



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

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31/12/2016

Μάρτιος 2017

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016	4
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	22
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	23
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016	
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	26
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	27
Πίνακας Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	28
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	29
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	
1.Γενικές πληροφορίες	30
2.Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών	30
3.Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου	42
4.Λειτουργικοί Τομείς	46
5.Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	46
6.Επενδύσεις σε ακίνητα	47
7.Ενσώματες ακινητοποιήσεις	49
8.Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	50
9.Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	51
10.Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	51
11.Μετοχικό Κεφάλαιο	51
12.Δανειακές Υποχρεώσεις	52
13.Εγγυήσεις	52
14.Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	53
15.Έσοδα από μισθώματα	53
16.Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	53
17.Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	53
18.Λοιπά έξοδα	54
19.Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	54
20.Φόροι	54
21.Κέρδη ανά μετοχή	55
22.Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	55
23.Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	56
24.Μεταγενέστερα Γεγονότα	57
Στοιχεία και πληροφορίες	59

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

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

Δηλώνουμε ότι εξ' όσων γνωρίζουμε, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.**».

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

Αθήνα , 16 Μαρτίου 2017

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Μάριος Αποστολίνης
ΑΔΤ ΑΝ024492**

**Παναγιώτα Χαλικιά
ΑΔΤ ΑΕ 783894**

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016

Κυρίες και κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του Κ.Ν. 2190/1920, σας παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ιντερκοντινένταλ Ιντερνάσιοναλ ΑΕΕΑΠ (η «Εταιρεία») για τη χρήση 2016. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των άρθρων 43α και 43ββ του κ.ν. 2190/1920, την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τη δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης του άρθρου 2 παρ. 2 του Ν. 3873/2010.

Οικονομική Κατάσταση της Εταιρείας

Κατά τη χρήση του έτους 2016, η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση του Επενδυτικού της Σχεδίου αξιολογώντας διάφορα επενδυτικά ακίνητα που εμπίπτουν στα ποιοτικά χαρακτηριστικά της Επενδυτικής της Στρατηγικής.

Η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με την εργατική νομοθεσία και φροντίζει για τα εργασιακά θέματα των εργαζομένων, επενδύοντας συνεχώς στην επαγγελματική τους εκπαίδευση και ανάπτυξη.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016 στο Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων περιλαμβάνονται 20 ακίνητα, αποτελούμενα κυρίως από καταστήματα και γραφειακούς χώρους σε περιοχές μεγάλης προβολής και εμπορικότητας, ανά την Επικράτεια.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016, σύμφωνα με την εκτίμηση του Τακτικού Ανεξάρτητου Εκτιμητή, ήταν Ευρώ 63.150 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2015 : Ευρώ 54.413 χιλιάδες).

Τα Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα χαρακτηρίστηκαν, όπως και στις προηγούμενες δύο χρήσεις, από την προσήλωση τους στην υψηλή βιώσιμη κερδοφορία, που προκύπτει από τον συνδυασμό του υψηλού δείκτη μισθωμένων χώρων, με υψηλή εισπραξιμότητα των μισθωμάτων λόγω απουσίας ουσιαστών επισφαλειών, που παράγουν κορυφαίες αποδόσεις ενοικίων της αγοράς επενδυτικών ακινήτων, και οδηγούν σε υψηλή απόδοση των Επενδυμένων Κεφαλαίων.

Αναλυτικότερα :

Έσοδα:

Ο Κύκλος Εργασιών – Έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας ανήλθαν σε **Ευρώ 4.723,9 χιλιάδες** (2015: Ευρώ 4.406,4 χιλιάδες), ως αποτέλεσμα κυρίως της αύξησης των μισθωμάτων της μακροχρόνιας λειτουργικής μίσθωσης των ακινήτων επένδυσης στην πρώην Εμπορική Τράπεζα – νυν ALPHA BANK, της νέας απόκτησης ακινήτου στο Ηράκλειο Κρήτης και των ακινήτων που αποκτήθηκαν στο τέλος του 2015. Τα δύο ακίνητα που απέκτησε η εταιρεία στον Πύργο των Αθηνών στο τέλος του 2016, δεν έχουν προλάβει να συνεισφέρουν σημαντικά στα έσοδα της χρήσης.

Το αρνητικό επενδυτικό κλίμα δεν επηρέασε τα έσοδα της Εταιρείας, λόγω προσυμφωνημένων μακροχρόνιων μισθωμάτων. Τα κέρδη από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία για την κλειόμενη χρήση ανήλθαν στα **Ευρώ 1.793,1 χιλιάδες** (2015 : Ευρώ **2.596,6 χιλιάδες**) και αύξησαν τη συνολική θετική υπεραξία των επενδυτικών ακινήτων στα Ευρώ **4.628,9 χιλιάδες** από κτήσεως τους.

Λειτουργικά Έξοδα:

Τα **Άμεσα Λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με τα ακίνητα των επενδύσεων** ανήλθαν σε **Ευρώ 388,0 χιλιάδες** (2015: Ευρώ 258,5 χιλιάδες), αποτελούμενα κυρίως από αμοιβές ορκωτών εκτιμητών – δικηγορικά και συμβολαιογραφικά έξοδα – δημοτικά τέλη καθαριότητας – ασφάλιστρα - κοινόχρηστα – Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων ΕΝΦΙΑ κ.ο.κ.

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** την 31.12.2016 ανήλθαν σε **Ευρώ 625,7 χιλιάδες** δηλ. 13,3% επί των μισθωμάτων (2015 : Ευρώ 249 χιλιάδες δηλ. 5,7% επί των μισθωμάτων). Η αύξηση των εν λόγω εξόδων, οφείλεται κυρίως σε προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις, αύξηση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού και αύξηση του μη εκπιπτόμενου Φ.Π.Α.

Λειτουργικά Κέρδη – Κέρδη προ Φόρων:

Τα **Λειτουργικά Κέρδη** την 31.12.2016 ανήλθαν σε **Ευρώ 5.622,3 χιλιάδες** δηλ. 119% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένης και της θετικής διαφοράς αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου ακινήτων (2015: Ευρώ 6.495,4 χιλιάδες δηλ. 147,4% επί των μισθωμάτων).

Τα **Κέρδη προ Φόρων** την 31.12.2016 ανήλθαν σε **Ευρώ 6.011,2 χιλιάδες** δηλ. 127,3% επί των μισθωμάτων, μαζί με τις θετικές Συναλλαγματικές Διαφορές Ταμειακών Διαθεσίμων Ευρώ 673,6 χιλιάδες και την αφαίρεση των καθαρών Χρηματοοικονομικών Εξόδων Ευρώ 284,7 χιλιάδες. (2015 : Ευρώ 8.272,7 χιλιάδες δηλ. 187,8% επί των μισθωμάτων μαζί με τις θετικές Συναλλαγματικές Διαφορές Ταμειακών Διαθεσίμων Ευρώ 2.103,5 χιλιάδες και την αφαίρεση των καθαρών Χρηματοοικονομικών Εξόδων Ευρώ 326,2 χιλιάδες).

Φόρος – Καθαρά Κέρδη Χρήσεως:

Ο Φόρος την 31.12.2016 ανήλθε σε **Ευρώ 672,3 χιλιάδες** δηλ 14,2% επί των μισθωμάτων, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε **Ευρώ 5.338,9 χιλιάδες**, δηλ. 113,0% επί των μισθωμάτων (2015 : Ο Φόρος την 31.12.2015 ανήλθε σε Ευρώ 81,0 χιλιάδες δηλ. 1,9% επί των μισθωμάτων, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε Ευρώ 8.191,7 χιλιάδες). Η σημαντική διαφορά στο φόρο μεταξύ 2015 – 2016 οφείλεται σε αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία (Άρθρο 46, ν. 4389/2016).

Βασικοί Δείκτες

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

Συντελεστής Καθαρού Κέρδους	Καθαρά κέρδη Έσοδα από Ενοίκια	X 100
-----------------------------	--	----------

Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.)	<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Μετοχών
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds From Operations – FFO)	Καθαρά κέρδη χρήσης πλέον των αποσβέσεων, των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων, των προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου, μείον των συναλλαγματικών διαφορών, των αναπροσαρμογών των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, πλέον της αύξησης των υποχρεώσεων (πλην των τραπεζών) και μείον των καταβληθέντων τόκων και της αύξησης των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων.
Γενική Ρευστότητα	<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις
Υποχρ. προς Σύνολο Ενεργητικού	<u>Συνολικές Υποχρεώσεις</u> Σύνολο Ενεργητικού
Δανειακές Υποχρ. προς Επενδύσεις	<u>Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις</u> Επενδύσεις Ακινήτων

31/12/2016 31/12/2015

Δείκτες Απόδοσης

Συντελεστής Καθαρού Κέρδους	1,13	0,54
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.)	6,44	6,13

Δείκτες Ρευστότητας

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)	2.747.510€	3.203.731€
Γενική Ρευστότητα	19,02	22,83

Δείκτες Μόχλευσης

Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	31,46%	39,24%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις - LTV	47,73%	56,40%

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη διαχειριστική χρήση

Στις 24.03.2016, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας αποφάσισε την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου κατά το ποσό των €10.500.000, με Ιδιωτική Τοποθέτηση και έκδοση 2.625.000 νέων κοινών με ψήφο ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,0 η κάθε μία, καθώς και την εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της στην κύρια αγορά του Χ.Α.Α. Το συνολικό ποσό που αντλήθηκε από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ανέρχεται στις 14.490 χιλιάδες ευρώ και η καταβολή του πιστοποιήθηκε από το Δ.Σ. της Εταιρείας με το σχετικό πρακτικό την 12.7.2016. Στο ποσό των αντληθέντων κεφαλαίων περιλαμβάνεται και ποσό 3.990 χιλιάδες ευρώ από τη διάθεση των μετοχών υπέρ το άρτιο.

Η εταιρεία προέβη στην απόκτηση των εξής ακινήτων στο 2016:

- Ενός κτιριακού συγκροτήματος στο Ηράκλειο Κρήτης, εμβαδού οριζόντιων ιδιοκτησιών 2.645,78 τ.μ., έναντι τιμήματος €5,0 εκ. Χώροι του ως άνω ακινήτου είναι μισθωμένοι στην εταιρία «ΑΛΦΑ ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.», στη Στατιστική Υπηρεσία Ηρακλείου, στον Οργανισμό Ελληνικών Γεωργικών Ασφαλίσεων (ΕΛ.Γ.Α.), καθώς και σε τοπική επιχείρηση (κατάστημα φούρνου). Η εκτιμώμενη αξία του παραπάνω ακινήτου την 31.12.2016 ανήλθε στις 5.930 χιλιάδες ευρώ.
- Στην αγορά του γραφειακών χώρων στο 12^ο και 13^ο όροφο του Πύργου Αθηνών, συνολικού εμβαδού 669,10 τ.μ. σε κάθε όροφο, έναντι τιμήματος 700 χιλιάδων και 915 χιλιάδων ευρώ αντιστοίχως. Ο χώρος στον 13^ο όροφο είναι μισθωμένος στην εταιρεία RANDSTAD Hellas, ενώ ο αντίστοιχος στον 12^ο όροφο την 31.12.2016 ήταν κενός. Η εκτιμώμενη αξία του χώρου στον 12^ο και 13^ο όροφο, την 31.12.2016, ανήλθε σε 1.060 και 1.280 χιλιάδες ευρώ αντίστοιχα.

Προοπτικές για τη χρήση 2017

Η μακροοικονομική κατάσταση της Χώρας παραμένει δύσκολη. Οι προοπτικές της Εταιρείας επηρεάζονται από την πορεία της αγοράς ακινήτων.

Το 2016 παρατηρήθηκε πως το επίπεδο των ενοικίων παρουσίασε βελτίωση, έστω και οριακά, σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά, κυρίως για τα Α' κατηγορίας ακίνητα. Τα μισθώματα αναμένεται να ακολουθήσουν το γενικότερο οικονομικό κλίμα και εκτιμάται πως θα αυξηθούν σε περίπτωση αναπτυξιακής τροχιάς της οικονομίας.

Το ποσοστό κενών χώρων υψηλής ποιότητας έχει μειωθεί αισθητά τα δύο τελευταία έτη, τόσο για τα Α' όσο και για τα Β' κατηγορίας ακίνητα. Η μείωση αυτή οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στο γεγονός ότι η κατασκευαστική δραστηριότητα, για αναπτύξεις νέων ακινήτων ή για ριζικές ανακαινίσεις παλαιότερων (απαξιωμένων) χώρων, είναι σχεδόν ανύπαρκτη.

Σε επίπεδο μισθωτικών αποδόσεων («yields»), υφίσταται ακόμη χάσμα μεταξύ των ζητούμενων από τους πωλητές επιπέδων και των προσδοκιών των αγοραστών. Όμως η διαφορά σταδιακά εξαλείφεται. Το γεγονός της προοδευτικής σύγκλισης αποδεικνύεται από το γεγονός ότι τους τελευταίους μήνες καταγράφεται μια υψηλή δραστηριότητα αγοραπωλησιών επαγγελματικών ακινήτων, παρά το ιδιαίτερα έντονο κλίμα αβεβαιότητας που επικρατεί. Η δραστηριότητα αυτή είναι επιλεκτική, εστιάζεται δηλαδή πρωτίστως σε υψηλής ποιότητας, υπάρχοντα και εν λειτουργία ακίνητα εισοδήματος. Αν τελικά επιτευχθεί η ανάκαμψη της Ελληνικής οικονομίας, από το 2017 και μετά, οι αποδόσεις στις οποίες τα ακίνητα συναλλάσσονται εκτιμάται ότι θα μειώνονται, καθώς θα απομακρύνεται η αβεβαιότητα.

Επιδίωξη της Εταιρείας είναι η δημιουργία μεσο-μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους, μέσα από ένα ποιοτικό χαρτοφυλάκιο σταθερού εισοδήματος. Αξιολογούνται αδιάλειπτα επενδυτικές ευκαιρίες επαγγελματικών ακινήτων, σε καλές τοποθεσίες και με αξιόπιστους μισθωτές. Άμεσος στόχος είναι οι περαιτέρω εξαγορές κτιρίων για την επίτευξη, μεταξύ άλλων, ποσοστού επενδυτικών ακινήτων τουλάχιστον 80% επί του συνολικού χαρτοφυλακίου.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

Τον Φεβρουάριο του 2017 η Εταιρεία προέβη στην αγορά μίας διώροφης ιδιοκτησίας στο Αίγιο, συνολικής επιφάνειας 1.367 τ.μ. που μοιράζεται σε ισόγειο και υπόγειο χώρο. Πρόκειται για κτιριακή εγκατάσταση που ανεγέρθη το 2008 και είναι μισθωμένη στην εταιρεία DIXONS SOUTH-EAST EUROPE AEBE (ΚΩΤΣΟΒΟΛΟΣ) με αρχική μικτή ετήσια μισθωτική απόδοση 9,9%. Το τίμημα της αγοραπωλησίας ανήλθε σε €400.000.

Τον Μάρτιο του 2017 η Εταιρεία συμφώνησε την εξαγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας BIERCO ΑΕ. Η προς απόκτηση εταιρεία έχει στην αποκλειστική της κυριότητα ένα επαγγελματικό ακίνητο επί της επαρχιακής οδού Ιεράπετρας - Αγίου Νικολάου. Πρόκειται για μια αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία και πιο συγκεκριμένα για ένα κατάστημα προβολής κτιριακής επιφάνειας 1.640 τ.μ. με θέσεις στάθμευσης επί οικοπέδου έκτασης 2.639 τ.μ. Η ιδιοκτησία είναι εξ' ολοκλήρου μισθωμένη σε μεγάλη αλυσίδα λιανικού εμπορίου, με ελάχιστη εγγυημένη διάρκεια μίσθωσης 9 ετών. Η αρχική μικτή ετήσια μισθωτική απόδοση του ακινήτου είναι 9,65%.

Η Εταιρεία, τον Μάρτιο του 2017 προέβη επίσης και στην απόκτηση δύο ακόμη ιδιοκτησιών στην Καλλιθέα και στη Γλυφάδα.

Το ακίνητο στην Καλλιθέα έχει επιφάνεια 560 τ.μ. η οποία μοιράζεται σε ισόγειο και υπόγειο χώρο, είναι μισθωμένο στην εταιρεία Vodafone και το τίμημα της απόκτησής του ανήλθε σε € 800.000 και η αρχική ετήσια μικτή μισθωτική απόδοσή του υπολογίζεται σε 8,85%.

Το ακίνητο στη Γλυφάδα αποτελείται από γραφεία και καταστήματα μισθωμένα στις εταιρείες HEMPEL Hellas και SALTWATER Hellas, έχει αναγορευθεί σε οικόπεδο 1200,87 τ.μ., και αποτελείται από ισόγειο επιφάνειας 535,30 τ.μ., πρώτο όροφο επιφάνειας 406.98 τ.μ., δεύτερο όροφο επιφάνειας 406.98 τ.μ., πρώτο υπόγειο επιφάνειας 660.08 τ.μ. και δεύτερο υπόγειο επιφάνειας 710,06 τ.μ. Το τίμημα απόκτησής του ανήλθε σε € 3.412.000, ενώ η αρχική ετήσια μικτή μισθωτική απόδοσή του υπολογίζεται σε 8,44%.

Τον Μάρτιο του 2017, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση Ομολόγου Ελληνικού Δημοσίου με αξία κτήσης €4.971.200 και λήξη την 9.6.2017.

Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 16.3.2017, αποφάσισε να προτείνει προς έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, τη διανομή κερδών με τη μορφή μερίσματος συνολικού ύψους 2.940.000€.

Τα προς διανομή κέρδη προέρχονται από το 100% των πραγματοποιημένων κερδών της χρήσης 2016 (κέρδη μετά φόρων μείον τα καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία και τις μη πραγματοποιημένες συναλλαγματικές διαφορές, ήτοι 2.865.601,69€) και από μέρος των πραγματοποιημένων κερδών προηγούμενων χρήσεων ύψους 74.398,31€.

Εφόσον εγκριθεί, η διανομή θα αντιστοιχεί σε μικτό μέρισμα ύψους 0,28€ ανά μετοχή.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία

Πληθωριστικός κίνδυνος

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

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και τους χρεωστικούς τίτλους. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεδομένου ότι το 78% των εσόδων της Εταιρείας προέρχονται από λειτουργική μίσθωση καταστημάτων της Alpha Bank τα οποία είναι συνδεδεμένα για την εξόφληση των χρεολυσίων του ομολογιακού δανείου από το ίδιο τραπεζικό ίδρυμα, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές από τη μη είσπραξη απαιτήσεων.

Η συνδεδεμένη Republic Bank of Chicago, στην οποία η Εταιρεία διατηρεί την πλειονότητα των ταμειακών της διαθεσίμων, διαθέτει δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας Tier 1- 13,23% και περιλαμβάνεται στον κατάλογο των Προτιμητέων Προμηθευτών της FDIC. Ως εκ τούτου δεν αναμένονται ζημιές επί των καταθέσεων της.

Κίνδυνος Αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από τα χρηματικά διαθέσιμα και χρεωστικό τίτλο σε Δολάρια ΗΠΑ. Λόγω των σημαντικών καταθέσεων της εταιρείας σε Δολάρια ΗΠΑ, η επίδραση του συναλλαγματικού κινδύνου στα αποτελέσματα και τη θέση της Εταιρείας θεωρείται ουσιώδης.

ii) Κίνδυνος τιμών

Οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων έχουν επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση οικονομικής θέσης (κερδοφορία και στοιχεία του ενεργητικού). Η Εταιρεία προσπαθεί να συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές. Στον παρόν στάδιο ελαχιστοποιεί τον ανωτέρω κίνδυνο έχοντας εξασφαλίσει με τον κύριο μισθωτή της (ALPHA BANK) μισθώσεις οι οποίες δεν μπορούν να καταγγελθούν από το μισθωτή μέχρι το έτος 2027. Από το συγκεκριμένο μισθωτή, ο οποίος ως τραπεζικό ίδρυμα υπόκειται στις αβεβαιότητες που απορρέουν από τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες, προέρχεται πάνω από το 78% των ετησιοποιημένων συνολικών εσόδων από μισθώματα της Εταιρείας. Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία είχε θετικό αποτέλεσμα αποτίμησης από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Η Εταιρεία δεν κατέχει μετοχικούς τίτλους ή εμπορεύματα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών από αυτά.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές της Εταιρείας που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητά της να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις της. Καθώς η Εταιρεία έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το έτος 2027, η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών και κατά συνέπεια ο κίνδυνος που απορρέει από αυτή, δεν θεωρείται σημαντική.

iv) Κίνδυνος επιτοκίου

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

Κατά το έτος 2016, εάν το μέσο επιτόκιο δανεισμού ήταν κατά 50 μονάδες βάσης υψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις υπόλοιπες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, τα αποτελέσματα μετά φόρων της χρήσης θα ήταν υψηλότερα/χαμηλότερα κατά € 154,3 χιλιάδες, δηλ. +/- 36,63% επί των χρεωστικών τόκων δανεισμού, (2015: € 155,8 χιλιάδες, δηλ. +/- 31,16% επί των χρεωστικών τόκων δανεισμού), ως αποτέλεσμα του υψηλότερου/χαμηλότερου εξόδου τόκου που θα προέκυπτε από το δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου.

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.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Όπως προκύπτει από τους βασικούς δείκτες ανωτέρω, η Εταιρεία δεν διατρέχει άμεσο κίνδυνο ρευστότητας.

Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης

Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει πραγματοποιήσει επενδύσεις στο εξωτερικό και ως εκ τούτου δεν υπόκειται σε κίνδυνο μη συμμόρφωσης με εποπτικές αρχές του εξωτερικού. Όσον αφορά τη συμμόρφωση με τους κανονισμούς των εποπτικών αρχών στην Ελλάδα, η Εταιρεία διαθέτει έμπειρο προσωπικό που παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο και φροντίζει για τη συμμόρφωση της Εταιρείας με αυτές.

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

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

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν έχει σε λειτουργία υποκαταστήματα.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Ως συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 24, η Εταιρεία στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τα εξής:

- AJOLICO Trading Limited, Βασικός Μέτοχος (71,4%) της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. – Δεν υπήρξαν συναλλαγές πέραν της καταβολής του αρχικού Μετοχικού Κεφαλαίου.
- REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA, Τήρηση έντοκου καταθετικού λογαριασμού της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π..
- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, Πρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. , Μέτοχος 33,33% AJOLICO Trading Limited , Μέτοχος 3,6% INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. , Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.
- Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL A.E.E.A.Π., Μέτοχος 33,33% AJOLICO Trading Limited

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

Οι συναλλαγές της εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη της για την χρήση 2016 καθώς και τα υπόλοιπα μεταξύ της εταιρείας με αυτά την 31.12.2016 έχουν ως εξής:

REPUBLIC BANK of CHICAGO

	<u>31/12/2016</u>
Καταθέσεις όψεως σε USD	18.079.411
Έσοδα από τόκους στη χρήση	46.525
Ζημιές από πώληση παγίων	9.333

Μέλη ΔΣ και Διευθυντικά Στελέχη

Υποχρεώσεις	100
Απαιτήσεις	2.502
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	57.750
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών - Εποπτικών Οργάνων	81.159

Πρόσθετες πληροφορίες σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 του Ν. 3556/2007 και το άρθρο 2 της Απόφασης 7/448/11.10.2007 της ΕΚ

1) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας κατά την 31.12.2016 ανερχόταν σε 42.000.000 Ευρώ, διαιρούμενο σε 10.500.000 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας 4,00 Ευρώ. Όλες οι μετοχές της εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Νόμο.

2) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Οι μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους όπως προκύπτει από το καταστατικό της εταιρείας.

3) Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007

Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στην Εταιρεία σε ποσοστό άνω του 5% είναι τα εξής:

Μέτοχος	Άμεση Συμμετοχή	Έμμεση Συμμετοχή	Σύνολο
Ajolico Trading Limited	71,40%	0%	71,40%
Παναγιώτης - Αριστείδης Χαλικιάς	3,60%	23,80%	27,40%
Παναγιώτα Χαλικιά	0%	23,80%	23,80%
Ελένη Χαλικιά	0%	23,80%	23,80%

4) Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

5) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν υφίστανται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας.

6) Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Δεν υφίσταται συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της για συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν ή για την επιβολή περιορισμών στη μεταβίβαση μετοχών.

7) Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του ν. 2190/1920.

8) Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά

Ο διορισμός των μελών του ΔΣ γίνεται από την Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση.

9) Σημαντική Συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής

Δεν υφίσταται τέτοιου είδους συμφωνία.

10) Συμφωνίες που έχει υπογράψει η Εταιρεία με τα μέλη του Δ.Σ. ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης

Δεν υφίστανται τέτοιους είδους συμφωνίες.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης ,γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 43ββ του κ.ν. 2190/1920.

ι. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

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

Ο Κώδικας συντάχθηκε με βάση τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ) που κατάρτισε ο Σύνδεσμος Επιχειρήσεων & Βιομηχανιών, όπως αυτό διαμορφώθηκε τον Οκτώβριο του 2013 και σε αυτόν περιλαμβάνονται τόσο οι κανόνες, πρακτικές και οι διαδικασίες που εφαρμόζει η Εταιρεία για την συμμόρφωση με την ισχύουσα Νομοθεσία (εταιρικό δίκαιο & υποχρεώσεις εισηγμένων εταιριών), όσο και οι κανόνες και οι πρακτικές που εφαρμόζονται από την Εταιρεία πέραν των προαναφερόμενων. Ο εν λόγω κώδικας εφαρμόζεται από την Εταιρεία με τις παρακάτω αποκλίσεις:

- 1) Δεν υπάρχει καταγεγραμμένη πολιτική ποικιλομορφίας ως προς τη σύνθεση του ΔΣ και των ανώτατων διευθυντικών στελεχών και δεν ορίζεται ποσοστό εκπροσώπησης κάθε φύλου αντίστοιχα (Μέρος Α, παρ. 3.4 του Κώδικα).
- 2) Το ΔΣ της Εταιρείας συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα ούτως ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντά του, αλλά δεν συντάσσει στην αρχή κάθε ημερολογιακού έτους συγκεκριμένο ημερολόγιο συνεδριάσεων (Μέρος Α, παρ. 6.1 του Κώδικα).
- 3) Τα μέλη του ΔΣ της Εταιρείας λαμβάνουν εισαγωγική ενημέρωση για τα θέματα που αφορούν στην Εταιρεία, αλλά δεν υφίσταται κάποιο συγκεκριμένο πρόγραμμα διαρκούς επαγγελματικής επιμόρφωσης (Μέρος Α, παρ. 6.5 του Κώδικα).

- 4) Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνηση της Εταιρείας προβλέπει μέγιστη θητεία των μελών του ΔΣ έξι (6) χρόνων σε αντίθεση με τη μέγιστη θητεία των τεσσάρων (4) χρόνων όπως ορίζεται στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ) (Μέρος Α, παρ. 5.1.).
- 5) Όσον αφορά την αξιολόγηση του ΔΣ, δεν υπάρχει πρόβλεψη για περιοδική συνέλευση των μη εκτελεστικών μελών, ούτως ώστε να αξιολογείται η επίδοση των εκτελεστικών μελών και να καθορίζονται οι αμοιβές τους (Μέρος Α, παρ. 7.2 του Κώδικα).
- 6) Δεν υπάρχει πρόβλεψη για δημοσίευση στη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, της συχνότητας συμμετοχής κατ' έτος κάθε μέλους του ΔΣ και των υπολοίπων επιτροπών στις συνεδριάσεις των επιτροπών αυτών (Μέρος Α, παρ. 4.5 του Κώδικα).
- 7) Τα ονόματα των μελών του ΔΣ που υποβάλλονται για εκλογή ή επανεκλογή, συνοδεύονται από επαρκή βιογραφικά στοιχεία, καθώς και από την άποψη του υφιστάμενου ΔΣ σχετικά με την ανεξαρτησία των προτεινόμενων μελών, σύμφωνα με τα κριτήρια ανεξαρτησίας που προβλέπονται στον Νόμο, καθώς και κάθε άλλη σχετική πληροφορία που θα βοηθήσει τους μετόχους να λάβουν απόφαση βάσει εμπειριστατωμένης άποψης. Ωστόσο, δεν προβλέπεται σύσταση ειδικής επιτροπής ανάδειξης υποψηφιοτήτων όπως ορίζεται στον ΕΚΕΔ (Μέρος Α, παρ. 5.4 έως 5.7). Η αξιολόγηση των υποψηφίων γίνεται απευθείας από τους μετόχους.

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

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Το ΔΣ της Εταιρείας έχει την τελική ευθύνη για την σωστή και αποτελεσματική λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και είναι υπεύθυνο για τα εξής :

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

τους αυτούς, για την ορθή λειτουργία του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα.

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

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

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

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

Οργανωτική δομή

Η οργανωτική δομή της Εταιρείας είναι απλή και ευέλικτη. Κατά την 31.12.2016 αποτελείται από ολιγάριθμο προσωπικό (4 εργαζόμενοι) με προσήλωση στη διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και δεξιοτήτων.

Καθήκοντα και αρμοδιότητες

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

Πληροφοριακά συστήματα

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

Σχεδιασμός και παρακολούθηση

Μέσω της συνεχούς ροής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης μεταξύ των οργάνων διοίκησης επιτυγχάνεται η συνεχής παρακολούθηση. Για αυτό το σκοπό το ΔΣ έχει συστήσει μονάδα εσωτερικού ελέγχου, κατά τις απαιτήσεις της ελληνικής νομοθεσίας, που λειτουργεί σύμφωνα με γραπτό κανονισμό λειτουργίας και αξιολογεί τακτικά την καταλληλότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου. Η μονάδα εσωτερικού ελέγχου είναι ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες επιχειρησιακές μονάδες ενώ κατά την άσκηση των καθηκόντων της πρέπει να έχει πρόσβαση σε κάθε έγγραφο, υπηρεσία ή εργαζόμενο της Εταιρείας και να αναφέρεται διοικητικά στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και λειτουργικά στην επιτροπή ελέγχου του ΔΣ.

Επιπλέον το ΔΣ προβαίνει σε ετήσια αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου. Η αξιολόγηση περιλαμβάνει την εξέταση του εύρους των δραστηριοτήτων και της αποτελεσματικότητας της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, την επάρκεια των εκθέσεων διαχείρισης κινδύνων και εσωτερικού ελέγχου προς την επιτροπή ελέγχου του ΔΣ, καθώς

και την ανταπόκριση και την αποτελεσματικότητα της διοίκησης σχετικά με εντοπισμένα σφάλματα ή αδυναμίες στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου.

Λογιστικό πρόγραμμα

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

Πλαίσιο Εσωτερικού Ελέγχου

Το πλαίσιο του Εσωτερικού Ελέγχου απαρτίζεται από :

- Την Επιτροπή Ελέγχου που συγκροτείται αποκλειστικά από Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (ανεξάρτητα και μη), στην οποία αναφέρονται η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και η Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.
- Την εγκατάσταση και εφαρμογή της Εταιρικής Διακυβέρνησης, δια μέσον της καθολικής εφαρμογής του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ), του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας (ΕΚΛ), της Πολιτικής Κανονιστικής Συμμόρφωσης, της Πολιτικής Διαχείρισης Κινδύνων και της Πολιτικής Αμοιβών και Παροχών, από όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα Διευθυντικά Στελέχη, τα Εποπτικά Όργανα, τους Εργαζομένους και τους Συνεργάτες της Εταιρείας.
- Τον Εσωτερικό Έλεγχο, που διενεργείται τακτικά (ανά τρίμηνο) και κατά περίπτωση (ad hoc) αποπερατωμένου εκάστοτε με την έκδοση Έκθεσης Εσωτερικού Ελέγχου που υποβάλλεται στην Επιτροπή Ελέγχου.

Στις αρμοδιότητες της λειτουργίας του εσωτερικού ελέγχου περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η διενέργεια γενικών ή δειγματοληπτικών ελέγχων σε όλες τις λειτουργίες και συναλλαγές της Εταιρείας, η διασφάλιση της συμμόρφωσής με το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία της, η αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του λογιστικού συστήματος και του συστήματος πληροφορικής της Εταιρείας και η έγγραφη ενημέρωση του ΔΣ τουλάχιστον μία φορά το τρίμηνο για το διενεργούμενο από αυτούς έλεγχο και η παράσταση στις Γενικές Συνελεύσεις των Μετόχων. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τη λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου, περιλαμβάνονται στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας.

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

Διαχείριση κινδύνων

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

επιτρέπει να αξιολογεί και ανταπεξέρχεται στους κινδύνους που μπορεί να προκύψουν κατά την επιχειρηματική της δραστηριότητα. Τα μέλη του Δ.Σ. έχουν διαρκή επαφή με τα άτομα και τις επιτροπές της Εταιρείας και εξετάζουν την ύπαρξη κινδύνων, τη σοβαρότητά τους όσον αφορά τις δραστηριότητες της Εταιρείας και τους διαθέσιμους τρόπους αντιμετώπισής τους.

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

- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, αυτές εμπεριέχονται ήδη στο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ. 7 του ν. 3556/2007.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (δ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, δε υφίστανται κανενός είδους τίτλοι της Εταιρείας οι οποίοι να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (στ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, δεν υφίσταται κανενός είδους περιορισμός στα δικαιώματα ψήφου.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (η) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, η τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας προϋποθέτει την παροχή έγκρισης από την Γενική Συνέλευση σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920. Ο διορισμός των μελών του ΔΣ γίνεται από την Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, η έκδοση νέων μετοχών υπόκειται στις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης και στα οριζόμενα στην παράγραφο 1β του άρθρου 13 και στο άρθρο 7β του Κ.Ν. 2190/1920. Η διάθεση μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό, με την μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών κατά τους ειδικότερους όρους της απόφασης, υπόκεινται στην απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και στα οριζόμενα στην παράγραφο 13 του άρθρου 13 του Κ.Ν.2190/1920.

iv. Πληροφοριακά στοιχεία για τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων

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

Το Δ.Σ. διασφαλίζει ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων διευκολύνουν την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι ενημερώνονται για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερήσιας διάταξης, και των

δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση. Αναλυτικότερα σχετικά με την προετοιμασία της Γ.Σ σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.3884/2010, η Εταιρεία αναρτά στον ιστότοπο της είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, τόσο στην ελληνική όσο και στην αγγλική γλώσσα, πληροφορίες σχετικά με:

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

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 και Τρόπος Λειτουργίας Δ.Σ.

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

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

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

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

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

Τα Μη Εκτελεστικά μέλη αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το ένα τρίτο των μελών του ΔΣ. Μεταξύ των Μη Εκτελεστικών μελών τουλάχιστον δύο είναι Ανεξάρτητα Μέλη τα οποία ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων κατά τη διάρκεια της θητείας τους δεν κατέχουν μετοχές σε ποσοστό μεγαλύτερο του 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και δεν θα πρέπει να έχουν σχέση εξάρτησης με την Εταιρεία.

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

Σύνθεση και Τρόπος Λειτουργίας Επιτροπών του Δ.Σ.

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

Η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου έχει ως εξής :

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

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

- η παρακολούθηση της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,

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

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

Επενδυτική Επιτροπή

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

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

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής έχει ως εξής:

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

Επιτροπή Αποδοχών και Παροχών

Έργο της Επιτροπής Αποδοχών είναι η επεξεργασία και η εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας, που προορίζεται και εφαρμόζεται για τον καθορισμό των συνολικών αποδοχών των Στελεχών που αποτελούν την Ανώτατη Διοίκηση της, καθώς και εκείνους στους οποίους έχει ανατεθεί η Ανάλυση Επενδυτικού Κινδύνου αλλά και λειτουργιών Ελέγχου, Διοίκησης, Μάρκετινγκ, Ανθρώπινου Δυναμικού και Πωλήσεων, είτε είναι Μέλη Εκτελεστικά ή Μη Εκτελεστικά, προορισμένα όμως να ασκήσουν επιρροή ή διοίκηση ή μετέχοντα στη λήψη αποφάσεων για την ανάλυση επενδυτικού κινδύνου, ιδίως όταν οι συνολικές αμοιβές τους είναι ίδιες ή όμοιες με αυτές των Στελεχών Ανώτατης Διοίκησης, γνωστοποιημένα δεόντως στην Εποπτική Αρχή.

Η σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών έχει ως εξής:

- Παναγιώτα Χαλικιά – Πρόεδρος – Αντιπρόεδρος ΔΣ - Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
- Μιχάλης Σαπουντζόγλου- Γραμματέας , ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
- Γεώργιος Γεωργόπουλος –Μέλος , ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ

vi. Πρακτικές Πολυμορφίας

Η Εταιρεία υποστηρίζει και υιοθετεί τις αρχές της ισότητας και της πολυμορφίας όσον αφορά το προσωπικό και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της με σκοπό τη προώθηση της ισότητας και της δίκαιης μεταχείρισης.

Η Εταιρεία επιδιώκει τη στελέχωση του προσωπικού της και των ανωτέρων στελεχών της με ικανό προσωπικό, διαφόρων ηλικιών, φύλων και επαγγελματικών ιστορικών, ωστόσο κυρίως λόγω του περιορισμένου αριθμού ατόμων στο προσωπικό, η Εταιρεία δεν έχει συμπεριλάβει στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησής της, συγκεκριμένες πολιτικές που να αφορούν στην πολυμορφία.

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα , 16 Μαρτίου 2017
Οι δηλούντες**

Ο Πρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ024492**

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.

ΑΡ. ΑΔ. ΕΠ. ΚΕΦ.: 5/604/6.12.2011

ΑΡ. ΓΕΜΗ: 120108101000

ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΣΩ ΕΚΔΟΣΗΣ ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ, ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΑΠΟ 24 ΜΑΡΤΙΟΥ 2016 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με το άρθρο 4.1.2 του κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, καθώς και τις αποφάσεις 25/17.7.2008 του Διοικητικού του Συμβουλίου και 7/448/11.10.2007 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ότι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά τη χρήση του έτους 2016, αυξήθηκε με την έκδοση 2.625.000 νέων κοινών με ψήφο ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,0 η κάθε μία, με καταβολή μετρητών, από την οποία αντλήθηκαν κεφάλαια συνολικού ύψους 14.490.000€. Η πιστοποίηση της ολοσχερούς καταβολής της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έγινε την 12.7.2016.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (Ποσά σε Ευρώ)			
Περιγραφή της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων	Σύνολο Αντληθέντων Κεφαλαίων	Διατεθέντα κεφάλαια έως 31/12/2016	Υπόλοιπο κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 31/12/2016
1. Πραγματοποίηση επενδύσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2778/1999.	13.955.829,73	0,00	13.955.829,73
2. Έξοδα έκδοσης και εισαγωγής στο Χ.Α.	534.170,27	534.170,27	0
Σύνολο	14.490.000,00	534.170,27	13.955.829,73

Σημείωση 1: Η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει τα αντληθέντα κεφάλαια από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου για την πραγματοποίηση επενδύσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π.. Η Εταιρεία εκτιμά ότι η ολοκλήρωση των εν λόγω επενδύσεων θα πραγματοποιηθεί εντός 24 μηνών από την άντληση των κεφαλαίων.

Σημείωση 2: Το υπόλοιπο των κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 31.12.2016 είναι τοποθετημένο σε βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και περιλαμβάνεται στον Ισολογισμό της Εταιρείας στο κονδύλι «Ταμιακά διαθέσιμα και Ισοδύναμα».

Αθήνα , 16 Μαρτίου 2017

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Οικονομικός
Διευθυντής**

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ024492**

**Γεράσιμος Ρομποτής
ΑΔΤ ΑΒ 595414**



Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «**Intercontinental International A.E.E.A.Π**»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», οι οποίες αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2016, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β' /2848/23.10.2012). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

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

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 43ββ του Κωδ. Ν. 2190/1920.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 43ββ του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την «Intercontinental International Εταιρεία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



Αθήνα, 17 Μαρτίου 2017

ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891



**ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ
ΧΡΗΣΗΣ**

ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31/12/16	31/12/15
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	63.150.000	54.413.000
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	7	0	13.500
		<u>63.150.000</u>	<u>54.426.500</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	179.480	81.347
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	9	2.584.618	4.228.077
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	32.823.356	20.779.037
		<u>35.587.454</u>	<u>25.088.461</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>98.737.454</u>	<u>79.514.962</u>
<u>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	42.000.000	31.500.000
Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		3.990.000	0,00
Τακτικό αποθεματικό		844.714	844.714
Λοιπά αποθεματικά		-14.027	-86.269
Κέρδη εις νέον		20.850.856	16.049.565
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>67.671.543</u>	<u>48.308.010</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους		5.432	5.432
Δανειακές υποχρεώσεις	12	29.015.437	30.063.602
Εγγυήσεις	13	174.217	38.909
		<u>29.195.086</u>	<u>30.107.943</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	372.279	316.039
Δανειακές υποχρεώσεις	12	1.125.607	627.136
Εγγυήσεις	13	0	115.000
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		372.938	40.834
		<u>1.870.824</u>	<u>1.099.009</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>31.065.911</u>	<u>31.206.952</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>98.737.454</u>	<u>79.514.962</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 30 έως 58 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	31/12/16	31/12/15
Έσοδα από μισθώματα	15	4.723.896	4.406.395
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		1.793.164	2.596.578
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	-388.004	-258.534
Λοιπά έσοδα		118.990	0
Μικτά Κέρδη		6.248.047	6.744.439
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	-103.857	-68.873
Λοιπά έξοδα	18	-407.347	-180.134
Προβλέψεις χρήσης για επισφαλείς απαιτήσεις		-114.544	0
Λειτουργικά κέρδη		5.622.298	6.495.432
Συναλλαγματικές διαφορές		670.153	2.103.446
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	177.320	174.071
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-462.034	-500.269
Κέρδη προ φόρων		6.007.737	8.272.680
Φόροι	20	-672.272	-81.000
Καθαρά κέρδη χρήσης		5.335.464	8.191.680
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Ποσά που ενδέχεται να μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Κέρδη/Ζημίες από αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση		-3.541	-86.269
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		5.331.923	8.105.411
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)			
Βασικά	21	0,59	1,04

Οι σημειώσεις στις σελίδες 30 έως 58 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό διαθέσιμων προς πώληση επενδύσεων	Κέρδη εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015	31.500.000	0	435.130	0	8.267.469	40.202.599
Καθαρά κέρδη χρήσης	0	0	0	0	8.191.680	8.191.680
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	0	0	0	-86.269	0	-86.269
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	0	0	409.584		-409.584	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	0	0	409.584	-86.269	7.782.096	8.105.411
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	31.500.000	0	844.714	-86.269	16.049.565	48.308.010
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016	31.500.000	0	844.714	-86.269	16.049.565	48.308.010
Καθαρά κέρδη χρήσης	0	0	0	0	5.335.464	5.335.464
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	10.500.000	3.990.000	0	0	0	14.490.000
Πώληση διαθέσιμων προς πώληση επενδύσεων	0	0	0	75.783	0	75.783
Κόστος εισαγωγής στο ΧΑΑ	0	0	0	0	-534.174	-534.174
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	0	0	0	-3.541	0	-3.541
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	10.500.000	3.990.000	0	72.242	4.801.291	19.363.532
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	42.000.000	3.990.000	844.714	-14.027	20.850.856	67.671.543

Οι σημειώσεις στις σελίδες 30 έως 58 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

		<u>01/01/2016</u> <u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2015</u> <u>31/12/2015</u>
<u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Κέρδη προ φόρων		6.007.737	8.272.680
Πλέον (μείον) προσαρμογές για:			
Έσοδα από τόκους	19	-177.320	-174.071
Έξοδα για τόκους	19	462.034	500.269
Συναλλαγματικές διαφορές (Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	-670.153	-2.103.446
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους		0	0
Αποσβέσεις ενσώματων ακινητοποιήσεων	7	2.993	2.000
		<u>3.832.127</u>	<u>3.900.854</u>
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		-98.133	-67.641
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		63.046	-37.019
		<u>3.797.040</u>	<u>3.796.194</u>
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καταβληθέντες φόροι		-365.732	-82.148
Καταβληθέντες τόκοι		-374.264	-509.463
		<u>3.057.044</u>	<u>3.204.582</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	-6.846.643	-825.000
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση (Αγορές) / Πωλήσεις ενσώματων ακινητοποιήσεων	6	-97.193	-21.848
(Αγορές) / Πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	9	10.507	0
Τόκοι εισπραχθέντες		1.736.133	-4.243.273
		177.320	219.948
		<u>-5.019.876</u>	<u>-4.870.174</u>
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)			
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου		14.490.000	0
Έξοδα για την εισαγωγή στο Χ.Α.Α.		-534.170	0
Αποπληρωμές ομολογιακού δανείου	12	-532.350	-332.325
		<u>13.423.480</u>	<u>-332.325</u>
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		11.460.647	-1.997.917
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		20.779.037	20.673.508
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		583.672	2.103.446
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα		32.823.356	20.779.037
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		32.823.356	20.779.037

Οι σημειώσεις στις σελίδες 30 έως 58 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας** (η «Εταιρεία») έχουν καταρτιστεί για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016.

Η Εταιρεία, είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999 καθώς και των τροποποιήσεών του.

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

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 16 Μαρτίου 2017.

Στην Εταιρεία συμμετέχει (άμεσα και έμμεσα) κατά 71,4% η εταιρεία «AJOLICO TRADING LIMITED» (αριθμός εγγραφής 284633), η οποία εδρεύει στη Λευκωσία της Κύπρου.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

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

2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας (βλέπε σημείωση 5).

2.1.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»

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

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

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

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) “Γνωστοποιήσεις”

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

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012

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

ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»

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

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

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

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

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

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

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

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014

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

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»

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

ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους»

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

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

σε αυτές. Η Εταιρεία σχεδιάζει να υιοθετήσει το πρότυπο κατά την ημερομηνία που αυτό θα τεθεί σε υποχρεωτική ισχύ.

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

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

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

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση.

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

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

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

2.2 Συνέχιση δραστηριότητας

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern) όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία έχει διατηρήσει την κερδοφορία της από τα προηγούμενα έτη, διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα και εισοδήματα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων της αλλά και της ανάγκης του κεφαλαίου κίνησής της, και έχει συνάψει μακροχρόνιες μισθώσεις οι οποίες ως επί το πλείστον δεν μπορούν να ακυρωθούν μέχρι το έτος 2027, εξασφαλίζοντας έτσι σταθερά εισοδήματα.

2.3. Λογιστικές Αρχές

2.3.1 Λειτουργικοί Τομείς

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

2.3.2 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

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

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση της συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν την ημερομηνία διενέργειας της εκάστοτε συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή όπως αυτές εκδίδονται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (εφεξής «Ε.Κ.Τ.»). Τα συναλλαγματικά κέρδη ή 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 συνολικού εισοδημάτος.

2.3.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του. Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων στα «Λοιπά Αποθεματικά», βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα

χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

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

2.3.4 Δαπάνες δανεισμού

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

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

2.3.5 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

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

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 4–7 έτη

Μεταφορικά μέσα: 10 έτη

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

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

2.3.6 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής:

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

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

β) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

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

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

2.3.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

2.3.8 Εμπορικές απαιτήσεις

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

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

2.3.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.3.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

(α) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα δάνεια και απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν τα κονδύλια «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης (σημειώσεις 8 και 10).

(β) Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

Αναγνώριση και επιμέτρηση

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

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

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

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

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος

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

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

Αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι υπάρχει ζημιά απομείωσης που αφορά δάνεια και απαιτήσεις, το ποσό της ζημιάς επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών

ρών (εξαιρώντας μελλοντικές πιστωτικές ζημιές που δεν έχουν πραγματοποιηθεί) προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του περιουσιακού στοιχείου. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων μειώνεται με το ποσό της ζημιάς απομείωσης και η ζημιά καταχωρείται στα αποτελέσματα. Αν ένα δάνειο έχει μεταβλητό επιτόκιο, το επιτόκιο προεξόφλησης για την επιμέτρηση της ζημιάς απομείωσης είναι το τρέχον αποτελεσματικό επιτόκιο όπως προσδιορίστηκε από τη σύμβαση.

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

(β) Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

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

2.3.11 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.3.12 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

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

2.3.13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

2.3.14 Διανομή Μερισμάτων

Το διανεμητέο μέρος προς τους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης εντός της οποίας έχει εγκριθεί η διανομή του από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.3.15 Τραπεζικά δάνεια

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

2.3.16 Τρέχουσα φορολογία

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

Ως ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της αξίας του ενεργητικού της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ε.Κ.Τ. προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σημειώνεται ότι μετά τις αλλαγές που επήλθαν από το Νόμο 4389/2016 και συγκεκριμένα το άρθρο 46, οι οποίες τέθηκαν σε ισχύ από 1.1.2016, Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεων, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων.

2.3.17 Προβλέψεις

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

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

2.3.18 Αναγνώριση εσόδων

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

2.3.19 Έσοδα από τόκους

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

2.3.20 Διανομή μερισμάτων

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

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από τα χρηματικά διαθέσιμα και χρεωστικό τίτλο σε Δολάρια ΗΠΑ. Την 31.12.2016 και 31.12.2015 οι τραπεζικές καταθέσεις και ο χρεωστικός τίτλος σε Δολάρια ΗΠΑ ανήλθαν σε \$ 21.853.662 (€ 20.732.057) και σε \$ 23.531.727 (€ 21.614.519) αντίστοιχα. Οι θετικές συναλλαγματικές διαφορές που προέκυψαν για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2016 και την 31.12.2015 ανήλθαν σε € 670.152 και σε € 2.103.446 αντίστοιχα, και αύξησαν τα αποτελέσματα μετά φόρων κατά +14% και +35% αντίστοιχα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 εάν το Ευρώ ήταν πιο ισχυρό/αδύναμο σε σχέση με το Δολάριο ΗΠΑ κατά 5%, τα αποτελέσματα μετά φόρων της χρήσης θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά € 987 χιλιάδες / € 1.091 χιλιάδες (2015: € 1.029 χιλιάδες / € 1.138 χιλιάδες).

ii) Κίνδυνος τιμών

Οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων έχουν επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση οικονομικής θέσης (κερδοφορία και στοιχεία του ενεργητικού). Η Εταιρεία προσπαθεί να συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές. Στον παρόν στάδιο ελαχιστοποιεί τον ανωτέρω κίνδυνο έχοντας εξασφαλίσει με τον κύριο μισθωτή της (ALPHA BANK) μισθώσεις οι οποίες δεν μπορούν να καταγγελθούν από το μισθωτή μέχρι το έτος 2027. Από το συγκεκριμένο μισθωτή, ο οποίος ως τραπεζικό ίδρυμα υπόκειται στις αβεβαιότητες που απορρέουν από τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες, προέρχεται πάνω από το 78% των ετησιοποιημένων συνολικών εσόδων από μισθώματα της Εταιρείας. Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία είχε θετικό αποτέλεσμα αποτίμησης από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Η Εταιρεία δεν κατέχει μετοχικούς τίτλους ή εμπορεύματα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών από αυτά.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές της Εταιρείας που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητά της να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις της. Καθώς η Εταιρεία έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το έτος 2027, η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών και κατά συνέπεια ο κίνδυνος που απορρέει από αυτή, δεν θεωρείται σημαντική.

iv) Κίνδυνος επιτοκίου

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

Κατά το έτος 2016, εάν το μέσο επιτόκιο δανεισμού ήταν κατά 50 μονάδες βάσης υψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις υπόλοιπες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, τα αποτελέσματα μετά φόρων της χρήσης θα ήταν υψηλότερα/χαμηλότερα κατά € 154,3 χιλιάδες, δηλ. +/- 36,63% επί των χρεωστικών τόκων δανεισμού, (2015: € 155,8 χιλιάδες, δηλ. +/- 31,16% επί των χρεωστικών τόκων δανεισμού), ως αποτέλεσμα του υψηλότερου/χαμηλότερου εξόδου τόκου που θα προέκυπτε από το δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και τους χρεωστικούς τίτλους. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Στη χρήση του έτους 2016, η Εταιρεία έχει προβεί για πρώτη φορά, σε σχηματισμό προβλέψεων για επισφαλής απαιτήσεις ύψους 114.544 €.

Δεδομένου ότι το 78% των εσόδων της Εταιρείας προέρχονται από λειτουργική μίσθωση καταστημάτων της Alpha Bank τα οποία είναι συνδεδεμένα για την εξόφληση των χρεολυσίων του ομολογιακού δανείου από το ίδιο τραπεζικό ίδρυμα, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να υποστεί περαιτέρω ουσιώδεις ζημίες από τη μη είσπραξη απαιτήσεων.

Η συνδεδεμένη Republic Bank of Chicago, στην οποία η Εταιρεία διατηρεί την πλειονότητα των ταμειακών της διαθεσίμων, διαθέτει δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας Tier 1- 13,23% και περιλαμβάνεται στον κατάλογο των Προτιμητέων Προμηθευτών της FDIC. Ως εκ τούτου η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να υποστεί ζημίες επί των καταθέσεων της.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 31 Δεκεμβρίου 2015:

Αξιολόγηση (ποσά σε € χιλ.)	Ταμειακά Διαθέσιμα		Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση		Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Aaa	-	-	2.585	3.573	-	-
Caa1	-	-	-	-	-	-
Caa2	-	-	-	655	-	-
Caa3	14.744	1.702	-	-	-	-
Μη αξιολογηθέντα	18.079	19.077	-	-	294	81

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Το σύνολο των υποχρεώσεων είναι πληρωτέο εντός δωδεκαμήνου από τη λήξη της χρήσης, ενώ οι λήξεις του μακροπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας εμφανίζονται στη σημείωση 12.

Όσον αφορά τις εισροές, το σύνολο των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων αναμένεται να εισπραχθούν εντός δωδεκαμήνου, με εξαίρεση τις απαιτήσεις μισθωμάτων, των οποίων η ενηλικίωση αναλύεται στη σημείωση 8. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από καταθέσεις όψεως και καταθέσεις προθεσμίας διάρκειας μικρότερης των 3 μηνών, ενώ οι μελλοντικές ελάχιστες εισροές από μισθώματα αναλύονται στη σημείωση 15.

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

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

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. , επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων. Στόχος της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της. Ο δείκτης μόχλευσης (debt ratio) κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 ανήλθε σε 31%. (2015: 39%).

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

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

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2016:

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	-	-	20.997.794
Σύνολο	-	-	20.997.794

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, του βραχυπρόθεσμου δανεισμού, των εγγυήσεων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

4. Λειτουργικοί Τομείς

Η Εταιρεία εφαρμόζει ενιαία παρακολούθηση Λειτουργικών Τομέων, λόγω παρόμοιων οικονομικών χαρακτηριστικών που παρουσιάζουν τα Επενδυτικά της Ακίνητα, που προκύπτουν από :

- Την ενιαία μορφή των εσόδων, λόγω ενιαίων μισθωτηρίων ανά μισθωτή
- Την κατά πλειονότητα εφαρμογή μισθώσεων στις οποίες το κόστος ασφάλισης, διαχείρισης και επιδιόρθωσης έχουν οι ενοικιαστές
- Την ενιαία Οργανωτική δομή της Εταιρείας
- Την αποκλειστική δραστηριοποίηση στην Ελληνική Επικράτεια
- Την εφαρμογή ενιαίου Κανονιστικού Πλαισίου για το σύνολο του χαρτοφυλακίου των Επενδυτικών Ακινήτων
- Την απουσία τομέα με περιουσιακά στοιχεία άνω του 10% του συνόλου του χαρτοφυλακίου των Επενδυτικών της Ακινήτων
- Την απουσία τομέα με έσοδα άνω του 10% των συνολικών της εσόδων

Η Εταιρεία διαθέτει την αναγκαία ετοιμότητα για αναλυτική παρακολούθηση των μελλοντικών Λειτουργικών της Τομέων, ευθύς μόλις η πολυμορφία και η ποικιλότητα των νέων μελλοντικών της αποκτήσεων, το απαιτήσει.

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 «εύλογων αξιών». Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από Ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Ορκωτών Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψιν της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

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

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

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

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

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάση των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31/12/16	31/12/2015
Υπόλοιπα έναρξης	54.413.000	50.969.574
Αγορές ακινήτων επένδυσης και προσθήκες επί αυτών	6.846.643	825.000
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	97.193	21.848
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα	1.793.164	2.596.578
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	63.150.000	54.413.000

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

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

Η εταιρεία προέβη στην απόκτηση των εξής ακινήτων στο 2016:

- Ενός κτιριακού συγκροτήματος στο Ηράκλειο Κρήτης, εμβαδού οριζόντιων ιδιοκτησιών 2.645,78 τ.μ., έναντι τιμήματος €5,0 εκ. Χώροι του ως άνω ακινήτου είναι μισθωμένοι στην εταιρία «ΑΛΦΑ ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.», στη Στατιστική Υπηρεσία Ηρακλείου, στον Οργανισμό Ελληνικών Γεωργικών Ασφαλίσεων (ΕΛ.Γ.Α.), καθώς και σε τοπική επιχείρηση (κατάστημα φούρνου). Η εκτιμώμενη αξία του παραπάνω ακινήτου την 31.12.2016 ανήλθε στις 5.930 χιλιάδες ευρώ.
- Στην αγορά του γραφειακών χώρων στο 12^ο και 13^ο όροφο του Πύργου Αθηνών, συνολικού εμβαδού 669,10 τ.μ. σε κάθε όροφο, έναντι τιμήματος 700 χιλιάδων και 915 χιλιάδων ευρώ αντιστοίχως. Ο χώρος στον 13^ο όροφο είναι μισθωμένος στην εταιρεία RANDSTAD Hellas, ενώ ο αντίστοιχος στον 12^ο όροφο την 31.12.2016 ήταν κενός. Η εκτιμώμενη αξία του χώρου στον 12^ο και 13^ο όροφο, την 31.12.2016, ανήλθε σε 1.060 και 1.280 χιλιάδες ευρώ αντίστοιχα.

Η τελευταία διαθέσιμη διενεργηθείσα αποτίμηση έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2016 από Ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Ορκωτών Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με εμπειρία στην πραγματοποίηση τέτοιων εκτιμήσεων. Από την εν λόγω εκτίμηση προέκυψε Κέρδος αποτίμησης € 1.793.164 που ενσωματώθηκε στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

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

- των συγκριτικών στοιχείων από στοιχεία της κτηματαγοράς (10%), και
- των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) (90%)
- σε όποια ακίνητα υπάρχει υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης, αυτός υπολογίστηκε χρησιμοποιώντας την υπολειμματική μέθοδο (100%).

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

Ελάχιστη (προκαθορισμένη) αύξηση μισθωμάτων –σταθμισμένη για όλα τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου	0%-3,5%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	ΔTK έως ΔTK+1,00%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος (exit yield)	4,00% έως 10,00%
Επιτόκιο προεξόφλησης	6,00%-12,00%

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η εύλογη αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για το 2016 έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Επιτόκιο Προεξόφλησης	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	55.994.553,26	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	473.920,55	8% - 12%	7% - 10%
Γραφεία	5.445.446,74	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	43.512,04	8% - 12%	7% - 10%
Διαμερίσματα	1.710.000,00	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	5.584,00	6%	4%
	63.150.000,00				

Για τα 4 καταστήματα που βρίσκονται στην Ν. Ιωνία, στην Κέρκυρα, στη Ζάκυνθο και στο Βόλο, υπάρχει υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης και η αξία του έχει υπολογιστεί σύμφωνα με την υπολειμματική μέθοδο και συμπεριλαμβάνεται στην εύλογη αξία του παραπάνω πίνακα.

Επί των επενδυμένων ακινήτων της Εταιρείας που είναι μισθωμένα στην Alpha Bank, υφίσταται υποθήκη € 31.500.000, ήτοι 100% έναντι δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας. Οι επενδύσεις ακινήτων εμπίπτουν σε κατηγορία επενδύσεων **Επιπέδου 3** (Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα με μεθόδους αποτίμησης όπου όλα τα σημαντικά δεδομένα προέρχονται από μη παρατηρήσιμες τιμές).

Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/-0,5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €1.916 χιλιάδες χαμηλότερη ή €2.010 χιλιάδες υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν η απόδοση του ακινήτου στο τέλος που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/-1% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €3.469 χιλιάδες υψηλότερη ή €2.629 χιλιάδες χαμηλότερη, αντίστοιχα.

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

7. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως ή αποτίμησης			
Κατά την 31/12/2015	20.000	7.873	27.873
Προσθήκες χρήσεως	0	1.327	1.327
Μειώσεις χρήσεως	-20.000	0	-20.000
Κατά την 31/12/2016	0	9.200	9.200

Σωρευμένες αποσβέσεις

Κατά την 31/12/2015	6.500	7.873	14.373
Αποσβέσεις χρήσεως	1.667	1.327	2.993
Μειώσεις χρήσεως	-8.167	0	-8.167
Κατά την 31/12/2016	0	9.200	9.200

Αναπόσβεστη αξία

Κατά την 31/12/2016	0	0	0
---------------------	----------	----------	----------

8. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	31/12/16	31/12/15
Παρακρατούμενοι φόροι Ελληνικού Δημοσίου	1.949	3.267
Απαιτήσεις μισθωμάτων	178.950	70.762
Δοσμένες Εγγυήσεις	6.819	6.555
Λοιπές απαιτήσεις	89.030	763
Σύνολο	276.748	81.347
Έξοδα επομένων χρήσεων	17.276	0
Σύνολο	294.024	81.347
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-114.544	0
Σύνολο	179.480	81.347

Οι απαιτήσεις μισθωμάτων αναλύονται περαιτέρω ως εξής:

	31/12/16	31/12/15
Μη επισφαλείς απαιτήσεις		
Απαιτήσεις έως 30 ημέρες:	37.198	25.424
Απαιτήσεις μεταξύ 30 και 90 ημερών:	14.002	19.229
Απαιτήσεις μεταξύ 90 και 180 ημερών:	13.205	21.229
Απαιτήσεις άνω των 180 ημερών:	0	4.880
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	64.406	70.762
Επισφαλείς απαιτήσεις	114.544	0
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις:	-114.544	0
Καθαρές απαιτήσεις μετά τις προβλέψεις:	64.406	70.762

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας προσεγγίζει τη λογιστική αξία την 31.12.2016, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο, που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται μη σημαντική.

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31.12.2016 περιλαμβάνουν κυρίως προκαταβολές προμηθευτών.

Συγκέντρωση σε πελάτες : Ο μισθωτής της Εταιρείας Alpha Bank αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα. Για την οικονομική χρήση που έληξε την 31.12.2016 τα έσοδα που προέρχονται από μισθωμένα ακίνητα από την Alpha Bank

ανέρχονται σε € 3.915.220, ήτοι το 83% των συνολικών μισθωμάτων του έτους και είναι εξασφαλισμένα για τα επόμενα 11 έτη (Σημείωση 15).

9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

	31/12/16	31/12/15
Χρεωστικοί τίτλοι σε €	0	1.736.133
Χρεωστικοί τίτλοι σε USD	2.584.618	2.491.944
Σύνολο	2.584.618	4.228.077

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση αφορούν σε εισηγμένο ομόλογο υπερεθνικών οργανισμών αξίας € 2.584.618.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31/12/16	31/12/15
Ταμείο	43	181
Καταθέσεις όψεως σε €	3.675.873	1.656.281
Καταθέσεις προθεσμίας σε €	11.000.000	0
Καταθέσεις USD σε Ευρώ	18.147.440	19.122.575
Σύνολο	32.823.356	20.779.037

Επί τραπεζικού λογαριασμού καταθέσεων έχει συσταθεί ενέχυρο επί απαιτήσεων από μισθώματα, με σκοπό την ενεργοποίηση μηχανισμού ολοσχερούς παρακράτησης (cash sweep) σε περίπτωση μη τήρησης των δανειακών όρων που προβλέπονται στη σύμβαση ομολογιακού δανείου. Για την χρήση που έληξε την 31.12.2016 δεν συνέτρεξε τέτοια περίπτωση.

11. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, ποσού € 42.000.000, διαιρείται σε 10.500.000 ονομαστικές κοινές μετοχές αξίας € 4 εκάστης.

Την 24.03.2016 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου κατά το ποσό των €10.500.000, με Ιδιωτική Τοποθέτηση και έκδοση 2.625.000 νέων κοινών με ψήφο ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,0 η κάθε μία, καθώς και την εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της στην κύρια αγορά του Χ.Α.Α. Κατά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία προέβη και σε μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών, από € 100 σε € 4. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αμέσως πριν την αύξησή του ήταν € 31.500.000, διαιρεμένο σε 7.875.000 ονομαστικές κοινές μετοχές με ονομαστική αξία € 4. Οι μετοχές της Εταιρείας κατά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου είχαν διατεθεί σε τιμή υπέρ το άρτιο, συγκεντρώνοντας αποθεματικό υπέρ το άρτιο ύψους 3.990.000€

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές κατά την λήξη της χρήσης 31.12.2016.

12. Δανειακές υποχρεώσεις

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Ομολογιακό δάνειο	29.015.437	30.063.602
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου	1.048.163	532.350
Δουλευμένοι τόκοι κλεισμένης περιόδου	77.444	94.786
Σύνολο	<u>30.141.044</u>	<u>30.690.738</u>

Η λήξη του ομολογιακού δανείου έχει ως εξής:

Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι για τον επόμενο χρόνο	1.422.605	1.025.209
Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι για τα επόμενα 2 - 5 έτη	6.207.474	6.392.307
Υπόλοιπο πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι έως το έτος 2027	25.537.133	27.796.161
Σύνολο	<u>33.167.211</u>	<u>35.213.677</u>

Οι πληρωμές των δόσεων γίνονται ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου. Η εύλογη αξία της δανειακής υποχρέωσης ανέρχεται, κατά την 31.12.2016, στα 20.997.794,35€.

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

1. Υποθήκη 100% επί των επενδυμένων ακινήτων που είναι μισθωμένα στην Alpha Bank, συνολικής αξίας € 31.500.000
2. Ενέχυρο επί των μισθωτηρίων συμβολαίων για τον σύνολο των επενδυμένων ακινήτων που έχουν μισθωθεί στην Alpha Bank καθ' όλη τη διάρκεια του ομολογιακού δανείου.
3. Εγγύηση βασικού μετόχου για την ορθή εξυπηρέτηση του δανείου και διαβεβαιώσεις μη μεταβολής της μετοχικής σύνθεσης ώστε η συμμετοχή του βασικού μετόχου να μην μειωθεί λιγότερο από 67%
4. Ρήτρα ολοσχερούς παρακράτησης των μηνιαίων μισθωμάτων σε περίπτωση μη τήρησης χρηματοοικονομικού όρου και μη αποκατάστασης του εντός 30 ημερολογιακών ημερών.
Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31.12.2016 με όλους τους όρους της σύμβασης του ομολογιακού δανείου.

13. Εγγυήσεις

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		
Εγγυήσεις ενοικίων	174.217	38.909
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		
Εγγύηση -Παρακράτηση	0	115.000
Σύνολο	<u>174.217</u>	<u>153.909</u>

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/16	31/12/15
Προμηθευτές	39.987	47.756
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	5.598	2.335
Χαρτόσημο και λοιποί φόροι	159.113	159.165
ΕΝΦΙΑ	54.081	74.783
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	113.500	32.000
Σύνολο	372.279	316.039

15. Έσοδα από μισθώματα

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

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

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

Δεν υπάρχουν μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016. 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 2017:	4.262.861
Ενοίκια 2018 - 2022:	23.616.636
Ενοίκια 2023 - 2027:	27.970.507
Σύνολο	55.850.005

16. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	31/12/16	31/12/15
Αμοιβές Εκτιμητών	40.764	23.703
Ασφάλιστρα	48.155	10.517
Συντηρήσεις - Κοινόχρηστα	16.707	15.138
Λοιποί Φόροι - Τέλη	15.628	19.375
Λοιπά Έξοδα	6.878	2.845
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων - ΕΝΦΙΑ	259.871	186.959
Σύνολο	388.004	258.537

17. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	31/12/16	31/12/15
Αμοιβές έμμισθου προσωπικού	83.195	56.158
Εργοδοτικές εισφορές	20.662	12.715
Σύνολο	103.857	68.873

Η Εταιρεία απασχολούσε 4 εργαζόμενους την 31.12.2016.

18. Λοιπά έξοδα

	31/12/16	31/12/15
Αμοιβές τρίτων	123.916	94.561
Ενοίκια	15.788	15.770
Φόροι- Τέλη	113.614	34.843
Διάφορα έξοδα	154.030	34.961
Σύνολο	407.347	180.134

Το κονδύλι «Διάφορα έξοδα» περιλαμβάνει αμοιβές Δ.Σ. ύψους 57,5 χιλ. ευρώ.

19. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	31/12/16	31/12/15
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	422.969	500.269
Χρεωστικοί τόκοι λοιπών υποχρεώσεων	39.065	0
Πιστωτικοί τόκοι καταθέσεων	-80.792	-78.067
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	-5.027	0
Έσοδα χρεογράφων	-91.501	-96.005
Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα	284.714	326.198

20. Φόροι

	31/12/2016	31/12/2015
Φόρος Χρήσεως	672.272	80.000
Λοιποί Φόροι	0	1.000
Σύνολο	672.272	81.000

Ο φόρος ενεργητικού υπολογίζεται με βάση τις διατάξεις του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, σύμφωνα με τις οποίες οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υποχρεούνται σε καταβολή φόρου ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανομένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999.

Η σημαντική διαφορά στο φόρο μεταξύ των ετών 2015 και 2016 οφείλεται σε αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία του Άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, σύμφωνα με το οποίο ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές.

21. Κέρδη ανά μετοχή

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

Ο Υπολογισμός των Κερδών ανά Μετοχή έχει ως ακολούθως :

2016

Κέρδη ανά Μετοχή	<u>Καθ.Κέρδη</u> Τεμάχια Μετοχών	<u>5.335.464</u> 8.968.750	=	0,59
------------------	-------------------------------------	-------------------------------	---	-------------

2015

Κέρδη ανά Μετοχή	<u>Καθ.Κέρδη</u> Τεμάχια Μετοχών	<u>8.191.680</u> 7.875.000	=	1,04
------------------	-------------------------------------	-------------------------------	---	-------------

Σημειώνεται ότι στο έτος 2016 η εταιρεία μείωσε την ονομαστική αξία των μετοχών της από € 100 σε € 4, με ταυτόχρονη αύξηση των αριθμών των μετοχών από 315.000 σε 7.875.000. Για λόγους συγκρισιμότητας και σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33, τα κέρδη ανά μετοχή της προηγούμενης περιόδου αναπροσαρμόστηκαν.

Επίσης σημειώνεται ότι καθώς η Εταιρεία προέβη σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου μέσα στο 2016, ο αριθμός των μετοχών που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό των κερδών ανά μετοχή του 2016, είναι ο σταθμισμένος μέσος όρος των αριθμών των μετοχών για το έτος 2016.

22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

- AJOLICO Trading Limited, Βασικός Μέτοχος (71,4%) της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. – Δεν υπήρξαν συναλλαγές πέραν της καταβολής του αρχικού Μετοχικού Κεφαλαίου.
- REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA, Τήρηση έντοκου καταθετικού λογαριασμού της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π..
- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, Πρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. , Μέτοχος 33,3344% AJOLICO Trading Limited , Μέτοχος

3,6% INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. , Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.

- Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL A.E.E.A.Π., Μέτοχος 33,3344% AJOLICO Trading Limited

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

Η Εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση διενέργησε συναλλαγές ως εξής:

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

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Καταθέσεις όψεως σε USD	18.079.411	19.077.419
Έσοδα από τόκους στη χρήση	46.525	51.467
Ζημιές από πώληση παγίων	9.333	0

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

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Υποχρεώσεις	100	0
Απαιτήσεις	2.502	0
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	57.750	2.068
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών - Εποπτικών Οργάνων	81.159	54.090

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

23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Φορολογικός έλεγχος

Η Εταιρεία διανύει την 4η διαχειριστική χρήση της. Για τη χρήση αυτή έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2016. Εκτίμηση της διοίκησης είναι ότι δεν αναμένεται να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Επίδικες υποθέσεις

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

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

Η Εταιρεία ξεκίνησε την επενδυτική της δραστηριότητα τον Μάρτιο 2012 και ως εκ τούτου το ποσοστό συμμετοχής των επενδύσεων σε ακίνητα (64,07%) 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.

24. Μεταγενέστερα γεγονότα

Τον Φεβρουάριο του 2017 η Εταιρεία προέβη στην αγορά μίας διώροφης ιδιοκτησίας στο Αίγιο, συνολικής επιφάνειας 1.367 τ.μ. που μοιράζεται σε ισόγειο και υπόγειο χώρο. Πρόκειται για κτιριακή εγκατάσταση που ανεγέρθη το 2008 και είναι μισθωμένη στην εταιρεία DIXONS SOUTH-EAST EUROPE AEBE (ΚΩΤΣΟΒΟΛΟΣ) με αρχική μικτή ετήσια μισθωτική απόδοση 9,9%. Το τίμημα της αγοραπωλησίας ανήλθε σε € 400.000.

Τον Μάρτιο του 2017 η Εταιρεία συμφώνησε την εξαγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας BIERCO AE. Η προς απόκτηση εταιρεία έχει στην αποκλειστική της κυριότητα ένα επαγγελματικό ακίνητο επί της επαρχιακής οδού Ιεράπετρας - Αγίου Νικολάου. Πρόκειται για μια αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία και πιο συγκεκριμένα για ένα κατάστημα προβολής κτιριακής επιφάνειας 1.640 τ.μ. με θέσεις στάθμευσης επί οικοπέδου έκτασης 2.639 τ.μ. Η ιδιοκτησία είναι εξ' ολοκλήρου μισθωμένη σε μεγάλη αλυσίδα λιανικού εμπορίου, με ελάχιστη εγγυημένη διάρκεια μίσθωσης 9 ετών. Η αρχική μικτή ετήσια μισθωτική απόδοση του ακινήτου είναι 9,65%.

Η Εταιρεία, τον Μάρτιο του 2017 προέβη επίσης και στην απόκτηση δύο ακόμη ιδιοκτησιών στην Καλλιθέα και στη Γλυφάδα.

Το ακίνητο στην Καλλιθέα έχει επιφάνεια 560 τ.μ. η οποία μοιράζεται σε ισόγειο και υπόγειο χώρο, είναι μισθωμένο στην εταιρεία Vodafone και το τίμημα της απόκτησής του ανήλθε σε € 800.000 και η αρχική ετήσια μικτή μισθωτική απόδοσή του υπολογίζεται σε 8,85%.

Το ακίνητο στη Γλυφάδα αποτελείται από γραφεία και καταστήματα μισθωμένα στις εταιρείες HEMPEL Hellas και SALTWATER Hellas, έχει αναγορευθεί σε οικόπεδο 1200,87 τ.μ., και αποτελείται από ισόγειο επιφάνειας 535,30 τ.μ., πρώτο όροφο επιφάνειας 406.98 τ.μ., δεύτερο όροφο επιφάνειας 406.98 τ.μ., πρώτο υπόγειο επιφάνειας 660.08 τ.μ. και δεύτερο υπόγειο επιφάνειας 710,06 τ.μ. Το τίμημα απόκτησής του ανήλθε σε € 3.412.000, ενώ η αρχική ετήσια μικτή μισθωτική απόδοσή του υπολογίζεται σε 8,44%.

Τον Μάρτιο του 2017, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση Ομολόγου Ελληνικού Δημοσίου με αξία κτήσης €4.971.200 και λήξη την 9.6.2017.

Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 16.3.2017, αποφάσισε να προτείνει προς έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, τη διανομή κερδών με τη μορφή μερίσματος συνολικού ύψους 2.940.000€.

Τα προς διανομή κέρδη προέρχονται από το 100% των πραγματοποιημένων κερδών της χρήσης 2016 (κέρδη μετά φόρων μείον τα καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία και τις μη πραγματοποιημένες συναλλαγματικές διαφορές, ήτοι 2.865.601,69€) και από μέρος των πραγματοποιημένων κερδών προηγούμενων χρήσεων ύψους 74.398,31€.

Εφόσον εγκριθεί, η διανομή θα αντιστοιχεί σε μικτό μέρισμα ύψους 0,28€ ανά μετοχή.

Αθήνα , 16 Μαρτίου 2017

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Οικονομικός
Διευθυντής**

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ024492**

**Γεράσιμος Ρομποτής
ΑΔΤ ΑΒ 595414**