ενοίκια	1.070.105	1.082.838
Λοιπές απαιτήσεις	1.504.521	177.374
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα /Δεσμευμένες καταθέσεις	9.395.862	8.963.793

(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 31/12/2015 σε σχέση με την 31/12/2014, είναι θετικός και παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ.

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	1.362.940	981.962
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	22.052.095	23.415.033
Σύνολο δανείων	23.415.035	24.396.996
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.395.862	8.963.793
Καθαρός Δανεισμός	14.019.173	15.433.203
Σύνολο Καθαρής Θέσης	40.516.540	36.870.791
Σύνολο Κεφαλαίων	54.535.712	52.303.994
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	0,257	0,295

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2015 υπολογίζεται σε 25,7%. (31.12.2014 : 29,5%) 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.

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Κόστος		
Αρχή περιόδου	58.889.283	58.889.283
Προσθήκες	-	-
Απομείωση (αντιστροφή)	1.000.000	-
Τέλος περιόδου	59.889.283	58.889.283
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Αρχή περιόδου	(3.874.598)	(2.671.211)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.189.024)	(1.203.387)
Τέλος περιόδου	(5.063.622)	(3.874.598)
Αναπόσβεστη αξία	54.825.660	55.014.684

- 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 € 35εκ. περίπου.
- Στην τρέχουσα χρήση η Εταιρία προχώρησε σε αντιστροφή απομείωσης των επενδυτικών της ακινήτων ποσού € 1εκ., 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
Κόστος				
1-Ιαν-2014	2.000	65.617	23.466	91.084
Προσθήκες	0	-	15.216	15.216
31-Δεκ-2014	2.000	65.617	38.682	106.300
1-Ιαν-2015	2.000	65.617	38.682	106.300
Προσθήκες	0	-	-	-
31-Δεκ-2015	2.000	65.617	38.682	106.300
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1-Ιαν-2014	(20)	(11.456)	(20.100)	(31.575)
Αποσβέσεις χρήσεως	(240)	(6.562)	(7.714)	(14.516)
31-Δεκ-2014	(260)	(18.017)	(27.814)	(46.091)
1-Ιαν-2015	(260)	(18.017)	(27.814)	(46.091)
Αποσβέσεις χρήσεως	(240)	(6.562)	(4.176)	(10.977)
31-Δεκ-2015	(500)	(24.579)	(31.989)	(57.068)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2014	1.740	47.600	10.868	60.209
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2015	1.500	41.038	6.693	49.231

7 Ασώματες ακινητοποιήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Λογισμικό
Κόστος	
1-Ιαν-2014	4.357
Προσθήκες	-
31-Δεκ-2014	<u>4.357</u>
1-Ιαν-2015	4.357
Προσθήκες	-
31-Δεκ-2015	<u>4.357</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1-Ιαν-2014	(1.525)
Αποσβέσεις χρήσεως	(871)
31-Δεκ-2014	<u>(2.396)</u>
1-Ιαν-2015	(2.396)
Αποσβέσεις χρήσεως	(871)
31-Δεκ-2015	<u>(3.268)</u>
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2014	<u>1.960</u>
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2015	<u>1.089</u>

8 Απαιτήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Πελάτες	1.070.105	1.082.838
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	1.070.105	1.082.838
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	1.230.000	-
Λοιπές Απαιτήσεις	274.521	177.375
Σύνολο	2.574.626	1.260.213
Σύνολο μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	1.303.200	73.200
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	1.271.426	1.187.013
Σύνολο	2.574.626	1.260.213

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες καθώς αυτές προέρχονται 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 καθυστέρηση μικρότερη του έτους έναντι των συμβατικών ημερομηνιών λήξης τους δεν σχηματίστηκε σχετική πρόβλεψη απομείωσης καθόσον εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν στο σύνολο τους.

ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.

ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση
από 1^η Ιανουαρίου 2015 έως 31^η Δεκεμβρίου 2015

Την 22 Απριλίου 2015 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου, τη μητρική REDS ΑΕ., ανωτάτου ύψους 2 εκ. ευρώ.

Ο λογαριασμός «Λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής :

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Λοιπές απαιτήσεις		
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	45.456	36.876
Λογ/σμός διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	12.796	10.847
Επιταγές (μεταχρονολογημένες) εισπρακτέες	95.189	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	3.939	33.853
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	35.617	-
Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών	8.324	22.598
Δοσμένες εγγυήσεις	73.200	73.200
Σύνολο	274.521	177.375

Η ανάλυση ενηλικίωσης των υπολοίπων πελατών την 31 Δεκεμβρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014 έχει ως εξής:

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
0-3 μήνες	876.438	1.061.699
3-6 μήνες	45.075	7.664
6 μήνες - 1 έτος	133.139	6.880
1 - 2 έτη	11.046	6.595
2 - 3 έτη	4.408	-
Πάνω από 3 έτη	-	-
	1.070.105	1.082.838
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	-
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	1.070.105	1.082.838

9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Διαθέσιμα στο ταμείο	646	2.442
Καταθέσεις όψεως	333.767	2.357.753
Σύνολο	334.413	2.360.195

10 Δεσμευμένες καταθέσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις της Εταιρίας ανέρχονται στις 31.12.2015 9.061.450 σε ευρώ και στις 31.12.2014 σε ευρώ 6.603.598.

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
1 Ιανουαρίου 2014	43.486.000	1,00	43.486.000	43.486.000
Έκδοση νέων μετοχών	1.800.000	1,00	1.800.000	1.800.000
31 Δεκεμβρίου 2014	45.286.000	1,00	45.286.000	45.286.000
1 Ιανουαρίου 2015	45.286.000	1,00	45.286.000	45.286.000
Έκδοση νέων μετοχών	-	1,00	-	-
31 Δεκεμβρίου 2015	45.286.000	1,00	45.286.000	45.286.000

12 Αποθεματικά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2014	67.837	(1.630)	(1.125)	65.082
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	(3.169)	(3.169)
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	(1.255.854)	-	(1.255.854)
31 Δεκεμβρίου 2014	67.837	(1.257.484)	(4.294)	(1.193.942)
1 Ιανουαρίου 2015	67.837	(1.257.484)	(4.294)	(1.193.942)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	99	99
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	231.859	-	231.859
31 Δεκεμβρίου 2015	67.837	(1.025.625)	(4.195)	(961.983)

(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.

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Προμηθευτές	241.367	489.534
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	235.996	249.541
Δεδουλευμένοι τόκοι	325.522	359.342
Δεδουλευμένα έξοδα	117.837	-
Λοιπές υποχρεώσεις	655.974	658.595
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	39.930	782.450
Σύνολο	1.616.625	2.539.462
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	570.695	535.026
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.045.931	2.004.437
Σύνολο	1.616.625	2.539.462

Για τη χρήση 2015, ο λογαριασμός «Λοιπές υποχρεώσεις» ποσού € 656χιλ. περιλαμβάνει ποσό € 59χιλ. από «Προκαταβολές πελατών», ποσό € 0,7χιλ. από το λογαριασμό «Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες», ποσό € 7,5 χιλ. από το λογαριασμό «Υπεργολάβοι», ποσό € 0,9χιλ. από το λογαριασμό «λοιποί πιστωτές», ποσό € 570,7 χιλ. από το λογαριασμό «ληφθείσες εγγυήσεις» και ποσό € 17,2χιλ. 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.

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	23.415.033	24.396.998
Αποπληρωμή δανεισμού	(1.003.398)	(596.960)
Απόσβεση εξόδων έκδοσης δανείων	21.438	21.438
Μεταφορά σε βραχυπρόθεσμα δάνεια	(380.978)	(406.442)
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	22.052.095	23.415.033
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακό Δάνειο	981.962	575.520
Μεταφορά από μακροπρόθεσμα δάνεια	380.978	406.442
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	1.362.940	981.962
Σύνολο δανείων	23.415.035	24.396.996

Στον πίνακα που ακολουθεί περιγράφεται η ληκτικότητα του μακροπρόθεσμου δανεισμού :

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Μεταξύ 1 και 2 ετών	1.693.230	1.362.938
Μεταξύ 2 και 5 ετών	6.476.769	5.803.661
Πάνω από 5 έτη	13.882.097	16.248.434
Σύνολο	22.052.096	23.415.033

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 παραγώγων 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 € 1.641.368 για τη χρήση 2015, έναντι ποσού € 1.869.164 της χρήσης 2014.

Η ονομαστική αξία ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται την 31.12.2015 σε ποσό € 23.611.614 με σταθερό επιτόκιο 1,73%

Κέρδη ή ζημιές από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων που αναγνωρίζονται στο Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών στα Ίδια Κεφάλαια της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2015, 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.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	(404.018)	1.074.502
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων	18.290	(991.996)
Χρέωση / (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	9.782	(486.523)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	(375.945)	(404.018)

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
1 Ιανουαρίου 2014	5.515	377.020	573	1.475	-	384.583
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	556	(377.020)	-	(145)	4.957	(371.653)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	485.410	-	1.114	486.523
31 Δεκεμβρίου 2014	6.070	-	485.983	1.330	6.070	499.453
1 Ιανουαρίου 2015	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)
31 Δεκεμβρίου 2015	6.278	-	475.997	1.534	0	483.809

ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.

ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση
από 1^η Ιανουαρίου 2015 έως 31^η Δεκεμβρίου 2015

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις :

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Αποσβέσεις	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2014	1.459.084	-	1.459.084
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(1.459.084)	95.435	(1.363.649)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2014	-	95.435	95.435
1 Ιανουαρίου 2015	-	95.435	95.435
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	12.427	12.427
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2015	-	107.863	107.863

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 :

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	32.846	28.462
Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	32.846	28.462

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως έχουν ως ακολούθως :

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Συνταξιοδοτικές παροχές	4.279	2.969
Σύνολο	4.279	2.969

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

	31-Δεκ-14	31-Δεκ-14
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	4.053	2.269
Χρηματοοικονομικό κόστος	541	700
Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους	4.594	2.969

ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.

ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση
από 1^η Ιανουαρίου 2015 έως 31^η Δεκεμβρίου 2015

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

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Υπόλοιπο έναρξης	28.462	21.211
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές (remeasurements) που χρεώνονται στη Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	105	4.283
Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα	4.279	2.969
Υπόλοιπο τέλους	32.846	28.462

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

	Μεταβολή στην παραδοχή κατά	Αύξηση στην παραδοχή	Μείωση στην παραδοχή
Προεξοφλητικό επ πόκιο	0,50%	-5,42%	5,42%
Ρυθμός μεταβολής μισθολογίου	0,50%	+5,37%	-5,37%

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

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Προεξοφλητικό επ πόκιο	2,0%	1,9%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,5%	0,0%
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,0%	2,5%

Η μέση σταθμική διάρκεια των συνταξιοδοτικών παροχών είναι 18,51 έτη.

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Κάτω από ένα έτος	-	-
Πάνω από 5 έτη	24.165	44.319
Σύνολο	24.165	44.319

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

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
(Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις οικονομικές παραδοχές	-	4.020
Εμπειρία (κέρδη) / ζημιές	-	263
Λοιπά	105	-
Σύνολο	105	4.283

18 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Τα έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων ανήλθαν για την χρήση 2015 σε ποσό €6,3εκ. Αντίστοιχα στην χρήση 2014 ανήλθαν σε ποσό € 5,6εκ.

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.

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

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Έως 1 έτος	4.764.777	5.178.254
Από 2 έως 5 έτη	16.110.018	17.451.443
Πάνω από 5 έτη	6.752.508	10.987.597
Σύνολο	27.627.304	33.617.294

19 Χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα - καθαρά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Έξοδα τόκων		
-Τραπεζικά δάνεια & λοιπές υποχρεώσεις	1.423.397	1.529.476
(Έσοδα) τόκων / χρεογράφων	(127.173)	(148.599)
Καθαρά έξοδα / (έσοδα) τόκων	1.296.223	1.380.877
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	-	-
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	7.101	6.617
	7.101	6.617
Σύνολο	1.303.324	1.387.494

20 Έξοδα ανά κατηγορία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-15			31-Δεκ-14		
		Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	21	-	217.290	217.290	-	211.511	211.511
Αποσβέσεις άυλων παγίων	7	871	-	871	871	-	871
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	6	10.977	-	10.977	14.516	-	14.516
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	5	1.189.024	-	1.189.024	1.203.387	-	1.203.387
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων		-	31.371	31.371	-	44.183	44.183
Παροχές τρίτων (φωτισμός, ύδρευση, τηλεπικοινωνίες)		-	13.415	13.415	-	14.817	14.817
Λοιπές παροχές τρίτων		37.480	2.071	39.551	8.172	622	8.794
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων		29.770	302.551	332.321	-	149.429	149.429
Φόροι-Τέλη		298.780	13.073	311.853	149.242	11.085	160.327
Έξοδα μεταφορών και ταξιδιών		-	48.243	48.243	50	28.890	28.940
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		269.197	4.384	273.581	391.659	15.963	407.622
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		-	5.825	5.825	1.005	22.795	23.800
Έντυπα και γραφική ύλη		-	8.296	8.296	-	8.308	8.308
Έξοδα Δημοσιεύσεων οικονομικών καταστάσεων κ.λπ		-	25	25	-	-	-
Διάφορα έξοδα		2.431	42.067	44.497	8.916	41.047	49.962
Σύνολο		1.838.531	688.611	2.527.141	1.777.818	548.649	2.326.467

21 Παροχές σε εργαζόμενους

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Μισθοί και ημερομίσθια	170.245	162.657
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	42.286	43.972
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	4.279	2.969
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	480	1.913
Σύνολο	217.290	211.511

22 Φόρος εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Φόρος χρήσης	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	(18.290)	991.996
Σύνολο	(18.290)	991.996

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας για τη χρήση αυτή δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές και ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα της χρήσεως αυτής δεν έχουν καταστεί οριστικά. Κατά την εκτίμησή μας οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Η Εταιρία ελέγχθηκε φορολογικά βάσει του Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 και βάσει του Ν.4174/2013 για τη χρήση 2014 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 και 2014. Ο φορολογικός έλεγχος της κλειόμενης χρήσης 2015 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-15	31-Δεκ-14
Αντιστροφή Απομείωσης Επενδυτικών ακινήτων	1.000.000	-
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	46.506	-
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(6.606)	(17.178)
(Έξοδα) προηγούμενων χρήσεων	(174.769)	(4.316)
(Έσοδα) προηγούμενων χρήσεων	161	-
Λοιπά Κέρδη / (Ζημίες)	78.893	(627.520)
Σύνολο	944.185	(649.015)

Στην τρέχουσα χρήση η Εταιρία προχώρησε σε αντιστροφή απομείωσης των επενδυτικών της ακινήτων ποσού € 1εκ., η οποία βασίστηκε σε εκτίμηση ανεξάρτητων εκτιμητών.

24 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Υπόλοιπα Συνδεδεμένων Μερών	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Απαιτήσεις από την μητρική	1.265.617	-
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Υποχρεώσεις προς την μητρική	-	-
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	39.930	782.450

Εσοδα / Εξοδα συνδεδεμένων μερών	1/1/2015- 31/12/2015	1/1/2014- 31/12/2014
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	35.617	-
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	-	-
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	77.990	55.185

Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών & μελών διοίκησης	31-Δεκ-15	31-Δεκ-14
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	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 31.12.2015 ανήλθε σε 9 άτομα διοικητικό προσωπικό και αντίστοιχα την 31.12.2014 ανήλθε σε 10 άτομα διοικητικό προσωπικό.
- Εχουν τηρηθεί οι βασικές λογιστικές αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2014.
- Η συνολική αμοιβή των νομίμων ελεγκτών της Εταιρίας για το οικονομικό έτος 2015 ανέρχεται σε ποσό 10.000 για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων και σε ποσό € 9.000 για λοιπές υπηρεσίες..

26 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2015 έως και την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων.

Κηφισιά, 24 Μαρτίου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ & Δ/ΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ
ΑΔΤ Ξ 434814

ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ
ΑΔΤ ΑΕ 574340

ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ
Αρ. Αδ.ΟΕΕ 1981