

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

ΕΤΗΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31/12/2014

Ιανουάριος 2015

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

| | Σελίδα |
|---|---------------|
| Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου | 3 |
| Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή | 4 |
| Έκθεση διαχείρισης επί των Οικονομικών Καταστάσεων της εταιρείας "INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Α.Π." για την 2η διαχειριστική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2014 | 6 |
| Οικονομικές Καταστάσεις της πρώτης εταιρικής περιόδου που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2014 | |
| Κατάσταση Οικονομικής Θέσης | 20 |
| Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος | 21 |
| Πίνακας Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων | 22 |
| Κατάσταση Ταμειακών Ροών | 23 |
| Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων | |
| 1. Γενικές πληροφορίες | 24 |
| 2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών | 24 |
| 3. Λογιστικές αρχές | 30 |
| 4. Διαχείριση Κινδύνων | 39 |
| 5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές | 41 |
| 6. Επενδύσεις σε ακίνητα | 43 |
| 7. Ενσώματες ακινητοποιήσεις | 44 |
| 8. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις | 45 |
| 9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 45 |
| 10. Μετοχικό Κεφάλαιο | 45 |
| 11. Δανειακές Υποχρεώσεις | 45 |
| 12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 46 |
| 13. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις | 46 |
| 14. Έσοδα από μισθώματα | 47 |
| 15. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | 47 |
| 16. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | 47 |
| 17. Λοιπά έξοδα | 47 |
| 18. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) | 47 |
| 19. Φόροι | 48 |
| 20. Κέρδη ανά μετοχή | 48 |
| 21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη | 48 |
| 22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις | 49 |
| 23. Μεταγενέστερα γεγονότα | 50 |
| 24. Γνωστοποιήσεις χρηματοοικονομικών μέσων Δημοσιευμένα στοιχεία και πληροφορίες | 50 52 |

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

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

Δηλώνουμε ότι εξ' όσων γνωρίζουμε η Ετήσια Εταιρική Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζει 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 αντιμετωπίζουν.

Αθήνα , 29 Ιανουαρίου 2015

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ

Αριστέιδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893

Κυριάκος Ευαγγέλου
ΑΡ. ΔΙΑΒ. 704552531

Σταύρος Σιώκος
ΑΔΤ ΑΙ 036611



Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.**», που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014, 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 Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών 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 οικονομικών 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 οικονομικών 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 οικονομικές 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 οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων.

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

*ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
T: +30 210 6874400, Φ: +30 210 6874444, www.pwc.gr*

*Λεωφ. Κηφισίας 260 & Κόδρου, 15232 Χαλάνδρι, T: +30 210 6874400, Φ: +30 210 6874444
Εθνικής Αντίστασης 17, 55134 Θεσσαλονίκη, T: +30 2310 488880, Φ: +30 2310 459487*



Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.**» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.



ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία,
Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2015
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της εταιρείας «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.» τής χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014

Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του Κ.Ν. 2190/190, σας παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας μας για τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις που συντάχθηκαν για την χρήση 2014. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007, την δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης του άρθρου 2 παρ. 2 του Ν. 3873/2010, τις Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις, τις Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, ως και την Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

Ιστορικό της εταιρείας

Η Εταιρεία, Ιντερκοντινένταλ Ιντερνάσιοναλ ΑΕΕΑΠ (Intercontinental International ΑΕΕΑΠ) δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων και είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4141/2013 και ισχύει από την ημέρα δημοσίευσης του την 5ή Απριλίου 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 πραγματοποιήθηκε τον Μάρτιο του 2012 και αφορά την απόκτηση ενός χαρτοφυλακίου 14 εμπορικών ακινήτων από την πρώην Εμπορική Τράπεζα.

Κατά τήν διαχειριστική χρήση που έληξε τήν 31/12/2014 αποκτήθηκαν 2 επιπλέον ακίνητα, ένα ισόγειο κατάστημα υπεραγορά και ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων –καταστημάτων..

Τα ακίνητα βρίσκονται σε όλη την Ελλάδα, μεταξύ των οποίων 10 στην Αθήνα, 2 στη Θεσσαλονίκη, καθώς και στην Κρήτη, Βόλο, Κέρκυρα, Ζάκυνθο. Τα ακίνητα περιλαμβάνουν τραπεζικά υποκαταστήματα, καταστήματα και γραφεία, και είναι μισθωμένα με μακροχρόνιες συμβάσεις σε μεγάλους και φερέγγυους μισθωτές όπως Alpha Bank, Σκλαβενίτη, και ΙΚΑ/ΕΤΑΜ.

Οικονομική Κατάσταση της εταιρείας

Λόγω αρχικής υπερδωδεκάμηνης χρήσης δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία προηγούμενης περιόδου. Ως εκ τούτου :

Έσοδα:

Ο Κύκλος Εργασιών – Έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας ανήλθαν σε **Ευρώ 3.728,3 χιλιάδες**, ως αποτέλεσμα κυρίως της μακροχρόνιας λειτουργικής μίσθωσης των ακινήτων επένδυσης στην πρώην Εμπορική Τράπεζα – νυν ALPHA BANK.

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 αρνητική και ανήλθε στα **Ευρώ -312,9 χιλιάδες** (καταγράφοντας θετική αποτίμηση συνολικών **Ευρώ 239,2 χιλιάδες** από κτήσεως των)

Λειτουργικά Έξοδα:

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με τα ακίνητα των επενδύσεων ανήλθαν σε **Ευρώ 38,8 χιλιάδες** (αμοιβές ορκωτών εκτιμητών – δημοτικά τέλη καθαριότητας – ασφάλιστρα κ.ο.κ.).

Τα **Λειτουργικά Έξοδα** την 31/12/2014 ανήλθαν σε **Ευρώ 296,2 χιλιάδες** δηλ. 7,95% επί των μισθωμάτων.

Λειτουργικά Κέρδη – Κέρδη πρό Φόρων:

Τα Λειτουργικά Κέρδη με 31/12/2014 ανήλθαν σε **Ευρώ 3.080,- χιλιάδες** δηλ. 86,62% επί των μισθωμάτων

Τα Κέρδη προ Φόρων σε **Ευρώ 5.052,3 χιλιάδες** δηλ. 135,52% επί των μισθωμάτων, μαζί με τις θετικές Συναλλαγματικές Διαφορές Ταμειακών Διαθεσίμων **Ευρώ 2.100,3 χιλιάδες** και την αφαίρεση των καθαρών Χρηματοοικονομικών Εξόδων **Ευρώ 128,3 χιλιάδες**.

Φόρος Επενδύσεων – Καθαρά Κέρδη Περιόδου:

Ο Φόρος Επενδύσεων την 31/12/2014 μαζί με τον ΕΝΦΙΑ ανήλθαν σε **Ευρώ 248,7 χιλιάδες** δηλ. 6,65% επί των μισθωμάτων, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε **Ευρώ 4.804,6 χιλιάδες** δηλ. 128,87% επί των μισθωμάτων.

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 τους κάτωθι αριθμοδείκτες:

| | 31/12/2013 | 31/12/2014 |
|--|------------|------------|
| Δείκτες Απόδοσης | | |
| Απόδοση Ιδίων Κεφαλαίων - Return on Equity | 7,10% | 13,57% |
| Απόδοση Επενδεδυμένων Κεφαλαίων - Return on Assets | 5,08% | 9,43% |
| Δείκτες Ρευστότητας | | |
| Γενική Ρευστότητα – Current Ratio | 29,32X | 21,74X |

| | | | |
|---|-----------------|-------|-------|
| Κεφάλαια από τήν Λειτουργία – Funds from Operations | Ευρώ'000 | 4.570 | 2.715 |
| | Ευρώ ανά Μετοχή | 14,50 | 8,62 |

Δείκτες Μόχλευσης

| | | |
|--|--------|--------|
| Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού - Debt to Total Assets | 47,20% | 43,97% |
| Δάνεια προς Επενδύσεις - LTV | 67,95% | 60,88% |

Δείκτες Αγοράς

| | | | | |
|--|------|--------|------|--------|
| Εσωτερική Λογιστική Αξία Μετοχής – NAV | Ευρώ | 112,37 | Ευρώ | 127,63 |
| Κέρδη/Ζημίες ανά Μετοχή – Earnings per Share | Ευρώ | 12,37 | Ευρώ | 15,25 |

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη διαχειριστική χρήση

Κατά την κλειόμενη διαχειριστική χρήση η εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση δυο νέων και σύγχρονων εμπορικών ακινήτων που στο σύνολό τους παράγουν σταθερή και διψήφια μισθωτική απόδοση στα επενδυμένα κεφάλαια.

Το πρώτο από αυτά αποτελείται από υψηλής εμπορικότητας κατάστημα – υπεραγοράς στον Πειραιά, στην τιμή του 1,825 εκ. ευρώ. Το ακίνητο βρίσκεται στο ισόγειο ενός μεγάλου γραφείων στην Ακτή Μιαούλη. Περιλαμβάνει κατάστημα λιανικής 526 τ.μ., αποθηκευτικό χώρο 38 τ.μ. και ένα υπόγειο χώρο στάθμευσης. Είναι μισθωμένο στην αλυσίδα υπεραγορών Σκλαβενίτης.

Το δεύτερο αποτελείται από κτίριο γραφείων και καταστημάτων που βρίσκεται στην διασταύρωση των Λ. Κύμης και Επταλόφου, ακριβώς απέναντι από το Ολυμπιακό Χωριό, στο δήμο Αχαρνών και σε κοντινή απόσταση από την διασταύρωση της οδού Καλιφτάκη με την Εθνική Οδό. Αποτελείται από 7 ισόγειες μονάδες - καταστήματα συνολικού εμβαδού 1.200 τ.μ., 2 ορόφους γραφείων συνολικού εμβαδού 2.350 τ.μ. και υπόγειο εμβαδού 400 τ.μ. Επίσης, οι κτηριακές εγκαταστάσεις περιλαμβάνουν και 52 ανοικτές θέσεις στάθμευσης. Το 72% της απόδοσης του ακινήτου προκύπτει από την μίσθωση από το Εθνικό Σύστημα Υγείας (ΙΚΑ - ΠΕΔΥ) των γραφειακών χώρων του κτιρίου και στέγαση των τοπικών διοικητικών υπηρεσιών και κλινικών. Επιπρόσθετα, οι χώροι των καταστημάτων είναι μισθωμένοι σε έναν αριθμό τοπικών επιχειρήσεων και περιλαμβάνουν εστιατόριο, καφετέρια, κατάστημα οπτικών, διαγνωστικό κέντρο και φαρμακείο. Το τίμημα αγοράς ανήλθε σε 3,285 εκ. ευρώ.

Επίσης, η εταιρεία διαχειρίστηκε αποτελεσματικά την υφιστάμενη επένδυση που αποτελείται από ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων μισθωμένο στην Alpha Bank με μακροχρόνιες μισθώσεις.

Προοπτικές για τη χρήση 2015

Μέσα στο 2014 η εγχώρια κτηματαγορά παρουσίασε σημάδια σταθεροποίησης, και οι μισθωτικές αξίες άγγιξαν το κατώτατο σημείο του οικονομικού κύκλου. Ενθαρρυντικό ήταν το γεγονός πως τους τελευταίους μήνες αρκετές μεγάλες αλυσίδες καταστημάτων προχώρησαν με την δημιουργία καινούργιων σημείων πώλησης, με στόχο να επωφεληθούν από την επικείμενη βελτίωση στην κατανάλωση.

Επίσης, υπήρξε σημαντικό ενδιαφέρον στην Ελληνική αγορά από τους εγχώριους επενδυτές, κυρίως τις ΑΕΕΑΠ, για καλής ποιότητας εμπορικά και επαγγελματικά ακίνητα. Μέσα στην χρονιά, πραγματοποιήθηκαν αρκετές συναλλαγές για απόκτηση ακινήτων εισοδήματος, με αποτέλεσμα οι μισθωτικές αποδόσεις να σταθεροποιούνται και, σε ορισμένες περιπτώσεις, να μειώνονται, με αποτέλεσμα την αύξηση των αξιών για τα καλύτερα ακίνητα.

Υπήρξε σημαντικό ενδιαφέρον από μεγάλους ξένους θεσμικούς επενδυτές για επενδύσεις στην Ελλάδα κυρίως στον τουριστικό κλάδο, ο οποίος επωφελήθηκε από μια σημαντική αύξηση στον αριθμό ξένων τουριστών και βελτίωση των εσόδων για σχεδόν όλες τις κατηγορίες του ξενοδοχείων.

Παρόλο που η Ελληνική οικονομία έδειξε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης προς το τέλος του 2014, η πολιτική αβεβαιότητα που δημιουργήθηκε από τις Προεδρικές εκλογές και στη συνέχεια την προκήρυξη βουλευτικών εκλογών, είχε ως αποτέλεσμα το πάγωμα πολλών επενδυτικών σχεδίων καθώς και στασιμότητα σε πολλούς κλάδους της οικονομίας, συμπεριλαμβανόμενη και την κτηματαγορά.

Η πορεία της αγοράς το 2015 θα εξαρτηθεί από το πότε θα σταματήσει το κλίμα αβεβαιότητας και πότε θα επανέλθει σταθερότητα στο πολιτικό, δημοσιονομικό, τραπεζικό και οικονομικό τοπίο.

Με την προϋπόθεση ότι θα ομαλοποιηθεί η κατάσταση μέχρι το 2^ο τρίμηνο το 2015, πιστεύουμε ότι η οικονομική ανάκαμψη θα συνεχίσει, έστω με αργούς ρυθμούς.

Το αναπτυξιακό φορολογικό καθεστώς των ΑΕΕΑΠ, σε συνδυασμό με την βελτιστοποίηση του νομικού πλαισίου που τις περιβάλλει, το οποίο προσθέτει, μεταξύ άλλων, το δικαίωμα στην ανάπτυξη ακινήτων και στην επένδυση στον τουριστικό κλάδο (ξενοδοχεία, μαρίνες και τουριστική κατοικία), αναμένεται να συμβάλλουν στη διατήρηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος.

Στόχος της εταιρείας μας παραμένει η επένδυση σε ποιοτικά ακίνητα, μισθωμένα σε αξιόπιστους μισθωτές, ιδανικά σε τιμές κάτω του κόστους αντικατάστασης, παράγοντας έτσι μια σημαντική αρχική μισθωτική απόδοση και έχοντας προοπτικές για σημαντικές υπεραξίες στο μέλλον.

Η εστίαση μας είναι κυρίως σε ποιοτικά επαγγελματικά ακίνητα (γραφειακοί χώροι και εμπορικά ακίνητα), καθώς και σε ξενοδοχεία 4 ή 5 αστέρων στις κύριες τουριστικές περιοχές ανά την Ελλάδα, όπου τα έσοδα από τον τουρισμό αναμένεται να συνεχίσουν την ανοδική πορεία. Επίσης, θα εστιάσουμε σε ακίνητα, τα οποία έχουν την προοπτική δημιουργίας μεσοπρόθεσμης υπεραξίας μέσω της κατάλληλης διαχείρισης, συντήρησης, εκμίσθωσης, ανακαίνισης και εκποίησης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, ενδέχεται να κριθούν κατάλληλες και συμφωνίες για αγορά αναπτυξιακών έργων κατόπιν αποπεράτωσης, τα οποία έχουν εξασφαλίσει ποιοτικές προ-μισθώσεις αλλά δεν διαθέτουν χρηματοδότηση.

Τέλος, η εταιρεία στοχεύει στην προσέλκυση ειδικευμένων επενδυτών για συμμετοχή στο μετοχικό της κεφάλαιο, και ως απώτερο σκοπό έχει την εισαγωγή της εταιρείας στο ΧΑΑ στο 1^ο τρίμηνο του 2016.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η εταιρεία

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών) και πληθωριστικός κίνδυνος

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία
- β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας.

Η εταιρεία στον παρόν στάδιο ελαχιστοποιεί τους ανωτέρω κινδύνους έχοντας εξασφαλίσει για το σύνολο των επενδυτικών της ακινήτων μακροχρόνιες μισθώσεις με την ALPHA BANK στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδυάζονται με προκαθορισμένο τρόπο . Επιπρόσθετα το θεσμικό πλαίσιο που διέπει την εταιρεία ως Α.Ε.Ε.Α.Π. συμβάλει σημαντικά στην αποφυγή ή έγκαιρη αντιμετώπιση των κινδύνων.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο κύκλος εργασιών της εταιρείας στον παρόν στάδιο αποτελείται κατά 99% από λειτουργικές μισθώσεις τραπεζικών καταστημάτων στην ALPHA BANK. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό ότι η είσπραξη τους είναι συνδεδεμένη με την εξόφληση αναληφθέντος ομολογιακού δανείου από το ίδιο τραπεζικό ίδρυμα συμβάλει ουσιωδώς στην μείωση του πιστωτικού κινδύνου σε πολύ χαμηλά επίπεδα.

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

Η εταιρεία έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Η έκθεση της εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τον τραπεζικό δανεισμό. Η εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Εάν το μέσο επιτόκιο δανεισμού τού 2014 μεταβληθεί κατά +/- 50% η επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας θα ήταν κατά εκτίμηση +/- Ευρώ 32 χιλιάδες , δηλ. +/- 5,5% επί των Χρεωστικών τόκων δανεισμού.

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.

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Η εταιρεία προς το παρόν επενδύει μόνο στην ελληνική επικράτεια.

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 21 των οικονομικών 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 Μετοχικού Κεφαλαίου.
- REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA , Τήρηση έντοκου καταθετικού λογαριασμού της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. με διαθέσιμο υπόλοιπο στις 31/12/2014 σε Ευρώ 924.725,89 και σε USD 1.122.709,70 . Οι εισπραχθέντες Πιστωτικοί τόκοι - έσοδα μέχρι την παραπάνω ημερομηνία, ήταν Ευρώ 16.542,14
- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, Πρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. , Μέτοχος 33,35% AJOLICO Trading Limited , Μέτοχος 4,76% INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. , Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.
- Τα μέλη της Διοίκησης της εταιρείας.

Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας έκδοσης των Οικονομικών Καταστάσεων και της Κατάστασης Επενδύσεων που έχουν σημαντική επίδραση σε αυτές.

Διανομή κερδών

Λαμβάνοντας υπόψιν 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 λουπά 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 την μη διανομή μερίσματος στην παρούσα χρήση με σκοπό την διακράτηση των κερδών της πρώτης και δεύτερης εταιρικής χρήσεως με 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 240.288,08

Έκτακτο Αποθεματικό Ευρώ 4.564.333,46

Εταιρική διακυβέρνηση

i. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η εταιρεία συμμορφούμενη με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Ν.4141/2013 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 Εταιρικών οικονομικών καταστάσεων

Εσωτερικός έλεγχος

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών 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

οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Για το σκοπό αυτό, η διοίκηση της εταιρείας έχει ενσωματώσει μία σειρά διαδικασιών και τις κατάλληλες εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται:

- με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το περιορισμό του κινδύνου αποτυχίας
- με την προστασία των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας από άνευ άδειας χρήση και τη διαχείριση κατάλληλων λογιστικών αρχείων και την αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και τη ροή αυτής.

Κώδικας Δεοντολογίας

Ο Κώδικας Εταιρικής Δεοντολογίας (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 Δεοντολογίας (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 Δεοντολογίας (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. Στο παρόν στάδιο αποτελείται από ολιγάριθμο προσωπικό 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

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από τα παρακάτω 3 μέλη:

- Γεώργιος Γεωργόπουλος , μη εκτελεστικό μέλος
- Χαράλαμπος Γκότσης , ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
- Γεώργιος Κοντογιώργης , ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

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 Διευθυντικά Στελέχη της Διοίκησης.

Διαχείριση 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 την 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 (γ), (δ), (στ) , (η) και (θ) της παραγράφου 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ

Η εταιρεία δε εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 6 του ν.3556/2007

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 υπόθεση που αφορά την εταιρεία, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε διανομίμως 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 Νόμου 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.

i. 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 & Τρόπος Λειτουργίας Δ.Σ.

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από πέντε (5) έως δεκαπέντε (15) συμβούλους σύμφωνα με το καταστατικό της. ,

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 την διάρκεια της θητείας τους δεν θα πρέπει να

κατέχουν μετοχές σε ποσοστό μεγαλύτερο του 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας και δεν θα πρέπει να έχουν σχέση εξάρτησης με την εταιρεία,.

Το ΔΣ πρέπει να καθορίζει και να 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 δύο Μη Εκτελεστικά μέλη και ένα Ανεξαρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο πρέπει να έχει αποδεδειγμένη επαρκή γνώση σε θέματα λογιστικής και ελεγκτικής. Είναι επιφορτισμένη με την παρακολούθηση των διαδικασιών της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από την 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 οικονομικών καταστάσεων
- Η αξιολόγηση των ενεργειών της Διοίκησης αναφορικά με την τήρηση του Κώδικα Δεοντολογίας 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 την Διοίκηση, τους Εσωτερικούς και του Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές 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 εταιρίας.

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,.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα , 29 Ιανουαρίου 2015

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Κυριάκος Ευαγγέλου
ΑΡ. ΔΙΑΒ. 704552531**

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ
ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ
31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

| | Σημείωση | 31/12/2013 | 31/12/2014 |
|---------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 6 | 46.106.000 | 50.969.574 |
| Ενσώματες ακινητοποιήσεις | 7 | 17.500 | 15.500 |
| | | <u>46.123.500</u> | <u>50.985.074</u> |

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

| | | | |
|----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις | 8 | 8.873 | 100.994 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 9 | 20.912.882 | 20.673.508 |
| | | <u>20.921.755</u> | <u>20.774.502</u> |

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

67.045.255 71.759.576

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Καθαρή θέση

| | | | |
|-------------------|----|-------------------|-------------------|
| Μετοχικό κεφάλαιο | 10 | 31.500.000 | 31.500.000 |
| Κέρδη εις νέον | | 3.898.037 | 8.702.599 |
| | | <u>35.398.037</u> | <u>40.202.599</u> |

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

| | | | |
|---|----|-------------------|-------------------|
| Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους | 16 | 5.432 | 5.432 |
| Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις | 11 | 30.928.275 | 30.595.952 |
| | | <u>30.933.707</u> | <u>30.601.384</u> |

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

| | | | |
|--------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 12 | 35.729 | 124.877 |
| Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις | 11 | 400.588 | 436.306 |
| Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις | | 4.000 | 153.689 |
| Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις | 13 | 273.195 | 240.722 |
| | | <u>713.511</u> | <u>955.593</u> |

Σύνολο υποχρεώσεων

31.647.218 31.556.977

ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

67.045.255 71.759.576

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

| | Σημείωση | 22/3/2012- 31/12/2013 | 31/12/2014 |
|--|----------|--------------------------|------------------|
| Έσοδα από μισθώματα | 14 | 6.168.170 | 3.728.270 |
| Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 6 | 552.161 | -312.961 |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | 15 | -74.156 | -38.777 |
| Μικτά Κέρδη | | 6.646.175 | 3.376.532 |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | 16 | -127.369 | -125.988 |
| Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων ακινητοποιήσεων | | -10.001 | -2.372 |
| Δαπάνες ιδρύσεως εταιρείας μη επαναλαμβανόμενες | | -373.645 | 0 |
| Λοιπά έξοδα | 17 | -179.036 | -167.885 |
| Λοιπά έσοδα | | 73 | 0 |
| Λειτουργικά κέρδη | | 5.956.197 | 3.080.287 |
| Συναλλαγματικές διαφορές ταμειακών διαθεσίμων | | -1.110.899 | 2.100.343 |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) | 18 | -629.553 | -128.332 |
| Κέρδη πρό φόρων | | 4.215.745 | 5.052.298 |
| Φόροι | 19 | -317.708 | -247736 |
| Καθαρά κέρδη περιόδου | | 3.898.037 | 4.804.562 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά φόρων | | 3.898.037 | 4.804.562 |
| | | | |
| Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή) | 20 | 12 | 15 |

ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

| | Μετοχικό κεφάλαιο | Τακτικό αποθεματικό | Λοιπά Αποθεματικά | Υπόλοιπο εις νέο | Σύνολο |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| Εισφορά μετόχων | 31.500.000 | | | | 31.500.000 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους '2013 | | | | 3.898.037 | 3.898.037 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους '2014 | | | | 4.804.562 | 4.804.562 |
| Κατά την 31/12/2014 | 31.500.000 | 0 | 0 | 8.702.599 | 40.202.599 |

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ποσά εκφρασμένα σε €) | <u>22/03/2012</u> <u>31/12/2013</u> | <u>01/01/2014</u> <u>31/12/2014</u> |
|---|--|--|
| Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | |
| Κέρδη προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες) | 4.215.745 | 5.052.297 |
| Πλέον (μείον) προσαρμογές για: | | |
| Έσοδα από τόκους | -308.810 | -451.180 |
| Εξοδα για τόκους | 937.555 | 579.512 |
| Συναλλαγματικές διαφορές | 1.110.899 | -2.100.343 |
| (Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα | -552.161 | 312.961 |
| Προβλέψεις αποζημιώσεων προσωπικού λόγω εξόδου | 5.432 | 0 |
| Αποσβέσεις ενσώματων ακινητοποιήσεων | 10.001 | 2.372 |
| | <u>5.418.661</u> | <u>3.395.619</u> |
| Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης: | | |
| Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων | -8.873 | -91.003 |
| (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών) | 39.729 | 197.247 |
| Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | 5.449.517 | 3.501.863 |
| Καταβληθέντες φόροι | -44.514 | -311.318 |
| Καταβληθέντες τόκοι | -820.467 | -475.532 |
| Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | 4.584.536 | 2.715.013 |
| Επενδυτικές δραστηριότητες | | |
| Αγορά ακινήτων προς επένδυση | -45.000.000 | -5.110.000 |
| Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση | -553.839 | -66.535 |
| Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων | -27.501 | 0 |
| Τόκοι εισπραχθέντες | 308.810 | 405.305 |
| Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β) | -45.272.530 | -4.771.230 |
| Χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | |
| Εισπράξεις από καταβολή μετοχικού κεφαλαίου | 31.500.000 | 0 |
| Αναληφθέν ομολογιακό δάνειο | 31.500.000 | 0 |
| Αποπληρωμές ομολογιακού δανείου | -288.225 | -283.500 |
| Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ) | 62.711.775 | -283.500 |
| Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β) | <u>22.023.781</u> | <u>-2.339.717</u> |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου | 0 | 20.912.882 |
| Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα | -1.110.899 | 2.100.343 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου | <u>20.912.882</u> | <u>20.673.508</u> |

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας** (η «Εταιρεία») για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων και είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4141/2013 και ισχύει από την ημέρα δημοσίευσης του την 5ή Απριλίου 2013.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 22.03.2013 μέσω της Υπηρεσίας μίας στάσης και είναι εγκατεστημένη στο Παλαιό Φάληρο, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στη Μαρίνα Φλοίσβου (ΚΤΙΡΙΟ 4 ΓΡΑΦΕΙΟ 1.02), Παλαιό Φάληρο (Γ.Ε.ΜΗ. 120108101000), Ελλάδα.

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

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι οικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 29 Ιανουαρίου 2015.

Στην εταιρεία συμμετέχει (άμεσα και έμμεσα) κατά 100% η εταιρεία «AJOLICO TRADING LIMITED» (αριθμός εγγραφής 284633) με έδρα την Λευκωσία της Κύπρου.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

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

2.1 Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων

Δήλωση Συμμόρφωσης:

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

Προετοιμασία των Οικονομικών Καταστάσεων:

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας (βλέπε σημείωση 5).

Συγκριτικά στοιχεία

Στην παρούσα χρήση η εταιρεία συνέταξε τις Β' οικονομικές καταστάσεις και καλύπτουν την δωδεκάμηνη χρήση 01.01.2014-31.12.2014, τά δέ συγκρίσιμα οικονομικά στοιχεία καλύπτουν την Α' υπερδωδεκάμηνη χρήση 22.03.2012-31.12.2013

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

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση»

Αυτή η τροποποίηση στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΛΠ 32 παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με κάποιες απαιτήσεις για τον συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

ΔΛΠ 36 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων»

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί: α) την γνωστοποίηση της ανακτήσιμης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών (ΜΔΤΡ) όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης και β) λεπτομερείς γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης. Επίσης, αφαιρεί την απαίτηση να γνωστοποιηθεί η ανακτήσιμη αξία όταν μία ΜΔΤΡ περιέχει υπεραξία ή άυλα περιουσιακά στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν υπάρχει απομείωση.

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση»

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης όταν ένα παράγωγο, το οποίο έχει οριστεί ως μέσο αντιστάθμισης, ανανεώνεται νομικά (novated) προκειμένου να εκκαθαριστεί από έναν κεντρικό αντισυμβαλλόμενο ως αποτέλεσμα νόμων ή κανονισμών, εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες συνθήκες.

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 Λογιστική Αντιστάθμισης 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 της 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 2017)

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

ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 17 Ιουνίου 2014)

Αυτή η διερμηνεία ορίζει τον λογιστικό χειρισμό μιας υποχρέωσης πληρωμής εισφοράς που έχει επιβληθεί από τη 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.

ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014)

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

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

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από έναν επενδυτή να εφαρμόσει την μέθοδο της εξαγοράς όταν αποκτά συμμετοχή σε μία από κοινού δραστηριότητα η οποία αποτελεί μία 'επιχείρηση'. Η τροποποίηση 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. Αυτές οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και μιας συγγενούς εταιρείας ή κοινοπραξίας» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις διευθετούν μία ασυνέπεια μεταξύ των διατάξεων του ΔΠΧΑ 10 και του ΔΛΠ 28 σχετικά με την πώληση ή εισφορά των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και μιας συγγενούς εταιρείας ή κοινοπραξίας. Η βασική συνέπεια των τροποποιήσεων είναι πως αναγνωρίζεται ολόκληρο το κέρδος ή η ζημιά μιας συναλλαγής που περιλαμβάνει μία δραστηριότητα (είτε με τη μορφή μιας θυγατρικής είτε όχι). Μερικό κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν αποτελούν μια δραστηριότητα, ακόμα και αν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έχουν τη μορφή μιας θυγατρικής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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 εφτά ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

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

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

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

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

ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»

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

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

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

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

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

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

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

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2013 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

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

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

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

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

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

ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα»

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

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση προσθέτει συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμειξη και διευκρινίζει πως οι επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτείται 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. **Η εφαρμογή των παραπάνω καινούργιων και τροποποιημένων Προτύπων και Διερμηνειών δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.**

2.2 Συνέχιση δραστηριότητας

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας και ως εκ τούτου η εταιρεία δεν έχει τη πρόθεση ή την ανάγκη στο άμεσο μέλλον να ρευστοποιήσει τα περιουσιακά στοιχεία της, ή να περικόψει ουσιωδώς την κλίμακα των δραστηριοτήτων της.

3. Λογιστικές Αρχές

3.1 Λειτουργικοί Τομείς

«Τομέας» ή «τμήμα» των δραστηριοτήτων της Εταιρείας είναι κάθε διακεκριμένη επιχειρηματική δραστηριότητα με ιδιάζοντα χαρακτηριστικά ως προς τη φύση της δραστηριότητας και τους επιχειρηματικούς κινδύνους που συνεπάγεται (επιχειρηματικός τομέας). Ανάλογη διάκριση γίνεται με βάση το επιχειρηματικό περιβάλλον στο οποίο αναπτύσσεται η δραστηριότητα (γεωγραφικός τομέας).

Η Εταιρεία έχει ως επιχειρηματικό τομέα δραστηριοτήτων εκείνον της μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων. Οι δραστηριότητες της εταιρείας στην παρούσα χρήση αφορούσαν κυρίως την λειτουργική μίσθωση 14 ακινήτων ως Τραπεζικά Καταστήματα της ALPHA BANK και ενός εξ αυτών ως υπαίθριος χώρος στάθμευσης. Όλες οι λειτουργικές μισθώσεις διενεργούνται εντός της ελληνικής επικράτειας. Συνεπώς, η διοίκηση της εταιρείας την παρούσα χρήση παρακολουθεί τις δραστηριότητες της ως ένα ενιαίο επιχειρηματικό και γεωγραφικό τομέα.

Συγκέντρωση σε πελάτες

Η Alpha Bank μισθωτής της εταιρείας αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων της εταιρείας από μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα για την παρούσα οικονομική χρήση που έληξε την 31.12.2014 προερχόμενα από την Alpha Bank ανέρχονται σε € 3.684.834,-, ήτοι 98,84% και είναι εξασφαλισμένα για τα επόμενα 12 έτη (Σημείωση 14).

3.2 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Οι οικονομικές 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

συναλλαγές. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών 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 ζημιές που προκύπτουν από την εκκαθάριση αυτών των συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

3.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα, ιδιόκτητα κτίρια, και κτίρια από χρηματοδοτικές μισθώσεις καθώς και ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και τα κόστη δανεισμού. Τα κόστη δανεισμού που προκύπτουν για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παράγωγης ενός ακινήτου επένδυσης κεφαλαιοποιούνται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. 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 ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα 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 ΔΠΧΑ5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

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

3.5 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

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

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.

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.

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 για την εγκατάσταση της έδρας της.

(ii) **Χρηματοδοτική μίσθωση** – Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει αναλάβει, 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 6). 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 αναλάβει, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτική μίσθωση.

3.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Η εταιρεία δεν κατέχει στην παρούσα χρήση μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

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, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Η πρόβλεψη απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

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.

Επί τραπεζικού καταθετικού λογαριασμού έχει συσταθεί ενέχυρο με σκοπό ενεργοποίηση μηχανισμού cash sweep, ήτοι ολοσχερούς παρακράτησης, σε περίπτωση μη τήρησης χρηματοοικονομικού όρου που προβλέπονται στη σύμβαση ομολογιακού δανείου. Για την χρήση που έληξε την 31.12.2014 δεν συνέτρεξε τέτοια περίπτωση.

3.10 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.

3.11 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 στον ισολογισμό 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.

3.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

3.13 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 στον λογαριασμό αποτελεσμάτων 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 του ισολογισμού.

3.14 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος 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 βάση 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 διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

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

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε τα στοιχεία ενεργητικού ή μέρος αυτών να μπορέσουν να ανακτηθούν. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και κατ' επέκταση αναβαλλόμενη φορολογία.

3.15 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν η εταιρεία έχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων

του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για 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.

3.16 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.

3.17 Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όταν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα παρόμοιων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού απομειώνεται, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που προεξοφλεί τις μελλοντικές ταμειακές ροές, για σκοπούς υπολογισμού της ζημίας απομείωσης.

3.18 Διανομή μερισμάτων

Η Εταιρεία με βάση το άρθρο 32 του Καταστατικού της αποφάσισε την δημιουργία Εκτακτου Αποθεματικού για την αντιμετώπιση μελλοντικών ζημιών από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της, και ως εκ τούτου δεν θα προβεί σε διανομή μερίσματος στους Μετόχους της.

3.19 Έξοδα από Τόκους

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Εξαιρούνται οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής

περιόδου, οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης.

3.20 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό, μόνο όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν, και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει ο διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ρευστοποίηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να πραγματοποιηθούν ταυτόχρονα. Η εταιρεία δεν έχει προβεί στον παρόν στάδιο σε κανένα συμψηφισμό.

3.21. Κέρδη ανά μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

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.

3.22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται η μητρική εταιρεία, AJOLICO TRADING LIMITED καθώς και επιχειρήσεις, στις οποίες οι μέτοχοι διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. 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.

4. Διαχείριση Κινδύνων

4.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η εταιρεία εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνος τιμών και 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 3. Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως, ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, τη χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών στοιχείων και την πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η εταιρεία διατηρεί σημαντικό ύψος των χρηματικών διαθεσίμων της σε Δολλάρια Η.Π.Α. Την 31.12.2014 οι τραπεζικές καταθέσεις σε νόμισμα δολάριο ΗΠΑ (USD) ανήλθαν σε 21.452.709,71 και σε € 17.669.639,82 αντίστοιχα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της εταιρείας έχουν αρχικά αναγνωρισθεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό της νόμισμα.. Οι θετικές συναλλαγματικές διαφορές που προέκυψαν για την διανυόμενη χρήση που έληξε την 31.12.2014 ανήλθαν σε € 2.100.343,- και επηρέασαν τα αποτελέσματα σε ποσοστό +65%. Η εταιρεία παρακολουθεί τις διακυμάνσεις των συναλλαγματικών ισοτιμιών και διασφαλίζει την συναλλαγματική έκθεση σε όσο το δυνατόν χαμηλότερα επίπεδα λαμβάνοντας υπόψιν την τρέχουσα παγκόσμια συγκυρία.

ii) Κίνδυνος τιμών

Εκτός από τον κίνδυνο τιμών σε χρηματοοικονομικά μέσα, η εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή τιμών της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του

κινδύνου τιμών, η εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον 0%- 1% (βλέπε σημείωση 5). Η Εταιρεία σαν ΑΕΕΑΠ διέπεται από συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο, σύμφωνα με το οποίο: α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας από το Σ.Ο.Ε., β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από το Σ.Ο.Ε., 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 εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

Η εταιρεία έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Η έκθεση της εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τον τραπεζικό δανεισμό. Η εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Εάν το μέσο επιτόκιο δανεισμού του 2013 μεταβληθεί κατά +/- 50% η επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας θα ήταν κατά εκτίμηση +/- Ευρώ 32, χιλιάδες, δηλ. +/- 5,5% επί των Χρεωστικών τόκων.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεδομένου ότι το 99% των εσόδων της εταιρείας προέρχεται από λειτουργική μίσθωση καταστημάτων της Alpha Bank τα οποία είναι συνδεδεμένα με 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.

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 του βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων είναι πληρωτέο εντός δωδεκαμήνου από τη λήξη της περιόδου, ενώ οι λήξεις του μακροπρόθεσμου δανεισμού της εταιρείας εμφανίζονται στη σημείωση 11.

4.2 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 ώστε να επιτυχαίνει 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:

συνολικά δάνεια (συμπεριλαμβανομένων των χρηματοδοτικών μισθώσεων) προς συνολικά στοιχεία ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. τους 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 (total debt ratio) κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 ανήλθε σε 47%.

5. 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 «ευλόγων 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 το Σ.Ο.Ε. για την 30 Ιουνίου και 31 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 υπόψη 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. Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση € 2.400.000 χαμηλότερη ή €2.600.0000 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Ο μισθωτής έχει παραιτηθεί από το δικαίωμα καταγγελίας για τα πρώτα 15 χρόνια της μίσθωσης, ήτοι μέχρι τις 27.3.2027, και ως εκ τούτου ο κίνδυνος απώλειας εσόδων θεωρείται εξαιρετικά μικρός.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

| | Κατά την 31/12/2014 |
|---|--------------------------------|
| Υπόλοιπα έναρξης | 46.106.000 |
| Αγορές ακινήτων επένδυσης | 5.110.000 |
| Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα | 66.535 |
| Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα | 0 |
| Καθαρή ζημία από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα | -312.961 |
| Υπόλοιπο λήξης περιόδου | 50.969.574 |

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26.924/Β1.425/19-07-00, κατά τις εκτιμήσεις (χαρτοφυλακίων) ακινήτων για τις ανάγκες των Α.Ε.Ε.Α.Π., πρέπει να χρησιμοποιούνται δύο τουλάχιστον από τις πιο κάτω μεθόδους εκτίμησης, ήτοι:

- Η συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων
- Η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης ή μέθοδος της προσόδου
- Η μέθοδος των υπολοίπων
- Η μέθοδος των κερδών
- Η μέθοδος της αντικατάστασης
- Η μέθοδος της αντιπαροχής

Η τελευταία διαθέσιμη διενεργηθείσα αποτίμηση έγινε την 31.12.2014 από ανεξάρτητους εκτιμητές ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου

Οικονομικών. Από την εν λόγω εκτίμηση προέκυψε ζημία € 312.961,- που ενσωματώθηκε στην την κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Στην παρούσα εκτίμηση, τα ακίνητα εκτιμήθηκαν με τις μεθόδους:

- των συγκριτικών στοιχείων από στοιχεία της κτηματαγοράς κλπ,
- των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)

Η τελική, σταθμισμένη, αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη τις δύο πιο πάνω μεθόδους με βαρύτητες που χρησιμοποιήθηκαν σε ανάλογες αποτιμήσεις.

Στη μελέτη εκτίμησης δε χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι των υπολοίπων και της αντικατάστασης (καθότι η παρούσα εκτίμηση αφορά τμήματα κτιρίων τα οποία είναι πλήρως ανεπτυγμένα και σε καλή κατάσταση), ούτε η μέθοδος των κερδών (καθότι δεν υφίσταται τέτοιο καθεστώς μίσθωσης των εκτιμωμένων ακινήτων) ή της αντιπαροχής, η οποία αφορά κατά κύριο λόγο προσδιορισμό τιμής μονάδας οικοπέδων.

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

| | |
|--|---------------------|
| Ελάχιστη (προκαθορισμένη) | 3,50% |
| Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων | 1,00% |
| Απόδοση ακινήτου στο τέλος, exit yield | εύρος 7,00%-7,50% |
| Επιτόκιο προεξόφλησης, Discount Rate | εύρος 10,00%-11,30% |

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

Το σύνολο των επενδυμένων ακινήτων η εταιρεία έχει πλήρως ασφαλίσει 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.

7. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

| | Μεταφορικά μέσα | Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός | Σύνολο |
|---|--------------------|----------------------------------|---------------|
| <u>Αξία κτήσεως ή αποτίμησης</u> | | | |
| Κατά την 31/12/2013 | 20.000 | 7.873 | 27.873 |
| Προσθήκες χρήσεως | 0 | 0 | 0 |
| Μειώσεις χρήσεως | 0 | 0 | 0 |
| Κατά την 31/12/2014 | 20.000 | 7.873 | 27.873 |
| <u>Σωρευμένες αποσβέσεις</u> | | | |
| Κατά την 31/12/2013 | 2.500 | 7.501 | 10.001 |
| Προσθήκες χρήσεως | 2.000 | 372 | 2.372 |
| Μειώσεις χρήσεως | 0 | 0 | 0 |
| Κατά την 31/12/2014 | 4.500 | 7.873 | 12.373 |
| <u>Αναπόσβεστη αξία</u> | | | |
| Κατά την 31/12/2014 | 15.500 | 0 | 15.500 |

8. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

| | 31/12/2013 | 31/12/2014 |
|--|--------------|----------------|
| Alfa Bank Εγγυητική Συμμετοχής | 0 | 54.000 |
| Παρακρατούμενοι φόροι Ελληνικού Δημοσίου | 82 | 0 |
| Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα | 7.471 | 45.876 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 0 | 1.118 |
| Έξοδα επόμενων χρήσεων | 1.320 | 0 |
| | 8.873 | 100.994 |

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας προσεγγίζει τη λογιστική αξία της 31.12.2014 και θεωρείται ασήμαντη.

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

| | 31/12/2013 | 31/12/2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| Χρηματικά διαθέσιμα στο ταμείο της έδρας | 222 | 628 |
| Καταθέσεις όψεως σε € | 305.530 | 603.240 |
| Καταθέσεις προθεσμίας σε € | 5.300.000 | 2.400.000 |
| Καταθέσεις όψεως σε USD | 15.307.130 | 17.669.640 |
| | 20.912.882 | 20.673.508 |

10. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας 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 31.12.2014.

11. Δανειακές υποχρεώσεις

| | 31/12/2013 | 31/12/2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ομολογιακό δάνειο | 30.928.275 | 30.595.952 |
| Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου | 283.500 | 332.325 |
| Δουλευμένοι τόκοι περιόδου | 117.088 | 103.981 |
| | 31.328.863 | 31.032.258 |
| Η λήξη του ομολογιακού δανείου έχει ως εξής: | | |
| Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι έως 31.12.2015 | 400.588 | 436.306 |
| Πληρωτέο κεφάλαιο 2015-2019 | 4.198.952 | 3.866.629 |
| Πληρωτέο κεφάλαιο 2020-2027 | 26.729.323 | 26.729.323 |
| | 31.328.863 | 31.032.258 |

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

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 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 δείκτη σε περίπτωση μη αποκατάστασης του εντός 30 ημερολογιακών ημερών.
- Η εταιρεία συμμορφώθηκε καθόλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31.12.2014 με όλους τους όρους της σύμβασης του ομολογιακού δανείου.

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ο λογαριασμός στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

| | 31/12/2013 | 31/12/2014 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Προμηθευτές | 3.461 | 4.484 |
| Ασφαλιστικοί Οργανισμοί | 6.409 | 5.286 |
| Έξοδα χρήσεως δουλευμένα | 25.860 | 68.454 |
| Εγγυήσεις ενοικίων | 0 | 38.689 |
| Εγγύηση ΦΑΡΜΑΠΛΑΣΤ Α.Β.Ε.Ε. | 0 | 115.000 |
| Προεισπραχθέντα ενοίκια 2015 | 0 | 46.653 |
| Υπόλοιπο | 35.729 | 278.566 |

13. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Ο λογαριασμός στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

| | 31/12/2013 | 31/12/2014 |
|---|----------------|----------------|
| Φόροι-τέλη αμοιβών προσωπικού | 1.623 | 3.609 |
| Φόροι-τέλη αμοιβών τρίτων | 500 | 7.135 |
| Φόρος αρθ.31 του Ν.2778/1999 | 49.090 | 41.984 |
| ΕΝΦΙΑ | 0 | 53.992 |
| Χαρτόσημο & ΟΓΑ εισοδ/των από οικοδομές | 221.983 | 134.002 |
| | 273.195 | 240.722 |

14. Έσοδα από μισθώματα

Το σύνολο των μισθωμάτων της τρέχουσας περιόδου 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%.

Δεν υπάρχουν μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014. 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 2015 | 4.394.735 |
| Ενοίκια 2016-2020 | 24.071.848 |
| Ενοίκια 2021-2028 | 41.118.391 |
| Σύνολο μισθωμάτων | <u>69.584.974</u> |

15. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

| | 31/12/2013 | 31/12/2014 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Αμοιβές ορκωτών εκτιμητών | 57.000 | 20.315 |
| Ασφάλιστρα πυρός | 6.003 | 5.115 |
| Έξοδα επισκευής και συντήρησης | 0 | 6.449 |
| Έξοδα Μηχανικήν και αδειοδοτήσεων | 0 | 3.750 |
| Τέλη καθαριότητας και φωτισμού | 11.154 | 3.148 |
| | <u>74.156</u> | <u>38.777</u> |

16. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

| | 31/12/2013 | 31/12/2014 |
|---|----------------|----------------|
| Αμοιβές έμμισθου προσωπικού | 95.565 | 100.816 |
| Εργοδ/κές εισφορ.& επιβαρ.έμμισ.προσωπ. | 26.372 | 25.172 |
| Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους | 5.432 | 0 |
| | <u>127.369</u> | <u>125.988</u> |

17. Λοιπά έξοδα

| | 31/12/2013 | 31/12/2014 |
|--------------------------|------------|------------|
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων | 73.869 | 79.126 |
| Τηλεπικοινωνίες | 4.249 | 2.701 |
| Ενοίκια & κοινόχρηστα | 20.000 | 18.111 |

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Ασφάλιστρα | 310 | 191 |
| Επισκευές και συντηρήσεις | 2.374 | 0 |
| Λοιπές παροχές τρίτων | 288 | 542 |
| Έξοδα μεταφορών | 641 | 2.614 |
| Έξοδα ταξιδίων | 4.978 | 1.606 |
| Έξοδα προβολής & διαφήμισης | 8.122 | 2.013 |
| Συνδρομές – Εισφορές | 1.472 | 13.723 |
| Έντυπα και γραφική ύλη | 3.825 | 2.283 |
| Υλικά άμεσης ανάλωσης | 327 | 147 |
| Έξοδα δημοσιεύσεων | 6.532 | 1.868 |
| Διάφορα έξοδα | 8.389 | 3.637 |
| Λοιποί φόροι-τέλη | 43.237 | 39.323 |
| Έκτακτα και ανόργανα έξοδα | 421 | 0 |
| | 179.036 | 167.886 |

18. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

31/12/2013 31/12/2014

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού | 937.555 | 578.033 |
| Έξοδα τραπεζών | 808 | 1.479 |
| Πιστωτικοί τόκοι καταθέσεων | -308.810 | -451.180 |
| | 629.553 | 128.332 |

19. Φόροι

31/12/2013 31/12/2014

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Φόρος εισοδήματος περιόδου λήξεως 31.12.2012 | 93.960 | |
| Φόρος εισοδήματος περιόδου λήξεως Α εξαμήνου 2013 | 56.947 | |
| Φόρος εισοδήματος περιόδου λήξεως Β εξαμήνου 2013 | 49.090 | |
| Ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών | 0 | |
| Φόρος εισοδήματος περιόδου λήξεως 31.12.2014 | 0 | 85.762 |
| Φόρος ακίνητης περιουσίας -- ΕΝΦΙΑ | 32.788 | 161.974 |
| | 317.708 | 247.736 |

20. Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών που βρισκόταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου.

Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά κέρδη ανά μετοχή για όλες τις εικονιζόμενες περιόδους, διότι δεν υπήρχαν πιθανές απομειωμένες κοινές μετοχές.

21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η εταιρεία την παρούσα χρήση διενέργησε συναλλαγές ως εξής:

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

| | |
|--|---------|
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα κατά την 31.12.2014 | 924.726 |
| Έσοδα από τόκους την τρέχουσα χρήση | 16.542 |

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

| | |
|----------------------|-----------------------|
| | 31/12/2014 |
| Υποχρεώσεις κατά την | 0 |
| Απαιτήσεις κατά την | 0 |
| | 01/01/2014-31/12/2014 |
| Αμοιβές | 46.001 |

22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Φορολογικός έλεγχος

Η Εταιρεία διανύει την 2η διαχειριστική χρήση της. Για τη χρήση αυτή έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2014. Εκτίμηση της διοίκησης είναι ότι δεν αναμένεται να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές υπέρ ή κατά της εταιρείας που επηρεάζουν ουσιωδώς την οικονομική θέση της εταιρείας και θα έπρεπε να ληφθεί υπόψιν 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 (71,14%) 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 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 η εταιρεία να εισάγει τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά κατά την έννοια της παρ. 10 του άρθρου 2 του ν. 3606/2007. Η εταιρεία, μετά από σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 29.01.2015, σκοπεύει να αιτηθεί την εν λόγω παράταση των 12 μηνών από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

23. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2014 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

24. Γνωστοποιήσεις Χρηματοοικονομικών μέσων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε "Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων":

| Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε "Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων" | | 31.12.2013 | 31.12.2014 |
|--|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Από την αρχική αναγνώριση | | | |
| Χρηματικά διαθέσιμα στο ταμείο της έδρας | Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα | 222 | 628 |
| Καταθέσεις όψεως σε € | Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα | 305.530 | 603.240 |
| Καταθέσεις προθεσμίας σε € | Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα | 5.300.000 | 2.400.000 |
| Καταθέσεις όψεως σε USD | Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα | 15.307.130 | 17.669.640 |
| Γενικό Σύνολο | | 20.912.882 | 20.673.508 |

Στο ενεργητικό του Ισολογισμού εμφανίζονται στοιχεία "Στην Εύλογη Αξία Μέσω Αποτελεσμάτων". Το συνολικό ποσό τους, με διάκριση σε αυτά που αφορούν εμπορικό χαρτοφυλάκιο και αυτά που ορίστηκαν σε αυτήν την κατηγορία με την αρχική τους καταχώριση, καθώς και οι λογαριασμοί του ενεργητικού που εμφανίζονται τα σχετικά ποσά, αναφέρονται στη συνέχεια :

Χρηματοοικονομικά στοιχεία χαρακτηρισμένα ως "Δάνεια και Απαιτήσεις":

Τα στοιχεία του ενεργητικού που έχουν χαρακτηριστεί ως δάνεια και απαιτήσεις κατά το ποσό που δεν έχουν απομειωθεί αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

| Χρηματοοικονομικά στοιχεία χαρακτηρισμένα ως “Δάνεια και Απαιτήσεις” | | 31.12.2013 | 31.12.2014 |
|--|---------------------------------|--------------|---------------|
| Alpha Bank Εγγυητική Συμμετοχής | Εμπορικές και λουπές απαιτήσεις | 0 | 54.000 |
| Εξοδα επομένης χρήσεως | Εμπορικές και λουπές απαιτήσεις | 1.320 | 0 |
| Παρακρατούμενοι Φόροι | Εμπορικές και λουπές απαιτήσεις | 82 | 0 |
| Έξοδα χρήσεως εισπρακτέα | Εμπορικές και λουπές απαιτήσεις | 7.471 | 45.876 |
| Σύνολο | | 8.873 | 99.876 |

Χρηματοοικονομικά στοιχεία χαρακτηρισμένα “Διαθέσιμα προς πώληση”:

Δεν υπάρχουν στοιχεία του ενεργητικού που έχουν χαρακτηριστεί ως διαθέσιμα προς πώληση.

Επίπεδα εύλογης αξίας :

Η εύλογη αξία των επενδύσεων που διαπραγματεύονται προσδιορίζεται από τις τρέχουσες χρηματιστηριακές τιμές της προσφοράς.

Η εύλογη αξία των μη εισηγμένων τίτλων και άλλων χρηματοοικονομικών στοιχείων στις περιπτώσεις που η αγορά δεν είναι ενεργή, προσδιορίζεται με τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές περιλαμβάνουν τη χρήση πρόσφατων συναλλαγών που έγιναν σε καθαρά εμπορική βάση, την αναφορά στην τρέχουσα τιμή συγκρίσιμων στοιχείων που διαπραγματεύονται, με τις μεθόδους προεξοφλημένων ροών, αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης και άλλων μεθόδων αποτίμησης που χρησιμοποιούνται στην αγορά.

Όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται την εύλογη αξία κατηγοριοποιούνται στο τέλος κάθε χρήσης σε ένα από τα τρία επίπεδα εύλογης αξίας ανάλογα με το αν η αποτίμηση τους βασίζεται σε παρατηρήσιμα ή μη παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς

Επίπεδο – 1 : Χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για χρηματοοικονομικά στοιχεία με ίδια χαρακτηριστικά.

Επίπεδο - 2 : Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα με μεθόδους αποτίμησης όπου όλα τα σημαντικά δεδομένα προέρχονται από παρατηρήσιμες τιμές.

Επίπεδο - 3 : Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα με μεθόδους αποτίμησης όπου όλα τα σημαντικά δεδομένα προέρχονται από μη παρατηρήσιμες τιμές.

Αθήνα , 29 Ιανουαρίου 2015

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Οικονομικός
Διευθυντής**

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Κυριάκος Ευαγγέλου
ΑΡ. ΔΙΑΒ. 704552531**

**Γεράσιμος Ρομποτής
ΑΔΤ ΑΒ 595414**

INTERKONTINENTAL INTERNASIONAL ANONYMH ETAIPEIA EΠEΝΔΥΣEΩN AKINHTEΣ ΠEPIOYΣIΔΣ
"INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. "

Γενικό Εμπορικό Μητρώο: 120108101000
ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Κ. 5/604/6.12.2011

Διεύθυνση έδρας εταιρείας: ΜΑΡΙΝΑ ΦΛΟΙΣΒΟΥ(ΚΤΙΡΙΟ 4 ΓΡΑΦΕΙΟ 1.02) ΠΑΛΑΙΟ ΦΑΛΗΡΟ ΤΚ 175 61
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ από 1η Ιανουαρίου 2014 έως 31η Δεκεμβρίου 2014

(δημοσιευόμενα βάσει του Ν. 2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα Δ.Π.Χ.Α.)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες που προκύπτουν από την Ετήσια Εταιρική Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014, στοχεύουν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας "INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. ". Συνιστούμε, επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με τον εκδότη, να ανατρέξει στην διεύθυνση διαδικτύου του εκδότη, όπου αναρτάται η Ετήσια Εταιρική Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ | ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ |
|--|--|
| Αρμόδια Αρχή: Υπουργείο Ανάπτυξης & Ανταγωνιστικότητας Κύρια δραστηριότητα : Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας Διεύθυνση διαδικτύου: www.ici-reic.com Ημερομηνία έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο (από τις οποίες αντλήθηκαν τα στοιχεία και οι πληροφορίες): 29 Ιανουαρίου 2015 Νόμιμος ελεγκτής: Δημήτρης Σούρμπης Ελεγκτική εταιρεία: PricewaterhouseCoopers A.E.E. Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών: Με σύμφωνη γνώμη | 1. Παναγιώτης - Αριστείδης Χαλικιάς , Πρόεδρος Δ.Σ. 2. Σταύρος Σιώκος, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. 3. Κυριάκος Ευαγγέλου, Διευθύνων Σύμβουλος 4. Απόστολος Ταμβακάκης, Μέλος 5. Γεώργιος Γεωργόπουλος, Μέλος 6. Γεώργιος Κοντογιώργης, Ανεξάρτητο Μέλος |

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ετήσια μη ενοποιημένα) ποσά εκφρασμένα σε € | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ετήσια μη ενοποιημένα) ποσά εκφρασμένα σε € |
|---|--|
|---|--|

| | 22/3/2012- 31/12/2013 | 1/1/2014- 31/12/2014 | | 22/3/2012- 31/12/2013 | 1/1/2014- 31/12/2014 |
|---|--------------------------|-------------------------|---|--------------------------|-------------------------|
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | Λειτουργικές Δραστηριότητες | | |
| Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία | 17.500 | 15.500 | Κέρδη προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες) | 4.215.745 | 5.052.297 |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία | 0 | 0 | Πλέον / μείον προσαρμογές για: | | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 46.106.000 | 50.969.574 | (Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα | -552.161 | 312.961 |
| Απαιτήσεις από πελάτες | 0 | 0 | Αποσβέσεις | 10.001 | 2.372 |
| Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία | 20.921.755 | 20.774.502 | Συναλλαγματικές διαφορές | 1.110.899 | -2.100.343 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | 67.045.255 | 71.759.576 | Προβλέψεις | 5.432 | 0 |
| ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας | -308.810 | -451.180 |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 31.500.000 | 31.500.000 | Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα | 937.555 | 579.512 |
| Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων | 3.898.037 | 8.702.599 | | 5.418.661 | 3.395.619 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών μητρικής (γ) | 35.398.037 | 40.202.599 | Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες: | | |
| Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις | 30.928.275 | 30.595.952 | | | |
| Προβλέψεις/Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 5.432 | 5.432 | | | |
| Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις | 400.588 | 436.306 | | | |
| Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 312.923 | 519.287 | | | |
| Σύνολο υποχρεώσεων (δ) | 31.647.218 | 31.556.977 | Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων | -8.873 | -91.003 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ)+(δ) | 67.045.255 | 71.759.576 | (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων | 39.729 | 197.247 |
| | | | Μείον: | | |
| | | | Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα καταβεβλημένα | -820.467 | -475.532 |
| | | | Καταβεβλημένοι φόροι | -44.514 | -311.318 |
| | | | Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α) | 4.584.536 | 2.715.013 |
| | | | Επενδυτικές Δραστηριότητες | | |
| | | | Αγορά ακινήτων προς επένδυση | -45.553.839 | -5.176.535 |
| | | | Αγορά ενσώματων & άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων | -27.501 | 0 |
| | | | Τόκοι εισπραχθέντες | 308.810 | 405.304 |
| | | | Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β) | -45.272.530 | -4.771.231 |
| | | | Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες | | |
| | | | Εισπράξεις μετοχικού κεφαλαίου | 31.500.000 | 0 |
| | | | Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια | 31.500.000 | 0 |
| | | | Εξοφλήσεις δανείων | -288.225 | -283.500 |
| | | | Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ) | 62.711.775 | -283.500 |
| | | | Καθαρή Αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α+β+γ) | 22.023.781 | -2.339.718 |
| | | | Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα έναρξης περιόδου | 0 | 20.912.882 |
| | | | Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών λόγω μετατροπής σε ευρώ | -1.110.899 | 2.100.343 |
| | | | Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα λήξης περιόδου | 20.912.882 | 20.673.508 |

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ετήσια μη ενοποιημένα) ποσά εκφρασμένα σε € | 22/3/2012- 31/12/2013 | 1/1/2014- 31/12/2014 | Επενδυτικές Δραστηριότητες | 22/3/2012- 31/12/2013 | 1/1/2014- 31/12/2014 |
|---|--------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
|---|--------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|

| | 22/3/2012- 31/12/2013 | 1/1/2014- 31/12/2014 | | 22/3/2012- 31/12/2013 | 1/1/2014- 31/12/2014 |
|---|--------------------------|-------------------------|---|--------------------------|-------------------------|
| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ετήσια μη ενοποιημένα) ποσά εκφρασμένα σε € | | | (συνεχιζόμενες δραστηριότητες) | | |
| Κύκλος Εργασιών | 6.168.170 | 3.728.270 | Αγορά ακινήτων προς επένδυση | -45.553.839 | -5.176.535 |
| Μικτά κέρδη | 6.646.175 | 3.415.309 | Αγορά ενσώματων & άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων | -27.501 | 0 |
| Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων | 5.956.197 | 3.080.286 | Τόκοι εισπραχθέντες | 308.810 | 405.304 |
| Κέρδη προ φόρων | 4.215.745 | 5.052.297 | Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β) | -45.272.530 | -4.771.231 |
| Κέρδη μετά από φόρους (Α) | 3.898.037 | 4.804.562 | Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες | | |
| Κατανέμονται σε : | | | Εισπράξεις μετοχικού κεφαλαίου | 31.500.000 | 0 |
| Ιδιοκτήτες μητρικής | 3.898.037 | 4.804.562 | Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια | 31.500.000 | 0 |
| Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά (σε €) | 12,37 | 15,26 | Εξοφλήσεις δανείων | -288.225 | -283.500 |
| Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων | 5.966.198 | 3.082.658 | Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ) | 62.711.775 | -283.500 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους | 3.898.037 | 4.804.562 | Καθαρή Αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α+β+γ) | 22.023.781 | -2.339.718 |
| Ιδιοκτήτες μητρικής | | | Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα έναρξης περιόδου | 0 | 20.912.882 |
| | | | Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών λόγω μετατροπής σε ευρώ | -1.110.899 | 2.100.343 |
| | | | Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα λήξης περιόδου | 20.912.882 | 20.673.508 |

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ετήσια μη ενοποιημένα) ποσά εκφρασμένα σε € | 22/3/2012- 31/12/2013 | 1/1/2014- 31/12/2014 |
|---|--------------------------|-------------------------|
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης περιόδου | 0 | 35.398.037 |
| Εισφορά ιδιοκτητών | 31.500.000 | 0 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (συνεχιζόμενες δραστηριότητες) | 3.898.037 | 4.804.562 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης περιόδου | 35.398.037 | 40.202.599 |

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- Έχουν τηρηθεί οι λογιστικές αρχές οι οποίες υιοθετήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).
- Στην παρούσα χρήση η εταιρεία συντάξε τις Β' οικονομικές καταστάσεις και καλύπτουν την δωδεκάμηνη χρήση 01 Ιανουαρίου 2014 - 31 Δεκεμβρίου 2014, τα δε συγκρίσιμα οικονομικά στοιχεία καλύπτουν την Α' υπερδωδεκάμηνη χρήση 22 Μαρτίου 2012 - 31 Δεκεμβρίου 2013
- Η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994.
- ι) Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαίτησα διαφορές, αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που έχουν ή ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρείας
ii) Δεν συντέρεξε λόγος σχηματισμού προβλέψεων για υποθέσεις της περίπτωσης 4.ι. , για τις ανέλεγκτες χρήσεις. Έχει διενεργηθεί πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού € 5.432
- Η εταιρεία στο τέλος της τρέχουσας περιόδου απασχολεί 4 άτομα προσωπικό.
- Οι πάσης φύσεως συναλλαγές (εισροές και εκροές) σωρευτικά από την έναρξη της οικονομικής χρήσης καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων της εταιρείας στη λήξη της τρέχουσας περιόδου που έχουν προκύψει από συναλλαγές τους με τα συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται στο ΔΛΠ 24 έχουν ως εξής: α) έσοδα € 16.542, β) έξοδα € 0, γ) απαιτήσεις € 0, δ) υποχρεώσεις € 0, ε) καταθέσεις στη λήξη της περιόδου € 924.726.
Οι συνολικές αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών διοίκησης για την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν σε € 46.001 καθώς και οι υποχρεώσεις σε αυτούς € 0 και οι απαιτήσεις € 0. Δεν υπήρξαν λοιπές συναλλαγές.

Αθήνα, 29 Ιανουαρίου 2015

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ ΧΑΛΙΚΙΑΣ
ΑΔΤ ΑΕ 783893

ΚΥΡΙΑΚΟΣ Α.ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ
ΑΡ.ΔΙΑΒ.704552531

ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΡΟΜΠΟΤΗΣ
ΑΔΤ ΑΒ 595414