



**ΙΝΤΕΡΚΟΝΤΙΝΕΝΤΑΛ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
"INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π."**

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31/12/2015

Μάρτιος 2016

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2015	4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	22
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2015	
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	25
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	26
Πίνακας Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	27
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	28
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	
1. Γενικές πληροφορίες	29
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών	29
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου	46
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	49
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	51
6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις	52
7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	53
8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	53
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	53
10. Μετοχικό Κεφάλαιο	54
11. Δανειακές Υποχρεώσεις	54
12. Εγγυήσεις	55
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	55
14. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	55
15. Έσοδα από μισθώματα	55
16. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	56
17. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	56
18. Λοιπά έξοδα	56
19. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	56
20. Φόροι	56
21. Κέρδη ανά μετοχή	56
22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	57
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	58
24. Μεταγενέστερα γεγονότα	59
Στοιχεία και πληροφορίες	60

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι εξ'όσων γνωρίζουμε, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2015, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.**».

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ'όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.**». συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει.

Αθήνα , 31 Μαρτίου 2016

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Μάριος Αποστολίνης
ΑΔΤ Ρ594816**

**Παναγιώτα Χαλικιά
ΑΔΤ ΑΕ 783894**

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2015

Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του Κ.Ν. 2190/1920, σας παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ιντερκοντινένταλ Ιντερνάσιοναλ ΑΕΕΑΠ (η «Εταιρεία») για τη χρήση 2015. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τη δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης του άρθρου 2 παρ. 2 του Ν. 3873/2010.

Ιστορικό της Εταιρείας

Η Εταιρεία, είναι αδειοδοτημένη αρμοδίως ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2992/2002 και τον Ν.4141/2013.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 22.03.2013, μετά από άδεια λειτουργίας που έλαβε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, με την αριθ. 5/604/06.12.2011 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της.

Η πρώτη επένδυση της Εταιρείας ήταν ένα χαρτοφυλάκιο 14 εμπορικών ακινήτων (της πρώην Εμπορικής Τράπεζας) το Μάρτιο του 2012. Στη συνέχεια, κατά την διαχειριστική χρήση που έληξε την 31.12.2014 αποκτήθηκε ένα ισόγειο κατάστημα/υπεραγορά και ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων και καταστημάτων. Κατά την διαχειριστική χρήση που έληξε την 31.12.2015 αποκτήθηκε ένα επιπλέον ακίνητο (διαμέρισμα).

Τα συνολικά 17 ακίνητα περιλαμβάνουν καταστήματα και γραφεία και βρίσκονται σε όλη την Ελλάδα: 11 στην Αθήνα, 2 στη Θεσσαλονίκη καθώς και στην Κρήτη, Βόλο, Κέρκυρα, Ζάκυνθο. Οι βασικοί μισθωτές είναι η τράπεζα Alpha Bank (μακροχρόνια σύμβαση), το ΙΚΑ/ΕΤΑΜ και η εταιρεία Σκλαβενίτης.

Οικονομική Κατάσταση της Εταιρείας

Κατά την προηγούμενη χρήση η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση του Επενδυτικού της Σχεδίου αξιολογώντας διάφορα επενδυτικά ακίνητα που εμπίπτουν στα ποιοτικά χαρακτηριστικά της Επενδυτικής της Στρατηγικής.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2015 στο Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων περιλαμβάνονται 17 ακίνητα, αποτελούμενα κυρίως από καταστήματα και γραφειακούς χώρους σε περιοχές μεγάλης προβολής και εμπορικότητας, ανά την Επικράτεια.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2015, σύμφωνα με την εκτίμηση του Τακτικού Ανεξάρτητου Εκτιμητή, ήταν Ευρώ 54.513 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2014 : Ευρώ 50.970 χιλιάδες).

Τα Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα χαρακτηρίστηκαν, όπως και στις προηγούμενες δύο χρήσεις, από την προσήλωση τους στην υψηλή βιώσιμη κερδοφορία, που προκύπτει από τον συνδυασμό του υψηλού δείκτη μισθωμένων χώρων, με υψηλή εισπραξιμότητα των μισθωμάτων λόγω απουσίας ουσιωδών επισφαλειών, που παράγουν κορυφαίες αποδόσεις

ενοικίων της αγοράς επενδυτικών ακινήτων, και οδηγούν σε υψηλή απόδοση των Επενδυμένων Κεφαλαίων – IRR (16,32%).

Αναλυτικότερα :

Έσοδα:

Ο Κύκλος Εργασιών – Έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας ανήλθαν σε **Ευρώ 4.406,4 χιλιάδες** (2014: Ευρώ 3.728,3 χιλιάδες), ως αποτέλεσμα κυρίως της αύξησης των μισθωμάτων της μακροχρόνιας λειτουργικής μίσθωσης των ακινήτων επένδυσης στην πρώην Εμπορική Τράπεζα – νυν ALPHA BANK, και των 2 νέων αποκτήσεων στο τέλος του 2014.

Το αρνητικό επενδυτικό κλίμα δεν επηρέασε τα έσοδα της Εταιρείας, λόγω προσυμφωνημένων μακροχρόνιων μισθωμάτων. Η αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία για την κλεισμένη χρήση ήταν θετική και ανήλθε στα **Ευρώ 2.596,6 χιλιάδες** (2014 : Ευρώ -321,9 χιλιάδες) καταγράφοντας θετική αποτίμηση συνολικών Ευρώ **2.835,8** χιλιάδες από κτήσεως τους.

Λειτουργικά Έξοδα:

Τα Άμεσα Λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με τα ακίνητα των επενδύσεων ανήλθαν σε **Ευρώ 258,5 χιλιάδες** (2014: Ευρώ 200,8 χιλιάδες), αποτελούμενα κυρίως από αμοιβές ορκωτών εκτιμητών – δικηγορικά και συμβολαιογραφικά έξοδα – δημοτικά τέλη καθαριότητας – ασφάλιστρα - κοινόχρηστα – Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων ΕΝΦΙΑ κ.ο.κ.

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** την 31/12/2015 ανήλθαν σε **Ευρώ 249 χιλιάδες** δηλ.5,7% επί των μισθωμάτων (2014 : Ευρώ 297,7 χιλιάδες δηλ.8% επί των μισθωμάτων).

Λειτουργικά Κέρδη – Κέρδη προ Φόρων:

Τα **Λειτουργικά Κέρδη** την 31/12/2015 ανήλθαν σε **Ευρώ 6.495,4 χιλιάδες** δηλ.147,4% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένης και της θετικής διαφοράς αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου ακινήτων (2014: Ευρώ 2.916,8 χιλιάδες δηλ. 78,3% επί των μισθωμάτων).

Τα **Κέρδη προ Φόρων** την 31/12/2015 ανήλθαν σε **Ευρώ 8.272,7 χιλιάδες** δηλ.187,8% επί των μισθωμάτων, μαζί με τις θετικές Συναλλαγματικές Διαφορές Ταμειακών Διαθεσίμων Ευρώ 2.103,5 χιλιάδες και την αφαίρεση των καθαρών Χρηματοοικονομικών Εξόδων Ευρώ 326,2 χιλιάδες. (2014 : Ευρώ 4.890,3 χιλιάδες δηλ. 131,2% επί των μισθωμάτων μαζί με τις θετικές Συναλλαγματικές Διαφορές Ταμειακών Διαθεσίμων Ευρώ 2.100,3 χιλιάδες και την αφαίρεση των καθαρών Χρηματοοικονομικών Εξόδων Ευρώ 126,8 χιλιάδες).

Φόρος – Καθαρά Κέρδη Χρήσεως:

Ο Φόρος την 31/12/2015 ανήλθε σε **Ευρώ 81,0 χιλιάδες** δηλ.1,9% επί των μισθωμάτων, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε **Ευρώ 8.191,7 χιλιάδες**, δηλ.185,9% επί των μισθωμάτων (2014 : Ο Φόρος την 31/12/2014 ανήλθε σε Ευρώ 85,7 χιλιάδες δηλ. 2,3% επί των μισθωμάτων, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε Ευρώ 4.804,6 χιλιάδες).

Βασικοί Δείκτες

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοση της σε τριμηνιαία βάση, εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετράται κάνοντας χρήση των κάτωθι αριθμοδεικτών , που περιγράφονται ως ακολούθως :

Προσαρμοσμένη Καθαρή Απόδοση Ενοικίων επί Επενδύσεων Ακινήτων	<u>Έσοδα από προς/να ενοίκια 12' μηνου βάσεως - Επισφαλείς Απαιτήσεις Ενοικίων</u> Επενδύσεις Ακινήτων	X 100
Μεικτή Απόδοση Ενοικίων επί Επενδύσεων Ακινήτων	<u>Έσοδα από ενοίκια</u> Επενδύσεις Ακινήτων	X 100
Καθαρή Απόδοση Ενοικίων επί Επενδύσεων Ακινήτων	<u>Έσοδα από ενοίκια - Επισφαλείς Απαιτήσεις Ενοικίων</u> Επενδύσεις Ακινήτων	X 100
Απόδοση Επενδυμένων Κεφαλαίων	<u>(Καθ.Κέρδη)-(Θετικές Συναλλ. Διαφορές)-(Τόκοι Έσοδα)-(Θετική Αναπροσ.Ακινήτων)</u> (Επενδύσεις Ακινήτων)-(Μετοχικό Κεφάλαιο)-(Θετική Αναπροσ.Ακινήτων)	X 100
Γενική Ρευστότητα	<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	
Κεφάλαια από Λειτουργία/Μετοχή	<u>Συνολικές Ταμειακές Ροές από Λειτουργική δραστηριότητα</u> Τεμάχια Μετοχών	
Υποχρ. προς Σύνολο Ενεργητικού	<u>Συνολικές Υποχρεώσεις</u> Σύνολο Ενεργητικού	
Δανειακές Υποχρ. προς Επενδύσεις	<u>Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις</u> Επενδύσεις Ακινήτων	
Εσωτερική Λογιστική Αξία Μετοχής	<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Τεμάχια Μετοχών	
Κέρδη ανά Μετοχή	<u>Καθ.Κέρδη</u> Τεμάχια Μετοχών	

31/12/2015 31/12/2014

Δείκτες Απόδοσης

Προσαρμοσμένη Καθαρή Απόδοση Ενοικίων	8,21%	8,14%
Μεικτή Απόδοση Ενοικίων	8,10%	7,31%
Καθαρή Απόδοση Ενοικίων	8%	7,21%
Ποσοστό πληρότητας μισθωμένων χώρων	91% *	96%
<i>* Αγορά ακινήτου εντός Δεκ.2015- προς μίσθωση</i>		
Ποσοστό Εισπραξιμότητας Ενοικίων	99,03%	98,55%
Απόδοση Επενδυμένων Κεφαλαίων	16,32%	11,58%

Δείκτες Ρευστότητας

Γενική Ρευστότητα	22,82	22,65
Κεφάλαια από την Λειτουργία	3.204.582	2.707.542
Κεφάλαια από την Λειτουργία/Ευρώ ανά Μετοχή	10,17	8,60

Δείκτες Μόχλευσης

Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	39,24%	43,98%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις - LTV	56,40%	60,88%

Δείκτες Αγοράς

Εσωτερική Λογιστική Αξία Μετοχής - NAV	Ευρώ 153,36	Ευρώ 127,63
Κέρδη ανά Μετοχή	Ευρώ 26,01	Ευρώ 15,25

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη διαχειριστική χρήση

Κατά την κλειόμενη διαχειριστική χρήση η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ενός διαμερίσματος 1ου ορόφου (κατοικία-επαγγελματικός χώρος) συνολικής επιφάνειας 349,38 τ.μ., στη συμβολή των οδών Βασ. Γεωργίου Β' 12 & Ρηγίλλης, στην Αθήνα. Οι προαναφερθέντες οδοί παρέχουν σύνδεση με δυο νευραλγικές οδικές αρτηρίες, τις Λεωφόρους Βασ. Σοφίας και Βασ. Κωνσταντίνου. Στην τριγύρω περιοχή συναντώνται κτίρια πρεσβειών, το αστυνομικό τμήμα Συντάγματος και το Ωδείο Αθηνών. Το εν λόγω διαμέρισμα διαθέτει εξώστες επί της Β. Γεωργίου Β', επί της Ρηγίλλης και επί του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου. Βρίσκεται εντός εξώροφου κτιρίου κατοικιών το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 444,94 τ.μ. (ποσοστό συνιδιοκτησίας 11% στο εν λόγω οικόπεδο). Επιπρόσθετα, έχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης υπογείου επιφανείας 10 τ.μ. Η αντικειμενική αξία του διαμερίσματος είναι 1.538.051,42 ευρώ, το τίμημα αγοράς ανήλθε σε 846.848,33 ευρώ ενώ η εκτιμηθείσα αξία του στις 31.12.2015 υπολογίσθηκε σε 1.256.000 ευρώ.

Προοπτικές για τη χρήση 2016

Το 2015 υπήρξε μια δύσκολη χρονιά για την Ελλάδα. Η διαδικασία των διαπραγματεύσεων με τους θεσμούς και η συνεχιζόμενη πολιτική αστάθεια «πάγωσε» διάφορα επενδυτικά σχέδια προκαλώντας στασιμότητα σε διάφορους κλάδους της οικονομίας, συμπεριλαμβανόμενης και της κτηματαγοράς. Ενώ σε γενικές γραμμές υπάρχουν πολλοί επενδυτές ακίνητης περιουσίας που δείχνουν υψηλό ενδιαφέρον για την Ελλάδα - προερχόμενοι κυρίως από το εξωτερικό - παράγοντες όπως ο περιορισμός στην κίνηση κεφαλαίων και το υψηλό κόστος του τραπεζικού δανεισμού λειτουργούν ανασταλτικά για την πραγματοποίηση αγοραπωλησιών.

Από την άλλη, οι αποδόσεις γραφειακών χώρων κινήθηκαν ελαφρώς πτωτικά το δεύτερο εξάμηνο. Αξίζει να σημειωθεί πως το επίπεδο ενοικίων γραφείων πρώτης κατηγορίας, είναι περίπου το μισό από τα επίπεδα του 2008. Τα προηγούμενα χρόνια υπήρξε τάση γραφειακής μετεγκατάστασης, οι χρήστες μετακόμιζαν σε κτήρια ίδιας ή ακόμη και υψηλότερης ποιότητας με χαμηλότερα ενοίκια. Για το 2016 τα αγοραία ενοίκια ποιοτικών γραφείων δεν αναμένεται να μεταβληθούν. Επίσης, στις πρωτογενείς αγορές καταστημάτων πολλοί προχωρούν στο άνοιγμα νέων σημείων πώλησης, επωφελούμενοι από τις χαμηλές μισθωτικές αξίες. Ως αποτέλεσμα, τα κενά καταστήματα έχουν περιοριστεί και μάλιστα σε δρόμους όπως η Ερμού έχουν παρατηρηθεί σημαντικές μισθώσεις σε υψηλότερες τιμές.

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων (γραφεία/καταστήματα/αποθήκες) αναμένεται να ανακάμψει σταδιακά, με την προϋπόθεση ότι η θα σταματήσει το κλίμα αβεβαιότητας και η Ελλάδα θα ξεφύγει σταδιακά από τον κύκλο της ύφεσης. Το ενδιαφέρον των περισσότερων επενδυτών επαγγελματικής ακίνητης περιουσίας στρέφεται σήμερα σε υψηλής ποιότητας, εν λειτουργία ακίνητα εισοδήματος για τα οποία στην παρούσα φάση υπάρχουν αρκετές διαπραγματεύσεις. Αν αυτές ολοκληρωθούν μέσα στο 2016 ενδεχομένως να πιέσουν σε χαμηλότερα επίπεδα τις μισθωτικές αποδόσεις για τα καλύτερα ('prime') επαγγελματικά ακίνητα. Κατά τα άλλα, υπάρχει αξιοσημείωτο ενδιαφέρον για τουριστικά ακίνητα, κλάδος ο οποίος επωφελήθηκε από μια σημαντική αύξηση στον αριθμό ξένων τουριστών και βελτίωση των εσόδων.

Κύριος στόχος της Εταιρείας μας παραμένει η μέσο-μακροπρόθεσμη αξία για τους μετόχους της, πρωτίστως μέσα από ένα ποιοτικό χαρτοφυλάκιο σταθερού εισοδήματος. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία αξιολογεί αδιάλειπτα νέες επενδυτικές ευκαιρίες κυρίως σε επαγγελματικά ακίνητα τα οποία πρέπει να πληρούν μια σειρά από προϋποθέσεις: υψηλή ποιότητας κατασκευής, ιδανικά σε τιμές κάτω του κόστους αντικατάστασης, σε καλές τοποθεσίες, μισθώσεις με αξιόπιστους μισθωτές με όσο το δυνατό μακροχρόνια συμβόλαια. Με τον τρόπο αυτό η Εταιρεία προσπαθεί να ελαχιστοποιήσει τους πολυποίκιλους κινδύνους από το ρευστό μακροοικονομικό περιβάλλον, εξασφαλίζει μια σημαντική αρχική μισθωτική απόδοση και δημιουργεί προοπτικές για σημαντικές μελλοντικές υπεραξίες. Παράλληλα, σε μικρότερη κλίμακα, εξετάζονται επιλεκτικές τοποθετήσεις σε ξενοδοχειακά ακίνητα. Οι πολύ μικρές δανειακές υποχρεώσεις και η μεγάλη ρευστότητα της Εταιρείας της δίνουν τη δυνατότητα να εκμεταλλευτεί τις ελκυστικές αναδυόμενες επενδυτικές ευκαιρίες.

Σε κάθε περίπτωση, πρέπει να τονισθεί πως η Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του 2016 και για τα επόμενα έτη, θα δίνει έμφαση στην κατάλληλη διαχείριση και συντήρηση των ακινήτων και στην ενεργή επαφή με τους μισθωτές.

Τέλος, η Εταιρεία στοχεύει στην ενδυνάμωση και διεύρυνση της μετοχικής της βάσης, με την προσέλκυση νέων επενδυτών για συμμετοχή στο μετοχικό της κεφάλαιο, έχοντας ως απώτερο σκοπό την εισαγωγή της στο Χρηματιστήριο Αθηνών και την υλοποίηση της στρατηγικής ανάπτυξής της.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία

Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Το 2015 αποτέλεσε έτος σημαντικών εξελίξεων σε χρηματοοικονομικό επίπεδο στην Ελλάδα. Τα βασικά χαρακτηριστικά αυτών συνοψίζονται στις δύο εκλογικές αναμετρήσεις και ένα δημοψήφισμα, στις παρατεταμένες αλλά και τεταμένες διαπραγματεύσεις με τους «Εταίρους» της Ε.Ε. και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο που σαν επιστέγασμα είχαν την υπογραφή και εφαρμογή του 3^{ου} Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής – Μνημόνιο, συνοδευόμενο από την τραπεζική αργία, την επιβολή περιορισμών ανάληψης και μεταφοράς κεφαλαίων-capital controls και την 3^η ανακεφαλαιοποίηση των τεσσάρων ελληνικών συστημικών τραπεζών.

Το ΑΕΠ παρέμεινε στα ίδια περίπου επίπεδα με πέρυσι στα Ευρώ 178 δις, με απουσία άμεσων επενδύσεων, με επιμονή του υψηλού ποσοστού ανεργίας στα επίπεδα του 25% έως 26% που προκύπτει από την επίσημη καταγραφή, με αύξηση της συνολικής φορολογίας αλλά αμετάβλητο τον ήδη υψηλό ΕΝΦΙΑ , και αύξηση των Μη Εξυπηρετούμενων Δάνειων – NPLs (συνολικά στα +100 δις Ευρώ περίπου). Κυρίαρχα χαρακτηριστικά της οικονομίας είναι η αβεβαιότητα και η διάχυση των δεικτών ασφυξίας σε όλους τους τομείς της.

Οι εξελίξεις αυτές δεν επηρέασαν αρνητικά το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας ούτε και τις αποδόσεις αυτού, λόγω της πιστής εφαρμογής όλων των ποιοτικών κριτηρίων που έχει θέσει η Διοίκηση, τόσο την επιλογή των επενδυτικών ακινήτων όσο και των μισθωτών αυτών, και με πρόσθετη έμφαση την διαχείριση μελλοντικών κινδύνων.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση οικονομικής θέσης (κερδοφορία και στοιχεία του ενεργητικού). Η Εταιρεία προσπαθεί να συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές. Στον παρόν στάδιο ελαχιστοποιεί τον ανωτέρω κίνδυνο έχοντας εξασφαλίσει με τον κύριο μισθωτή της (ALPHA BANK) μισθώσεις οι οποίες για τα επόμενα 12 χρόνια δεν μπορούν να καταγγελθούν από το μισθωτή. Από το συγκεκριμένο μισθωτή απορρέει πάνω από το 85% των ετησιοποιημένων συνολικών εσόδων από μισθώματα της Εταιρείας. Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία είχε θετικό αποτέλεσμα αποτίμησης από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. Επιπρόσθετα, οι μισθώσεις με την ALPHA BANK ορίζουν το 3,5% ως ελάχιστη εγγυημένη αύξηση των μισθωμάτων, επομένως σε καταστάσεις αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στο έσοδο της Εταιρείας.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και τους χρεωστικούς τίτλους. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεδομένου ότι το 85% των εσόδων της Εταιρείας προέρχονται από λειτουργική μίσθωση καταστημάτων της Alpha Bank τα οποία είναι συνδεδεμένα για την εξόφληση των χρεολυσίων του ομολογιακού δανείου από το ίδιο τραπεζικό ίδρυμα, δεν αναμένονται ζημιές από τη μη είσπραξη απαιτήσεων.

Η συνδεδεμένη Republic Bank of Chicago, στην οποία η Εταιρεία διατηρεί την πλειονότητα των ταμειακών της διαθεσίμων, διαθέτει δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας Tier 1- 12,2% και περιλαμβάνεται στον κατάλογο των Προτιμητέων Προμηθευτών της FDIC. Ως εκ τούτου δεν αναμένονται ζημιές επί των καταθέσεων της.

Κίνδυνος Αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από τα χρηματικά διαθέσιμα και χρεωστικό τίτλο σε Δολάρια ΗΠΑ.

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής τιμών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας. Το δάνειο της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού. Επιπρόσθετα, οι χρεωστικοί τίτλοι σταθερού επιτοκίου εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο μεταβολών της εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.

Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει να

διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και ανοιχτές πιστώσεις με αλληλόχρεους λογαριασμούς καθώς και προθεσμιακές καταθέσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Το σύνολο των υποχρεώσεων είναι πληρωτέο εντός δωδεκαμήνου από τη λήξη της χρήσης.

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Η Εταιρεία προς το παρόν επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια. Η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις και οι φορολογικές αλλαγές.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν έχει σε λειτουργία υποκαταστήματα.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 24 περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 22 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ως συνδεδεμένα μέρη η Εταιρεία στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τα εξής:

- AJOLICO Trading Limited, Βασικός Μέτοχος (95,24%) της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. – Δεν υπήρξαν συναλλαγές πέραν της καταβολής του αρχικού Μετοχικού Κεφαλαίου.
- REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA, Τήρηση έντοκου καταθετικού λογαριασμού της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π..
- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, Πρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. , Μέτοχος 33,3344% AJOLICO Trading Limited , Μέτοχος 4,76% INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. , Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.
- Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL A.E.E.A.Π., Μέτοχος 33,3344% AJOLICO Trading Limited

Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στην διαχείριση και οικονομική πολιτική τους

Μεταγενέστερα γεγονότα

Η Εταιρεία - στα πλαίσια των υποχρεώσεών της που απορρέουν από το Νόμο - έχει ξεκινήσει την προετοιμασία για την εισαγωγή των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας έκδοσης των

Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και της Κατάστασης Επενδύσεων που έχουν σημαντική επίδραση σε αυτές.

Διανομή κερδών

Λαμβάνοντας υπόψη τις ισχύουσες διατάξεις, η ΑΕΕΑΠ υποχρεούται (άρθρο 27 Ν.4141/2013) να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών κερδών της. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του κ.ν. 2190/1920 ή η μη διανομή μερίσματος από την Εταιρεία με απόφαση της γενικής συνέλευσης εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να προτείνει τη μη διανομή μερίσματος στην παρούσα χρήση με σκοπό τη διακράτηση των κερδών για σχηματισμό ισόποσου αποθεματικού, στα πλαίσια της συνετής κεφαλαιακής διαχείρισης της Εταιρείας.

Ως εκ τούτου για την τρέχουσα χρήση το διοικητικό συμβούλιο προτείνει την διανομή κερδών ως εξής:

Τακτικό Αποθεματικό Ευρώ 409.584

Έκτακτο Αποθεματικό Ευρώ 7.782.096

Εταιρική διακυβέρνηση

i. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία συμμορφούμενη με τις διατάξεις του Ν.2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2992/2002 και τον Ν.4141/2013, (άρθρο 24), έχει θεσπίσει και ακολουθεί Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης ο οποίος είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας www.ici-reic.com.

ii. Περιγραφή του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων αναφορικά με τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Ως σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται το σύνολο των διαδικασιών που τίθενται σε εφαρμογή από το ΔΣ, τη Διοίκηση και το υπόλοιπο προσωπικό μιας Εταιρείας, με σκοπό τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των εταιρικών εργασιών, την

αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και των οικονομικών καταστάσεων καθώς και την συμμόρφωση με τους εφαρμοστέους νόμους και κανονισμούς. Το ΔΣ:

- Θα πρέπει να παρουσιάζει στους μετόχους και το κοινό μια σαφή αξιολόγηση της πραγματικής θέσης και των προοπτικών της εταιρείας, και να διασφαλίζει την αξιοπιστία των οικονομικών καταστάσεων και την ορθότητα των ανακοινώσεων, όπου αυτές επιβάλλονται.
- Θα πρέπει να διατηρεί ένα αποτελεσματικό σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου καθώς και σύστημα διαχείρισης κινδύνων, με σκοπό την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, καθώς και τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων.
- Θα πρέπει να παρακολουθεί την εφαρμογή της Εταιρικής στρατηγικής και να την επανεξετάζει τακτικά.
- Θα πρέπει να ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η επιχείρηση και την αποτελεσματικότητα του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων. Η ανασκόπηση θα πρέπει να καλύπτει όλους τους ουσιώδεις ελέγχους, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών και λειτουργικών ελέγχων, του ελέγχου συμμόρφωσης, καθώς και τους ελέγχους των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων.
- Το ΔΣ μέσω της Επιτροπής Ελέγχου θα πρέπει να αναπτύσσει άμεση και τακτική επαφή, με τους εξωτερικούς και εσωτερικούς ελεγκτές, για να λαμβάνει τακτική ενημέρωση από τους αυτούς, για την ορθή λειτουργία του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα.

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ), εξελίσσεται και προσαρμόζεται στις τρέχουσες οικονομικές – κοινωνικές – επιχειρηματικές συνθήκες, προς εξασφάλιση της διαφάνειας και της ορθής επιχειρηματικής δεοντολογίας, καθώς και της ορθής διαχείρισης των Εταιρικών πόρων, σε κάθε επίπεδο Διοίκησης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι ο μοναδικός θεματοφύλακας της εφαρμογής του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ), τα μέλη του οποίου εκλέγονται σύμφωνα με κριτήρια , όπως η ικανότητα επιτυχούς διαχείρισης, η ακεραιότητα, η αξιοπιστία, η εταιρική αφοσίωση, η εμπειρία και άλλες προσωπικές δεξιότητες, που πρέπει να συνυπάρχουν, για την επίτευξη των εταιρικών στόχων.

Επιπλέον, η συνδυαστική σχέση μεταξύ των εκτελεστικών - μη εκτελεστικών - ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, εγγυάται την συνέχεια η /και την ομαλή διαδοχή στην ανώτατη διοίκηση της Εταιρείας, εξασφαλίζοντας την συνέχιση των επιτυχών αποτελεσμάτων.

Η εφαρμογή του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ) , καθώς η επιτυχής λειτουργία της Εταιρείας, προσανατολισμένη στους εταιρικούς στόχους, παρακολουθείται από το Διοικητικό Συμβούλιο διά μέσου της Επιτροπής Ελέγχου, που αναφέρεται σε αυτό.

Οργανωτική δομή

Η οργανωτική δομή της Εταιρείας είναι απλή και ευέλικτη. Κατά την 31/12/2015 αποτελείται από ολιγάριθμο προσωπικό (4 εργαζόμενοι) με προσήλωση στη διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και δεξιοτήτων.

Καθήκοντα και αρμοδιότητες

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει και θεσπίζει όλα εκείνα τα πρόσωπα που είναι αρμόδια να διενεργούν τραπεζικές συναλλαγές και έκδοση επιταγών καθώς και τα άτομα που είναι υπεύθυνα με τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία έχει όλα εκείνα τα μέσα που τις επιτρέπουν να χαράσσει μακροπρόθεσμη και μεσοπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική.

Σχεδιασμός και παρακολούθηση

Μέσω της συνεχούς ροής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης μεταξύ των οργάνων διοίκησης επιτυγχάνεται η συνεχής παρακολούθηση.

Λογιστικό πρόγραμμα

Η Εταιρεία έχει εγκαταστήσει κατάλληλο λογιστικό πρόγραμμα το οποίο τις επιτρέπει να προσμετρά όλους εκείνους τους δείκτες που θεωρεί απαραίτητους την κατάλληλη χρονική στιγμή για τον έλεγχο της χρηματοοικονομικής πορείας της Εταιρείας.

Πλαίσιο Εσωτερικού Ελέγχου

Το πλαίσιο του Εσωτερικού Ελέγχου απαρτίζεται από :

- Την Επιτροπή Ελέγχου που συγκροτείται αποκλειστικά από Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (ανεξάρτητα και μη), στην οποία αναφέρονται η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και η Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.
- Την εγκατάσταση και εφαρμογή της Εταιρικής Διακυβέρνησης, δια μέσον της καθολικής εφαρμογής του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ), του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας (ΕΚΛ), της Πολιτικής Κανονιστικής Συμμόρφωσης, της

Πολιτικής Διαχείρισης Κινδύνων και της Πολιτικής Αμοιβών και Παροχών, από όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα Διευθυντικά Στελέχη, τα Εποπτικά Όργανα, τους Εργαζομένους και τους Συνεργάτες της Εταιρείας.

- Τον Εσωτερικό Έλεγχο, που διενεργείται τακτικά (ανά τρίμηνο) και κατά περίπτωση (ad hoc) αποπερατωμένου εκάστοτε με την έκδοση Έκθεσης Εσωτερικού Ελέγχου που υποβάλλεται στην Επιτροπή Ελέγχου.

Για την εξυπηρέτηση του εταιρικού σκοπού και τον εντοπισμό εσωτερικών και εξωτερικών κινδύνων που δύναται να διακινδυνεύσουν την εταιρική λειτουργία ή τα εταιρικά αποτελέσματα, το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί κατά διαστήματα όλες τις ληφθείσες πληροφορίες από την Επιτροπή Ελέγχου, από τούς μηχανισμούς Εσωτερικού Ελέγχου και από τα Διευθυντικά Στελέχη της Διοίκησης.

Διαχείριση κινδύνων

Η διαχείριση κινδύνων είναι μία συνεχής και εξελισσόμενη διεργασία, η οποία διατρέχει την εσωτερική οργάνωση της Εταιρείας. Οι βασικές αρχές και οι στόχοι αυτής της διαχείρισης περιγράφονται στην Πολιτική Διαχείρισης Κινδύνων που αποτυπώνεται στο Εγχειρίδιο Διαχείρισης Κινδύνων.

Οι βασικοί στόχοι της Πολιτικής αυτής είναι να:

- Προσδιορίσει και να περιγράψει, τις αρχές, τις πολιτικές και τις διαδικασίες στις οποίες βασιζόμενη η Εταιρεία διαχειρίζεται κάθε τύπο κινδύνου που ενσωματώνεται στις δραστηριότητές της.
- Ελαχιστοποιήσει τις απώλειες που σχετίζονται με τους διαφορετικούς τύπους κινδύνων και να προστατέψει την Εταιρεία από οικονομικές ζημιές και ενδεχόμενη βλάβη της φήμης της.
- Εγκαταστήσει ένα δυνατό και αποτελεσματικό εσωτερικό περιβάλλον ελέγχου όσον αφορά στην Διαχείριση Κινδύνων της Εταιρείας. Επιπλέον παρέχει τη δυνατότητα στις γραμμές επιχειρηματικής δραστηριοποίησης της Εταιρείας να επιτύχουν τους στόχους απόδοσής τους και ταυτόχρονα να υποστηρίξουν την συνεχή βελτίωση της Διαχείρισης Κινδύνων

Επιπροσθέτως, στα πλαίσια της διαφάνειας και της επιτυχούς αντιμετώπισης των επιχειρηματικών κινδύνων, διευκολύνεται η διαρκής πρόσβαση του διοικητικού προσωπικού στα ανώτατα διοικητικά στελέχη. Τούτο δίνει τη δυνατότητα για συναντίληψη έναντι των κινδύνων για την έγκαιρη και οργανωμένη αντιμετώπισή τους καθώς και για τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν.

iii. Αναφορά σε πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται κατά το Άρθρο 10 παρ.1 στοιχεία γ), δ), στ), η) και θ) της Οδηγίας 2004/25/EK

- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK:

A- Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, με άμεση συμμετοχή, με πρόσωπα άνω του 5% κατά την 31/12/2015 είναι η ακόλουθη:

Ajolico Trading Limited 95,24%

B- Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, με έμμεση συμμετοχή, με πρόσωπα άνω του 5% κατά την 31/12/2015 είναι η ακόλουθη:

Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς 36,52%

Ελένη Χαλικιά 31,74%

Παναγιώτα Χαλικιά 31,74%

- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (δ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, δε υφίστανται κανενός είδους τίτλοι της Εταιρείας οι οποίοι να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (στ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, δεν υφίσταται κανενός είδους περιορισμός στα δικαιώματα ψήφου.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (η) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, η τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας προϋποθέτει την παροχή έγκρισης από την Γενική Συνέλευση σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920. Ο διορισμός των μελών του ΔΣ γίνεται από την Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, η έκδοση νέων μετοχών υπόκειται στις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης και στα οριζόμενα στην παράγραφο 1β του άρθρου 13 και στο άρθρο 7β του Κ.Ν. 2190/1920. Η διάθεση μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό, με την μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών κατά τους ειδικότερους όρους της απόφασης, υπόκεινται στην απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και στα οριζόμενα στην παράγραφο 13 του άρθρου 13 του Κ.Ν.2190/1920.

iv. Πληροφοριακά στοιχεία για τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας, συγκαλούμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Το Δ.Σ. διασφαλίζει ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων διευκολύνουν την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι ενημερώνονται για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερήσιας διάταξης, και των δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση. Αναλυτικότερα σχετικά με την προετοιμασία της Γ.Σ σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.3884/2010, η Εταιρεία αναρτά στον ιστότοπο της είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, τόσο στην ελληνική όσο και στην αγγλική γλώσσα, πληροφορίες σχετικά με:

- την ημερομηνία, την ώρα και τον τόπο σύγκλησης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, - τους βασικούς κανόνες και τις πρακτικές συμμετοχής, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος εισαγωγής θεμάτων στην ημερήσια διάταξη και υποβολής ερωτήσεων, καθώς και των προθεσμιών εντός των οποίων τα δικαιώματα αυτά μπορούν να ασκηθούν, - τις διαδικασίες ψηφοφορίας, τους όρους αντιπροσώπευσης μέσω πληρεξουσίου και τα χρησιμοποιούμενα έντυπα για ψηφοφορία μέσω πληρεξουσίου,
- την προτεινόμενη ημερήσια διάταξη της συνέλευσης, συμπεριλαμβανομένων σχεδίων των αποφάσεων προς συζήτηση και ψήφιση, αλλά και τυχόν συνοδευτικών εγγράφων,
- τον προτεινόμενο κατάλογο υποψήφιων μελών του Δ.Σ. και τα βιογραφικά τους (εφόσον υπάρχει θέμα εκλογής μελών), και
- το συνολικό αριθμό των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου κατά την ημερομηνία της σύγκλησης.

ί. Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρείας, ο Γενικός Διευθυντής και οι Πρόεδροι των επιτροπών του Δ.Σ. παρίστανται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων, προκειμένου να παρέχουν πληροφόρηση και ενημέρωση επί θεμάτων που τίθενται προς συζήτηση και επί ερωτήσεων ή διευκρινίσεων που ζητούν οι μέτοχοι.

ii. Κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης, προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ένας ή δύο από τους παρόντες μετόχους ή αντιπροσώπους μετόχων που ορίζει ο Πρόεδρος εκτελούν χρέη προσωρινών γραμματέων.

iii. Μετά την επικύρωση του πίνακα των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Γενική Συνέλευση εκλέγει αμέσως το οριστικό προεδρείο, το οποίο συγκροτείται από τον Πρόεδρο και έναν ή δύο γραμματείς που εκτελούν και χρέη ψηφολεκτών. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και τις προβλέψεις του καταστατικού της Εταιρείας.

iv. Περίληψη των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων καθίσταται διαθέσιμη στον ιστότοπο της εταιρείας εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, μεταφρασμένη στην αγγλική.

v. Στη Γ.Σ. της Εταιρείας δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει κάθε μέτοχος που εμφανίζεται με την ιδιότητα αυτή στα αρχεία του φορέα στον οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες της Εταιρείας. Η άσκηση των εν λόγω δικαιωμάτων δεν προϋποθέτει την δέσμευση των μετοχών του δικαιούχου ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας. Ο μέτοχος μπορεί να διορίσει αντιπρόσωπο εφόσον το επιθυμεί. Κατά τα λοιπά η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 (άρθρο 28^α)

v. Πληροφοριακά στοιχεία για το Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές του

Σύνθεση και Τρόπος Λειτουργίας Δ.Σ.

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από πέντε (5) έως έντεκα (11) συμβούλους σύμφωνα με το καταστατικό της. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας έχει ως εξής :

- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς του Μιχαήλ – Πρόεδρος ΔΣ –Εκτελεστικό Μέλος
- Παναγιώτα Χαλικιά του Μιχαήλ –Αντιπρόεδρος ΔΣ – Εκτελεστικό Μέλος
- Μάριος Αποστολίνης του Αποστόλου – Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Γεωργόπουλος του Ιωάννη – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Κοντογιώγης του Δημητρίου – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Νικόλαος Ζερδές του Ιωάννη – Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Μιχαήλ Σαπουντζόγλου του Δημητρίου – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Οι διαδικασίες που αφορούν την αναπλήρωση ή αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τις διαδικασίες συγκρότησης και λήψης αποφάσεων περιλαμβάνονται αναλυτικά στο καταστατικό της Εταιρείας και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Πρώτιστη υποχρέωση και καθήκον των μελών του Δ.Σ. είναι η διαρκής επιδίωξη της ενίσχυσης της μακροχρόνιας αξίας της Εταιρείας, η προάσπιση του γενικού εταιρικού συμφέροντος καθώς και η εφαρμογή και τήρηση του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει συνταχθεί για την υποστήριξη των παραπάνω σκοπών.

Το Δ.Σ. αποτελείται από εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη. Η ιδιότητα των μελών του Δ.Σ. ως εκτελεστικών ή μη ορίζεται από το Δ.Σ. και επικυρώνεται από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Εκτελεστικά Μέλη θεωρούνται αυτά που ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας, και περιλαμβάνουν τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και τα Διευθυντικά Στελέχη της Εταιρείας και, ενώ Μη Εκτελεστικά τα επιφορτισμένα με την προαγωγή όλων των εταιρικών ζητημάτων, μέσω της συμμετοχής τους στο ΔΣ. Τα Μη Εκτελεστικά μέλη αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το ένα τρίτο των μελών του ΔΣ. Μεταξύ των Μη Εκτελεστικών μελών τουλάχιστον δύο είναι Ανεξάρτητα Μέλη τα οποία ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων κατά τη διάρκεια της θητείας τους δεν κατέχουν μετοχές σε ποσοστό μεγαλύτερο του 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και δεν θα πρέπει να έχουν σχέση εξάρτησης με την Εταιρεία.

Το ΔΣ καθορίζει και ελέγχει την ύπαρξη ή μη σχέσης εξάρτησης των υποψηφίων ανεξάρτητων μελών προτού προτείνει την εκλογή τους από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Σύνθεση και Τρόπος Λειτουργίας Επιτροπών του Δ.Σ.

Επιτροπή Ελέγχου Η Επιτροπή Ελέγχου, η οποία αποτελείται από τρία Μη Εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα οποία έχουν αποδεδειγμένη και επαρκή γνώση σε θέματα λογιστικής και ελεγκτικής.

Η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου έχει ως εξής :

- Μιχάλης Σαπουντζόγλου- Πρόεδρος , ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
- Νικόλαος Ζερδές - Γραμματέας ,μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
- Γεώργιος Γεωργόπουλος –Μέλος , ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι επιφορτισμένη με την παρακολούθηση των διαδικασιών της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση ύστερα από πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου. Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου είναι οι ακόλουθες (ενδεικτικά):

- η παρακολούθηση της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,

- η παρακολούθηση της αποτελεσματικής λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισης κινδύνων, καθώς και η παρακολούθηση της ορθής λειτουργίας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας
- η παρακολούθηση της πορείας του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
- Η αξιολόγηση των ενεργειών της Διοίκησης αναφορικά με την τήρηση του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και την τήρηση των κανόνων για τον εντοπισμό και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες.

Για την εκπλήρωση του σκοπού της η Επιτροπή Ελέγχου έχει το δικαίωμα της ελεύθερης επικοινωνίας με τη Διοίκηση, τους Εσωτερικούς και Εξωτερικούς Ελεγκτές ώστε να ερευνά κάθε θέμα που περιέρχεται στην αντίληψη της, έχοντας ελεύθερη πρόσβαση σε όλα τα βιβλία και στοιχεία, εγκαταστάσεις και προσωπικό της εταιρείας.

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή, είναι επιφορτισμένη με τα καθήκοντα του σχεδιασμού της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας στα πλαίσια των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, προς τους οποίους και εισηγείται επί των θεμάτων της επενδυτικής πολιτικής, και της τήρησης των διατάξεων του καταστατικού και της Εφαρμοστέας Νομοθεσίας ως και των κανονιστικών αποφάσεων και συστάσεων των αρμοδίων αρχών που ρυθμίζουν την επενδυτική δραστηριότητα της εταιρείας.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από 3 μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο ορίζει το Πρόεδρο και τον Γραμματέα αυτής. Τα μέλη της είναι εξειδικευμένοι επιστήμονες, και επιλέγονται σύμφωνα με τους εφαρμοζόμενους κανόνες , αποφάσεις και οδηγίες της εποπτεύουσας αρχής,.

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής έχει ως εξής:

- Μάριος Αποστολίνας – Πρόεδρος – Διευθύνων Σύμβουλος- Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς – Γραμματέας – Πρόεδρος ΔΣ – Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
- Παναγιώτα Χαλικιά – Μέλος – Αντιπρόεδρος ΔΣ – Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ

Επιτροπή Αποδοχών και Παροχών

Έργο της Επιτροπής Αποδοχών είναι η επεξεργασία και η εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας , που προορίζεται και εφαρμόζεται για τον καθορισμό των συνολικών αποδοχών των Στελεχών πού αποτελούν την Ανώτατη

Διοίκηση της , καθώς και εκείνους στους οποίους έχει ανατεθεί η Ανάλυση Επενδυτικού Κινδύνου αλλά και λειτουργιών Ελέγχου, Διοίκησης, Μάρκετινγκ, Ανθρώπινου Δυναμικού και Πωλήσεων, είτε είναι Μέλη Εκτελεστικά ή Μη Εκτελεστικά, προορισμένα όμως να ασκήσουν επιρροή ή διοίκηση ή μετέχοντα στη λήψη αποφάσεων για την ανάληψη επενδυτικού κινδύνου, ιδίως όταν οι συνολικές αμοιβές τους είναι ίδιες ή όμοιες με αυτές των Στελεχών Ανωτάτης Διοίκησης, γνωστοποιημένα δεόντως στην Εποπτική Αρχή.

Η σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών έχει ως εξής:

- Γεώργιος Κοντογιώργης – Πρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
- Μιχάλης Σαπουντζόγλου- Γραμματέας , ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
- Γεώργιος Γεωργόπουλος –Μέλος , ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα , 31 Μαρτίου 2016

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ Ρ594816**



Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.**»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.**», που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2015, τις καταστάσεις 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 είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές 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 «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.**» 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

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 43α (παρ.3δ) του κ.ν. 2190/1920.

β) 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.3α) και 37 του κ.ν. 2190/1920.

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2016
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ



ΠραϊσογουτερχαουςΚουπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Δημήτρης Σούρμης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891



**ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ
ΧΡΗΣΗΣ**

ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31/12/2015	31/12/2014
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	54.413.000	50.969.574
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	13.500	15.500
		<u>54.426.500</u>	<u>50.985.074</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	81.347	100.994
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	8	4.228.077	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	20.779.037	20.673.508
		<u>25.088.461</u>	<u>20.774.502</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>79.514.962</u>	<u>71.759.576</u>
<u>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	31.500.000	31.500.000
Λοιπά αποθεματικά		758.445	435.130
Κέρδη εις νέον		16.049.565	8.267.469
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>48.308.008</u>	<u>40.202.599</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους		5.432	5.432
Δανειακές υποχρεώσεις	11	30.063.602	30.595.952
Εγγυήσεις	12	38.909	38.689
		<u>30.107.943</u>	<u>30.640.073</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	316.039	323.615
Δανειακές υποχρεώσεις	12	627.136	436.306
Εγγυήσεις		115.000	115.000
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	14	40.836	41.984
		<u>1.099.011</u>	<u>916.905</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>31.206.954</u>	<u>31.556.976</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>79.514.962</u>	<u>71.759.576</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	31/12/2015	31/12/2014
Έσοδα από μισθώματα	15	4.406.395	3.728.270
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	2.596.578	-312.961
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	-258.534	-200.751
Μικτά Κέρδη		6.744.439	3.214.558
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	-68.873	-125.988
Λοιπά έξοδα	18	-180.134	-171.736
Λειτουργικά κέρδη		6.495.432	2.916.834
Συναλλαγματικές διαφορές		2.103.446	2.100.343
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	174.071	451.180
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-500.269	-578.033
Κέρδη προ φόρων		8.272.680	4.890.324
Φόροι	20	-81.000	-85.762
Καθαρά κέρδη χρήσης		8.191.680	4.804.562
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Ποσά που ενδέχεται να μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Ζημίες από αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση		-86.269	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		8.105.409	4.804.562
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	21	26	15
- Βασικά και Προσαρμοσμένα			

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό διαθέσιμων προς πώληση επενδύσεων	Κέρδη εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014	31.500.000	194.902	0	3.703.135	35.398.037
Καθαρά κέρδη χρήσης	0	0	0	4.804.562	4.804.562
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	0	0	0	4.804.562	4.804.562
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	0	240.228	0	-240.228	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	31.500.000	435.130	0	8.267.469	40.202.599
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015	31.500.000	435.130	0	8.267.469	40.202.599
Καθαρά κέρδη χρήσης	0	0	0	8.191.680	8.191.680
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	0	0	-86.269	0	-86.269
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	0	0	-86.269	8.191.680	8.105.409
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού		409.584		-409.584	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	31.500.000	844.714	-86.269	16.049.565	48.308.008

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	<u>01/01/2015</u> <u>31/12/2015</u>	<u>01/01/2014</u> <u>31/12/2014</u>
<u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Κέρδη προ φόρων		8.272.680	4.890.324
Πλέον (μείον) προσαρμογές για:			
Έσοδα από τόκους	19	-174.071	-451.180
Έξοδα για τόκους	19	500.269	578.033
Συναλλαγματικές διαφορές		-2.103.446	-2.100.343
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	-2.596.578	312.961
Αποσβέσεις ενσώματων ακινητοποιήσεων		2.000	2.372
		3.900.854	3.232.166
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		-67.641	-53.607
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		-37.019	213.470
		3.796.194	3.392.029
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καταβληθέντες φόροι		-82.148	-91.867
Καταβληθέντες τόκοι		-509.463	-592.620
		3.204.582	2.707.542
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	-825.000	-5.110.000
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση	5	-21.848	-66.535
Αγορά χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	8	-4.243.273	0
Τόκοι εισπραχθέντες		219.948	412.776
		-4.870.174	-4.763.759
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)			
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Αποπληρωμές ομολογιακού δανείου	11	-332.325	-283.500
		-332.325	-283.500
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)			
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		<u>-1.997.917</u>	<u>-2.339.717</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		20.673.508	20.912.882
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα		2.103.446	2.100.343
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		<u>20.779.037</u>	<u>20.673.508</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας**» (η «Εταιρεία») έχουν καταρτιστεί για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015.

Η Εταιρεία, είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2992/2002 και τον Ν.4141/2013.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 22.03.2013, μετά από άδεια λειτουργίας που έλαβε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την αριθ. 5/604/06.12.2011 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 31 Μαρτίου 2016.

Στην Εταιρεία συμμετέχει (άμεσα και έμμεσα) κατά 100% η εταιρεία «AJOLICO TRADING LIMITED» (αριθμός εγγραφής 284633), η οποία εδρεύει στη Λευκωσία της Κύπρου.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

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

2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα και των χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση «σε εύλογη αξία».

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από

τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας (βλέπε σημείωση 4).

2.1.1 Ανακατατάξεις κονδυλίων

Κατά την κλειόμενη χρήση για λόγους συγκρισιμότητας έγιναν ορισμένες ανακατατάξεις κονδυλίων της προηγούμενης χρήσης.

Αναλυτικότερα:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	Σημ.	Συγκριτικά στοιχεία 2014	Δημοσιευμένα στοιχεία 2014	Προσαρμογές
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Λοιπά Αποθεματικά		435.130	0	435.130
Κέρδη εις νέο		8.267.469	8.702.599	-435.130
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		40.202.599	40.202.599	0

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	Σημ.	Συγκριτικά στοιχεία 2014	Δημοσιευμένα στοιχεία 2014	Προσαρμογές
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εγγυήσεις	12	38.689	0	38.689
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	323.615	124.877	198.738
Εγγυήσεις	12	115.000	153.689	-38.689
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	14	41.984	240.722	-198.738
Σύνολο υποχρεώσεων		31.556.976	31.556.976	0

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	Σημ.	Συγκριτικά στοιχεία 2014	Δημοσιευμένα στοιχεία 2014	Προσαρμογές
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	-200.751	-38.777	-161.974
Μικτά Κέρδη		3.214.558	3.376.532	-161.974
Αποσβέσεις ενσώματων ακινητοποιήσεων		0	-2.372	2.372
Λοιπά έξοδα	18	-171.736	-167.885	-3.851
Λειτουργικά Κέρδη		2.916.834	3.080.287	-163.453
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	451.180	0	451.180
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-578.033	0	-578.033
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)		0	-128.332	-128.332
Κέρδη προ φόρων		4.890.324	5.052.298	-161.974
Φόροι	20	-85.762	-247.736	161.974
Καθαρά κέρδη χρήσης		4.804.562	4.804.562	0

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Σημ.	Συγκριτικά στοιχεία 2014	Δημοσιευμένα στοιχεία 2014	Προσαρμογές
Τακτικό Αποθεματικό		435.130	0	435.130
Κέρδη εις νέο		8.267.469	8.702.599	-435.130
Σύνολο υποχρεώσεων		40.202.599	40.202.599	0

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		Συγκριτικά στοιχεία 2014	Δημοσιευμένα στοιχεία 2014	Προσαρμογές
<u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u>				
Κέρδη προ φόρων		4.890.324	5.052.298	-161.974
Πλέον (μείον) προσαρμογές για:				
Έξοδα για τόκους	19	578.033	579.512	-1.479

Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης

Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-53.607	-91.003	37.396
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων πλην τραπεζών	213.470	197.247	16.223
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.392.029	3.501.863	-109.834
Καταβληθέντες φόροι	-91.867	-311.318	219.451
Καταβληθέντες τόκοι	592.620	-475.532	-117.088
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	2.707.542	2.715.013	-7.471
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Τόκοι εισπραχθέντες	412.776	405.305	7.471
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-4.763.759	-4.771.230	7.471
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-2.339.717	-2.339.717	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	20.912.882	20.912.882	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	20.673.508	20.673.508	0

2.1.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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 υπεισέρχονται σε ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

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

ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα»

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις

οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία 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. Η Εταιρεία 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. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 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.

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 υπεισέρχονται σε ορισμένα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

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 ορισμένα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση προσθέτει συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμειξη και διευκρινίζει πως οι 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.

2.2 Συνέχιση δραστηριότητας

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern) όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας τα ακόλουθα:

Το 2015 αποτέλεσε έτος σημαντικών εξελίξεων σε χρηματοοικονομικό επίπεδο στην Ελλάδα. Τα βασικά χαρακτηριστικά αυτών συνοψίζονται στις δύο εκλογικές αναμετρήσεις και ένα δημοψήφισμα, στις παρατεταμένες αλλά και τεταμένες διαπραγματεύσεις με τους «Εταίρους» της Ε.Ε. και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο που σαν επιστέγασμα είχαν την

υπογραφή και εφαρμογή του 3^{ου} Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής – Μνημόνιο, συνοδευόμενο από την τραπεζική αργία, την επιβολή περιορισμών ανάληψης και μεταφοράς κεφαλαίων-capital controls και την 3^η ανακεφαλαιοποίηση των τεσσάρων ελληνικών συστημικών τραπεζών.

Το ΑΕΠ παρέμεινε στα ίδια περίπου επίπεδα με πέρυσι στα Ευρώ 178 δις, με απουσία άμεσων επενδύσεων, με επιμονή του υψηλού ποσοστού ανεργίας στα επίπεδα του 25% έως 26% που προκύπτει από την επίσημη καταγραφή, με αύξηση της συνολικής φορολογίας αλλά αμετάβλητο τον ήδη υψηλό ΕΝΦΙΑ , και αύξηση των Μη Εξυπηρετούμενων Δάνειων – NPLs (συνολικά στα +100 δις Ευρώ περίπου). Κυρίαρχα χαρακτηριστικά της οικονομίας είναι η αβεβαιότητα και η διάχυση των δεικτών ασφυξίας σε όλους τους τομείς της.

Οι εξελίξεις αυτές δεν επηρέασαν αρνητικά το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας ούτε και τις αποδόσεις αυτού, λόγω της πιστής εφαρμογής όλων των ποιοτικών κριτηρίων που έχει θέσει η Διοίκηση, τόσο την επιλογή των επενδυτικών ακινήτων όσο και των μισθωτών αυτών, και με πρόσθετη έμφαση την διαχείριση μελλοντικών κινδύνων. Παρ' όλα αυτά 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.

2.3. Λογιστικές Αρχές

2.3.1 Λειτουργικοί Τομείς

Οι τομείς παρουσιάζονται με τρόπο που να είναι σύμφωνος με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον επικεφαλής της λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο επικεφαλής λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων, που είναι υπεύθυνος για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση της αποδοτικότητας των τομέων, είναι η Διοίκηση, η οποία λαμβάνει τις στρατηγικές αποφάσεις της Εταιρείας.

2.3.2 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας παρουσιάζονται σε **ευρώ (€)** που είναι και το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση της συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν την ημερομηνία διενέργειας της εκάστοτε συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την

επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή όπως αυτές εκδίδονται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (εφεξής «Ε.Κ.Τ.»). Τα συναλλαγματικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την εκκαθάριση αυτών των συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδημάτος.

2.3.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή ανατίμηση του κεφαλαίου ή και τα δύο, και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα και ιδιόκτητα κτήρια. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και τα κόστη δανεισμού. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες ορκωτούς εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Ορκωτών Εκτιμητών Ακινήτων του ΥΠΟΙΚ, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα, και να αποτιμώνται στην «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα

έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του. Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

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

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

2.3.4 Δαπάνες δανεισμού

Οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση των χρηματικών ποσών που δανείστηκαν μέχρι τη χρησιμοποίησή τους για τη χρηματοδότηση των αντίστοιχων παγίων, αφαιρούνται από το κόστος δανεισμού που πληρεί τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης. Μέχρι και την κλεισμένη χρήση η Εταιρεία δεν διαθέτει ακίνητα υπό κατασκευή ή υπό ανάπτυξη, και ως εκ τούτου δεν συντρέχει λόγος προσαύξησης του κόστους κτήσεως τους με χρηματοοικονομικές δαπάνες.

Όλες οι άλλες δαπάνες δανεισμού καταχωρούνται στα χρηματοοικονομικά έξοδα της περιόδου πραγματοποίησής τους.

2.3.5 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης σε ιστορικό κόστος μείον σωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων. Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται. Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 4–7 έτη

Μεταφορικά μέσα: 10 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του. (σημ.2.3.7)

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

2.3.6 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής:

(i) Λειτουργική μίσθωση – μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία μισθώνει την εγκατάσταση της έδρας της.

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει συνάψει, ως μισθωτής, χρηματοδοτική μίσθωση.

β) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

(i) Λειτουργική μίσθωση - Η Εταιρεία εκμισθώνει όλα τα ιδιόκτητα ακίνητα της με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, ταξινομούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα στην κατάσταση οικονομικής θέσης (Σημείωση 5). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρεώσεις και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει συνάψει, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτική μίσθωση.

2.3.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποσβένονται ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή. Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς κατέχει ενσώματες ακινητοποιήσεις.

2.3.8 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Η πρόβλεψη απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των

εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.3.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.3.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας ταξινομούνται στις ακόλουθες κατηγορίες: δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Η ταξινόμηση εξαρτάται από το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκε η επένδυση. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση.

(α) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα δάνεια και απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν τα κονδύλια «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης (σημειώσεις 7 και 9).

(β) Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δε μπορούν να ενταχθούν σε κάποια από τις λοιπές κατηγορίες. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εφόσον δεν λήγουν ή η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία αναφοράς.

Αναγνώριση και επιμέτρηση

Οι αγορές και οι πωλήσεις των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον των δαπανών συναλλαγής. Οι επενδύσεις παύουν να αναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία. Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία. Τα δάνεια και

απαιτήσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, νομισματικών και μη, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

Όταν τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία πωλούνται ή απομειώνονται, οι συσσωρευμένες μεταβολές της εύλογης αξίας που έχουν καταχωρηθεί στα ίδια κεφάλαια, μεταφέρονται στα αποτελέσματα.

Τα έσοδα από τόκους από τις επενδύσεις διαθέσιμες προς πώληση που υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ως μέρος των χρηματοοικονομικών εσόδων.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχουν ενδείξεις ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι απομειωμένο και έχουν πραγματοποιηθεί ζημιές απομείωσης, αν και μόνο αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης σαν αποτέλεσμα ενός ή περισσότερων γεγονότων που συνέβησαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου ('ζημιογόνο γεγονός') και αυτό το ζημιογόνο γεγονός (ή γεγονότα) έχει επίδραση στις μελλοντικές ταμειακές ροές του

χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και η επίδραση αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Ενδείξεις απομείωσης μπορεί να αποτελούν τα εξής γεγονότα: σημαντική οικονομική δυσκολία του χρεώστη ή ομάδας χρεωστών, καθυστέρηση ή διακοπή πληρωμής τόκων και δόσεων, πιθανότητα χρεοκοπίας ή άλλης χρηματοοικονομικής αναδιοργάνωσης και παρατηρήσιμα στοιχεία που δείχνουν μετρήσιμη μείωση στις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές.

Αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι υπάρχει ζημιά απομείωσης που αφορά δάνεια και απαιτήσεις, το ποσό της ζημιάς επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρώντας μελλοντικές πιστωτικές ζημιές που δεν έχουν πραγματοποιηθεί) προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του περιουσιακού στοιχείου. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων μειώνεται με το ποσό της ζημιάς απομείωσης και η ζημιά καταχωρείται στα αποτελέσματα. Αν ένα δάνειο έχει μεταβλητό επιτόκιο, το επιτόκιο προεξόφλησης για την επιμέτρηση της ζημιάς απομείωσης είναι το τρέχον αποτελεσματικό επιτόκιο όπως προσδιορίστηκε από τη σύμβαση.

Αν σε επόμενη περίοδο, το ποσό της απομείωσης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης (π.χ. βελτίωση της πιστοληπτικής διαβάθμισης του χρεώστη), η αναστροφή της αναγνωρισμένης ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

(β) Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία αναφοράς τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών στοιχείων έχει απομειωθεί.

Για τις επενδύσεις σε ομόλογα, εφόσον υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, η συσσωρευμένη ζημιά – που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους αγοράς και της τρέχουσας εύλογης αξίας, μείον τις ζημιές απομείωσης του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που αναγνωρίστηκαν προηγουμένως ως έξοδο στα αποτελέσματα – μεταφέρεται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα. Αν, σε μεταγενέστερη περίοδο, η εύλογη αξία ενός ομολόγου διαθέσιμου προς πώληση αυξηθεί και η αύξηση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη σε μεταγενέστερη περίοδο από την καταχώρηση της ζημιάς

απομείωσης στα αποτελέσματα, τότε η ζημιά απομείωσης μπορεί να αναστραφεί μέσω των αποτελεσμάτων.

2.3.11 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.3.12 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών αφορά στη νομική υποχρέωση για καταβολή στο προσωπικό εφάπαξ αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης. Η υποχρέωση που καταχωρείται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης για το πρόγραμμα αυτό είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με το χρόνο που αναμένεται να καταβληθεί.

2.3.13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.3.14 Τραπεζικά δάνεια

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά τη λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων ως χρηματοοικονομικό κόστος κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς .

2.3.15 Τρέχουσα φορολογία

Ο τρέχον φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους ισχύοντες φορολογικούς νόμους. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ως ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της αξίας του ενεργητικού της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ε.Κ.Τ. προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

2.3.16 Προβλέψεις

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

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με κάποια από τις δεσμεύσεις που περιλαμβάνεται στην αντίστοιχη κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή. Η Διοίκηση της εταιρείας σε συνδυασμό με τον νομικό σύμβουλο της δε θεωρεί ότι στον παρόν στάδιο συντρέχει λόγος διενέργειας οποιαδήποτε πρόβλεψης.

2.3.17 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις. Τα μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, όπως ενοίκια βάση του κύκλου εργασιών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί.

2.3.18 Έσοδα από τόκους

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

2.3.19 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερίσματος αναγνωρίζεται ως υποχρέωση όταν η διανομή εγκρίνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2. Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως τον κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος επιτοκίου), τον πιστωτικό κίνδυνο, τον κίνδυνο ρευστότητας και την πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από τα χρηματικά διαθέσιμα και χρεωστικό τίτλο σε Δολάρια ΗΠΑ. Την 31.12.2015 και 31.12.2014 οι τραπεζικές καταθέσεις και ο χρεωστικός τίτλος σε Δολάρια ΗΠΑ ανήλθαν σε \$ 23.531.727 (€ 21.614.519) και σε \$ 21.450.943 (€ 17.669.640) αντίστοιχα. Οι θετικές συναλλαγματικές διαφορές που προέκυψαν για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2015 και την 31.12.2014 ανήλθαν σε € 2.103.446 και σε € 2.100.343 αντίστοιχα, και αύξησαν τα αποτελέσματα μετά φόρων κατά +35% και +78% αντίστοιχα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2015 εάν το Ευρώ ήταν πιο ισχυρό/αδύναμο σε σχέση με το Δολάριο ΗΠΑ κατά 5%, τα αποτελέσματα μετά φόρων της χρήσης θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά € 1.029 χιλιάδες / € 1.138 χιλιάδες (2014: € 841 χιλιάδες / € 884 χιλιάδες).

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής τιμών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας. Το δάνειο της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού. Επιπρόσθετα, οι χρεωστικοί τίτλοι σταθερού επιτοκίου εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο μεταβολών της εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2015, εάν το μέσο επιτόκιο δανεισμού ήταν κατά 50 μονάδες βάσης υψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις υπόλοιπες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, τα αποτελέσματα μετά φόρων της χρήσης θα ήταν υψηλότερα/χαμηλότερα κατά € 4 χιλιάδες, δηλ. +/- 0,70% επί των χρεωστικών τόκων δανεισμού, (2014: € 23 χιλιάδες, δηλ. +/- 0,81% επί των χρεωστικών τόκων δανεισμού), ως αποτέλεσμα του υψηλότερου/χαμηλότερου εξόδου τόκου που θα προέκυπτε από το δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου. Τα λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων θα ήταν χαμηλότερα/υψηλότερα κατά € 45 χιλιάδες (2014: δεν υφίστανται) κυρίως λόγω της μείωσης/αύξησης της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων σταθερού επιτοκίου που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διαθέσιμα προς πώληση.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και τους χρεωστικούς τίτλους. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεδομένου ότι το 85% των εσόδων της Εταιρείας προέρχονται από λειτουργική μίσθωση καταστημάτων της Alpha Bank τα οποία είναι συνδεδεμένα για την εξόφληση των χρεολυσίων του ομολογιακού δανείου από το ίδιο τραπεζικό ίδρυμα, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να υποστεί ζημιές από τη μη είσπραξη απαιτήσεων.

Η συνδεδεμένη Republic Bank of Chicago, στην οποία η Εταιρεία διατηρεί την πλειονότητα των ταμειακών της διαθεσίμων, διαθέτει δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας Tier 1- 12,2% και περιλαμβάνεται στον κατάλογο των Προτιμητέων Προμηθευτών της FDIC. Ως εκ τούτου η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να υποστεί ζημιές επί των καταθέσεών της.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014:

Αξιολόγηση (ποσά σε € χιλ.)	Ταμειακά Διαθέσιμα		Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση		Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Aaa	-	-	3.573	-	-	-
Caa1	-	19.750	-	-	-	46
Caa2	-	-	655	-	-	-
Caa3	1.702	-	-	-	-	-
Μη αξιολογηθέντα	19.077	924	-	-	81	55

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει να διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και ανοιχτές πιστώσεις με αλληλόχρεους λογαριασμούς καθώς και προθεσμιακές καταθέσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Το σύνολο των υποχρεώσεων είναι πληρωτέο εντός δωδεκαμήνου από τη λήξη της χρήσης, ενώ οι λήξεις του μακροπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας εμφανίζονται στη σημείωση 11.

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση, επιτυγχάνοντας μείωση του κόστους κεφαλαίου. Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρος προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαια με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio). Ο εν λόγω δείκτης υπολογίζεται ως εξής:

Συνολικός δανεισμός προς συνολικά στοιχεία ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. , επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων. Στόχος της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της. Ο δείκτης μόχλευσης (debt ratio) κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 ανήλθε σε 39%. (2014: 44%).

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2015:

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	-	-	29.163.498
Σύνολο	-	-	29.163.498

Η εύλογη αξία έχει υπολογισθεί βάσει χρηματοροών οι οποίες έχουν προεξοφληθεί χρησιμοποιώντας ένα επιτόκιο σύμφωνο με τα τρέχοντα κυμαινόμενα επιτόκια.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2015, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, του βραχυπρόθεσμου δανεισμού, των εγγυήσεων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών». Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από Ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Ορκωτών Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψιν της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

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

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

β) Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας».

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

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 μισθώματα 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 μισθώματα προσδιορίζονται βάση των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Κατά την 31/12/2015	Κατά την 31/12/2014
Υπόλοιπα έναρξης χρήσης	50.969.574	46.106.000
Αγορές ακινήτων επένδυσης	825.000	5.110.000
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	21.848	66.535
Καθαρό κέρδος /(ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα	2.596.578	-312.961
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	54.413.000	50.969.574

Η Εταιρεία σαν ΑΕΕΑΠ διέπεται από συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο, σύμφωνα με το οποίο:

α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας από Ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές **β)** απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από Ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές **γ)** απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Ως εκ τούτου, το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή ακόμα και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Η τελευταία διαθέσιμη διενεργηθείσα αποτίμηση έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2015 από Ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Ορκωτών Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών. Από την εν λόγω εκτίμηση προέκυψε Κέρδος αποτίμησης € 2.596.578 που ενσωματώθηκε στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Στην παρούσα εκτίμηση, τα ακίνητα εκτιμήθηκαν με τις μεθόδους και τις σταθμίσεις που αναφέρονται παρακάτω:

- των συγκριτικών στοιχείων από στοιχεία της κτηματαγοράς (10%), και
- των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) (90%)

Βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) έχουν ως εξής:

Ελάχιστη (προκαθορισμένη) αύξηση μισθωμάτων –σταθμισμένη για όλα τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου	0%-3,5%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	ΔTK+1,00%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος (exit yield)	7,00% έως 10,50%
Επιτόκιο προεξόφλησης	9,50%-12,50%

Επί των επενδυμένων ακινήτων της Εταιρείας υφίσταται υποθήκη € 31.500.000, ήτοι 100% έναντι δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Οι επενδύσεις ακινήτων εμπίπτουν σε κατηγορία επενδύσεων **Επιπέδου 3** (Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα με μεθόδους αποτίμησης όπου όλα τα σημαντικά δεδομένα προέρχονται από μη παρατηρήσιμες τιμές).

Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/-1,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €700 χιλιάδες χαμηλότερη ή €300 χιλιάδες υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν το μίσθωμα αγοράς που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/-2,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €274 χιλιάδες υψηλότερη ή €673 χιλιάδες χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Η Εταιρεία έχει πλήρως ασφαλίσει το σύνολο των επενδυμένων ακινήτων με βάση τις διατάξεις της παρ. 12 του άρθρου 22 του Ν.4141/2013 και της αριθ. 7/259/19.12.2002 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Κατά την 31/12/2014	20.000	7.873	27.873
Κατά την 31/12/2015	20.000	7.873	27.873
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Κατά την 31/12/2014	4.500	7.873	12.373
Αποσβέσεις	2.000	0	2.000
Κατά την 31/12/2015	6.500	7.873	14.373
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 31/12/2015	13.500	0	13.500

7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Εμπορικές απαιτήσεις	78.080	1.118
Λοιπές απαιτήσεις	3.267	99.876
Σύνολο	81.347	100.994
Μη Ληξιπρόθεσμες	38.604	100.994
Ληξιπρόθεσμες πλέον 90 ημερών	42.743	0

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας προσεγγίζει τη λογιστική αξία την 31.12.2015. Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31.12.2014 περιλαμβάνουν δεδουλευμένους τόκους καταθέσεων ποσού € 45.876 και απαίτηση για εγγυητική συμμετοχής σε διαγωνισμό ποσού € 54.000.

Συγκέντρωση σε πελάτες : Ο μισθωτής της Εταιρείας Alpha Bank αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα. Για την οικονομική χρήση που έληξε την 31.12.2015 τα έσοδα που προέρχονται από μισθωμένα ακίνητα από την Alpha Bank ανέρχονται σε € 3.782.821, ήτοι το 85% των συνολικών μισθωμάτων και είναι εξασφαλισμένα για τα επόμενα 12 έτη (Σημείωση 15).

8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Χρεωστικοί τίτλοι σε €	1.736.133	0
Χρεωστικοί τίτλοι σε USD	2.491.944	0
Σύνολο	4.228.077	0

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση περιλαμβάνουν εισηγμένα ομόλογα υπερεθνικών οργανισμών αξίας € 3.573.072 και εισηγμένο εταιρικό ομόλογο αξίας € 655.005.

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Ταμείο	181	628
Καταθέσεις όψεως σε €	1.656.281	603.240
Καταθέσεις προθεσμίας σε €	0	2.400.000
Καταθέσεις σε USD	19.122.575	17.669.640
Σύνολο	20.779.037	20.673.508

Επί τραπεζικού λογαριασμού καταθέσεων έχει συσταθεί ενέχυρο με σκοπό την ενεργοποίηση μηχανισμού ολοσχερούς παρακράτησης (cash sweep) σε περίπτωση μη τήρησης των δανειακών όρων που προβλέπονται στη σύμβαση ομολογιακού δανείου. Για την χρήση που έληξε την 31.12.2015 δεν συνέτρεξε τέτοια περίπτωση.

10. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, ποσού € 31.500.000, διαιρείται σε 315.000 ονομαστικές κοινές μετοχές αξίας € 100 εκάστης και είναι αυτό που καταβλήθηκε ολοσχερώς κατά την ίδρυση της.

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές κατά την λήξη της χρήσης 31.12.2015.

11. Δανειακές υποχρεώσεις

	31/12/2015	31/12/2014
Μακροπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου	30.063.602	30.595.952
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου	532.350	332.325
Δεδουλευμένοι τόκοι κλειόμενης χρήσης	94.786	103.981
Σύνολο	30.690.738	31.032.258

Το χρονοδιάγραμμα του ομολογιακού δανείου έχει ως εξής:

Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι εντός 2016	1.025.209	436.606
Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι 2017-2020	6.392.307	5.394.679
Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι 2021-2027	27.796.161	31.361.955
Σύνολο	35.213.677	37.193.240

Οι πληρωμές των δόσεων γίνονται ανά τρίμηνο, με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου.

Σε εξασφάλιση της οφειλής από το ομολογιακό δάνειο έχουν παρασχεθεί οι ακόλουθες εξασφαλίσεις:

1. Υποθήκη 100% επί του συνόλου των επενδυμένων ακινήτων συνολικής αξίας € 31.500.000
2. Ενέχυρο επί των μισθωτηρίων συμβολαίων για τον σύνολο των επενδυμένων ακινήτων που έχουν μισθωθεί στην Alpha Bank καθ' όλη τη διάρκεια
3. Εγγύηση βασικού μετόχου για την ορθή εξυπηρέτηση του δανείου και διαβεβαιώσεις μη μεταβολής της μετοχικής σύνθεσης ώστε η συμμετοχή του βασικού μετόχου να μην μειωθεί λιγότερο από 67%
4. Ρήτρα ολοσχερούς παρακράτησης των μηνιαίων μισθωμάτων σε περίπτωση μη τήρησης χρηματοοικονομικού όρου και μη αποκατάστασης του εντός 30 ημερολογιακών ημερών.

Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31.12.2015 με όλους τους όρους της σύμβασης του ομολογιακού δανείου.

12. Εγγυήσεις

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		
Εγγυήσεις ενοικίων	38.909	38.689
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		
Εγγύηση ΦΑΡΜΑΠΛΑΣΤ Α.Β.Ε.Ε.	115.000	115.000
Σύνολο	153.909	153.689

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Προμηθευτές	47.755	87.591
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	2.335	5.286
Χαρτόσημο και λοιποί φόροι	159.165	144.746
ΕΝΦΙΑ	74.783	53.992
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	32.000	32.000
Σύνολο	316.038	323.615

14. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Τρέχον Φόρος	40.836	41.984
Σύνολο	40.836	41.984

15. Έσοδα από μισθώματα

Το σύνολο των μισθωμάτων της κλειόμενης χρήσης προέρχεται από λειτουργικές μισθώσεις των επενδυμένων ακινήτων της.

Η περίοδος μισθώσεων κατά τη διάρκεια της οποίας η Εταιρεία μισθώνει τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, είναι τουλάχιστον 12 έτη.

Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο 0%- 1% καθώς και με 3,5% (κατ'ελάχιστον) ετησίως για το χαρτοφυλάκιο της Alpha Bank.

Δεν υπάρχουν μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015. Τα έσοδα από μισθώματα της εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα- μη ακυρώσιμα μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, συμπεριλαμβανομένων των συμβατικών αναπροσαρμογών έχουν ως εξής:

Ενοίκια εντός του 2016	3.915.220
Ενοίκια 2017-2021	21.730.065
Ενοίκια 2021-2027	31.524.603
Σύνολο	57.169.888

16. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις	31/12/2015	31/12/2014
σε ακίνητα		
Αμοιβές Εκτιμητών	23.703	20.315
Ασφάλιστρα	10.517	5.115
Συντηρήσεις - Κοινόχρηστα	15.138	6.449
Λοιποί Φόροι - Τέλη	19.375	3.148
Λοιπά Έξοδα	2.845	3.750
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων - ΕΝΦΙΑ	186.959	161.974
Σύνολο	258.537	200.751

17. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	31/12/2015	31/12/2014
Αμοιβές έμμισθου προσωπικού	56.158	100.816
Εργοδοτικές εισφορές	12.715	25.172
Σύνολο	68.873	125.988

Η Εταιρεία απασχολούσε 4 εργαζόμενους την 31/12/2015.

18. Λοιπά έξοδα

	31/12/2015	31/12/2014
Αμοιβές τρίτων	94.561	79.126
Ενοίκια	15.770	14.264
Φόροι- Τέλη	34.843	41.475
Διάφορα έξοδα	34.961	36.871
Σύνολο	180.135	171.736

19. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	31/12/2015	31/12/2014
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	500.269	578.033
Πιστωτικοί τόκοι καταθέσεων	-174.071	-451.180
Καθαρή Χρηματοοικονομική επιβάρυνση	326.198	126.853

20. Φόροι

	31/12/2015	31/12/2014
Φόρος Χρήσεως	79.999	84.762
Λοιποί Φόροι	1.000	1.000
Σύνολο	80.999	85.762

21. Κέρδη ανά μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της χρήσεως που αναλογεί στους κοινούς μετόχους, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης,

αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

Ο Υπολογισμός των Κερδών ανά Μετοχή έχει ως ακολούθως :

2015

Κέρδη ανά Μετοχή	<u>Καθ.Κέρδη</u> Τεμάχια Μετοχών	<u>8.191.680</u> 315.000	=	26,01
------------------	-------------------------------------	-----------------------------	---	--------------

2014

Κέρδη ανά Μετοχή	<u>Καθ.Κέρδη</u> Τεμάχια Μετοχών	<u>4.804.562</u> 315.000	=	15,25
------------------	-------------------------------------	-----------------------------	---	--------------

Ο δείκτης των «προσαρμοσμένων» κερδών ανά μετοχή υπολογίζεται με την ίδια μέθοδο όπως και του δείκτη των βασικών κερδών ανά μετοχή, ωστόσο τα κέρδη και ο αριθμός των μετοχών προσαρμόζονται ανάλογα, προκειμένου να απεικονίσουν την ενδεχόμενη μείωση των κερδών ανά μετοχή που θα μπορούσε να επιφέρει η μετατροπή τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών ή η άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ή άλλων συναφών συμβολαίων, σε κοινές μετοχές. Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων η Εταιρεία δε είχε συνάψει παρόμοιες δεσμεύσεις.

22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται η μητρική εταιρεία, AJOLICO TRADING LIMITED καθώς και η REPUBLIC BANK of CHICAGO, στις οποίες οι τελικοί μέτοχοι της Εταιρείας διατηρούν τον έλεγχο στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Η αποτύπωση έχει ως κάτωθι :

- AJOLICO Trading Limited, Βασικός Μέτοχος (95,24%) της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. – Δεν υπήρξαν συναλλαγές πέραν της καταβολής του αρχικού Μετοχικού Κεφαλαίου.
- REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA, Τήρηση έντοκου καταθετικού λογαριασμού της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π..
- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, Πρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. , Μέτοχος 33,3344% AJOLICO Trading Limited , Μέτοχος 4,76% INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. , Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.
- Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL A.E.E.A.Π., Μέτοχος 33,3344% AJOLICO Trading Limited

Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στην διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

Η Εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση διενέργησε συναλλαγές ως εξής:

1. Με τη συνδεδεμένη τράπεζα REPUBLIC BANK OF CHICAGO με έδρα OAL BROOK στο Σικάγο ως εξής:

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Ταμειακά διαθέσιμα	19.077.419	924.726
Έσοδα από τόκους την τρέχουσα χρήση	51.467	16.542

2. Με τα Μέλη του διοικητικού συμβουλίου και τα Διευθυντικά Στελέχη ως εξής:

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Υποχρεώσεις	0	0
Απαιτήσεις	0	0
Αμοιβές Μελών ΔΣ	2.068	300
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών - Εποπτικών Οργάνων	54.090	46.001

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς καθώς και η Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου Κα.Παναγιώτα Χαλικιά προσφέρουν τις υπηρεσίες τους αμισθί και δεν λαμβάνουν καμία αποζημίωση.

23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Φορολογικός έλεγχος

Η Εταιρεία διανύει την 3η διαχειριστική χρήση της. Για τη χρήση αυτή έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2015. Εκτίμηση της διοίκησης είναι ότι δεν

αναμένεται να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας που επηρεάζουν ουσιωδώς την οικονομική θέση της Εταιρείας που θα έπρεπε να ληφθεί υπόψη στον παρόν στάδιο.

Υποχρεώσεις που απορρέουν από τις διατάξεις του Ν.4141/2013

- ✓ Η Εταιρεία ξεκίνησε την επενδυτική της δραστηριότητα τον Μάρτιο 2012 και ως εκ τούτου το ποσοστό συμμετοχής των επενδύσεων σε ακίνητα (68,43%) επί του συνόλου των επενδύσεων δεν έχει καλύψει τον στόχο του 80% όπως προβλέπει η κείμενη νομοθεσία. Η Εταιρεία εξετάζει συνεχώς νέες ευκαιρίες που θα τις δώσουν την ευκαιρία να καλύψει το εν λόγω ποσοστό με το χαμηλότερο δυνατό επιχειρηματικό κίνδυνο.
- ✓ Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 23 του Ν.4141/2013 η Εταιρεία έχει προθεσμία εντός δύο ετών από τη σύσταση της, ήτοι μέχρι την 22.03.2015, με δυνατότητα παράτασης της εν λόγω προθεσμίας για διάστημα που δεν υπερβαίνει του 12 μήνες, ήτοι μέχρι την 22.03.2016 κατόπιν σχετικής εγκριτικής απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, προκειμένου να εισάγει τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά κατά την έννοια της παρ. 10 του άρθρου 2 του Ν.3606/2007. Ως συνεπακόλουθο του Ν. 4370/2016 αρθρ.58 παρ.2 η Εταιρεία κατέθεσε νέα αίτηση επέκτασης της παράτασης εισαγωγής των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά, μέχρι την 22.03.2017.

24. Μεταγενέστερα γεγονότα

Η Εταιρεία, στα πλαίσια των υποχρεώσεών της που απορρέουν από το Ν. 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με το Ν.2992/2002 και τον Ν.4141/2013, έχει ξεκινήσει την προετοιμασία για την εισαγωγή των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας έκδοσης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που έχουν σημαντική επίδραση σε αυτές.

Με την από 24/3/2016 Απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό 10.500 χιλιάδων ευρώ, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης, με την έκδοση 2.625.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 4 ευρώ εκάστης.

Αθήνα , 31 Μαρτίου 2016

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Οικονομικός
Διευθυντής**

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ Ρ594816**

**Γεράσιμος Ρομποτής
ΑΔΤ ΑΒ 595414**