

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

**ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

| | <u>Σελίδα</u> |
|---|---------------|
| Αξιωματούχοι και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι | 1 |
| Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας | 2 |
| Έκθεση Διαχείρισης | 3 - 7 |
| Έκθεση Ανεξάρτητων Ελεγκτών | 8 - 12 |
| Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων | 13 |
| Ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης | 14 |
| Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων | 15 |
| Ενοποιημένη κατάσταση των ταμειακών ροών | 16 |
| Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις | 17 - 50 |

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED**ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ**

| | |
|----------------------|--|
| Διοικητικό Συμβούλιο | Ζένιος Δημητρίου Κωνσταντίνος Μπεκρής Χριστόφορος Βαριάνος Φώτος Μπεκρής Στέλιος Μπεκρής |
| Γραμματέας | Κωνσταντίνος Μπεκρής |
| Ανεξάρτητοι Ελεγκτές | KPMG Limited |
| Νομικοί Σύμβουλοι | Ν.Παπαγεωργίου Δ.Ε.Π.Ε. |
| Τραπεζίτες | Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα Λτδ |
| Εγγεγραμμένο Γραφείο | Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου ΙΙΙ, 40 Περικτερώνα 2731 Λευκωσία Κύπρος |

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΥΠΕΥΘΥΝΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Σύμφωνα με το άρθρο 9, εδάφια (3)(γ) και (7) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμο 2007 (Ν 190 (Ι)/2007) όπως αυτός τροποποιείται από καιρού εις καιρόν (ο 'Νόμος'), εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι άλλοι υπεύθυνοι για τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Unigrowth Investments Public Limited (η 'Εταιρεία') για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

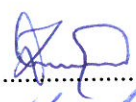


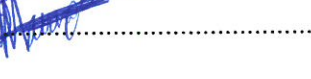
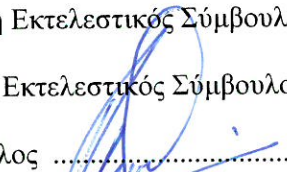
(α) οι ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 13 μέχρι 50:

(i) καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 9, εδάφιο (4) του Νόμου, και

(ii) παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της χρηματοοικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημίων της Unigrowth Investments Public Limited και των εξαρτημένων της που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ως σύνολο (το "Συγκρότημα"), και

(β) η έκθεση Διαχείρισης παρέχει δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της επίδοσης καθώς και της θέσης του Συγκροτήματος ως σύνολο, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και υπεύθυνοι της Εταιρείας για τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

| | | |
|----------------------|---------------------------|--|
| Ζένιος Δημητρίου | Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος |  |
| Κωνσταντίνος Μπεκρής | Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος |  |
| Χριστόφορος Βαριάνος | Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος |  |
| Φώτος Μπεκρής | Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος |  |
| Στέλιος Μπεκρής | Μέλος |  |

Σημείωση: Το Συγκρότημα δεν διαθέτει Γενικό Διευθυντή και Οικονομικό Διευθυντή.

Λευκωσία, 30 Απριλίου 2018

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Unigrowth Investments Public Limited (η 'Εταιρεία') υποβάλλει στα μέλη την Ετήσια Έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (που μαζί αναφέρονται ως (το 'Συγκρότημα') για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017.

ΚΥΡΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Η κύρια δραστηριότητα του Συγκροτήματος είναι οι επενδύσεις σε κινητές και ακίνητες αξίες. Η Εταιρεία κατέχει γραφεία στην οδό Θεμιστοκλή Δέρβη 20, Λευκωσία, Κύπρος και τα οποία έχει ενοικιάσει και εισπράττει ενοίκια. Το Συγκρότημα έχει επενδύσει και σε ακίνητα στη Ρουμανία.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Τα οικονομικά αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 παρουσιάζονται στη σελίδα 13 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Το κέρδος για το έτος που αναλογεί στους μετόχους ανέρχεται σε €62.741 (2016: €224.873 ζημιά).

ΕΞΕΤΑΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ, ΤΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ ΤΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Η οικονομική κατάσταση, εξέλιξη και επίδοση του Συγκροτήματος εξαρτάται κυρίως από την απόδοση των χρηματιστηριακών τίτλων που κατέχει και την απόδοση της αγοράς ακινήτων. Κατά τη διάρκεια του έτους 2017, τα χρηματιστήρια της Κύπρου και της Ελλάδας όπου το Συγκρότημα επενδύει, παρέμειναν σε σταθερά επίπεδα. Το Συγκρότημα δεν κατάφερε να δημιουργήσει ουσιαστικά κέρδη από επενδύσεις σε ακίνητα καθώς η αγορά δεν έχει ανακάμψει από την κρίση των τελευταίων ετών. Η διάρκεια της τρέχουσας χρηματοοικονομικής κρίσης όπως περιγράφεται στη σημείωση 22 των οικονομικών καταστάσεων, ως επίσης και οι τυχόν ζημιές που μπορεί να υποστεί το Συγκρότημα στο μέλλον, δεν μπορούν να καθοριστούν στο παρόν στάδιο.

ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος και το καθαρό κέρδος για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει το Συγκρότημα και οι ενέργειες που λαμβάνει για διαχείρισή τους, αναφέρονται στη σημείωση 25 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος δεν είναι σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην οικονομία της Κύπρου και κατά συνέπεια, ποια επίδραση θα μπορούσε να είχαν αυτές στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Συγκροτήματος. Επίσης παρακολουθεί στενά και αξιολογεί με προσοχή τις εξελίξεις στις αγορές που δραστηριοποιείται και εκτιμά ότι λαμβάνει τα αναγκαία δυνατά μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας του Συγκροτήματος και τη διαχείριση των αρνητικών επιπτώσεων στις εργασίες της που ενδεχομένως να επιφέρει το παρόν επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (συνέχεια)****ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ**

Κατά τη διάρκεια του έτους το Συγκρότημα δε λειτουργούσε υποκαταστήματα.

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Δεν υπήρξαν μεταβολές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά τη διάρκεια του υπό εξέταση έτους.

ΚΩΔΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η Εταιρεία δεν εφαρμόζει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει εκδοθεί από το ΧΑΚ, καθώς οι μετοχές του διαπραγματεύονται στην Εναλλακτική Αγορά του ΧΑΚ όπου η εφαρμογή του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ) είναι προαιρετική και για τους πλιό κάτω λόγους:

- Το υψηλό κόστος εφαρμογής του ΚΕΔ.
- Για περισσότερη αμεσότητα στην λήψη αποφάσεων
- Για την αποφυγή επικέντρωσης της προσοχής του Διοικητικού Συμβουλίου σε θέματα διαδικασιών

Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει τίτλους οι οποίοι παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους του. Το Συγκρότημα δεν έχει θέσει οποιουδήποτε περιορισμούς στα δικαιώματα ψήφου, ή/και οποιεσδήποτε προθεσμίες για την άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου.

Η Εταιρεία, στα πλαίσια της σχετικής νομοθεσίας, έχει διορίσει Επιτροπή Ελέγχου βάση των προνοιών που καθορίζουν την υποχρέωση της αυτή ως οντότητα δημοσίου συμφέροντος. Η Επιτροπή περιλαμβάνει κατάλληλα καταρτισμένα άτομα για την επαρκή εκτέλεση των καθηκόντων της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας μεριμνά μέσω αποτελεσματικών διαδικασιών εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνου για τη σύνταξη, ετοιμασία και κατάρτιση της περιοδικής πληροφόρησης η οποία απαιτείται για εισηγμένες εταιρείες καθώς και των εκάστοτε χρηματοοικονομικών του καταστάσεων.

Ο διορισμός και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου γίνεται στην Ετήσια Γενική Συνέλευση σύμφωνα με τις πρόνοιες του Καταστατικού της Εταιρείας.

Το Καταστατικό της Εταιρείας τροποποιείται κατόπιν έγκρισης ειδικού ψηφίσματος σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (συνέχεια)

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Το ποσοστό στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας που κατέχουν κατά κυριότητα, άμεσα ή έμμεσα, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, η σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 23 Απριλίου 2018 (5 ημέρες πριν από την ημερομηνία έγκρισης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων) ήταν ως ακολούθως:

| | 31 Δεκεμβρίου 2017 % | 23 Απριλίου 2018 % |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ζένιος Δημητρίου | 0,30 | 0,30 |
| Κωνσταντίνος Μπεκρής | 72,70 | 72,70 |
| Φώτος Μπεκρής | 72,70 | 72,70 |
| Στέλιος Μπεκρής | 72,70 | 72,70 |

Το ποσοστό του κ. Ζένιου Δημητρίου περιλαμβάνει την άμεση συμμετοχή του ύψους 0,13% και την έμμεση συμμετοχή ύψους 0,17% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει η σύζυγος του 0,11% και ο υιός του 0,06%.

Το ποσοστό του κ. Κωνσταντίνου Μπεκρή περιλαμβάνει την έμμεση συμμετοχή ύψους 72,70% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει η εταιρεία G.P.C. Unimarket Limited ύψους 16,63% που κύριος μέτοχος είναι ο πατέρας του κ. Στέλιος Μπεκρής, από μετοχές που κατέχει η αδελφή του κ. Γεωργία Μπεκρή ύψους 36,17% και από μετοχές που κατέχει η μητέρα του κ. Μαρία Σάββα ύψους 19,90%.

Το ποσοστό του κ. Φώτου Μπεκρή περιλαμβάνει την έμμεση συμμετοχή ύψους 72,70% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει η εταιρεία G.P.C. Unimarket Limited ύψους 16,63% που κύριος μέτοχος είναι ο πατέρας του κ. Στέλιος Μπεκρής, από μετοχές που κατέχει η αδελφή του κ. Γεωργία Μπεκρή ύψους 36,17% και από μετοχές που κατέχει η μητέρα του κ. Μαρία Σάββα ύψους 19,90%.

Το ποσοστό του κ. Στέλιου Μπεκρή περιλαμβάνει την έμμεση συμμετοχή ύψους 72,70% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει η εταιρεία G.P.C. Unimarket Limited ύψους 16,63% που κύριος μέτοχος είναι ο ίδιος και από μετοχές που κατέχει η σύζυγος του κ. Μαρία Σάββα ύψους 19,90% και η θυγατέρα του κ. Γεωργία Μπεκρή ύψους 36,17%

ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΜΕ ΟΡΓΑΝΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ

Πέραν των συναλλαγών με τα συγγενικά μέρη που αναφέρονται στη σημείωση 21 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε άλλες σημαντικές συναλλαγές στις οποίες το Διοικητικό Συμβούλιο και τα συγγενικά τους μέρη είχαν ουσιώδες συμφέρον.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (συνέχεια)****ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΜΕΤΟΧΟΙ**

Οι μέτοχοι που κατείχαν κατά κυριότητα πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 23 Απριλίου 2018 (5 ημέρες πριν από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας) ήταν ως ακολούθως:

| | 31 Δεκεμβρίου 2017 % | 23 Απριλίου 2018 % |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| AHR Holdings Limited | 9,74 | 9,74 |
| Μαρία Κ. Σάββα | 19,90 | 19,90 |
| G.P.C. Unimarket Limited | 16,63 | 16,63 |
| Γεωργία Μπεκρή | 36,17 | 36,17 |

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους διετέλεσαν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καθ' όλη τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας όλα τα υφιστάμενα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου διατηρούν το αξίωμά τους.

Δεν υπήρξαν οποιεσδήποτε σημαντικές μεταβολές στη σύνθεση, την κατανομή αρμοδιοτήτων ή την αποζημίωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Οποιαδήποτε σημαντικά γεγονότα συνέβηκαν μετά την περίοδο αναφοράς, περιγράφονται στη σημείωση 28 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ

Γνωστοποιούνται στη σημείωση 20 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (συνέχεια)****ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ**

Οι ανεξάρτητοι ελεγκτές της Εταιρείας, KPMG Limited, εκδήλωσαν επιθυμία να εξακολουθήσουν να προσφέρουν τις υπηρεσίες τους. Ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει την αμοιβή τους θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Ζένιος Δημητρίου
Σύμβουλος

Λευκωσία, 30 Απριλίου 2018

KPMG Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές
Εσπερίδων 14, 1087 Λευκωσία, Κύπρος
Τ.Θ. 21121, 1502 Λευκωσία, Κύπρος
Τ: +357 22 209000, Φ: +357 22 678200

Έκθεση Ανεξάρτητων Ελεγκτών

προς τα Μέλη της

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

Έκθεση επί του ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Unigrowth Investments Public Limited (η 'Εταιρεία') και των θυγατρικών της ('το Συγκρότημα'), οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 13 μέχρι 50 και αποτελούνται από την ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2017, τις ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και των ταμειακών ροών του έτους που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και σημειώσεις επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένου περιλήψης σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2017, και της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής του επίδοσης και των ενοποιημένων ταμειακών του ροών, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση ('ΔΠΧΑ-ΕΕ') και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113, όπως τροποποιείται από καιρού εις καιρό (ο 'περί Εταιρειών Νόμος, Κεφ. 113').

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ('ΔΠΕ'). Οι ευθύνες μας, με βάση αυτά τα πρότυπα, περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα 'Ευθύνες των ελεγκτών για τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων' της έκθεσής μας. Είμαστε ανεξάρτητοι από το Συγκρότημα σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών που εκδίδεται από το Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές ('Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ'), και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ. Πιστεύουμε, ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

Λεμεσός
Τ.Θ. 50161, 3601
Τ: +357 25 869000
Φ: +357 25 363842

Πάφος
Τ.Θ. 60288, 8101
Τ: +357 26 943050
Φ: +357 26 943062

Πόλις Χραυσοπούς
Τ.Θ. 66014, 8330
Τ: +357 26 322098
Φ: +357 26 322722

Λάρνακα
Τ.Θ. 40075, 6300
Τ: +357 24 200000
Φ: +357 24 200200

Παραλίμνη / Αγία Νάνα
Τ.Θ. 33200, 5311
Τ: +357 23 820080
Φ: +357 23 820084

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου μας των οικονομικών καταστάσεων, ως σύνολο, και για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με αυτά τα θέματα.

| Αποτίμηση ακινήτων για επένδυση | |
|---|--|
| Σημείωση 10 των οικονομικών καταστάσεων | |
| <i>Κύριο θέμα ελέγχου</i> | <i>Εξέταση του θέματος στα πλαίσια του ελέγχου</i> |
| <p>Η σημαντικότητα των επενδύσεων σε ακίνητα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Συγκροτήματος, η αβεβαιότητα που επικρατεί στις αγορές ακινήτων και η υποκειμενικότητα που εμπεριέχεται στη διαδικασία εκτίμησης της δίκαιης αξίας τους, καθιστούν την αποτίμηση ακινήτων για επένδυση ως το κύριο θέμα ελέγχου.</p> | <p>Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες περιλάμβαναν τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> • αξιολόγηση της ανεξαρτησίας, προσόντων και ικανοτήτων των ανεξάρτητων εκτιμητών που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση της δίκαιης αξίας των ακινήτων για επένδυση κατά την ημερομηνία αποτίμησης, • εξέταση της μεθόδου προσδιορισμού της δίκαιης αξίας των ακινήτων με βάση τις αποδεκτές μεθόδους προσδιορισμού δίκαιων αξιών ακινήτων, με τη βοήθεια του εσωτερικού μας ειδικού, όπου αυτό κρίθηκε αναγκαίο, • αξιολόγηση της λογικότητας των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, με τη βοήθεια του εσωτερικού μας ειδικού, όπου αυτό κρίθηκε αναγκαίο, • αξιολόγηση της επάρκειας των σχετικών γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. |

Άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφέρουμε οποιοδήποτε συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών, εκτός όπως απαιτείται από τον περί Εταιρειών Νόμο, Κεφ.113).

Σχετικά με τον έλεγχό μας των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε κατά πόσο αυτές είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τον έλεγχο, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό.

Αναφορικά με την Έκθεση διαχείρισης και την Έκθεση Εταιρικής Διακυβέρνησης η έκθεσή μας επ' αυτού παρουσιάζεται στην ενότητα 'Έκθεση επί Άλλων Κανονιστικών και Νομικών Απαιτήσεων'.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου για τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ-ΕΕ και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113, και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο να αξιολογήσει την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα, γνωστοποιώντας, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, τα θέματα που σχετίζονται με τη δυνατότητα συνέχισης του Συγκροτήματος ως δρώσας οικονομικής μονάδας και την υιοθέτηση της λογιστικής βάσης της δρώσας οικονομικής μονάδας, εκτός εάν υπάρχει πρόθεση να τεθεί το Συγκρότημα σε εκκαθάριση ή να παύσει τις δραστηριότητές του, ή δεν υπάρχει ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή.

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης του Συγκροτήματος.

Ευθύνες των ελεγκτών για τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση κατά πόσον οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις στο σύνολό τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος, και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή, που περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά υψηλού βαθμού διασφάλιση, αλλά όχι εγγύηση, ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ θα εντοπίζει πάντοτε ένα ουσιώδες σφάλμα όταν υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν είτε από απάτη είτε από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη εάν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμενόταν ότι θα επηρεάσουν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών που λαμβάνονται με βάση αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Στο πλαίσιο ενός ελέγχου σύμφωνα με τα ΔΠΕ, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζουμε και εφαρμόζουμε ελεγκτικές διαδικασίες οι οποίες ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και λαμβάνουμε ελεγκτικά τεκμήρια τα οποία είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν τη βάση της γνώμης μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθ' ότι η απάτη μπορεί να περιλαμβάνει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς δηλώσεις ή την παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις σχετικές με τον έλεγχο δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες κατάλληλες για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου του Συγκροτήματος.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Ευθύνες των ελεγκτών για τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)

- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής βάσης της δρώσας οικονομικής μονάδας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, κατά πόσον υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα αναφορικά με γεγονότα ή συνθήκες που να υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αμφιβολίας ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα. Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεσή μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, ή, εάν τέτοιες γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να τροποποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα το Συγκρότημα να παύσει να λειτουργεί ως δρώσα οικονομική μονάδα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.
- Λαμβάνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με τις οικονομικές πληροφορίες των οντοτήτων ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Συγκροτήματος για να εκφράσουμε γνώμη επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, επίβλεψη και εκτέλεση του ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Επικοινωνούμε με το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με, μεταξύ άλλων θεμάτων, το προγραμματισμένο πεδίο και χρονοδιάγραμμα του ελέγχου και σημαντικά ευρήματα από τον έλεγχο, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που εντοπίσαμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επίσης, παρέχουμε στο Διοικητικό Συμβούλιο δήλωση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας που αφορούν στην ανεξαρτησία μας και γνωστοποιούμε σε αυτό όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και, όπου είναι εφαρμόσιμο, τα σχετικά μέτρα προστασίας.

Από τα θέματα που έχουμε γνωστοποιήσει στο Διοικητικό Συμβούλιο, καθορίζουμε τα θέματα που ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και, ως εκ τούτου, είναι τα κύρια θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί Άλλων Κανονιστικών και Νομικών Απαιτήσεων**Άλλες κανονιστικές απαιτήσεις**

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 10(2) του Κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014, παρέχουμε τις πιο κάτω πληροφορίες στην Έκθεση Ανεξάρτητων Ελεγκτών, οι οποίες απαιτούνται επιπρόσθετα από τις απαιτήσεις των ΔΠΕ.

Ημερομηνία διορισμού μας και περίοδος συνολικής αδιάλειπτης ελεγκτικής εργασίας

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ελεγκτές του Συγκροτήματος από τη Γενική Συνέλευση των μελών της Εταιρείας στις 25 Ιουλίου 2012. Ο διορισμός μας ανανεώνεται ετησίως με ψήφισμα των μετόχων. Η περίοδος συνολικής αδιάλειπτης παροχής ελεγκτικών υπηρεσιών είναι 6 έτη και καλύπτει τις περιόδους που έληξαν από τις 31 Δεκεμβρίου 2012 μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2017.

Συνοχή της πρόσθετης έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η οποία εκφέρεται σε αυτήν την έκθεση, συνάδει με την πρόσθετη έκθεσή μας που παρουσιάστηκε στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας στις 19 Απριλίου 2018.

Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της ΕΕ αριθ. 537/2014 όπως εφαρμόστηκε από το άρθρο 72 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017, όπως τροποποιείται από καιρού εις καιρόν («Ν.53(Ι)/2017»).

*Έκθεση επί Άλλων Κανονιστικών και Νομικών Απαιτήσεων (συνέχεια)**Άλλα Νομικά Θέματα*

Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του Νόμου Ν.53(Ι)/2017, και με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Κατά τη γνώμη μας, η Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης, η ετοιμασίας της οποίας είναι ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου, έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται σε αυτή συνάδουν με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.
- Σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος του Συγκροτήματος που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο, δεν εντοπίσαμε οποιεσδήποτε ουσιώδεις ανακρίβειες στην Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης.
- Κατά τη γνώμη μας, οι πληροφορίες που συμπεριλαμβάνονται στην δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, σύμφωνα με τις απαιτήσεις των υποπαραγράφων (iv) και (v) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις σχετικές απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113 και συνάδουν με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.
- Κατά τη γνώμη μας, έχουν συμπεριληφθεί στη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης όλα τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις υποπαραγράφους (i), (ii), (iii), (vi) και (vii) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113

Άλλο θέμα

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρείας ως σώμα και μόνο σύμφωνα με το με το Άρθρο 69 του Νόμου Ν.53(Ι)/2017, και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε και δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

Ο συντάκτης ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο κ. Κυπριανός Α. Χριστοφίδης.



Κυπριανός Α. Χριστοφίδης, ACA
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

KPMG Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές
Εσπερίδων 14
1087 Λευκωσία
Κύπρος

30 Απριλίου 2018

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

| | Σημ. | 2017 € | 2016 € |
|--|------|-----------------|------------------|
| Εισοδήματα | 5 | 162.594 | 145.173 |
| Κέρδος/(ζημιά) από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων | | 27.638 | (21.240) |
| Καθαρή ζημιά από επενδυτικές δραστηριότητες | 6 | (21.327) | (232.747) |
| Διοικητικά και άλλα έξοδα | | <u>(66.250)</u> | <u>(83.023)</u> |
| Κέρδος/(ζημιά) από εργασίες | | <u>102.655</u> | <u>(191.837)</u> |
| Εσοδα χρηματοδότησης | | 140 | 39 |
| Έξοδα χρηματοδότησης | | <u>(22.957)</u> | <u>(20.572)</u> |
| Καθαρά έξοδα χρηματοδότησης | 7 | <u>(22.817)</u> | <u>(20.533)</u> |
| Κέρδος/(ζημιά) πριν από τη φορολογία | | 79.838 | (212.370) |
| Φορολογία | 8 | <u>(17.097)</u> | <u>(12.503)</u> |
| Κέρδος/(ζημιά) έτους | | <u>62.741</u> | <u>(224.873)</u> |
| Λοιπά συνολικά έσοδα | | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Συνολικά έσοδα/(έξοδα) έτους | | <u>62.741</u> | <u>(224.873)</u> |
| Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή (σεντ) | 9 | <u>0,47</u> | <u>(1,67)</u> |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 50 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017

| | Σημ. | 2017 € | 2016 € |
|---|------|-------------------------|-------------------------|
| Περιουσιακά στοιχεία | | | |
| Ακίνητα για επένδυση | 10 | 2.806.000 | 2.767.000 |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση | 11 | <u>50.320</u> | <u>55.000</u> |
| Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων | | <u>2.856.320</u> | <u>2.822.000</u> |
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις | 12 | 23.765 | 14.908 |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων | 13 | 530.110 | 603.612 |
| Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών | 14 | <u>150.818</u> | <u>11.351</u> |
| Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων | | <u>704.693</u> | <u>629.871</u> |
| Σύνολο περιουσιακών στοιχείων | | <u><u>3.561.013</u></u> | <u><u>3.451.871</u></u> |
| Ίδια κεφάλαια | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 15 | 2.289.534 | 2.289.534 |
| Αποθεματικά | | <u>262.582</u> | <u>199.841</u> |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων | | <u>2.552.116</u> | <u>2.489.375</u> |
| Υποχρεώσεις | | | |
| Δάνεια και χρηματοδοτήσεις | 16 | 162.638 | 199.434 |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις | 17 | <u>68.228</u> | <u>54.607</u> |
| Σύνολο μη τρεχουσών υποχρεώσεων | | <u>230.866</u> | <u>254.041</u> |
| Τρέχουσες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων | 16 | 567.822 | 509.106 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 18 | 205.549 | 196.447 |
| Φορολογικές υποχρεώσεις | | <u>4.660</u> | <u>2.902</u> |
| Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων | | <u>778.031</u> | <u>708.455</u> |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | <u>1.008.897</u> | <u>962.496</u> |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων | | <u><u>3.561.013</u></u> | <u><u>3.451.871</u></u> |

Στις 30 Απριλίου 2018 το Διοικητικό Συμβούλιο της Unigrowth Investments Public Limited ενέκρινε την έκδοση αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.



.....
Ζένιος Δημητρίου
Σύμβουλος



.....
Κωνσταντίνος Μπεκρής
Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 50 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

| | Μετοχικό κεφάλαιο | Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο | Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου σε Αποθεματικό | Σύνολο |
|--|-------------------|---|---|------------------|
| | € | € | Ευρώ € | € |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016 | 2.289.534 | 110.893 | 9.677 | 2.716.039 |
| Συνολικά έσοδα | | | | |
| Ζημιά έτους | - | - | - | (224.873) |
| Εισφορές και διανομές με τους ιδιοκτήτες | | | | |
| Εκτακτη εισφορά για την άμυνα σε λογίζομενη διανομή μερίσματος | - | - | - | (1.791) |
| Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2016 | <u>2.289.534</u> | <u>110.893</u> | <u>9.677</u> | <u>2.489.375</u> |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017 | 2.289.534 | 110.893 | 9.677 | 2.489.375 |
| Συνολικά έσοδα | | | | |
| Κέρδος έτους | - | - | - | 62.741 |
| Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2017 | <u>2.289.534</u> | <u>110.893</u> | <u>9.677</u> | <u>2.552.116</u> |

Το αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμο για διανομή.

Εταιρείες που δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά τη διάρκεια των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανεμηθεί από το ποσό ως μέρος του. Εκτακτη εισφορά για την άμυνα προς 17% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογίζομενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και λογίζονται κάτοικοι (domiciled) Κύπρου. Το ποσό αυτό της λογίζομενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μερίσμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη εισφορά για την άμυνα καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 50 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

| | Σημ. | 2017 € | 2016 € |
|--|------|----------------|-----------------|
| Ροή μετρητών από εργασίες | | | |
| Κέρδος/(ζημιά) έτους | | 62.741 | (224.873) |
| Αναπροσαρμογές για: | | | |
| Κέρδη δίκαιων αξιών σε ακίνητα για επένδυση | | (39.000) | (72.000) |
| Καθαρά (κέρδη)/ζημιές σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων | | (10.990) | 163.987 |
| Χρέωση για απομείωση στην αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση | 11 | 4.680 | 90.000 |
| Μερίσματα εισπρακτέα | | (48.502) | (3.400) |
| Τόκους εισπρακτέους | 7 | (140) | (39) |
| Τόκους πληρωτέους | 7 | 21.441 | 20.154 |
| Φορολογία | | 17.097 | 12.503 |
| Άλλα έξοδα χρηματοδότησης | | 479 | - |
| Μετρητά που προήλθαν από/(για) εργασίες πριν τις μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης | | <u>7.806</u> | <u>(13.668)</u> |
| Αύξηση στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις | | (8.857) | (3.489) |
| Αύξηση στις λοιπές υποχρεώσεις | | <u>9.102</u> | <u>4.501</u> |
| Μετρητά που προήλθαν από/(για) εργασίες | | <u>8.051</u> | <u>(12.656)</u> |
| Μερίσματα που εισπράχθηκαν | | 48.502 | 3.400 |
| Φορολογία που πληρώθηκε | | <u>(1.718)</u> | <u>(1.596)</u> |
| Καθαρά μετρητά που προήλθαν από/(για) εργασίες | | <u>54.835</u> | <u>(10.852)</u> |
| Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες | | | |
| Πληρωμή για αγορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων | 13 | (433.378) | (839.701) |
| Εισπράξεις από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων | 13 | 517.870 | 848.977 |
| Τόκοι που εισπράχθηκαν | | <u>140</u> | <u>39</u> |
| Καθαρή αύξηση/(μείωση) σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών | | <u>139.467</u> | <u>(1.537)</u> |
| Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους | | <u>11.351</u> | <u>12.888</u> |
| Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους | 14 | <u>150.818</u> | <u>11.351</u> |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 50 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

1. ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΚΥΡΙΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

Η Unigrowth Investments Public Limited (η 'Εταιρεία') συστάθηκε στην Κύπρο στις 20 Δεκεμβρίου 1999 ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας είναι στην Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου ΙΙΙ, 40, Περιστέρωνα, 2731 Λευκωσία, Κύπρος.

Η κύρια δραστηριότητα του Συγκροτήματος είναι οι επενδύσεις σε κινητές και ακίνητες αξίες. Η Εταιρεία κατέχει γραφεία στην οδό Θεμιστοκλή Δέρβη 20, Λευκωσία, Κύπρος και τα οποία έχει ενοικιάσει και εισπράττει ενοίκια. Το Συγκρότημα έχει επενδύσει και σε ακίνητα στη Ρουμανία.

2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (που μαζί αναφέρονται ως 'το Συγκρότημα').

(α) Δήλωση συμμόρφωσης

Αυτές οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και τις απαιτήσεις του Περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ.113, των περί Αξιών και Χρηματιστηριακών αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονιστικές Αποφάσεις και τον περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγματεύση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμο.

(β) Βάση επιμέτρησης

Αυτές οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από την περίπτωση των επενδύσεων σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και των ακινήτων για επένδυση που παρουσιάζονται στην δίκαιη αξία τους.

(γ) Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Παρόλο που το Συγκρότημα έχει κέρδος €62.741 κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 κατά την ημερομηνία αυτή οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του κατά €73.338.

Ανεξάρτητα από το επίπεδο των καθαρών υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι οικονομικές καταστάσεις ετοιμάστηκαν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας βασιζόμενες στο γεγονός ότι έπειτα από υποβολή πρότασης προς τον τραπεζίτη της, το Συγκρότημα έλαβε στις 25 Απριλίου 2018, γραπτή έγκριση της πρότασης από την τράπεζα για αναδιάρθρωση των δανειακών του υποχρεώσεων που προνοεί αναθεωρημένο τρόπο αποπληρωμής και ως εκ τούτου το ποσό των τρεχουσών δανειακών υποχρεώσεων, όπως παρουσιάζεται στην κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, θα τύχει αναπροσαρμογής κατά το 2018. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει μελετήσει τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και εκτιμά ότι δεν προκύπτει αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος να εξυπηρετήσει τον αναδιαρθρωμένο δανεισμό καθώς αυτός θεωρείται διαχειρίσιμος και βιώσιμος (σημ. 28).

(δ) Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Προτύπων και Διερμηνειών όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ)

Από την 1 Ιανουαρίου 2017, το Συγκρότημα υιοθέτησε όλες τις μεταβολές στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που σχετίζονται με τις εργασίες του. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ (συνέχεια)

(δ) Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Προτύπων και Διερμηνειών όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) (συνέχεια)

Τα ακόλουθα Πρότυπα, Αναθεωρήσεις σε Πρότυπα και Διερμηνείες έχουν εκδοθεί αλλά δεν τέθηκαν σε ισχύ για περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2017. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες του παρουσιάζονται πιο κάτω. Το Συγκρότημα δεν προτίθεται να υιοθετήσει τα πιο κάτω πριν την ημερομηνία ισχύος τους. Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι η υιοθέτηση των πιο κάτω προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς ή Διερμηνειών δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

(i) Πρότυπα και Διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την ΕΕ

- Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, κύκλος 2014-2016 (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 (ΔΠΧΑ 1 και ΔΛΠ 28)).
- ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά Μέσα' (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018).
- ΔΠΧΑ 15 'Εσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες' (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018).
- ΔΠΧΑ 15 (Διευκρινήσεις) "Εσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018).
- ΔΠΧΑ 16 "Μισθώσεις" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).
- ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) "Κατηγοριοποίηση και Επιμέτρηση Συναλλαγών που η Αμοιβή Εξαρτάται από την Αξία των Μετοχών" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018).
- ΔΠΧ 40 (Τροποποιήσεις) "Μεταφορές Επενδύσεων σε Ακίνητα" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018).

(ii) Πρότυπα και Διερμηνείες που δεν υιοθετήθηκαν από την ΕΕ

- ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) "Χαρακτηριστικά Προπληρωμών με Αρνητική Αποζημίωση" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).
- ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) "Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Επενδύσεις σε Συνδεδεμένες Εταιρείες και Κοινοπραξίες" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).
- ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) "Τροποποιήσεις, Περικοπές ή Διακανονισμοί του Προγράμματος" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).
- ΕΔΔΠΧΠ 22 - 'Συναλλαγές σε Ξένα Νομίσματα και προπληρωμένα τιμήματα' (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018).
- ΕΔΔΠΧΠ 23 - 'Αβεβαιότητα σχετικά με τους χειρισμούς φόρου εισοδήματος' (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).
- Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, κύκλος 2015-2017 (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).

Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι η υιοθέτηση των πιο πάνω προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς ή Διερμηνειών σε μελλοντικές περιόδους δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ (συνέχεια)

(ε) Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς απαιτεί από τη Διεύθυνση, την άσκηση κρίσης, τη διατύπωση εκτιμήσεων και παραδοχών του Συγκροτήματος οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών και των υπό αναφορά ποσών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, εσόδων και εξόδων. Οι εκτιμήσεις και οι υποστηρίζουσες παραδοχές βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες οι οποίοι πιστεύεται ότι είναι λογικοί υπό τις περιστάσεις. Τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις.

Οι εκτιμήσεις και υποστηρίζουσες παραδοχές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται αν η αναθεώρηση επηρεάζει μόνο αυτή την περίοδο ή την περίοδο της αναθεώρησης και μελλοντικές περιόδους αν η αναθεώρηση επηρεάζει τόσο την τρέχουσα όσο και μελλοντικές περιόδους.

Παραδοχές και εκτιμήσεις

Πληροφορίες για παραδοχές και εκτιμήσεις οι οποίες έχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδες σφάλμα στο επόμενο οικονομικό έτος περιγράφονται στις πιο κάτω σημειώσεις:

- Σημείωση 8 "Φορολογία" - για τον καθορισμό οποιασδήποτε πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος.
- Σημειώσεις 10 - Προσδιορισμός δίκαιης αξίας ακινήτων για επένδυση.

Υπολογισμός δίκαιης αξίας

Μερικές από τις λογιστικές πολιτικές και γνωστοποιήσεις του Συγκροτήματος απαιτούν τον υπολογισμό της δίκαιης αξίας για χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Για τον υπολογισμό της δίκαιης αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων το Συγκρότημα χρησιμοποιεί, όσο το δυνατόν περισσότερο, παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Οι δίκαιες αξίες κατηγοριοποιούνται σε διαφορετικά επίπεδα στην ιεραρχία δίκαιων αξιών ανάλογα με τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στις μεθόδους αποτίμησης, ως ακολούθως:

- Επίπεδο 1 - τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - πληροφορίες πέραν των τιμών χρηματιστηρίου που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 και που αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, είτε άμεσα (δηλαδή τιμές) είτε έμμεσα (δηλαδή που πηγάζουν από τις τιμές).
- Επίπεδο 3 - πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.

Εάν οι πληροφορίες που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της δίκαιης αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων εμπίπτουν σε διαφορετικά επίπεδα στην ιεραρχία δίκαιων αξιών, τότε η συνολική δίκαιη αξία κατηγοριοποιείται στο ίδιο επίπεδο στην ιεραρχία δίκαιων αξιών με το χαμηλότερο επίπεδο των πληροφοριών οι οποίες είναι σημαντικές στο συνολικό υπολογισμό.

Το Συγκρότημα αναγνωρίζει τις μεταφορές μεταξύ διάφορων επιπέδων στην ιεραρχία δίκαιης αξίας στο τέλος της περιόδου αναφοράς όπου παρουσιάστηκε η μεταβολή.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ (συνέχεια)

(στ) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας του Συγκροτήματος.

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

Οι ακόλουθες λογιστικές πολιτικές εφαρμόστηκαν με συνέπεια κατά τα υπό αναφορά έτη για τα αποτελέσματα χρήσης. Οι λογιστικές πολιτικές εφαρμόστηκαν με συνοχή από όλες τις εταιρείες του Συγκροτήματος

Βάση ενοποίησης

Θυγατρικές εταιρείες είναι αυτές που ελέγχονται από το Συγκρότημα. Ο έλεγχος υπάρχει όταν το Συγκρότημα είναι εκτεθειμένο ή έχει δικαιώματα σε κυμαινόμενες αποδόσεις στο πλαίσιο της συμμετοχής του στην εκδότρια και έχει τη δυνατότητα να επηρεάσει τις αποδόσεις αυτές μέσω της εξουσίας του επί της εκδότριας.

Οι οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών που εξαγοράστηκαν ή πωλήθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους, εάν υπάρχουν, συμπεριλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων από την ημερομηνία που αρχίζει ο έλεγχος μέχρι την ημερομηνία που τερματίζεται.

Όπου θεωρήθηκε απαραίτητο, έγιναν αναμορφώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών προκειμένου οι λογιστικές τους πολιτικές να συμβαδίζουν με τις λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιεί το Συγκρότημα.

Μεταβολές στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα του Συγκροτήματος σε υφιστάμενες θυγατρικές

Μεταβολές στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα σε θυγατρικές, τα οποία δεν έχουν ως αποτέλεσμα την απώλεια ελέγχου, λογίζονται ως συναλλαγές ιδίων κεφαλαίων. Οι λογιστικές αξίες των ελεγχουσών και μη ελεγχουσών συμμετοχών προσαρμόζονται έτσι ώστε να αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στις σχετικές τους συμμετοχές στις θυγατρικές. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ του ποσού κατά το οποίο οι μη ελεγχουσες συμμετοχές προσαρμόζονται και της δίκαιης αξίας του ανταλλάγματος που καταβλήθηκε ή εισπράχθηκε αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια ως συναλλαγές με τους μετόχους που δρουν υπό την ιδιότητα τους ως μετόχους. Δεν γίνονται προσαρμογές στην υπεραξία και κανένα κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Όταν το Συγκρότημα απωλέσει τον έλεγχο θυγατρικής, το κέρδος ή ζημία που προκύπτει υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (i) του συνόλου της δίκαιης αξίας του ανταλλάγματος που εισπράχθηκε και της δίκαιης αξίας τυχόν διακρατηθείσας συμμετοχής και (ii) της προηγούμενης λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας) και των υποχρεώσεων της θυγατρικής και τυχόν μη ελεγχουσας συμμετοχής. Όταν περιουσιακά στοιχεία της θυγατρικής παρουσιάζονται σε επανεκτιμημένα ποσά ή δίκαιες αξίες και το σχετικό συνολικό κέρδος ή ζημία έχει αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά έσοδα και συσσωρεύτηκαν στα ίδια κεφάλαια λογίζονται ως εάν το Συγκρότημα είχε απευθείας πωλήσει τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία (δηλ. επαναταξινομούνται στα αποτελέσματα ή μεταφέρονται απευθείας στα συσσωρευμένα κέρδη όπως προνοούν τα σχετικά ΔΠΧΑ). Η δίκαιη αξία τυχόν επένδυσης που διακρατείται στην πρώην εξαρτημένη κατά την ημερομηνία απώλειας του ελέγχου, θεωρείται ως δίκαιη αξία κατά την αρχική αναγνώριση και λογίζεται μεταγενέστερα με βάση το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά μεσά: Αναγνώριση και Επimέτρηση, ή όπου εφαρμόζεται, το κόστος κατά την αρχική αναγνώριση μιας επένδυσης σε συνδεδεμένη ή από κοινού ελεγχόμενη οντότητα.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)

Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα

Το Συγκρότημα δραστηριοποιείται σε δυο επιχειρηματικούς τομείς, τις επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά μέσα και τις επενδύσεις σε ακίνητα. Το Συγκρότημα είναι οργανωμένο σε ένα λειτουργικό τομέα και δραστηριοποιείται στην Κύπρο, στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες. Ο ανώτερος λειτουργικός υπεύθυνος για την λήψη αποφάσεων είναι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Αναγνώριση εισοδημάτων

Τα εισοδήματα του Συγκροτήματος αναγνωρίζονται ως εξής:

- *Εισόδημα από επενδύσεις σε χρηματιστηριακές αξίες*
Μερίσματα από επενδύσεις σε χρηματιστηριακές αξίες αναγνωρίζονται όταν αποδειχθεί το δικαίωμα του Συγκροτήματος να εισπράξει. Φόροι που έχουν παρακρατηθεί μεταφέρονται στα αποτελέσματα. Οι τόκοι εισπρακτέοι από επενδύσεις σε χρηματιστηριακές αξίες αναγνωρίζονται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων.

Το κέρδος ή η ζημιά από την εκποίηση επενδύσεων το οποίο αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ των καθαρών εισπράξεων και της λογιστικής αξίας των επενδύσεων που εκποιούνται, μεταφέρεται στα αποτελέσματα.

Η διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας των επενδύσεων στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και της μέσης τιμής κόστους αντιπροσωπεύει μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή μη πραγματοποιηθείσες ζημιές και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στην περίοδο που αυτή προκύπτει.

- *Εισόδημα από ενοίκια*
Το εισόδημα από ενοίκια αναγνωρίζεται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων ανάλογα με την ουσία των σχετικών συμφωνιών.
- *Πιστωτικά Μερίσματα*
Τα πιστωτικά μερίσματα αναγνωρίζονται όταν αποδειχθεί το δικαίωμα του Συγκροτήματος να εισπράξει.
- *Πιστωτικοί τόκοι*
Πιστωτικοί τόκοι αναγνωρίζονται κατ' αναλογία χρόνου χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Εσοδα χρηματοδότησης

Τα έσοδα χρηματοδότησης περιλαμβάνουν τόκους εισπρακτέους που υπολογίζονται με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου.

Έξοδα χρηματοδότησης

Χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα δανεισμού αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(i) *Νομίσματα λειτουργίας*

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις κάθε εταιρείας του Συγκροτήματος αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η κάθε εταιρεία ('το νόμισμα λειτουργίας').

(ii) *Συναλλαγές και υπόλοιπα*

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται στα νομίσματα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή με τη συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει την ημερομηνία αναφοράς χρηματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα που επιμετρούνται σε στη αξίες, μετατρέπονται στο νόμισμα λειτουργίας με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν όταν καθορίστηκε η δίκαιη αξία. Συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τη μετατροπή μη χρηματικών στοιχείων όπως μετοχικοί τίτλοι που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, καταχωρούνται ως μέρος του κέρδους ή της ζημιάς δίκαιης αξίας.

Συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από μη χρηματικά στοιχεία, όπως μετοχικοί τίτλοι που ταξινομήθηκαν ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά έσοδα και στη συνέχεια συμπεριλαμβάνονται στο αποθεματικό δίκαιης αξίας στα ίδια κεφάλαια. (εκτός από την περίπτωση απομείωσης, οι συναλλαγματικές διαφορές που έχουν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα θα αναταξινομηθούν στα αποτελέσματα). Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε ξένο νόμισμα που επιμετρούνται βάση το αρχικού τους κόστος δεν μετατρέπονται ξανά στο μέλλον. Συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από μη χρηματικά στοιχεία, όπως μετοχικοί τίτλοι που ταξινομήθηκαν ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά έσοδα και στη συνέχεια συμπεριλαμβάνονται στο αποθεματικό δίκαιης αξίας στα ίδια κεφάλαια. (εκτός από την περίπτωση απομείωσης, οι συναλλαγματικές διαφορές που έχουν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα θα αναταξινομηθούν στα αποτελέσματα). Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε ξένο νόμισμα που επιμετρούνται βάση το αρχικού τους κόστος δεν μετατρέπονται ξανά στο μέλλον.

Φορολογία

Η φορολογία αφορά τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία και αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων εκτός από τις περιπτώσεις που αφορά τις συνενώσεις επιχειρήσεων ή αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια ή στα λοιπά συνολικά έσοδα.

Τρέχουσα φορολογία

Οι φορολογικές υποχρεώσεις και περιουσιακά στοιχεία για την τρέχουσα και τις προηγούμενες περιόδους υπολογίζονται με βάση το ποσό που αναμένεται ότι θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί από τις φορολογικές αρχές χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που είχαν θεσπισθεί ή ουσιαστικά θεσπισθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς. Η φορολογία περιλαμβάνει οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στην πληρωτέα φορολογία σε σχέση με προηγούμενες περιόδους.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)

Φορολογία (συνέχεια)

Αναβαλλόμενη φορολογία

Γίνεται πλήρης πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και των αντίστοιχων ποσών στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι φορολογικοί συντελεστές που θεσπίστηκαν στο παρόν στάδιο χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας.

Χρεωστικά υπόλοιπα αναβαλλόμενης φορολογίας αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμο δικαίωμα συμψηφισμού των τρεχόντων φορολογικών απαιτήσεων με τις τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν σχετίζονται με φορολογία από την ίδια φορολογική αρχή και το Συγκρότημα έχει την πρόθεση να τακτοποιήσει τις τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε καθαρή βάση.

Μερίσματα

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο έτος που τα μερίσματα εγκρίνονται από τους μετόχους της Εταιρείας.

Ακίνητα για επένδυση

Τα ακίνητα για επένδυση, που περιλαμβάνουν κυρίως καταστήματα και γραφεία, κατέχονται από το Συγκρότημα για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίου και/ή για κεφαλαιακή ενίσχυση και δεν χρησιμοποιούνται από το ίδιο. Τα ακίνητα για επένδυση παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία, που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από εξωτερικούς εκτιμητές. Μεταβολές στις δίκαιες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Ένα στοιχείο ακινήτων για επένδυση διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν αποσύρεται μόνιμα από τη χρήση και δεν αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά τη διαγραφή του ακινήτου (υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου) περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα στην περίοδο κατά την οποία το ακίνητο διαγράφεται. Όταν ακίνητα για επένδυση που είχαν ταξινομηθεί προηγούμενος στα ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός πωληθούν, τότε σχετικά ποσά που συμπεριλαμβάνονται στο αποθεματικό επανεκτίμησης μεταφέρονται στο αποθεματικό προσόδου.

Μισθώσεις

Κατά την αρχική αναγνώριση μιας συμφωνίας, το Συγκρότημα καθορίζει εάν η συμφωνία είναι ή περιλαμβάνει μίσθωση.

Οι μισθώσεις ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις όταν σύμφωνα με τους όρους μίσθωσης μεταφέρονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας στον μισθωτή. Όλες οι υπόλοιπες μισθώσεις ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)

Λειτουργικές μισθώσεις

Τα πληρωτέα μισθώματα σε περίπτωση λειτουργικής μίσθωσης επιβαρύνουν τα αποτελέσματα με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της σχετικής μίσθωσης. Τα οφέλη που έχουν ληφθεί ή θα ληφθούν ως κίνητρο για να συναφθεί μια λειτουργική μίσθωση επίσης κατανέμονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της σχετικής μίσθωσης.

Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται από τη στιγμή που το Συγκρότημα καθίσταται ένα μέρος των συμβαλλόμενων του χρηματοοικονομικού μέσου.

(i) *Επενδύσεις*

Το Συγκρότημα ταξινομεί τις επενδύσεις του σε μετοχές και ομόλογα στις ακόλουθες κατηγορίες: χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, δάνεια και εισπρακτέα, επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση. Η ταξινόμηση των επενδύσεων εξαρτάται από το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν οι επενδύσεις. Η Διεύθυνση αποφασίζει την κατάλληλη ταξινόμηση των επενδύσεων κατά την αρχική αναγνώριση.

- *Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων*
Η κατηγορία αυτή αναλύεται σε δύο υποκατηγορίες: χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία προς εμπορία και αυτά που ορίστηκαν σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο περιλαμβάνεται σε αυτή την κατηγορία αν αποκτήθηκε με κύριο σκοπό τη δημιουργία κέρδους από βραχυπρόθεσμες διακυμάνσεις των τιμών. Τα περιουσιακά στοιχεία στην κατηγορία αυτή ταξινομούνται ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία αν είναι προς εμπορία ή αναμένεται να πωληθούν μέσα σε δώδεκα μήνες από την ημερομηνία αναφοράς.
- *Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση*
Επενδύσεις που αποκτούνται για απεριόριστο χρονικό διάστημα, οι οποίες μπορεί να πωληθούν λόγω ανάγκης ρευστότητας ή μεταβολών στα επιτόκια ταξινομούνται ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση και περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία εκτός αν η διεύθυνση έχει τη δεδηλωμένη πρόθεση να κρατήσει τις επενδύσεις αυτές για λιγότερο από δώδεκα μήνες από την ημερομηνία αναφοράς ή εκτός αν θα χρειαστεί να πωληθούν για αύξηση του λειτουργικού κεφαλαίου που σε τέτοια περίπτωση περιλαμβάνονται στα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Αναγνώριση και Επιμέτρηση:

Αγορές και πωλήσεις επενδύσεων με βάση συμβόλαιο κανονικής παράδοσης αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία το Συγκρότημα δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία, πλέον το κόστος άμεσα αποδιδόμενο στη συναλλαγή για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων τα άμεσα έξοδα της συναλλαγής αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

(i) Επενδύσεις (συνέχεια)

Πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές που προέρχονται από μεταβολές στη δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από μεταβολές στη δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα και στη συνέχεια στα ίδια κεφάλαια. Όταν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση πωληθούν ή υποστούν απομείωση στην αξία, οι συσσωρευμένες αναπροσαρμογές στη δίκαιη αξία στα ίδια κεφάλαια αναταξινομούνται στα αποτελέσματα.

Η δίκαιη αξία των επενδύσεων που διαπραγματεύονται σε μια ενεργή αγορά βασίζεται στη χρηματιστηριακή τιμή πλειοδότησης. Εάν η αγορά για ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο δεν είναι ενεργή όπως επίσης και για μη εισηγμένες μετοχές, το Συγκρότημα προσδιορίζει τη δίκαιη αξία χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Οι μέθοδοι αποτίμησης περιλαμβάνουν τη χρήση πρόσφατων συναλλαγών που έγιναν σε καθαρά εμπορική βάση, αναφορά σε παρόμοιους τίτλους και μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών κάνοντας μέγιστη χρήση δεδομένων της αγοράς και ελάχιστη χρήση εσωτερικών δεδομένων του Συγκροτήματος. Για μετοχές όπου η δίκαιη αξία δεν μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία, αναγνωρίζονται σε κόστος μείον οποιαδήποτε απομείωση στην αξία.

(ii) Απομείωση:

Το Συγκρότημα αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία αναφοράς κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, εκτός από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, εκτός από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, έχει υποστεί απομείωση στην αξία.

- αθέτηση ή καθυστέρηση εκ μέρους του οφειλέτη
- αναδιάρθρωση ενός ποσού που οφείλεται στο Συγκρότημα με όρους που το Συγκρότημα δεν θα εξέταζε σε διαφορετική περίπτωση
- ενδείξεις ότι ένας χρεώστης ή εκδότης θα περιέλθει σε πτώχευση
- δυσμενείς μεταβολές στην κατάσταση πληρωμών των οφειλετών ή εκδοτών
- η έλλειψη ενεργούς αγοράς για μετοχικούς τίτλους
- παρατηρήσιμα δεδομένα που δείχνουν ότι υπάρχει μετρήσιμη μείωση των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών από μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Στην περίπτωση μετοχικών τίτλων που ταξινομήθηκαν ως διαθέσιμοι προς πώληση, μια σημαντική ή παρατεταμένη μείωση στη δίκαιη αξία της μετοχής κάτω από το κόστος της λαμβάνεται υπόψη ως ένδειξη πιθανής απομείωσης στην αξία.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

(i) Επενδύσεις (συνέχεια)

Για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται σε αναπόσβεστο κόστος, το Συγκρότημα εξετάζει κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική απόδειξη αυτών για απομείωση των περιουσιακών στοιχείων, τόσο το ατομικό όσο και το συλλογικό επίπεδο. Όλα τα σημαντικά περιουσιακά στοιχεία αξιολογούνται ξεχωριστά για απομείωση. Όσα βρέθηκαν να μην έχουν υποστεί απομείωση στη συνέχεια αξιολογούνται συγκεντρωτικά για οποιαδήποτε απομείωση που έχει προκύψει αλλά δεν έχει ακόμη αναγνωριστεί σε ατομική βάση. Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι ξεχωριστά σημαντικά αξιολογούνται για απομείωση συγκεντρωτικά. Η συγκεντρωτική αξιολόγηση διενεργείται με τη συγκέντρωση περιουσιακών στοιχείων με παρόμοια χαρακτηριστικά κινδύνου.

Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται όταν:

- εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του περιουσιακού στοιχείου ή
- διατηρούνται τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού στοιχείου, αλλά αναλαμβάνεται συμβατική υποχρέωση για την καταβολή των ταμειακών ροών σε τρίτο μέρος ή
- έχουν μεταβιβαστεί τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του περιουσιακού στοιχείου ή έχει αναλάβει συμβατική υποχρέωση να καταβάλει τις ταμειακές ροές σε τρίτο μέρος, και: είτε (α) έχουν μεταβιβαστεί ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου, είτε (β) δεν έχουν ούτε μεταβιβαστεί ούτε διατηρηθεί ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου, αλλά δεν έχει διατηρηθεί ο έλεγχός του.

Οποιαδήποτε συμμετοχή σε διαγραμμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δημιουργήθηκε ή διατηρήθηκε από το Συγκρότημα αναγνωρίζεται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν εξοφλείται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που ανταλλάσσεται από μια άλλη με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους αντιμετωπίζεται λογιστικά ως εξόφληση της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Διαφορές που προκύπτουν αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά ελέγχονται κάθε χρόνο για απομείωση στην αξία τους. Τα περιουσιακά στοιχεία (εκτός από βιολογικά περιουσιακά στοιχεία, ακίνητα για επένδυση, αποθέματα και αναβαλλόμενη φορολογία) που αποσβένονται ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή μεταβολές στις περιστάσεις δείχνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η υπεραξία ελέγχεται για απομείωση σε ετήσια βάση.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Για το σκοπό του ελέγχου για απομείωση, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στις μικρότερες ομάδες περιουσιακών στοιχείων που δημιουργούν ταμειακές ροές από τη συνεχή χρήση και είναι κυρίως ανεξάρτητες από τις ταμειακές εισροές από άλλα περιουσιακά στοιχεία ή μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Η υπεραξία που προκύπτει από τη συνένωση επιχειρήσεων κατανέμεται στις μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών ή ομάδες μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών που αναμένεται να ωφεληθούν από τις συνέργειες της συνένωσης.

Το ανακτήσιμο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών είναι η υψηλότερη αξία από την αξία λόγω χρήσης και της δίκαιης αξίας μείον το κόστος πώλησης. Για τον υπολογισμό της αξίας λόγω χρήσης γίνεται μια εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών οι οποίες προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους χρησιμοποιώντας ένα προ φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους συναφείς κινδύνους με το περιουσιακό στοιχείο ή τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

Αναγνωρίζεται ζημιά απομείωσης όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό τους.

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οι ζημιές απομείωσης κατανέμονται μειώνοντας πρώτα τη λογιστική αξία της υπεραξίας που έχει κατανεμηθεί στη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών και στη συνέχεια μειώνοντας τη λογιστική αξία των λοιπών περιουσιακών στοιχείων στη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών σε αναλογική βάση.

Η ζημιά απομείωσης σε σχέση με την υπεραξία δεν αντιστρέφεται. Για άλλα περιουσιακά στοιχεία, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται μόνο στο βαθμό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου δεν υπερβαίνει τη λογιστική αξία που θα είχε το περιουσιακό στοιχείο, καθαρή από αποσβέσεις, αν η ζημιά απομείωσης δεν είχε αναγνωρισθεί.

Απαιτήσεις από εμπορικές και άλλες δραστηριότητες

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις παρουσιάζονται στην ονομαστική τους αξία μείον πρόβλεψη για επισφαλή χρέη, που υπολογίζονται με βάση την εξέταση όλων των εκκρεμούντων ποσών στο τέλος του έτους. Ποσά που δεν μπορούν να εισπραχθούν διαγράφονται όταν εντοπίζονται.

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Για σκοπούς της ενοποιημένης κατάστασης των ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα.

Δάνεια

Τα δάνεια αναγνωρίζονται στο αρχικό ποσό χορήγησης μετά την αφαίρεση των κόστων χρηματοδότησης. Τα δάνεια παρουσιάζονται μετέπειτα στην αποσβεσθείσα τιμή κόστους. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση των εξόδων) και της αξίας αποπληρωμής, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανείου με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια. Η διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε από την Εταιρεία και την ονομαστική αξία του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου μεταφέρεται στο αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)**Προβλέψεις**

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν το Συγκρότημα έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση που προκύπτει από προηγούμενα γεγονότα, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Όταν το Συγκρότημα αναμένει η πρόβλεψη να αποπληρωθεί, για παράδειγμα με βάση ένα ασφαλιστικό συμβόλαιο, η αποπληρωμή αναγνωρίζεται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο μόνο όταν η αποπληρωμή είναι σχεδόν βεβαία.

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αντιπροσωπεύουν ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία αναφοράς.

Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην ονομαστική τους αξία και συμπεριλαμβάνουν τόκους, όπου αυτό εφαρμόζεται.

Συγκριτικά ποσά

Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις μεταβολές στην παρουσίαση του τρέχοντος έτους.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

4. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ

Το Συγκρότημα στο σύνολο του, λειτουργεί ως ένας λειτουργικός τομέας.

Ο ανώτερος λειτουργικός υπεύθυνος για τη λήψη αποφάσεων είναι το Διοικητικό Συμβούλιο του Συγκροτήματος που συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στις συναντήσεις του το Διοικητικό Συμβούλιο μελετά τις οικονομικές πληροφορίες που ετοιμάζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και αποτελούνται από την κατάσταση συνολικών εσόδων και την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Τα αποτελέσματα του λειτουργικού τομέα για το 2017, πριν τα διοικητικά και άλλα έξοδα παρουσιάζονται πιο κάτω:

| 2017 | Κύπρος € | Ρουμανία € | Σύνολο € |
|--|----------------|------------------|------------------|
| Ενοίκια εισπρακτέα | 75.092 | - | 75.092 |
| Πιστωτικά μερίσματα | 48.502 | - | 48.502 |
| Πιστωτικοί τόκοι | 140 | - | 140 |
| Τόκοι πληρωτέοι | (22.437) | (520) | (22.957) |
| Φορολογία | (17.097) | - | (17.097) |
| Ζημιές από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση | (4.680) | - | (4.680) |
| Κέρδη από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων | 10.991 | - | 10.991 |
| Κέρδη δίκαιων αξιών σε ακίνητα για επένδυση | <u>39.000</u> | <u>-</u> | <u>39.000</u> |
| | <u>129.511</u> | <u>(520)</u> | <u>128.991</u> |
| Ακίνητα για επένδυση | 1.026.000 | 1.780.000 | 2.806.000 |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση | 50.320 | - | 50.320 |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων | 530.110 | - | 530.110 |
| Μετρητά στην τράπεζα | 145.938 | 4.880 | 150.818 |
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις | 12.774 | 10.991 | 23.765 |
| Δάνεια και χρηματοδοτήσεις | (730.460) | - | (730.460) |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις | (68.228) | - | (68.228) |
| Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις | (203.766) | (1.785) | (205.551) |
| Φορολογικές υποχρεώσεις | <u>(4.660)</u> | <u>-</u> | <u>(4.660)</u> |
| | <u>758.028</u> | <u>1.794.086</u> | <u>2.552.116</u> |

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

4. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ (συνέχεια)

| 2016 | Κύπρος € | Ελλάδα € | Ρουμανία € | Σύνολο € |
|---|------------------|-----------------|------------------|------------------|
| Ενοίκια εισπρακτέα | 70.920 | - | - | 70.920 |
| Πιστωτικά μερίσματα | 3.400 | - | - | 3.400 |
| Πιστωτικοί τόκοι | 39 | - | - | 39 |
| Τόκοι πληρωτέοι | (20.153) | - | - | (20.153) |
| Φορολογία | (12.898) | - | - | (12.898) |
| Ζημιές από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση | (90.000) | - | - | (90.000) |
| Ζημιές από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων | (130.610) | (33.377) | - | (163.987) |
| Κέρδη δίκαιων αξιών σε ακίνητα για επένδυση | 72.000 | - | - | 72.000 |
| | <u>(107.302)</u> | <u>(33.377)</u> | <u>-</u> | <u>(140.679)</u> |
| Ακίνητα για επένδυση | 987.000 | - | 1.780.000 | 2.767.000 |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση | 55.000 | - | - | 55.000 |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων | 603.612 | - | - | 603.612 |
| Μετρητά στην τράπεζα | 8.321 | - | 3.030 | 11.351 |
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις | 4.276 | - | 10.632 | 14.908 |
| Δάνεια και χρηματοδοτήσεις | (708.540) | - | - | (708.540) |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις | (54.607) | - | - | (54.607) |
| Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις | (194.647) | - | (1.800) | (196.447) |
| Φορολογικές υποχρεώσεις | (2.902) | - | - | (2.902) |
| | <u>697.513</u> | <u>-</u> | <u>1.791.862</u> | <u>2.489.375</u> |

5. ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ

| | 2017 € | 2016 € |
|---|----------------|----------------|
| Πιστωτικά μερίσματα | 48.502 | 3.400 |
| Κέρδη δίκαιων αξιών σε ακίνητα για επένδυση | 39.000 | 70.853 |
| Ενοίκια εισπρακτέα | <u>75.092</u> | <u>70.920</u> |
| | <u>162.594</u> | <u>145.173</u> |

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

6. ΖΗΜΙΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

| | 2017 € | 2016 € |
|---|------------------------|-------------------------|
| Ζημιές δίκαιων αξιών σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων | (16.647) | (142.747) |
| Χρέωση για απομείωση στην αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση | <u>(4.680)</u> | <u>(90.000)</u> |
| | <u><u>(21.327)</u></u> | <u><u>(232.747)</u></u> |

7. ΚΑΘΑΡΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

| | 2017 € | 2016 € |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Πιστωτικοί τόκοι | <u>140</u> | <u>39</u> |
| Εσοδα χρηματοδότησης | <u>140</u> | <u>39</u> |
| Συναλλαγματική ζημιά | (470) | (144) |
| Τόκοι πληρωτέοι | (21.441) | (20.153) |
| Άλλα έξοδα χρηματοδότησης | <u>(1.046)</u> | <u>(275)</u> |
| Έξοδα χρηματοδότησης | <u>(22.957)</u> | <u>(20.572)</u> |
| Καθαρά έξοδα χρηματοδότησης | <u><u>(22.817)</u></u> | <u><u>(20.533)</u></u> |

8. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

| | 2017 € | 2016 € |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Εταιρικός φόρος | 1.758 | 2.902 |
| Έκτακτη εισφορά για την άμυνα έτους | 1.718 | 1.596 |
| Αναβαλλόμενη φορολογία - χρέωση | 17 | 13.621 |
| Χρέωση έτους | <u><u>17.097</u></u> | <u><u>12.503</u></u> |

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

8. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ (συνέχεια)Συμφιλίωση φορολογίας με βάση το φορολογητέο εισόδημα και φορολογίας με βάση το λογιστικό κέρδος:

| | 2017 € | 2016 € |
|---|---------------|------------------|
| Λογιστικό κέρδος/(ζημιά) πριν από τη φορολογία | <u>79.838</u> | <u>(212.370)</u> |
| Φορολογία με βάση τους φορολογικούς συντελεστές | 9.980 | (26.546) |
| Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς | 3.706 | - |
| Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκειται σε φορολογία | (12.689) | 29.448 |
| 10% επιπρόσθετη φορολογία | 761 | - |
| Έκτακτη εισφορά για την άμυνα | 1.718 | 1.596 |
| Αναβαλλόμενη φορολογία | <u>13.621</u> | <u>8.005</u> |
| Φορολογία ως η ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων - χρέωση | <u>17.097</u> | <u>12.503</u> |

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 12,5% (2014: 12,5%). Επιπρόσθετα, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις το 75% των μεικτών ενοικίων που εισπράττει το Συγκρότημα υπόκεινται σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα με συντελεστή 3%.

Κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις τόκοι εισπρακτέοι μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 30%. Σε τέτοιες περιπτώσεις οι τόκοι αυτοί εξαιρούνται από εταιρικό φόρο. Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματα από το εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 17%.

9. ΚΕΡΔΗ/(ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος/(ζημιά) που αναλογεί στους μετόχους (€) | <u>62.741</u> | <u>(224.873)</u> |
| Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια του έτους | <u>13.467.849</u> | <u>13.467.849</u> |
| Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή (σεντ) | <u>0,47</u> | <u>(1,67)</u> |

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

10. ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

| | 2017 € | 2016 € |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου | 2.767.000 | 2.695.000 |
| Αναπροσαρμογή δίκαιης αξίας | <u>39.000</u> | <u>72.000</u> |
| Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου | <u><u>2.806.000</u></u> | <u><u>2.767.000</u></u> |

Τα ακίνητα για επένδυση περιλαμβάνουν ακίνητα στην Κύπρο και στη Ρουμανία. Τα ακίνητα επανεκτιμούνται κάθε χρόνο στις 31 Δεκεμβρίου σε δίκαιη αξία, η οποία είναι η αξία στην ελεύθερη αγορά, όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητους, εγκεκριμένους εκτιμητές, οι οποίοι κατέχουν τα κατάλληλα αναγνωρισμένα επαγγελματικά προσόντα και πρόσφατη εμπειρία ως προς την τοποθεσία και κατηγορία των ακινήτων που αξιολογούνται.

Χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική και η Επενδυτική Μέθοδος Εκτίμησης για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου στην Κύπρο και η συγκριτική μέθοδος για το ακίνητο στη Ρουμανία. Κατά τη διάρκεια του έτους βάσει των ανεξάρτητων εκτιμήσεων και της άποψης του Διοικητικού Συμβουλίου, η αξία του ακινήτου για επένδυση στην Κύπρο αυξήθηκε κατά €39.000 και στη Ρουμανία παρέμεινε σταθερή. Περισσότερες λεπτομέρειες για τον προσδιορισμό της δίκαιης αξίας των ακινήτων παρουσιάζονται στη Σημείωση 26.

Βασικοί παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση των ακινήτων είναι:

- Τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά των ακινήτων και της άμεσα γύρω περιοχής,
- Η προσφορά και ζήτηση στην άμεσα γύρω περιοχή,
- Ο χαρακτήρας ως προς τη χρήση του ακινήτου αλλά και της συγκεκριμένης ευρύτερης περιοχής,
- Η θέση του ακινήτου
- Οι συγκριτικές τιμές πώλησης παρόμοιων ακινήτων στην περιοχή
- Οι αξίες των ενοικίων για την γύρω περιοχή

Το ακίνητο για επένδυση στην Κύπρο (δίκαιη αξία €1.026.000) είναι υποθηκευμένο για δανεισμό που παραχωρήθηκε στο Συγκρότημα (Σημ. 16). Το εισόδημα που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος από την εκμετάλλευση των ακινήτων κατά τη διάρκεια του έτους είναι €75.092 (2016: €70.920).

11. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ

| | 2017 € | 2016 € |
|---|----------------------|----------------------|
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου | 55.000 | - |
| Μεταφορά από χρημ. περ. στοιχεία σε δίκαιη αξία (σημ. 13) | - | 145.000 |
| Χρέωση για απομείωση στην αξία | <u>(4.680)</u> | <u>(90.000)</u> |
| Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου | <u><u>50.320</u></u> | <u><u>55.000</u></u> |

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

11. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ
(συνέχεια)

| | Δίκαιη αξία 2017 € | Κόστος 2017 € | Δίκαιη αξία 2016 € | Κόστος 2016 € |
|---|--------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| Αξίες εισηγμένες σε Χρηματιστήριο Αξιών | 49.320 | 127.969 | 54.000 | 127.969 |
| Αξίες μη εισηγμένες σε Χρηματιστήριο | <u>1.000</u> | <u>1.000</u> | <u>1.000</u> | <u>1.000</u> |
| | <u>50.320</u> | <u>128.969</u> | <u>55.000</u> | <u>128.969</u> |

Η μεταφορά από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων έγινε κατά την 1η Ιανουαρίου 2016 καθώς θεωρήθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο ως η ημερομηνία κατά την οποία για τους συγκεκριμένους τίτλους έπαψε να υπάρχει ενεργής αγορά.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, που αποτελούνται κυρίως από εμπορεύσιμες μετοχές, επανεκτιμούνται κάθε χρόνο σε δίκαιες αξίες στις τιμές κλεισίματος στις 31 Δεκεμβρίου. Για επενδύσεις που εμπορεύονται σε αγορές με έντονη κίνηση, η δίκαιη αξία καθορίζεται σύμφωνα με τις επίσημες τιμές πλειοδότησης του Χρηματιστηρίου. Για άλλες επενδύσεις, η δίκαιη αξία υπολογίζεται σύμφωνα με τις τρέχουσες τιμές αγοράς παρόμοιων τίτλων ή σύμφωνα με την προεξόφληση των ταμειακών ροών των πραγματικών περιουσιακών στοιχείων. Για μετοχές όπου η δίκαιη αξία δεν μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία, αναγνωρίζονται σε κόστος μείον οποιαδήποτε απομείωση στην αξία.

Η δίκαιη αξία για τους τίτλους που δεν είναι εισηγμένοι σε Χρηματιστήριο δεν μπορεί να υπολογισθεί με ακρίβεια διότι δεν υπάρχουν οι απαραίτητες πληροφορίες. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος εξέτασε την αξία αυτών των επενδύσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και κατέληξε ότι η δίκαιη αξία τους είναι €1.000.

Περισσότερες λεπτομέρειες για τον προσδιορισμό της δίκαιης αξίας παρουσιάζονται στη σημείωση 26.

12. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

| | 2017 € | 2016 € |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Εμπορικές απαιτήσεις | 10.819 | 366 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 1.955 | 3.910 |
| Επιστρεπτός Φόρος Προστιθέμενης Αξίας | <u>10.991</u> | <u>10.632</u> |
| | <u>23.765</u> | <u>14.908</u> |

Η έκθεση του Συγκροτήματος σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις γνωστοποιείται στη σημείωση 25 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

13. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΕ ΔΙΚΑΙΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

| | 2017 € | 2016 € | | 2017 € | 2016 € |
|---|--------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|-----------|
| <u>Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου</u> | | | | | |
| Ασφάλειες | 12.200 | 43.200 | | | |
| Κατασκευές και υλικά | 38.328 | - | | | |
| Τρόφιμα και ποτά | 445.102 | 458.572 | | | |
| Τράπεζες | - | 17.400 | | | |
| Υπηρεσίες καταναλωτών | <u>34.480</u> | <u>8.440</u> | | | |
| | 530.110 | 527.612 | | | |
| <u>Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών</u> | | | | | |
| Τράπεζες | <u>-</u> | <u>76.000</u> | | | |
| | <u>530.110</u> | <u>603.612</u> | | | |
| | 2017 € | 2016 € | | | |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου | 603.612 | 921.875 | | | |
| Προσθήκες | 433.378 | 839.701 | | | |
| Πωλήσεις | (517.870) | (848.977) | | | |
| Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από πώληση και επανεκτίμηση | 10.990 | (163.987) | | | |
| Μεταφορά στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση (σημ. 11) | <u>-</u> | <u>(145.000)</u> | | | |
| Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου | <u>530.110</u> | <u>603.612</u> | | | |
| | Δίκαιη αξία 2017 € | Κόστος 2017 € | Δίκαιη αξία 2016 € | Κόστος 2016 € | |
| Αξίες εισηγμένες σε Χρηματιστήριο Αξιών | <u>530.110</u> | <u>399.915</u> | <u>603.612</u> | <u>474.249</u> | |
| | <u>530.110</u> | <u>399.915</u> | <u>603.612</u> | <u>474.249</u> | |

Στην ενοποιημένη κατάσταση των ταμειακών ροών, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται στη ροή μετρητών από εργασίες ως μέρος των μεταβολών στο κεφάλαιο κίνησης. Στα αποτελέσματα, οι μεταβολές στις δίκαιες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται στα εισοδήματα εργασιών.

Η έκθεση του Συγκροτήματος σε κίνδυνο αγοράς αναφορικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία γνωστοποιείται στη σημείωση 25 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

13. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΕ ΔΙΚΑΙΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (συνέχεια)

Περισσότερες λεπτομέρειες για τον υπολογισμό των δίκαιων αξιών παρουσιάζονται στη Σημείωση 26.

14. ΜΕΤΡΗΤΑ ΣΤΗΝ ΤΡΑΠΕΖΑ

| | 2017 € | 2016 € |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο | <u>150.818</u> | <u>11.351</u> |
| | <u><u>150.818</u></u> | <u><u>11.351</u></u> |

Η έκθεση του Συγκροτήματος σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με μετρητά και αντίστοιχα μετρητών γνωστοποιείται στη σημείωση 25 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

15. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

| | 2017 Αριθμός μετοχών | 2017 € | 2016 Αριθμός μετοχών | 2016 € |
|--|----------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Εγκεκριμένο | | | | |
| Συνήθεις μετοχές του €0,17 η καθεμιά | <u>500.000.000</u> | <u>85.000.000</u> | <u>500.000.000</u> | <u>85.000.000</u> |
| Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξ' ολοκλήρου | | | | |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου | <u>13.467.849</u> | <u>2.289.534</u> | <u>13.467.849</u> | <u>2.289.534</u> |
| Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου | <u><u>13.467.849</u></u> | <u><u>2.289.534</u></u> | <u><u>13.467.849</u></u> | <u><u>2.289.534</u></u> |

16. ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΙΣ

| | 2017 € | 2016 € |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Μη τρέχουσες υποχρεώσεις | | |
| Τραπεζικά δάνεια | <u>162.638</u> | <u>199.434</u> |
| Τρέχουσες υποχρεώσεις | | |
| Τραπεζικά δάνεια | <u>567.822</u> | <u>509.106</u> |
| Σύνολο | <u><u>730.460</u></u> | <u><u>708.540</u></u> |

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

16. ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΙΣ (συνέχεια)

Τα δάνεια είναι αποπληρωτέα ως ακολούθως:

| | 2017 € | 2016 € |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Εντός ενός έτους | 567.822 | 509.106 |
| Μεταξύ ενός και πέντε ετών | <u>162.638</u> | <u>199.434</u> |
| | <u><u>730.460</u></u> | <u><u>708.540</u></u> |

Τα τραπεζικά δάνεια αποτελούνται από δύο δάνεια σε Ευρώ και παραχωρήθηκαν από κυπριακή τράπεζα. Το ένα με υπόλοιπο €279.853 φέρει ετήσιο κυμαινόμενο επιτόκιο ίσο με Euribor 3 μηνών συν περιθώριο ύψους 2,50% και το άλλο με υπόλοιπο €450.607 φέρει ετήσιο κυμαινόμενο επιτόκιο ίσο με βασικό επιτόκιο Ε.Κ.Τ. συν περιθώριο ύψους 1,50%.

Τα τραπεζικά δάνεια είναι εξασφαλισμένα ως ακολούθως:

- Με υποθήκη πάνω σε ακίνητη περιουσία του Συγκροτήματος.
- Με εκχώρηση ενουκίων του υποθηκευμένου ακινήτου.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, τα πιο πάνω τραπεζικά δάνεια είχαν συνολικές μη καταβληθείσες δόσεις ύψους €497.218. Την 25η Απριλίου 2018, η Εταιρεία έλαβε γραπτή έγκριση από την τράπεζα για την αναδιάρθρωση του υφιστάμενου δανεισμού και την ομαλοποίηση των όρων αποπληρωμής του. Η αναδιάρθρωση προνοεί εξόφληση όλων των καθυστερημένων δόσεων με παραχώρηση ανανεωμένου δανεισμού (σημ. 28).

Η έκθεση του Συγκροτήματος σε κίνδυνο επιτοκίου αναφορικά με χρηματοοικονομικά μέσα γνωστοποιείται στη σημείωση 25 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

17. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ**Υποχρεώσεις αναβαλλόμενης φορολογίας**

| | 2017 € | 2016 € |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου | 54.607 | 46.602 |
| Χρέωση στα αποτελέσματα | <u>13.621</u> | <u>8.005</u> |
| Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου | <u><u>68.228</u></u> | <u><u>54.607</u></u> |

Η υποχρέωση για αναβαλλόμενη φορολογία προκύπτει ως ακολούθως:

| | 2017 € | 2016 € |
|---|----------------------|----------------------|
| Κέρδη δίκαιων αξιών σε ακίνητα για επένδυση | <u><u>68.228</u></u> | <u><u>54.607</u></u> |

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

17. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ (συνέχεια)

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας (Σημ. 8). Στην περίπτωση φορολογικών ζημιών το εφαρμόσιμο ποσοστό εταιρικού φόρου είναι 12,5%.

18. ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

| | 2017 | 2016 |
|---|----------------|----------------|
| | € | € |
| Οφειλόμενα έξοδα | 14.425 | 9.202 |
| Άλλες υποχρεώσεις | 6.679 | 2.800 |
| Εκτακτη εισφορά για την άμυνα πάνω σε λογιζόμενη διανομή πληρωτέα | <u>184.445</u> | <u>184.445</u> |
| | <u>205.549</u> | <u>196.447</u> |

Η έκθεση του Συγκροτήματος σε κίνδυνο ρευστότητας αναφορικά με χρηματοοικονομικά μέσα γνωστοποιείται στη σημείωση 25 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

19. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Η Κυπριακή οικονομία έχει επηρεαστεί αρνητικά από την οικονομική κρίση κατά τα τελευταία έτη. Οι αρνητικές επιπτώσεις εξαλείφθηκαν σε κάποιο βαθμό μετά τις διαπραγματεύσεις και τις συναφείς συμφωνίες που υπογράφηκαν με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ) για οικονομική βοήθεια, η οποία εξαρτιόταν από τη δημιουργία και την επιτυχή εφαρμογή ενός Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής. Αυτές οι συμφωνίες είχαν επίσης ως αποτέλεσμα την αναδιάρθρωση των δύο μεγαλύτερων (συστημικών) τραπεζών στην Κύπρο μέσω «Διάσωσης με Ίδια Μέσα».

Η Κυπριακή κυβέρνηση εκπλήρωσε επιτυχώς νωρίτερα από τι αναμενόταν το Οικονομικό Πρόγραμμα Προσαρμογής και εξήλθε του προγράμματος στις 7 Μαρτίου 2016, αφού ανέκαμψε στις διεθνείς αγορές και έχοντας χρησιμοποιήσει μόνο τα €7,25 δισεκατομμυρίων από το σύνολο των €10 δισεκατομμυρίων, που προνοούσε η συμφωνία οικονομικής βοήθειας. Με βάση τους νέους ευρωπαϊκούς κανονισμούς η Κύπρος θα συνεχίσει να υπό την επίβλεψή των δανειστών της με εξαμηνίες μετα-προγραμματικές επισκέψεις μέχρι την αποπληρωμή του 75% της οικονομικής βοήθειας που έλαβε.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

19. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ (συνέχεια)

Παρόλο που υπάρχουν ενδείξεις βελτίωσης, ιδίως στο μακροοικονομικό περιβάλλον της οικονομίας της χώρας, συμπεριλαμβανομένης της αύξησης του ΑΕΠ και της μείωσης των ποσοστών ανεργίας, εξακολουθούν να υπάρχουν σημαντικές προκλήσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις εκτιμήσεις των ταμειακών ροών της Εταιρείας και την εκτίμηση της απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Οι προκλήσεις που περιγράφονται πιο πάνω μπορούν να επηρεάσουν:

- (1) την ικανότητα του Συγκροτήματος να λάβει νέα δάνεια ή να αναχρηματοδοτήσει υφιστάμενο δανεισμό με όρους και προϋποθέσεις παρόμοιες με εκείνες που εφαρμόστηκαν σε προηγούμενες συναλλαγές της,
- (2) την ικανότητα των εμπορικών και άλλων χρεωστών του Συγκροτήματος να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα προς το Συγκρότημα ποσά
- (3) τις προβλέψεις ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και την εκτίμηση για την απομείωση των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Η διεύθυνση του Συγκροτήματος έχει αξιολογήσει:

- (1) Κατά πόσον οποιεσδήποτε προβλέψεις απομείωσης κρίνονται αναγκαίες για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος που αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος, με την θεώρηση της οικονομικής κατάστασης και των προοπτικών του Συγκροτήματος στο τέλος της περιόδου αναφοράς.
- (2) Την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα.

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος δεν είναι σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην οικονομία της Κύπρου και κατά συνέπεια, όποια επίδραση, αν υπάρχει, θα μπορούσαν να έχουν στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Συγκροτήματος.

Με βάση την αξιολόγηση που έγινε, η διεύθυνση της Εταιρείας έχει συμπεράνει ότι δεν χρειάζονται προβλέψεις ή χρεώσεις απομείωσης. Η διεύθυνση του Συγκροτήματος εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας του Συγκροτήματος και την επέκταση των εργασιών της στο παρόν επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

20. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ

Το Συγκρότημα ελέγχεται από την οικογένεια Μπεκρή.

Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα με συγγενικά μέρη είναι τα ακόλουθα:

(i) Αμοιβή Συμβούλων

Η αμοιβή των Συμβούλων και άλλων σημαντικών μελών της Διεύθυνσης ήταν ως εξής:

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| | € | € |
| Ζένιος Δημητρίου, Πρόεδρος | 1.500 | 1.500 |
| Κωνσταντίνος Μπεκρής, Γραμματέας | 1.000 | 1.000 |
| Χριστόφορος Βαριάνος, Μέλος | 1.000 | 1.000 |
| Φώτος Μπεκρής, Μέλος | 1.000 | 1.000 |
| Στέλιος Μπεκρής, Μέλος | <u>1.000</u> | <u>1.000</u> |
| | <u>5.500</u> | <u>5.500</u> |

21. ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ

Η θυγατρική εταιρεία του Συγκροτήματος με ποσοστό συμμετοχής 100% είναι η Unigrowth Investitii SRL, που συστάθηκε στη Ρουμανία και με κύρια δραστηριότητα τις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

22. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Το ποσοστό στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας που κατέχουν κατά κυριότητα, άμεσα ή έμμεσα, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, η σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 23 Απριλίου 2018 (5 ημέρες πριν από την ημερομηνία έγκρισης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων) ήταν ως ακολούθως:

| | 31 Δεκεμβρίου 2017 % | 23 Απριλίου 2018 % |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ζένιος Δημητρίου | 0,30 | 0,30 |
| Κωνσταντίνος Μπεκρής | 72,70 | 72,70 |
| Φώτος Μπεκρής | 72,70 | 72,70 |
| Στέλιος Μπεκρής | 72,70 | 72,70 |

Το ποσοστό του κ. Ζένιου Δημητρίου περιλαμβάνει την άμεση συμμετοχή του ύψους 0,13% και την έμμεση συμμετοχή ύψους 0,17% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει η σύζυγος του 0,11% και ο υιός του 0,06%.

Το ποσοστό του κ. Κωνσταντίνου Μπεκρή περιλαμβάνει την έμμεση συμμετοχή του με ποσοστό 72,7% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει η εταιρεία G.P.C. Unimarket Limited ύψους 16,63% που κύριος μέτοχος είναι ο πατέρας του κ. Στέλιος Μπεκρής, από μετοχές που κατέχει η αδελφή του κ. Γεωργία Μπεκρή ύψους 36,17% και από μετοχές που κατέχει η μητέρα του κ. Μαρία Κ. Σάββα ύψους 19,90%.

Το ποσοστό του κ. Φώτου Μπεκρή περιλαμβάνει την έμμεση συμμετοχή ύψους 72,70% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει η εταιρεία G.P.C. Unimarket Limited ύψους 16,63% που κύριος μέτοχος είναι ο πατέρας του κ. Στέλιος Μπεκρής, από μετοχές που κατέχει η αδελφή του κ. Γεωργία Μπεκρή ύψους 36,17% και από μετοχές που κατέχει η μητέρα του, κ. Μαρία Κ. Σάββα ύψους 19,90%.

Το ποσοστό του κ. Στέλιου Μπεκρή περιλαμβάνει την έμμεση συμμετοχή ύψους 72,70% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει η εταιρεία G.P.C. Unimarket Limited ύψους 16,63% που κύριος μέτοχος είναι ο ίδιος και από μετοχές που κατέχει η σύζυγος του κ. Μαρία Σάββα ύψους 19,90% και η θυγατέρα του κ. Γεωργία Μπεκρή ύψους 36,17%

23. ΜΕΤΟΧΟΙ ΠΟΥ ΚΑΤΕΧΟΥΝ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ 5% ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Οι μέτοχοι που κατείχαν πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 23 Απριλίου 2018 (5 ημέρες πριν από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας από Διοικητικού Συμβουλίου) ήταν τα ακόλουθα:

| | 31 Δεκεμβρίου 2017 % | 23 Απριλίου 2018 % |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| AHR Holdings Limited | 9,74 | 9,74 |
| Μαρία Κ. Σάββα | 19,90 | 19,90 |
| G.P.C. Unimarket Limited | 16,63 | 16,63 |
| Γεωργία Μπεκρή | 36,17 | 36,17 |

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

24. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΜΕ ΟΡΓΑΝΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Κατά τη λήξη του οικονομικού έτους, δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε αξιόλογες συμβάσεις μεταξύ του Συγκροτήματος και των οργάνων διοίκησής του.

25. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Το Συγκρότημα εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που κατέχει:

- Πιστωτικό κίνδυνο
- Κίνδυνο ρευστότητας
- Κίνδυνο τιμής αγοράς
- Άλλους κινδύνους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη του πλαισίου διαχείρισης των χρηματοοικονομικών κινδύνων του Συγκροτήματος.

Οι πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων του Συγκροτήματος υιοθετούνται για να εντοπίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει το Συγκρότημα, να τίθενται κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων, να παρακολουθούνται οι κίνδυνοι και η τήρηση των ορίων. Οι πολιτικές και τα συστήματα διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων αναθεωρούνται συχνά για να αντανακλούν τις μεταβολές στις συνθήκες αγοράς και στις δραστηριότητες του Συγκροτήματος.

Διαχείρισης του οικονομικού κινδύνου

(i) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλόμενων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία αναφοράς. Το Συγκρότημα δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Το Συγκρότημα δεν έχει επίσημη πολιτική και διαδικασίες για τη διαχείριση και την παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου αφού η έκθεση της σε πιστωτικό κίνδυνο είναι μειωμένη λόγω του ύψους των χρηματοοικονομικών στοιχείων, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, από τα οποία προκύπτει πιστωτικός κίνδυνος.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η έκθεση του Συγκροτήματος στον πιστωτικό κίνδυνο επηρεάζεται κυρίως από τα ξεχωριστά χαρακτηριστικά του κάθε πελάτη. Ωστόσο, η διοίκηση λαμβάνει υπόψη επίσης τους παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν τον πιστωτικό κίνδυνο της πελατειακής της βάσης, συμπεριλαμβανομένου του κινδύνου αθέτησης πληρωμών της βιομηχανίας και της χώρας στην οποία λειτουργούν οι πελάτες.

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων κατά γεωγραφική περιοχή στις 31 Δεκεμβρίου 2017 ήταν:

| Καθαρή λογιστική αξία | |
|-----------------------|------|
| 2017 | 2016 |
| € | € |

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

25. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (συνέχεια)*(i) Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)*

| | | |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις | 12.774 | 4.276 |
| Μετρητά στην τράπεζα | <u>150.568</u> | <u>11.351</u> |
| | 163.342 | 15.627 |

Οι παρακάτω πίνακες παρέχουν πληροφορίες σχετικά με την έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο του Συγκροτήματος κατά την ημερομηνία αναφοράς με την κατηγοριοποίηση τραπεζικών ιδρυμάτων με τα οποία υπάρχουν πιστωτικά υπόλοιπα σύμφωνα με τις πιστοληπτικές αξιολογήσεις της Moodys.

Κατηγορία βάσει αξιολογήσεων του Οίκου Moody's:

| | Μετρητά στην τράπεζα | Καταθέσεις στην τράπεζα | Σύνολο |
|-------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|
| | € | € | € |
| 2017 | | | |
| Caa1 | 142.876 | - | 142.876 |
| Unrated | <u>4.630</u> | <u>3.063</u> | <u>58.013</u> |
| | <u><u>147.506</u></u> | <u><u>3.063</u></u> | <u><u>200.889</u></u> |
| | | | |
| | Μετρητά στην τράπεζα | Καταθέσεις στην τράπεζα | Σύνολο |
| | € | € | € |
| 2016 | | | |
| Caa2 | 5.273 | - | 5.273 |
| Unrated | <u>2.735</u> | <u>3.049</u> | <u>60.784</u> |
| | <u><u>8.008</u></u> | <u><u>3.049</u></u> | <u><u>66.057</u></u> |

(ii) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών. Το Συγκρότημα εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων ζημιών όπως τη διατήρηση ικανοποιητικών ποσών μετρητών και άλλων περιουσιακών στοιχείων με υψηλή ρευστότητα και με το να διατηρεί ένα ικανοποιητικό ποσό σε δεσμευμένες πιστωτικές διευκολύνσεις.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

25. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (συνέχεια)*(ii) Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)*

Πιο κάτω παρουσιάζονται οι συμβατικές λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς. Τα ποσά είναι μικτά και μη προεξοφλημένα, και περιλαμβάνουν τις εκτιμημένες πληρωμές τόκου:

| 31 Δεκεμβρίου 2017 | Λογιστική αξία € | Συμβατικές ταμειακές ροές € | Μεταξύ 3 και 12 μηνών € | Μεταξύ 1-5 ετών € | Πέραν των 5 ετών € |
|--------------------|------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Τραπεζικά δάνεια | 730.460 | 738.126 | 571.450 | 166.676 | - |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 6.679 | 6.679 | 6.679 | - | - |
| | <u>737.139</u> | <u>744.805</u> | <u>578.129</u> | <u>166.676</u> | <u>-</u> |
| 31 Δεκεμβρίου 2016 | Λογιστική αξία € | Συμβατικές ταμειακές ροές € | Μεταξύ 3 και 12 μηνών € | Μεταξύ 1-5 ετών € | Πέραν των 5 ετών € |
| Τραπεζικά δάνεια | 708.540 | 721.761 | 516.212 | 205.549 | - |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 2.800 | 2.800 | 2.800 | - | - |
| | <u>711.340</u> | <u>724.561</u> | <u>519.012</u> | <u>205.549</u> | <u>-</u> |

(iii) Κίνδυνος τιμής αγοράς

Ο κίνδυνος τιμής αγοράς είναι ο κίνδυνος η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων να διακυμαίνεται εξαιτίας μεταβολών στις τιμές της αγοράς. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος υπόκεινται σε κίνδυνο τιμής αγοράς λόγω αβεβαιότητας ως προς τις μελλοντικές τιμές των επενδύσεων. Το Συγκρότημα διαχειρίζεται τον κίνδυνο της τιμής αγοράς μέσω διασποράς του χαρτοφυλακίου επενδύσεων.

Ο σκοπός της διαχείρισης κινδύνου της αγοράς είναι η διαχείριση και ο έλεγχος της έκθεσης σε κίνδυνο της αγοράς στο πλαίσιο αποδεκτών παραμέτρων, με παράλληλη βελτιστοποίηση της απόδοσης.

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση της τιμής των μετοχών κατά 5% στις 31 Δεκεμβρίου 2017 θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του κέρδους πριν την φορολογία για το έτος κατά €29.022 (2016: €32.931). Σε περίπτωση μείωσης 5% θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

25. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (συνέχεια)*(iii) Κίνδυνος τιμής αγοράς (συνέχεια)**Κίνδυνος επιτοκίου*

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος όπου η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων διακυμαίνεται εξαιτίας μεταβολών στα επιτόκια της αγοράς. Ο δανεισμός σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές. Ο δανεισμός σε σταθερά επιτόκια εκθέτει το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τη δίκαιη αξία. Η διεύθυνση του Συγκροτήματος παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

Κατά την ημερομηνία παρουσίασης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων η ανάλυση των τοκοφόρων χρηματοοικονομικών μέσων σε σχέση με τα επιτόκια ήταν:

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| | € | € |
| <i>Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου</i> | | |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία | 150.568 | 11.351 |
| Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις | <u>(730.460)</u> | <u>(708.540)</u> |
| | <u>(579.892)</u> | <u>(697.189)</u> |

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 1% στις 31 Δεκεμβρίου 2017 θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της ζημιάς στα αποτελέσματα κατά περίπου €5.799 (2016: €6.972). Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθεροί. Σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων κατά 1% θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων να κυμαίνεται λόγω μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει όταν μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές και τα αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις είναι σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα λειτουργίας του Συγκροτήματος. Το Συγκρότημα εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο που προκύπτει από συναλλαγές σε διάφορα νομίσματα κυρίως Ρουμανικό Λέου. Η διεύθυνση της Εταιρείας παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

(iv) Άλλοι κίνδυνοι

Το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον που επικρατεί στην Κύπρο και διεθνώς ενδέχεται να επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τις δραστηριότητες του Συγκροτήματος. Έννοιες όπως ο πληθωρισμός, η ανεργία και εξέλιξη του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος (ΑΕΠ) είναι άμεσα συνυφασμένες με την οικονομική πορεία της κάθε χώρας και οποιαδήποτε μεταβολή αυτών καθώς και του εν γένει οικονομικού περιβάλλοντος δύναται να προκαλέσει αλυσιδωτές αντιδράσεις σε όλους τους τομείς επηρεάζοντας ανάλογα το Συγκρότημα.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

25. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (συνέχεια)

Διαχείριση κεφαλαίου

Οι επιδιώξεις του Συγκροτήματος όταν διαχειρίζεται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας του Συγκροτήματος να συνεχίσει βάση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους μετόχους και ωφελήματα για άλλα πρόσωπα που έχουν συμφέροντα στο Συγκρότημα και να διατηρήσει μια βέλτιστη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσει το κόστος κεφαλαίου.

Με σκοπό να διατηρήσει ή να μεταβάλει την κεφαλαιουχική δομή, το Συγκρότημα μπορεί να μεταβάλει το ποσό των μερισμάτων που πληρώνονται στους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους ή να εκδώσει νέες μετοχές.

Το κεφάλαιο του Συγκροτήματος είναι ως εξής:

| | 2017 € | 2016 € |
|---|------------------|------------------|
| Σύνολο δανεισμού/καθαρό χρέος (Σημ. 16) | 730.460 | 708.540 |
| Μείον: Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών (Σημ. 14) | <u>(150.818)</u> | <u>(11.351)</u> |
| Καθαρό χρέος | 579.642 | 697.189 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων | <u>2.552.116</u> | <u>2.489.375</u> |
| Σύνολο κεφαλαίου | <u>3.131.758</u> | <u>3.186.564</u> |
| Σχέση δανειακών προς το σύνολο των απασχολούμενων κεφαλαίων | <u>18,51 %</u> | <u>21,88 %</u> |

26. ΔΙΚΑΙΕΣ ΑΞΙΕΣ

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπορεύονται σε ενεργές αγορές, όπως οι εμπορικές και διαθέσιμες προς πώληση επενδύσεις που είναι εισηγμένες σε χρηματιστήριο, βασίζεται στις χρηματιστηριακές τιμές την ημερομηνία αναφοράς. Η χρηματιστηριακή τιμή που χρησιμοποιείται για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχει το Συγκρότημα είναι η τιμή πλειοδότησης. Η κατάλληλη χρηματιστηριακή τιμή για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις είναι η τρέχουσα τιμή ζήτησης.

Οι δίκαιες αξίες των υπολοίπων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Συγκροτήματος είναι περίπου οι ίδιες όπως και τα ποσά που παρουσιάζονται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

26. ΔΙΚΑΙΕΣ ΑΞΙΕΣ (συνέχεια)

Ιεραρχία δίκαιης αξίας

Ο πίνακας που ακολουθεί αναλύει τα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στη δίκαιη αξία, με τη μέθοδο αποτίμησης. Τα διαφορετικά επίπεδα ορίζονται ως εξής:

- Επίπεδο 1 - τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - πληροφορίες πέραν των τιμών χρηματιστηρίου που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 και που αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, είτε άμεσα (δηλαδή τιμές) είτε έμμεσα (δηλαδή που πηγάζουν από τις τιμές).
- Επίπεδο 3 - πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.

| 31/12/2017 | Επίπεδο 1 € | Επίπεδο 2 € | Επίπεδο 3 € | Σύνολο € |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία | | | | |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων | 530.110 | - | - | 530.110 |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση | - | - | 50.320 | 50.320 |
| Σύνολο | 530.110 | - | 50.320 | 580.430 |
| 31/12/2016 | Επίπεδο 1 € | Επίπεδο 2 € | Επίπεδο 3 € | Σύνολο € |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία | | | | |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων | 603.612 | - | - | 603.612 |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση | - | - | 55.000 | 55.000 |
| Σύνολο | 603.612 | - | 55.000 | 658.612 |

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

26. ΔΙΚΑΙΕΣ ΑΞΙΕΣ (συνέχεια)

Για τον προσδιορισμό της δίκαιης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που κατηγοριοποιήθηκαν σε επίπεδο 3, το διοικητικό συμβούλιο κατέληξε ότι παρόλο που δεν υπάρχει ενεργής αγορά για την εν λόγω μετοχή, η τιμή χρηματιστηρίου αντικατοπτρίζει τη δίκαιη αξία της καθώς αυτή αποτελεί την τιμή διαπραγμάτευσης με τα υπάρχοντα δεδομένα και λόγω του ότι αυτή θεωρείται λογική εάν συγκριθεί με την αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ανά μετοχή μετά από λογικές αναπροσαρμογές για την πιθανή έλλειψη άμεσα πρόθυμων αγοραστών.

Μη εισηγμένες μετοχές

Η δίκαιη αξία για τους τίτλους που δεν είναι εισηγμένοι σε Χρηματιστήριο δεν μπορεί να υπολογισθεί με ακρίβεια διότι δεν υπάρχουν οι απαραίτητες πληροφορίες και παρουσιάζονται σε κόστος μείον οποιαδήποτε απομείωση στην αξία. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος εξέτασε την αξία αυτών των επενδύσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και κατέληξε ότι η δίκαιη αξία τους είναι €1.000 (2016: €1.000).

Η δίκαιη αξία των επενδύσεων που διαπραγματεύονται σε μια ενεργή αγορά βασίζεται στη χρηματιστηριακή τιμή πλειοδότησης. Εάν η αγορά για ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο δεν είναι ενεργή όπως επίσης και για μη εισηγμένες μετοχές, το Συγκρότημα προσδιορίζει τη δίκαιη αξία χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Οι μέθοδοι αποτίμησης περιλαμβάνουν τη χρήση πρόσφατων συναλλαγών που έγιναν σε καθαρά εμπορική βάση, αναφορά σε παρόμοιους τίτλους και μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών κάνοντας μέγιστη χρήση δεδομένων της αγοράς και ελάχιστη χρήση εσωτερικών δεδομένων του Συγκροτήματος ή άλλες μεθόδους που θεωρούνται κατάλληλες. Για μετοχές όπου η δίκαιη αξία δεν μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία, αναγνωρίζονται σε κόστος μείον οποιαδήποτε απομείωση στην αξία.

Ακίνητα για επένδυση

Τα ακίνητα για επένδυση επανεκτιμούνται κάθε χρόνο στις 31 Δεκεμβρίου σε δίκαιη αξία, η οποία είναι η αξία στην ελεύθερη αγορά, όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητους επαγγελματίες, εγκεκριμένους εκτιμητές. Για σκοπούς προσδιορισμού χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική και η Επενδυτική Μέθοδος Εκτίμησης για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου στην Κύπρο και η Συγκριτική Μέθοδος για το ακίνητο στη Ρουμανία.

Η δίκαιη αξία των ακινήτων για επένδυση κατηγοριοποιείται στο επίπεδο 3 στην ιεραρχία δίκαιων αξιών.

Τυχόν αύξηση της προστιθέμενης δίκαιης αξίας του ακινήτων για επένδυση στη Κύπρο και τη Ρουμανία κατά 5% ανά τ.μ. στις 31 Δεκεμβρίου 2017 θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση στο κέρδος και στα ίδια κεφάλαια κατά περίπου €51.300 (2016: €49.350) και €89.000 (2016: €89.000) αντίστοιχα. Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθεροί. Σε περίπτωση μείωσης της αξίας των ακινήτων για επένδυση κατά 5% ανά τ.μ. θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα και στα ίδια κεφάλαια.

Πολλές από τις παραδοχές που χρησιμοποιούνται στον προσδιορισμό της δίκαιης αξίας των ακινήτων επηρεάζονται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες της οικονομίας και για αυτό το λόγο η ανάλυση ευαισθησίας δεν μπορεί να μετρηθεί για όλες αυτές τις παραδοχές. Παραδείγματα αυτών των παραδοχών είναι η εμπορευσιμότητα της περιοχής των ακινήτων, το εκάστοτε επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή και η αξία απόδοσης σε ενοίκια αντίστοιχων ακινήτων της περιοχής.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

26. ΔΙΚΑΙΕΣ ΑΞΙΕΣ (συνέχεια)

Συμφιλίωση μετρήσεων δίκαιης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επίπεδου 3

| | <u>Διαθέσιμων προς πώληση</u> | <u>Σύνολο</u> |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| | <u>Χρηματοοικονομικά</u> | |
| | <u>περιουσιακά στοιχεία</u> | <u>2017</u> |
| | <u>διαθέσιμα προς πώληση</u> | <u>2017</u> |
| | € | € |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου | 55.000 | 55.000 |
| Απομείωση | (4.680) | (4.680) |
| Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου | <u>50.320</u> | <u>50.320</u> |

Ο υπολογισμός της δίκαιης αξίας του εκάστοτε τίτλου γίνεται με βάση εναλλακτικών μεθόδων αποτίμησης όταν δεν υπάρχει ενεργή αγορά ή όταν πρόκειται για μη εισηγμένο τίτλο και του λελογισμένου των παραδοχών και των δεδομένων που λήφθηκαν υπόψη στον υπολογισμό της δίκαιης αξίας, όπως την μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών κάνοντας μέγιστη χρήση εσωτερικών δεδομένων της αγοράς. Για μετοχές όπου η δίκαιη αξία δεν μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία, αναγνωρίζονται σε κόστος μείον οποιαδήποτε απομείωση στην αξία.

27. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις

Χρηματοδοτικές μισθώσεις - Το Συγκρότημα ως μισθωτής

Το σύνολο των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις είναι ως εξής:

| | 2017 | 2016 |
|------------------|---------------|--------------|
| | € | € |
| Εντός ενός έτους | <u>15.360</u> | <u>1.233</u> |
| | <u>15.360</u> | <u>1.233</u> |

Χρηματοδοτικές μισθώσεις - Το Συγκρότημα ως εκμισθωτής

Το σύνολο των ελάχιστων μελλοντικών ενοικίων που είναι εισπρακτέα σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις είναι ως εξής:

| | 2017 | 2016 |
|------------------|---------------|--------------|
| | € | € |
| Εντός ενός έτους | <u>72.312</u> | <u>5.910</u> |
| | <u>72.312</u> | <u>5.910</u> |

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

28. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Την 25η Απριλίου 2018, η Εταιρεία έλαβε γραπτή έγκριση από την τράπεζα για αναδιάρθρωση του δανεισμού του με σκοπό την τροποποίηση της περιόδου αποπληρωμής και ομαλοποίηση των όρων δανεισμού. Η αναδιάρθρωση προνοεί εξόφληση των καθυστερημένων δόσεων και μείωση του κόστους επιτοκίου καθώς και επιμήκυνση της περιόδου αποπληρωμής μέχρι το 2030 δια ανανεωμένου δανεισμού.

Στις 30 Απριλίου 2018 το Διοικητικό Συμβούλιο της Unigrowth Investments Public Limited ενέκρινε την έκδοση αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

