



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
Περίοδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2014
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Οκτώβριος 2014



Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	3
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.....	4
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 9 μηνών	5
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 9 μηνών	6
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 3 μηνών	7
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 3 μηνών	8
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος.....	9
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία	10
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος	11
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία.....	12
1. Γενικές Πληροφορίες	13
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	14
2.1. Βάση παρουσίασης	14
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	15
2.3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών	17
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....	18
3.1. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	18
3.2. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	20
3.3. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού	21
4. Τομείς Δραστηριότητας	22
5. Επενδύσεις σε Ακίνητα	24
6. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία.....	29
7. Απόκτηση θυγατρικών	31
8. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	33
9. Συμμετοχή σε θυγατρικές	34
10. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	34
11. Μετοχικό Κεφάλαιο	35
12. Αποθεματικά	36
13. Δανειακές υποχρεώσεις.....	37
14. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	39
15. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα.....	39
16. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	40
17. Κύκλος Εργασιών	40
18. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	41
19. Φόροι	42
20. Κέρδη / (Ζημιές) ανά Μετοχή	42
21. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	43
22. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	44
23. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων της 30 Σεπτεμβρίου 2014.....	46



Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας
«ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Εισαγωγή

Επισκοπήσαμε τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της Εταιρείας «Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (η «Εταιρεία») και των θυγατρικών της (ο «Όμιλος») της 30^{ης} Σεπτεμβρίου 2014 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της ενδιάμεσης περιόδου που έληξε αυτή την ημερομηνία, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση ενός συμπεράσματος επί αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης που διενεργείται από τον Ανεξάρτητο Ελεγκτή της Οντότητας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στη διενέργεια διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως προς πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Το εύρος της επισκόπησης είναι ουσιαστικά μικρότερο από αυτό του ελέγχου που διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα τα οποία θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια, με την παρούσα δε διατυπώνουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα επισκόπηση, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Μαρούσι, 31 Οκτωβρίου 2014
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μπεάτε Ράντουλφ
Α.Μ. ΣΟΕΛ : 37541

Deloitte.

Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρία
Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	1.356.809	930.879	1.031.245	739.758
Συμμετοχή σε θυγατρικές		-	-	202.368	129.672
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	9.973	1.433	8.334	1.433
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		224	245	224	245
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		6.630	-	6.621	-
		1.373.636	932.557	1.248.792	871.108
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10	38.831	19.698	19.019	9.446
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		193.653	158.291	188.154	156.371
		232.484	177.989	207.173	165.817
Σύνολο ενεργητικού		1.606.120	1.110.546	1.455.965	1.036.925
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό Κεφάλαιο	11	749.107	735.712	749.107	735.712
Υπέρ το άρτιο	11	7.267	-	7.267	-
Αποθεματικά	12	326.934	326.973	326.973	326.973
Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον		142.268	(26.502)	122.462	(32.135)
Ίδια κεφάλαια μετόχων Εταιρείας		1.225.576	1.036.183	1.205.809	1.030.550
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		7.613	-	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.233.189	1.036.183	1.205.809	1.030.550
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	13	321.085	51.390	229.919	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		167	26	28	26
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		42	-	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	8.788	9.183	74	-
		330.082	60.599	230.021	26
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	25.449	7.932	13.784	5.661
Δανειακές υποχρεώσεις	13	13.576	2.267	6.000	-
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	15	3.368	2.783	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		456	782	351	688
		42.849	13.764	20.135	6.349
Σύνολο παθητικού		372.931	74.363	250.156	6.375
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		1.606.120	1.110.546	1.455.965	1.036.925

Αθήνα, 30 Οκτωβρίου 2014

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής
Οικονομικών & Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κύκλος εργασιών	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 01.01. έως 30.09.2014	Από 01.01. έως 30.09.2013	Από 01.01. έως 30.09.2014	Από 01.01. έως 30.09.2013
Έσοδα από μισθώματα	17	66.393	58.928	56.183	53.347
		66.393	58.928	56.183	53.347
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	108.734	(103.668)	102.835	(104.853)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	18	(3.934)	(1.966)	(2.924)	(1.745)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(567)	(359)	(490)	(359)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	(15)	(10)	(9)	(9)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων		(22)	(22)	(22)	(22)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		(464)	302	-	-
Λοιπά έσοδα		3.981	921	-	-
Λοιπά έξοδα		(867)	(228)	(679)	(220)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)		173.239	(46.102)	154.894	(53.861)
Έσοδα από τόκους		2.420	4.333	2.409	4.320
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(5.611)	(2.883)	(1.704)	(3)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		170.048	(44.652)	155.599	(49.544)
Φόροι	19	(1.134)	(1.282)	(986)	(1.154)
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου		168.914	(45.934)	154.613	(50.698)
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		128	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		168.786	(45.934)	154.613	(50.698)
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	20	0,91	(0,31)	0,84	(0,34)

Αθήνα, 30 Οκτωβρίου 2014

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Εργασιών	Ο Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής
Χρήστος Πρωτόπαπας	Αριστοτέλης Καρυτινός	Θηρεσία Μεσσάρη	Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων
για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2014

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.09.2014	Από 01.01. έως 30.09.2013	Από 01.01. έως 30.09.2014	Από 01.01. έως 30.09.2013
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	168.914	(45.934)	154.613	(50.698)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	(47)	-	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(47)	-	-	-
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	(47)	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	168.867	(45.934)	154.613	(50.698)
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	120	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	168.747	(45.934)	154.613	(50.698)

Αθήνα, 30 Οκτωβρίου 2014

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Εργασιών	Ο Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής
Χρήστος Πρωτόπαπας	Αριστοτέλης Καρυτινός	Θηρεσία Μεσσάρη	Άννα Χαλκιαδάκη



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.07. έως 30.09.2014	30.09.2013	Από 01.07. έως 30.09.2014	30.09.2013
Κύκλος εργασιών				
Έσοδα από μισθώματα	24.364	20.017	20.299	17.774
	24.364	20.017	20.299	17.774
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	36.510	(88.562)	35.020	(88.857)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.395)	(602)	(931)	(505)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(339)	(116)	(262)	(116)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(9)	(3)	(3)	(3)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(7)	(7)	(8)	(7)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	11	89	-	-
Λοιπά έσοδα	3.027	-	-	-
Λοιπά έξοδα	(291)	(24)	(200)	(21)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)	61.871	(69.208)	53.915	(71.735)
Έσοδα από τόκους	613	1.492	603	1.492
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.942)	(1.158)	(1.637)	(3)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	59.542	(68.874)	52.881	(70.246)
Φόροι	(417)	(398)	(350)	(350)
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	59.125	(69.272)	52.531	(70.596)
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	128	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	58.997	(69.272)	52.531	(70.596)
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	0,32	(0,47)	0,28	(0,48)

Αθήνα, 30 Οκτωβρίου 2014

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Εργασιών	Ο Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής
Χρήστος Πρωτόπαπας	Αριστοτέλης Καρυτινός	Θηρεσία Μεσσάρη	Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων
για την τρίμηνη περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2014



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.07. έως 30.09.2014	30.09.2013	Από 01.07. έως 30.09.2014	30.09.2013
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	59.125	(69.272)	52.531	(70.596)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	(47)	-	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(47)	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα έξοδα περιόδου	(47)	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) περιόδου	59.078	(69.272)	52.531	(70.596)
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	120	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	58.958	(69.272)	52.531	(70.596)

Αθήνα, 30 Οκτωβρίου 2014

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Εργασιών	Ο Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής
Χρήστος Πρωτόπαπας	Αριστοτέλης Καρυτινός	Θηρεσία Μεσσάρη	Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2014



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημείωση	Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας					Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013	590.000	-	325.984	23.467	939.451	-	939.451
Ζημιές περιόδου	-	-	-	(45.934)	(45.934)	-	(45.934)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα μετά από φόρους	-	-	-	(45.934)	(45.934)	-	(45.934)
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	989	(989)	-	-	-
Διανομή μερίσματος κερδών χρήσης 2012	-	-	-	(22.434)	(22.434)	-	(22.434)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2013	590.000	-	326.973	(45.890)	871.083	-	871.083
Κινήσεις μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2013	145.712	-	-	19.388	165.100	-	165.100
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	735.712	-	326.973	(26.502)	1.036.183	-	1.036.183
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	735.712	-	326.973	(26.502)	1.036.183	-	1.036.183
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(39)	-	(39)	(8)	(47)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	168.786	168.786	128	168.914
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	(39)	168.786	168.747	120	168.867
Απόκτηση θυγατρικής	7	-	-	-	-	7.493	7.493
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11	13.395	7.467	-	-	-	20.862
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11	-	(200)	-	(16)	-	(216)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2014	749.107	7.267	326.934	142.268	1.225.576	7.613	1.233.189

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2014



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013	590.000	-	325.984	23.467	939.451
Ζημιές περιόδου	-	-	-	(50.698)	(50.698)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα μετά από φόρους	-	-	-	(50.698)	(50.698)
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	989	(989)	-
Διανομή μερίσματος κερδών χρήσης 2012	-	-	-	(22.434)	(22.434)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2013	590.000	-	326.973	(50.654)	866.319
Κινήσεις μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2013	145.712	-	-	18.519	164.231
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	735.712	-	326.973	(32.135)	1.030.550
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	735.712	-	326.973	(32.135)	1.030.550
Κέρδη περιόδου	-	-	-	154.613	154.613
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	-	154.613	154.613
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11 13.395	7.467	-	-	20.862
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11 -	(200)	-	(16)	(216)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2014	749.107	7.267	326.973	122.462	1.205.809

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

		Από 01.01. έως	
	Σημείωση	30.09.2014	30.09.2013
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		170.048	(44.652)
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		2	3
- Λοιπά κέρδη		(3.784)	(921)
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	15	10
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων		22	22
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(108.734)	103.668
- Έσοδα από τόκους		(2.420)	(4.333)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα		5.611	2.883
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		464	(302)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(16.881)	(1.360)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		13.513	1.351
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		57.856	56.369
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(5.648)	(3.041)
Καταβληθείς φόρος		(1.498)	(1.718)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		50.710	51.610
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	5	(188.376)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5	(183)	(13)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού		(13.661)	-
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(25)	(14)
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)		(45.780)	(55.339)
Τόκοι εισπραχθέντες		2.420	2.861
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(245.605)	(52.505)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		(216)	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		240.968	-
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων		(5.049)	-
Αποπληρωμή ομολογιακών δανείων		(5.447)	(1.323)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		230.256	(1.323)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		158.291	165.408
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		1	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		193.653	163.190



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημείωση	Από 01.01. έως	
	30.09.2014	30.09.2013
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	155.599	(49.544)
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	2	3
- Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	6 9	9
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	22	22
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5 (102.835)	104.853
- Έσοδα από τόκους	(2.409)	(4.320)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.704	3
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(9.571)	(2.068)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	8.196	476
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	50.717	49.434
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(1.704)	(3)
Καταβληθείς φόρος	(1.324)	(1.640)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	47.689	47.791
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	5 (188.376)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5 (121)	(13)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού	(13.661)	-
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(25)	(14)
Απόκτηση θυγατρικών	(50.253)	(56.166)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών	(1.582)	-
Τόκοι εισπραχθέντες	2.409	4.320
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(251.609)	(51.873)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Είσπραξη για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	(216)	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	240.968	-
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων	(5.049)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	235.703	-
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31.783	(4.082)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	156.371	165.408
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	188.154	161.326

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

1. Γενικές Πληροφορίες

Η «Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Όμιλος») δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό. Ειδικότερα, η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ιταλία μέσω των δύο θυγατρικών Nash S.r.L και Picasso – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso ad Investitori Qualificati” (Picasso – Closed End Real Estate Investment Fund Reserved for Qualified Investors), εφεξής «Picasso Fund», και στη Ρουμανία μέσω της θυγατρικής της MIG Real Estate, Egnatia Properties S.A.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 30 Μαρτίου 2010 με την υπ’ αριθμ. 5941/30.03.2010 απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών (Αρ. ΓΕΜΗ: 009313201000) και ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει και την υπ’ αριθμ. 9/544/18.3.2010 άδεια λειτουργίας της Εταιρείας.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στην Αθήνα επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6, Σύνταγμα.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία θα πρέπει να εισάγει υποχρεωτικά τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά, κατά την έννοια της παρ. 10 του άρθρου 2 του ν. 3606/2007, που λειτουργεί στην Ελλάδα μέχρι την 31 Οκτωβρίου 2015.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στις 12 Αυγούστου 2014 ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας α) κατά το ποσό των €13.395, λόγω εισφοράς σε είδος 6.734.011 μετοχών της εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών, ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.», με έκδοση 3.348.651 κοινών εξαγοράσιμων μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,00 έκαστη και τιμή διάθεσης €6,23 έκαστη (Σημείωση 7 και 11) και β) κατά το ποσό των €16.087 με καταβολή μετρητών ποσού €5.825, καθώς και με εισφορά σε είδος ενός ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρείας Ανθός Properties Α.Ε., με έκδοση 4.021.678 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,0 έκαστη. Σε συνέχεια της ως άνω απόφασης, τη 12 Αυγούστου 2014 εισφέρθησαν οι μετοχές της MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. (Σημείωση 11).

Μετά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

	% συμμετοχής
• Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»):	33,40%
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. (εφεξής «Invel»):	64,83%
• Λοιποί μέτοχοι:	1,77%

Η ΕΤΕ και Invel σύνηψαν συμφωνία μετόχων με την οποία η ΕΤΕ ορίζει την πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής και παρέχονται εγγυήσεις στην ΕΤΕ για ορισμένα άλλα συμβατικά δικαιώματα. Ως αποτέλεσμα αυτής της συμφωνίας η ΕΤΕ είναι ο ελέγχων μέτοχος της Εταιρείας (Σημείωση 22) σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α..

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει τριετή θητεία η οποία λήγει με την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συγκληθεί εντός του έτους 2017. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30 Δεκεμβρίου 2013 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει την εξής σύνθεση:

Χρήστος Πρωτόπαπας του Ιωάννη	Πρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Πόλα Χατζησωτηρίου του Νεάρχου	Αντιπρόεδρος Α', Αναπληρωτής Διευθύνοντας Σύμβουλος της ΕΤΕ	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Αντιπρόεδρος Β', Managing Partner της Invel	Εκτελεστικό Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών	Εκτελεστικό Μέλος
Akbar Abdul Aziz Rafiq του Abdul Aziz Rafiq*	Co-Head - European Credit στη York Capital	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Arnaud Dominique Maurice Bertrand Plat του Dominique Plat**	Γενικός Διευθυντής Εργασιών της Invel	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Επισκέπτης καθηγητής στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών & Research Associate στο Πανεπιστήμιο του Cambridge	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Πρύτανης του Πανεπιστημίου Νεάπολης της Πάφου	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

* Μετά την παραίτηση του κ. Νικολάου Παπαπολίτη του Ιωάννη, ο κος Akbar Abdul Aziz Rafiq του Abdul Aziz Rafiq εξελέγη μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στη συνεδρίασή του την 17 Απριλίου 2014.

** Μετά την παραίτηση του κ. David Netser του Jack Nasser, ο κος Arnaud Dominique Maurice Bertrand Plat του Dominique Plat εξελέγη μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στη συνεδρίασή του την 26 Σεπτεμβρίου 2014.

Οι παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30 Οκτωβρίου 2014.

2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω.

2.1. Βάση παρουσίασης

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, για την τρίμηνη και εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2014 (οι «ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις». Οι ενδιάμεσες αυτές οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις και όχι όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στην περίπτωση σύνταξης πλήρων ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, οι

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»).

Τα ποσά απεικονίζονται στρογγυλοποιημένα σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) για διευκόλυνση της παρουσίασης.

Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα ακίνητα σε επενδύσεις και τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2014:

Τον Μάιο του 2011, εκδόθηκε ένα «πακέτο» πέντε προτύπων το οποίο αποτελούσαν το Δ.Π.Χ.Α. 10 *Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις*, το Δ.Π.Χ.Α. 11 *Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες*, Δ.Π.Χ.Α. 12 *Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε Άλλες Επιχειρήσεις*, το Δ.Λ.Π. 27 (όπως τροποποιήθηκε το 2011) *Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις* και το Δ.Λ.Π. 28 (όπως τροποποιήθηκε το 2011) *Συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες*. Μεταγενέστερα της έκδοσης αυτών των προτύπων, έγιναν τροποποιήσεις επί των Δ.Π.Χ.Α. 10, 11 και 12 προκειμένου να αποσαφηνίσουν βασικές μεταβατικές οδηγίες κατά την πρώτη εφαρμογή αυτών των προτύπων. Την τρέχουσα χρήση, ο Όμιλος εφάρμοσε για πρώτη φορά τα Δ.Π.Χ.Α. 10, 11, 12 και τα τροποποιημένα Δ.Λ.Π. 27 και 28 (όπως τροποποιήθηκαν το 2011) μαζί με τις τροποποιήσεις των Δ.Π.Χ.Α. 10, 11 και 12 που αφορούσαν τις μεταβατικές οδηγίες. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των προτύπων παρατίθεται κατωτέρω.

2.2.1. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 10

Το Δ.Π.Χ.Α. 10 *Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις* αντικαθιστά τα τμήματα εκείνα του Δ.Λ.Π. 27 *Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις* τα οποία αντιμετωπίζουν τα θέματα των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων καθώς και τη Διερμηνεία 12 *Ενοποίηση – Οικονομικές Οντότητες Ειδικού Σκοπού*. Το Δ.Π.Χ.Α. 10 αλλάζει τον ορισμό του ελέγχου έτσι ώστε ένας επενδυτής ασκεί έλεγχο επί μίας επένδυσης όταν α) έχει εξουσία επί της επένδυσης, β) είναι εκτεθειμένος ή έχει δικαιώματα επί των μεταβλητών αποδόσεων της επένδυσης και γ) έχει τη δυνατότητα να ασκήσει την εξουσία του και να επηρεάσει την απόδοση της επένδυσης. Θα πρέπει να πληρούνται και τα τρία ως άνω κριτήρια προκειμένου να θεωρηθεί ότι ένας επενδυτής ασκεί έλεγχο επί της επένδυσης. Προηγουμένως, ο έλεγχος είχε οριστεί ως η δύναμη ελέγχου των οικονομικών και λειτουργικών πολιτικών μίας οντότητας έτσι ώστε να αποκτά οφέλη από τις δραστηριότητές της. Επιπλέον οδηγίες έχουν περιληφθεί στο Δ.Π.Χ.Α. 10 για να αποσαφηνίσουν πότε ένας επενδυτής ασκεί έλεγχο επί μίας επένδυσης. Δεν υπήρξε επίδραση επί των ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 10.

2.2.2. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 11

Το Δ.Π.Χ.Α. 11 *Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες*, επικεντρώνεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών που συμμετέχουν στην κοινοπραξία παρά στη νομική μορφή αυτής. Υπάρχουν δύο τύποι κοινοπραξιών: οι «Από κοινού ελεγχόμενες εργασίες» και οι «Από κοινού ελεγχόμενες οντότητες».

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

«Από κοινού ελεγχόμενες εργασίες» υπάρχουν όταν οι επενδυτές έχουν δικαιώματα και υποχρεώσεις που απορρέουν από περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της κοινοπραξίας. Μία επένδυση σε «Από κοινού ελεγχόμενες εργασίες» λογιστικά αντιμετωπίζεται ανάλογα με το μερίδιο του επενδυτή στα περιουσιακά στοιχεία, στις υποχρεώσεις, στα έσοδα και στα έξοδα της κοινοπραξίας. «Από κοινού ελεγχόμενες οντότητες» υπάρχουν όταν οι επενδυτές έχουν δικαιώματα επί της καθαρής περιουσίας της κοινοπραξίας. Μία επένδυση σε «Από κοινού ελεγχόμενες οντότητες» λογιστικά αντιμετωπίζεται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η μέθοδος της αναλογικής ενοποίησης κοινοπραξιών πλέον δεν επιτρέπεται. Δεν υπήρξε επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 11.

2.2.3. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 12

Το Δ.Π.Χ.Α. 12 *Γνωστοποιήσεις και Συναλλαγές σε Άλλες Επιχειρήσεις*, περιλαμβάνει απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για όλους τους τύπους συμμετοχών σε άλλες επιχειρήσεις, περιλαμβανομένων κοινοπραξιών, συγγενών επιχειρήσεων και δομημένων οικονομικών οντοτήτων που δεν ελέγχονται από τον επενδυτή. Κατά την έκδοση του Δ.Π.Χ.Α. 12 δεν έγινε κάποια σημαντική τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 34, ως εκ τούτου, οι απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 12 δεν έχουν άμεση εφαρμογή κατά την έκδοση των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων και ο Όμιλος δεν έχει μη ενοποιούμενες θυγατρικές.

2.2.4. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 27 (2011)

Η τροποποιημένη έκδοση του Δ.Λ.Π. 27 τώρα πραγματεύεται μόνο τις απαιτήσεις των ατομικών οικονομικών καταστάσεων, οι οποίες μεταφέρθηκαν, σε μεγάλο βαθμό, αμετάβλητες από το Δ.Λ.Π. 27 *Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις*. Οι απαιτήσεις για τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις πλέον περιλαμβάνονται στο Δ.Π.Χ.Α. 10 *Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις*. Το Πρότυπο απαιτεί, όταν μία εταιρεία συντάσσει ατομικές οικονομικές καταστάσεις, οι επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και από κοινού ελέγχου επιχειρήσεις να λογιστικοποιούνται είτε στο κόστος είτε σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 39 *Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση*. Δεν υπήρξε επίδραση από την υιοθέτηση του τροποποιημένου Δ.Λ.Π. 27 στις ενδιάμεσες ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.2.5. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 28 (2011)

Το Πρότυπο αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 28 *Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις* και πραγματεύεται τον λογιστικό χειρισμό των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις και θέτει τις απαιτήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης για συμμετοχές σε συγγενείς και από κοινού ελεγχόμενες επιχειρήσεις. Το Πρότυπο ορίζει την έννοια της «σημαντικής επιρροής» και παρέχει οδηγίες για το πώς πρέπει να εφαρμοστεί η μέθοδος της καθαρής θέσης. Επίσης, περιγράφει πως πρέπει οι επενδύσεις σε συγγενείς και σε από κοινού ελεγχόμενες επιχειρήσεις να ελέγχονται για απομείωση. Δεν υπήρξε επίδραση από την υιοθέτηση του τροποποιημένου Δ.Λ.Π. 28 στις ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Επιπρόσθετα, οι ακόλουθες τροποποιήσεις τέθηκαν σε ισχύ για πρώτη φορά από το 2014:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.2.6. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» (Τροποποιημένο)

Οι τροποποιήσεις αυτές παρέχουν διευκρινήσεις για την εφαρμογή των κανόνων συμψηφισμού. Δεν υπήρχε επίδραση από την υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.2.7. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 39 «Αντικατάσταση Παραγώγων και συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου» (Τροποποίηση)

Οι τροποποιήσεις αυτές μετριάζουν τις επιπτώσεις από την παύση της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου όταν ένα παράγωγο που έχει ταξινομηθεί ως μέσο αντιστάθμισης, αντικαθίσταται μέσω εκκαθαριστή, αφού πληρούνται βασικά κριτήρια. Δεν υπήρχε επίδραση από την υιοθέτηση της εν λόγω τροποποίησης στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.2.8. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 36 (Τροποποιήσεις) Γνωστοποιήσεις σχετικές με το ανακτήσιμο ποσό ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου

Οι τροποποιήσεις αυτές αφαιρούν την απαίτηση να γνωστοποιείται η ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων ή των μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία ένα σημαντικό ποσό της υπεραξίας (ή άυλα περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή) έχει διατεθεί σε περιόδους κατά τις οποίες δεν υπάρχει απομείωση ή αναστροφή έχει αναγνωρισθεί, να διευκρινίσει τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις, και να εισάγει ρητή απαίτηση γνωστοποίησης του επιτοκίου προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της απομείωσης (ή αναστροφή αυτής) όπου η ανακτήσιμη αξία (βασιζόμενη στην εύλογη αξία μείον τα κόστη διάθεσης) προσδιορίζεται βάσει της παρούσας αξίας. Δεν υπήρχε επίδραση από την υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.2.9. Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. «Διερμηνεία 21 Φόροι» (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 21)

Η Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 21 αποσαφηνίζει ότι μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει μία υποχρέωση για εισφορά όχι νωρίτερα από όταν συμβαίνει η δραστηριότητα που ενεργοποιεί την πληρωμή, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία. Διευκρινίζει, επίσης, ότι η υποχρέωση εισφοράς απομειώνεται σταδιακά μόνο εάν η δραστηριότητα που ενεργοποιεί την εκπλήρωση πραγματοποιείται κατά τη διάρκεια μιας χρονικής περιόδου, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία. Για μία εισφορά η οποία ενεργοποιείται μετά την επίτευξη ενός ελαχίστου ορίου, η διερμηνεία διευκρινίζει ότι καμία υποχρέωση δεν αναγνωρίζεται πριν επιτευχθεί το καθορισμένο κατώτατο όριο. Δεν υπήρχε επίδραση από την υιοθέτηση της διερμηνείας αυτής στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατά τη σύνταξη των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από την Διοίκηση σε σχέση με την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου και τις κύριες πηγές εκτίμησης των αβεβαιοτήτων ήταν παρόμοιες με αυτές που

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων είναι ίδιες με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί και στην ετήσια ενοποιημένη και εταιρική οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων που ακολουθεί ο Όμιλος επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου έχουν αρχικά αναγνωρισθεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό του νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2014 δεν είναι σημαντική, καθώς η θυγατρική, η οποία δεν έχει ως λειτουργικό νόμισμα το Ευρώ, αντιπροσωπεύει λιγότερο από 0,5% του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού και λιγότερο από 2,0% του συνόλου των στοιχείων του παθητικού του Ομίλου.

ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται: α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος, β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας του και γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεση του στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για διάρκεια που κυμαίνεται μεταξύ 20 και 25 ετών, ενώ για την πλειοψηφία των μισθώσεων οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου 1,0%. Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, σύμφωνα με το οποίο: α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου από ανεξάρτητο εκτιμητή, β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή, γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν ξεπερνούν το 40,0% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25,0% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των τριών μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - €102 και + €103, αντίστοιχα.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ, 77,8% των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημείωση 4 και 22).

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου την 30 Σεπτεμβρίου 2014 και 31 Δεκεμβρίου 2013:

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
30 Σεπτεμβρίου 2014							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.089	2.371	20.757	27.197	339.516	22.630	414.560
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	5.854	61	2.873	8.788
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	493	1.424	1.859	2.514	-	6.290
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13.945	143	3.452	-	-	-	17.540
Σύνολο	16.034	3.007	25.633	34.910	342.091	25.503	447.178

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

31 Δεκεμβρίου 2013	Κάτω	1 - 3	3 - 12	12 μήνες		Πάνω	Σύνολο
	από 1			-	2 - 5		
	μήνα	μήνες	μήνες	2 έτη	2 - 5 έτη	έτη	
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	1.278	4.140	4.183	56.039	-	65.640
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	6.691	-	2.492	9.183
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	273	819	1.042	2.006	-	4.140
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.623	-	-	-	-	-	2.623
Σύνολο	2.623	1.551	4.959	11.916	58.045	2.492	81.586

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 30 Σεπτεμβρίου 2014 και την 31 Δεκεμβρίου 2013, αντίστοιχα.

3.2. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τα συνολικά δάνεια προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα επιτρέπει στις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 50,0% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Στόχος της Διοίκησης του Ομίλου είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων του Ομίλου μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών του.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2014 και 31 Δεκεμβρίου 2013.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Δανειακές υποχρεώσεις	334.661	53.657	235.919	-
Σύνολο ενεργητικού	1.606.120	1.110.546	1.455.965	1.036.925
Δείκτης μόχλευσης	20,8%	4,8%	16,2%	-

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

3.3. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2014 και 31 Δεκεμβρίου 2013, αντίστοιχα:

30 Σεπτεμβρίου 2014

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	334.661

31 Δεκεμβρίου 2013

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	53.657

Τα στοιχεία παθητικού που περιλαμβάνονται στους ανωτέρω πίνακες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και η λογιστική τους αξία προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2014 και 31 Δεκεμβρίου 2013, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, όπως και οι δεδουλευμένοι τόκοι, προσεγγίζουν την εύλογη αξία.

Στους κάτωθι πίνακες αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2014 και 31 Δεκεμβρίου 2013, ανά τεχνική αποτίμησης:

30 Σεπτεμβρίου 2014

Υποχρεώσεις	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	3.368	-	3.368

31 Δεκεμβρίου 2013

Υποχρεώσεις	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	2.783	-	2.783

Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Πολιτική του Ομίλου είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά.

Αποτιμήσεις του Επιπέδου 2

Η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς όπου διατίθενται και βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε συγκεκριμένες

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

Εάν μία ή περισσότερες από τις σημαντικές μεταβλητές δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3.

Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αφορούν σε συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps). Η εύλογη αξία των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων υπολογίζεται, μέσω του Bloomberg, ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που βασίζονται σε παρατηρήσιμες καμπύλες απόδοσης. Ως αποτέλεσμα κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

4. Τομείς Δραστηριότητας

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την προέλευση του εσόδου του ανά κατηγορία ακινήτων:

- Καταστήματα,
- Γραφεία,
- Λοιπά (τα οποία περιλαμβάνουν αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήριο βενζίνης, χώρους στάθμευσης και οικόπεδο στην Ιταλία)

Ανάλυση ανά τομέα δραστηριότητας

Από 1.1. έως 30.09.2014	Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	32.740	32.923	730	66.393
Σύνολο εσόδων τομέων	32.740	32.923	730	66.393
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	64.499	43.834	401	108.734
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.613)	(2.221)	(100)	(3.934)
Λειτουργικά κέρδη τομέων	95.626	74.536	1.031	171.193
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα				3.981
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(1.935)
Λειτουργικά κέρδη				173.239
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους				2.420
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα				(1.637)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(24)	(3.950)	-	(3.974)
Κέρδη προ φόρων				170.048
Φόροι				(1.134)
Κέρδη περιόδου				168.914



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Από 1.1. έως 30.09.2014	Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Σεπτεμβρίου 2014				
Ενεργητικό	641.320	652.414	85.051	1.378.785
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				227.335
Σύνολο ενεργητικού				1.606.120
Παθητικό ανά τομέα την 30 Σεπτεμβρίου 2014				
Παθητικό	11.311	117.612	98	129.021
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις				243.910
Σύνολο παθητικού				372.931
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Σεπτεμβρίου 2014	96.457	220.517	67	317.041
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2013				
Ενεργητικό	473.706	380.810	78.877	933.393
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				177.153
Σύνολο ενεργητικού				1.110.546
Παθητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2013				
Παθητικό	1.641	65.973	5.817	73.431
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις				932
Σύνολο παθητικού				74.363
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2013	26.531	40.762	72.735	140.028
Από 1.1. έως 30.09.2013				
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	34.568	23.967	393	58.928
Σύνολο εσόδων τομέων	34.568	23.967	393	58.928
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(68.530)	(35.016)	(122)	(103.668)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.017)	(937)	(12)	(1.966)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές) τομέων	(34.979)	(11.986)	259	(46.706)
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα				1.223
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(619)
Λειτουργικές ζημιές				(46.102)
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους				4.333
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(2.883)	-	(2.883)
Ζημιές προ φόρων				(44.652)
Φόροι				(1.282)
Ζημιές περιόδου				(45.934)



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Γεωγραφική κατανομή

Από 1.1. έως 30.09.2014	Κύκλος Εργασιών	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	63.178	1.219.168
Ιταλία	3.137	147.023
Ρουμανία	78	7.445
Σύνολο	66.393	1.373.636

Μέχρι και τον Δεκέμβριο του 2013, ο Όμιλος είχε δραστηριότητα μόνο στην Ελληνική αγορά και ως εκ τούτου για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2013 δεν υπάρχει ανάλυση σε δευτερεύοντες τομείς δραστηριότητας.

Συγκέντρωση σε πελάτες

Η ΕΤΕ, μισθωτής του Ομίλου, αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για τη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2014 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €51.648, ήτοι 77,8% (περίοδος που έληξε την 30.9.2013: €52.971, ήτοι 89,9%). Σημειώνεται ότι δεν υπάρχει καθυστέρηση στην είσπραξη των εν λόγω μισθωμάτων.

5. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Χρήση που έληξε την	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	930.879	770.609	739.758	770.609
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	188.376	-	188.376	-
- Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	128.482	122.136	-	-
- Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	67.800	-	-
- Εισφορά ακινήτων	-	72.205	-	72.205
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	183	14	121	14
- Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	155	103	155	103
- Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	108.734	(101.988)	102.835	(103.173)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	1.356.809	930.879	1.031.245	739.758

Την 23 Ιουλίου 2013 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την απόκτηση, από το Ταμείο Αξιοποίησης Περιουσίας του Δημοσίου («ΤΑΙΠΕΔ»), εμπορικού ακινήτου, συνολικής επιφάνειας περίπου 1 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Ερμού 19, Αθήνα έναντι τιμήματος €5.900. Η διαδικασία απόκτησης του ως άνω ακινήτου ολοκληρώθηκε την 3 Φεβρουαρίου 2014. Το ακίνητο μισθώθηκε στον Όμιλο Folli Follie για 16 έτη.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 18 Οκτωβρίου 2013 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την απόκτηση από το ΤΑΙΠΕΔ ενός εκ των δύο χαρτοφυλακίων που αποτελούσαν αντικείμενο του διαγωνισμού «sale and leaseback». Το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 14 ακίνητα τα οποία είναι γεωγραφικά κατανομημένα στην Ελληνική επικράτεια (11 ακίνητα στο νομό Αττικής, 2 ακίνητα στο νομό Θεσσαλονίκης και 1 ακίνητο στο νομό Έβρου). Τα ακίνητα μισθώνονται στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη. Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε περίπου 200 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ως άνω χαρτοφυλακίου από την Εταιρεία ανήλθε σε €115.500.

Την 20 Μαρτίου 2014 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μεριδίων του αμοιβαίου κεφαλαίου Picasso Fund στην Ιταλία, το οποίο κατέχει ένα συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας 21 χιλ. τ.μ. στο Μιλάνο και ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 12 χιλ. τ.μ. στη Ρώμη, Ιταλία. Το τίμημα ανήλθε σε €37.953 (λαμβάνομένων υπ' όψιν υποχρεώσεων και απαιτήσεων του Picasso Fund), εκ των οποίων ποσό €36.953 καταβλήθηκε σε μετρητά (από ίδια κεφάλαια της Εταιρείας) ενώ ποσό €1.000 αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση. Η εύλογη αξία των ακινήτων του Picasso Fund την 30 Σεπτεμβρίου 2014 ανερχόταν σε €79.223, συνεπώς ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα, σε σχέση με την αξία κτήσης, ύψους €3.077 στα αποτελέσματα περιόδου (Σημείωση 7).

Την 12 Αυγούστου 2014, η Εταιρεία απέκτησε το 34,96% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate A.E.E.A.Π., εταιρεία οι μετοχές της οποίας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών, έναντι τιμήματος €12.300, το οποίο χρηματοδοτήθηκε από ίδια κεφάλαια της Εταιρείας. Την ίδια ημέρα, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον 47,85% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. ως εισφορά εις είδος σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ύψους €13.395 με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών ονομαστικής αξίας €4,00 και τιμής διάθεσης €6,23 έκαστη. Η εύλογη αξία των ακινήτων της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. την 30 Σεπτεμβρίου 2014 ανερχόταν σε €52.918, συνεπώς ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα, σε σχέση με την αξία κτήσης, ύψους €582 στα αποτελέσματα περιόδου (Σημείωση 7 και 11).

Την 25 Σεπτεμβρίου 2014, η Εταιρεία απέκτησε 4 ακίνητα από την Μαρινόπουλος Α.Ε. στο Μαρούσι Αττικής, στο Ίλιον Αττικής, στην Κατερίνη και στο Αγρίνιο, που χρησιμοποιούνται ως υπεραγορές, συνολικής επιφάνειας 83 χιλ. τ.μ. περίπου, έναντι συνολικού τιμήματος €66.800. Τα ακίνητα μισθώνονται στην εταιρεία Μαρινόπουλος Α.Ε. για διάρκεια 25 ετών.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη σημείωση 13.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα Καταστήματα	Ελλάδα Γραφεία	Ελλάδα Λοιπά ¹	Ιταλία Γραφεία	Ιταλία Λοιπά ²	Ρουμανία Καταστήματα	Ρουμανία Γραφεία	30.09.2014 Σύνολο	31.12.2013 Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία 1 Ιανουαρίου	473.623	378.462	10.994	-	67.800	-	-	930.879	770.609
Προσθήκες:									
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	72.733	115.576	67	-	-	-	-	188.376	-
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	22.458	22.485	-	76.146	-	1.256	6.137	128.482	122.136
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	67.800
Εισφορά ακινήτων	-	-	-	-	-	-	-	-	72.205
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	2	119	-	-	-	8	54	183	14
Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	62	93	-	-	-	-	-	155	103
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	64.367	40.901	401	3.077	-	132	(144)	108.734	(101.988)
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	633.245	557.636	11.462	79.223	67.800	1.396	6.047	1.356.809	930.879

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήριο και χώρους στάθμευσης

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Πολιτική του Ομίλου είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3. Οι δανειακές υποχρεώσεις οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στην σημείωση 13.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Ποσοστό κενών περιόδων (%)
			(βλ. σημείωση 1 κατωτέρω)			
Ελλάδα	Καταστήματα	633.245	α. 10% συγκριτική μέθοδος και 90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) β. 5% συγκριτική μέθοδος και 95% μέθοδος DCF γ. 20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος DCF	3.775	7,90% - 12,50%	0,0%-10,0%
Ελλάδα	Γραφεία	557.636	α. 10% συγκριτική μέθοδος και 90% μέθοδος DCF β. 5% συγκριτική μέθοδος και 95% μέθοδος DCF γ. 15% συγκριτική μέθοδος και 85% μέθοδος DCF δ. 20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος DCF	3.351	7,50% - 13,50%	0,0%-10,0%
Ελλάδα	Λοιπά ³	11.462	10% συγκριτική μέθοδος και 90% μέθοδος DCF	65	10,50%-13,25%	0,83%
Ιταλία	Γραφεία	79.223	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος DCF	498	8,25% - 8,75%	0,0%-4,0%
Ιταλία	Λοιπά ⁴	67.800	20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 80% μέθοδος υπολειμματικής αξίας	-	-	-
Ρουμανία	Καταστήματα	1.396	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος DCF	8	11,25%	3,0%
Ρουμανία	Γραφεία	6.047	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος DCF	38	9,50%	3,0%

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήριο βενζίνης και χώρους στάθμευσης

⁴ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημειώσεις:

- 1) Η Διοίκηση εκτιμά την εύλογη αξία βάσει ενός σταθμισμένου μέσου όρου των δύο μεθόδων εκτίμησης οι οποίες ποικίλουν ανάλογα με τους όρους του μισθωτηρίου συμβολαίου:
 - για τα μισθωτήρια της ΕΤΕ με παραίτηση δικαιώματος καταγγελίας για 25 έτη: 5,0% (συγκριτική μέθοδος) – 95,0% (DCF),
 - για τα μισθωτήρια της ΕΤΕ με παραίτηση δικαιώματος καταγγελίας για 15 έτη: 10,0%-90,0%
 - για το μισθωτήριο της Cosmote με παραίτηση δικαιώματος καταγγελίας για 8 έτη: 15,0% - 85,0%
 - για όλα τα υπόλοιπα μισθωτήρια και τα κενά ακίνητα: 20,0% - 80,0%
- 2) Το ποσοστό για τις κενές περιόδους, χωρίς μισθωτήρια, (vacancy rate) ποικίλει ανάλογα με τους όρους του μισθωτηρίου συμβολαίου:
 - για τα μισθωτήρια της ΕΤΕ με παραίτηση δικαιώματος καταγγελίας για 15 έτη: 0,83% (μηχανισμός ευελιξίας, σύμφωνα με τους όρους των συμβολαίων μίσθωσης)
 - για τα μισθωτήρια της ΕΤΕ με παραίτηση δικαιώματος καταγγελίας για 25 έτη και τα μισθωτήρια Cosmote (ακίνητο ιδιοκτησίας της κατά 100% θυγατρικής της Εταιρείας, ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.) και του ακινήτου στη Ρώμη (ιδιοκτησίας της κατά 100% θυγατρικής Picasso Fund): 0,0%
 - για όλα τα υπόλοιπα μισθωτήρια: 3,0% - 4,0%
 - για τα κενά ακίνητα: 5,0% - 10,0% ανάλογα με το είδος, τη θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπ' όψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου έγινε στις 30 Σεπτεμβρίου 2014 με βάση τις από 30 Σεπτεμβρίου 2014 εκθέσεις εκτίμησης του τακτικού ανεξάρτητου εκτιμητή. Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €108.734 (30 Σεπτεμβρίου 2013: ζημία €103.668).

Εάν κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2014 οι κενές περίοδοι χωρίς μισθωτήρια στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση, χαμηλότερη και υψηλότερη κατά €651 αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2014 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €57.330 χαμηλότερη ή €64.207 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2014 η τιμή πώλησης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €39.952 χαμηλότερη ή €39.960 υψηλότερη, αντίστοιχα.



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

6. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Όμιλος	Οικόπεδα και Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	1.328	-	2	94	1.424
Προσθήκες	-	-	-	164	164
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	(103)	(103)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	1.328	-	2	155	1.485
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	(38)	-	(1)	-	(39)
Αποσβέσεις χρήσεως	(12)	-	(1)	-	(13)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	(50)	-	(2)	-	(52)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2013	1.278	-	-	155	1.433
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	1.328	-	2	155	1.485
Προσθήκες	-	-	-	7.065	7.065
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 7)	1.631	2	12	-	1.645
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	(155)	(155)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2014	2.959	2	14	7.065	10.040
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	(50)	-	(2)	-	(52)
Αποσβέσεις περιόδου	(12)	(2)	(1)	-	(15)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2014	(62)	(2)	(3)	-	(67)
Αναπόσβεστη αξία 30 Σεπτεμβρίου 2014	2.897	-	11	7.065	9.973



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Σύνολο
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	1.328	2	94	1.424
Προσθήκες	-	-	164	164
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	(103)	(103)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	1.328	2	155	1.485
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	(38)	(1)	-	(39)
Αποσβέσεις χρήσεως	(12)	(1)	-	(13)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	(50)	(2)	-	(52)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2013	1.278	-	155	1.433
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	1.328	2	155	1.485
Προσθήκες	-	-	7.065	7.065
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	(155)	(155)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2014	1.328	2	7.065	8.395
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	(50)	(2)	-	(52)
Αποσβέσεις περιόδου	(9)	-	-	(9)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2014	(59)	(2)	-	(61)
Αναπόσβεστη αξία 30 Σεπτεμβρίου 2014	1.269	-	7.065	8.334

Τα οικόπεδα και κτίρια περιλαμβάνουν το ιδιοχρησιμοποιούμενο για διοικητικές υπηρεσίες ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στην οδό Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα και το ιδιοχρησιμοποιούμενο για διοικητικές υπηρεσίες ακίνητο της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. που βρίσκεται στην οδό Τζώρτζ 4, Αθήνα (Σημείωση 7).

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2014 και τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία προέβη την 22 Αυγούστου 2014 σε έκδοση ομολογιακού δανείου ύψους €237.500. Σύμφωνα με τους όρους του ομολογιακού δανείου, η Εταιρεία υποχρεούται να συστήσει υποθήκη σε ακίνητα ιδιοκτησίας της, συμπεριλαμβανομένου και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου (Σημείωση 13).

Την 29 Ιουλίου 2014, η Εταιρεία συνήψε πράξη καταβολής αρραβώνα για την αγορά ακινήτου με χρήση γραφειακών χώρων υπό ανακατασκευή, συνολικής επιφάνειας 1 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί της οδού Μητροπόλεως 21 στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος €3.500, εκ των οποίων η Εταιρεία έχει καταβάλει €300 ως αρραβώνα, ενώ η οριστική σύμβαση αναμένεται να λάβει χώρα μετά την αποπεράτωση των εργασιών και μέχρι την 30 Απριλίου 2015.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επίσης, την 29 Ιουλίου 2014, η Εταιρεία συνήψε προσύμφωνο για την αγορά ακινήτου, επί της οδού Μητροπόλεως 23, στην Αθήνα, που χρησιμοποιείται ως πολιτιστικό κέντρο, έναντι συνολικού τιμήματος €11.000, εκ των οποίων η Εταιρεία έχει καταβάλει €1.500 ως προκαταβολή. Για την οριστική σύμβαση αναμένεται δημοσίευση εγκυκλίου ή υπουργικής απόφασης που θα ρυθμίζει τον υπολογισμό του φόρου υπεραξίας του πωλητή. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια 4 χιλ. τ.μ., και η πλειοψηφία των χώρων του ακινήτου εκμισθώνονται στο Ινστιτούτο Θερβάντες της Αθήνας.

Την 31 Ιουλίου 2014, η Εταιρεία συνήψε με την Chris Cash & Carry Limited, εταιρεία του Ομίλου Μαρινόπουλου Α.Ε., προσύμφωνο αγοράς 2 ακινήτων, στη Λεμεσό της Κύπρου, επί της οδού Σπύρου Κυπριανού 11, έναντι συνολικού τιμήματος €22.670, εκ των οποίων η Εταιρεία έχει καταβάλει €5.000 ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου. Εκ των ακινήτων αυτών, το ένα, συνολικής επιφάνειας 11 χιλ. τ.μ., στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά, ενώ το άλλο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 1 χιλ. τ.μ. και χρησιμοποιείται ως γραφειακός χώρος. Η Εταιρεία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο για την εκμίσθωση του συνόλου του ακινήτου προς τη Μαρινόπουλος Α.Ε., με εικοσιπενταετή διάρκεια.

7. Απόκτηση θυγατρικών

Η Εταιρεία προέβη στις παρακάτω εξαγορές την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2014 στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της, για να ενισχύσει τη θέση της στις αγορές ακινήτων που δραστηριοποιείται:

- α) Την 20 Μαρτίου 2014, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μεριδίων του αμοιβαίου κεφαλαίου Picasso Fund, με έδρα στην Ιταλία. Το Picasso Fund έχει στην ιδιοκτησία του ένα συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας 21 χιλ. τ.μ. στο Μιλάνο και ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 12 χιλ. τ.μ. στη Ρώμη. Το ακίνητο στη Ρώμη είναι εκμισθωμένο στην Telecom Italia και βασικοί μισθωτές του συγκροτήματος γραφείων στο Μιλάνο είναι η Adecco S.p.A., UBI S.p.A., Cardiff Vita (μέλος του Ομίλου BNP Paribas) και IPSOS S.p.A..

Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων του Picasso Fund αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία.

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του Picasso Fund την 20 Μαρτίου 2014 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	20.03.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5)	76.146
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.364
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	2.020
Σύνολο ενεργητικού	79.530
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Δανειακές υποχρεώσεις	(38.195)
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	(124)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(2.419)
Σύνολο παθητικού	(40.738)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	38.792
Αρνητική υπεραξία	(839)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	37.953

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα ανήλθε σε €37.953, εκ των οποίων ποσό €36.953 καταβλήθηκε σε μετρητά ενώ ποσό €1.000 αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση. Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €839 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα, στα «Λοιπά έσοδα».

- β) Την 12 Αυγούστου 2014, η Εταιρεία απέκτησε το 34,96% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. έναντι τιμήματος €12.300. Την ίδια ημέρα, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον 47,85% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. ως εισφορά εις είδος με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών τιμής διάθεσης €6,23 έκαστη (ήτοι σύνολο εύλογης αξίας εκδοθεισών μετοχών €20.862) (Σημείωση 5 και 11).

Η MIGRE Real Estate A.E.E.A.Π. κατέχει και διαχειρίζεται χαρτοφυλάκιο εμπορικών ακινήτων (με χρήσεις γραφείων και καταστημάτων) συνολικής επιφάνειας 29 χιλ. τ.μ. Η πλειοψηφία των ακινήτων βρίσκεται στην Ελλάδα (26 ακίνητα στην Αττική, 4 στη Θεσσαλονίκη, και 4 σε λοιπά αστικά κέντρα). Επίσης, η MIG Real Estate A.E.E.A.Π. έχει στην ιδιοκτησία της δύο ακίνητα στη Ρουμανία (μέσω της θυγατρικής της Egnatia Properties S.A.). Τα ακίνητα είναι εκμισθωμένα κατά κύριο λόγο στην Τράπεζα Πειραιώς, Marfin Bank Romania, Marfin Leasing IFN Romania, Grant Thornton και Boston Consulting.

Κατά την ημερομηνία απόκτησης, η MIG Real Estate A.E.E.A.Π. συμμετείχε ενεργά στην εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας. Η Διοίκηση καθόρισε ότι η εξαγορασθείσα οντότητα πρέπει να λογιστικοποιηθεί ως επιχείρηση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 3, «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του Ομίλου της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. την 12 Αυγούστου 2014 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	12.08.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5)	52.336
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 6)	1.645
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.109
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	327
Σύνολο ενεργητικού	57.417
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Δανειακές υποχρεώσεις	(12.337)
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(139)
Αναβαλλόμενος φόρος παθητικού	(29)
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(314)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(1.007)
Σύνολο παθητικού	(13.826)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	43.591
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(7.493)
Αρνητική υπεραξία	(2.936)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	33.162

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €2.936 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα, στα «Λοιπά έσοδα».

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία την 19 Αυγούστου 2014 ξεκίνησε τη διαδικασία για τη διενέργεια Δημόσιας Πρότασης προς τους μετόχους της MIG Real Estate A.E.E.A.Π., για την απόκτηση 2.419.989 μετοχών, οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 17,19% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. έναντι τιμήματος €3,10 ανά μετοχή. Η διαδικασία της Δημόσιας Πρότασης ολοκληρώθηκε την 22 Οκτωβρίου 2014 (Σημείωση 23).

8. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Την 30 Σεπτεμβρίου 2014, η Εταιρεία συνήψε με την Stirling Properties Bulgaria EOOD, μέλος του Ομίλου Μαρινόπουλος Α.Ε., συμφωνητικό αγοράς δύο εταιρειών που θα κατέχουν το 89,4% εμπορικού κέντρου (WEST PLAZA) στη Σόφια, Βουλγαρία, με συνολικό τίμημα €33.000, έναντι του οποίου κατά την υπογραφή προκαταβλήθηκαν €6.600. Το West Plaza είναι υπό ανέγερση και η ολοκλήρωση των εργασιών κατασκευής αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι την 30 Απριλίου 2015. Η συνολική επιφάνεια του West Plaza θα ανέρχεται σε 25 χιλ. τ.μ., εκ των οποίων οι δύο εταιρείες που αποτελούν το αντικείμενο της συναλλαγής θα έχουν στην ιδιοκτησία τους ακίνητο μικτής επιφάνειας περίπου 23 χιλ. τ.μ.

Η συναλλαγή θα εκτελεστεί σε δυο φάσεις, η πρώτη φάση μέχρι την 30 Νοεμβρίου 2014, οπότε η Εταιρεία θα αποκτήσει μία νεοσυσταθείσα εταιρεία «1» καταβάλλοντας €4.400, και η δεύτερη φάση μέχρι την 30 Νοεμβρίου 2015, οπότε και είναι στη διακριτική ευχέρεια της Εταιρείας είτε να αποκτήσει και μία νεοσυσταθείσα εταιρεία «2» είτε να επαναπωλήσει στην πωλήτρια εταιρεία Stirling Properties Bulgaria EOOD την εταιρεία «1».

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

9. Συμμετοχή σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	Ελλάδα	2010 – 2013	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nash S.r.L.	Ιταλία	2009 – 2013	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Picasso Fund	Ιταλία	2009 – 2013	100,00%	-	100,00%	-
MIG Real Estate A.E.E.A.Π. (*)	Ελλάδα	2010 & 2012 – 2013	82,81%	-	82,81%	-
Egnatia Properties S.A. (**)	Ρουμανία	2009 – 2013	82,78%	-	-	-

(*) Τα φορολογικά έτη 2011, 2012 και 2013 έχουν ελεγχθεί από ορκωτούς ελεγκτές λογιστές και τα σχετικά πιστοποιητικά για τα ως άνω έτη έχουν εκδοθεί. Η χρήση 2011 θεωρείται περαιωμένη, καθώς έχει παρέλθει η 30.04.2014 μετά την οποία οι φορολογικές αρχές δεν μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο της χρήσης 2011, σύμφωνα με την ΠΟΛ 1236/2014, η οποία παρέττεινε για την χρήση του 2011 την προθεσμία των 18 μηνών από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» που προέβλεπε το αρ. 6 της ΠΟΛ 1159/22.7.2011 ως περίοδο μετά την παρέλευση της οποίας δεν μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο οι φορολογικές αρχές. Οι χρήσεις 2012 και 2013 θα πρέπει να θεωρούνται οριστικές για σκοπούς φορολογικού ελέγχου μετά από 18 μήνες από την υποβολή της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών (εκτός και αν η εν λόγω προθεσμία παραταθεί στο μέλλον με νέα απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών). Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις πριν από το 2011 θα ελεγχθούν από τις φορολογικές αρχές.

(**) Η συμμετοχή της Εταιρείας στην Egnatia Properties S.A. είναι έμμεση μέσω της κατά 82,81% θυγατρικής της MIG Real Estate A.E.E.A.Π., η οποία κατέχει το 99,96% της Egnatia Properties S.A.

10. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Εμπορικές απαιτήσεις	9.411	2.281	7.526	486
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 22)	454	239	454	239
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	7.792	5.904	7.790	5.904
Προπληρωθέντα έξοδα	1.980	1.138	1.569	1.055
Λοιπές απαιτήσεις	19.194	8.546	1.680	172
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 22)	-	1.590	-	1.590
Σύνολο	38.831	19.698	19.019	9.446

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο αφορούν κυρίως σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου το οποίο κατέβαλε η Εταιρεία στις 14 Απριλίου 2010, 16 Σεπτεμβρίου 2014 και 17 Σεπτεμβρίου 2014. Κατά την καταβολή του εν λόγω φόρου, η Εταιρεία διατύπωσε ρητή επιφύλαξη περί της υποχρεώσεώς της για την καταβολή του φόρου αυτού ζητώντας ταυτόχρονα τη νομιμότοκη επιστροφή του ποσού αυτού ως

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

αχρεωστήτως καταβληθέντος, καθώς λόγω της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, «οι εκδιδόμενες από εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων». Αναφορικά με την καταβολή του φόρου την 14 Απριλίου 2010, λόγω της σιωπής της Αρχής επί τρίμηνο, οπότε και απόρριψης σιωπηρώς της αίτησης επιστροφής φόρου, η Εταιρεία προέβη σε προσφυγή. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι η επιστροφή των ως άνω ποσών είναι κατ' ουσίαν βέβαιη.

Τα προπληρωθέντα έξοδα την 30 Σεπτεμβρίου 2014 και 31 Δεκεμβρίου 2013 αφορούν κυρίως σε δικηγορικά έξοδα και έξοδα εκτιμήσεων για την προετοιμασία της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Απαιτήσεις από Ιταλικό Δημόσιο	5.700	5.700	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	11.800	2.671	-	-
Λοιπά	1.694	475	1.680	172
Σύνολο	19.194	8.846	1.680	172

Στις λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου την 30 Σεπτεμβρίου 2014 περιλαμβάνονται

- 1) Απαιτήσεις από το Ιταλικό Δημόσιο, συνολικού ύψους €5.700, που αφορούν σε επιστροφή ΦΠΑ ο οποίος προέρχεται κυρίως από την απόκτηση ακινήτου της θυγατρικής Nash S.r.L. (31 Δεκεμβρίου 2013: €5.700).
- 2) Υπόλοιπα δεσμευμένων λογαριασμών καταθέσεων, ύψους €11.800 (31 Δεκεμβρίου 2013: €2.671), οι οποίοι τηρούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρόγραμμα έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει η ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. (Σημείωση 13). Η αύξηση του υπολοίπου των δεσμευμένων λογαριασμών οφείλεται κυρίως στην επιστροφή ΦΠΑ από την αρμόδια φορολογική αρχή, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 17 του ν.4110/23.1.2013. Ο Όμιλος έχει την υποχρέωση απόδοσης στον προηγούμενο μέτοχο της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. των επιμέρους ποσών του επιστραφέντος και συμψηφισθέντος ΦΠΑ κατασκευαστικών εργασιών (Σημείωση 16).

11. Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	147.500.000	590.000	-	590.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	36.428.000	145.712	-	145.712
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	183.928.000	735.712	-	735.712
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	3.348.651	13.395	7.467	20.862
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(200)	(200)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2014	187.276.651	749.107	7.267	756.374



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2014, ανερχόταν στο ποσό των €749.107 (31 Δεκεμβρίου 2013: €735.712), διαιρούμενο συνολικά σε 183.928.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές (31 Δεκεμβρίου 2013: 183.928.000), ονομαστικής αξίας τεσσάρων €4,0 εκάστη και 3.348.651 κοινές εξαγοράσιμες μετά ψήφου μετοχές (31 Δεκεμβρίου 2013: 0), ονομαστικής αξίας €4,0 εκάστη και με αξία εξαγοράς €7,16 εκάστη. Σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρείας, το δικαίωμα εξαγοράς των εξαγοράσιμων μετοχών είναι δυνατόν να εξασκηθεί μετά την 30 Μαρτίου 2015 στην περίπτωση που δεν έχουν εισαχθεί οι μετοχές της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Επίσης, σύμφωνα με τη Συμφωνία Πλαίσιο (Σημείωση 21), εάν οι μετοχές της Εταιρείας δεν έχουν εισαχθεί μέχρι την 30 Μαρτίου 2015 αλλά έχει ληφθεί σχετική εταιρική απόφαση ή σημαντικές πράξεις έχουν λάβει χώρα για την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο (όπως η αντίστροφη συγχώνευση της Εταιρείας με τη MIG Real Estate A.E.E.A.Π., η μετοχές της οποίας είναι ήδη εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η ημερομηνία του δικαιώματος εξαγοράς των εξαγοράσιμων μετοχών παρατείνεται μέχρι την 30 Ιουλίου 2015. Σε κάθε περίπτωση, οι συμβαλλόμενοι στη Συμφωνία Πλαίσιο μέτοχοι της Εταιρείας έχουν αναλάβει να πράξουν κάθε τι απαραίτητο ώστε η Εταιρεία να προβεί στην εξαγορά των εξαγοράσιμων μετοχών (ήτοι έναντι ποσού €23.976).

Η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας την 12 Αυγούστου 2014 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας α) κατά το ποσό των €13.395 λόγω εισφοράς σε είδος 6.734.011 μετοχών της εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών, ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ», με έκδοση 3.348.651 κοινών εξαγοράσιμων μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,0 εκάστη και τιμή διάθεσης €6,23 (Σημείωση 7) και β) κατά το ποσό των €16.087 με καταβολή μετρητών ποσού €5.825, καθώς και με εισφορά σε είδος ενός ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρείας Ανθός Properties A.E., με έκδοση 4.021.678 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,0 εκάστη. Σε συνέχεια της ως άνω απόφασης, τη 12 Αυγούστου 2014 εισφέρθηκαν οι μετοχές της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. και από το ποσό των €20.862, ποσό €13.395 πιστώθηκε στο μετοχικό κεφάλαιο και το υπόλοιπο €7.467 μείον δαπάνες έκδοσης στον λογαριασμό αποθεματικό υπέρ το άρτιο (Σημείωση 1 και 6).

Η Εταιρεία δε έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

12. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Τακτικό αποθεματικό	2.986	2.986	2.986	2.986
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Συναλλαγματικές διαφορές	(39)	-	-	-
	326.934	326.973	326.973	326.973

Η ΕΤΕ, με την από 29 Σεπτεμβρίου 2009 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου και την από 14 Ιανουαρίου 2010 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της ενέκρινε, τη σύσταση της κατά 100% θυγατρικής της ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, ως ισχύει και των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993 και τον Κ.Ν. 2190/1920, ως ισχύουν, με εισφορά ακίνητης περιουσίας και καταβολή μετρητών στην Εταιρεία που επρόκειτο να συσταθεί. Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2166/1993, η ΕΤΕ σύνταξε «ισολογισμό μετασχηματισμού» με ημερομηνία 30 Σεπτεμβρίου 2009 (ημερομηνία εισφοράς του κλάδου).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 30 Μαρτίου 2010, μετά τη λήψη των απαραίτητων εγκρίσεων από τις αρμόδιες αρχές, η ΕΤΕ εισέφερε 241 ακίνητα στην Εταιρεία με αντάλλαγμα μετοχές της Εταιρείας. Ποσό €589.868, το οποίο ισούται με την αξία των ακινήτων όπως αυτά εμφανίζονταν στα φορολογικά βιβλία της Τράπεζας την 30 Σεπτεμβρίου 2009, καταχωρήθηκε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας. Η εύλογη αξία των ακινήτων την 30 Σεπτεμβρίου 2009 ανερχόταν στο ποσό των €913.855, σύμφωνα με αποτίμηση που διενεργήθηκε από τον ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 3 Αυγούστου 2010 αποφάσισε την καταχώρηση της διαφοράς μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των εισφερθέντων ακινήτων κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2009 ποσού €323.987 σε λογαριασμό ειδικού αποθεματικού.

13. Δανειακές υποχρεώσεις

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τους όρους ομολογιακού προγράμματος που έχει εκδώσει η θυγατρική ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχουν καταρτιστεί συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου (Σημείωση 15).

Την 22 Αυγούστου 2014 η Εταιρεία εξέδωσε ομόλογα συνολικού ύψους €237.500 βάσει της από 11 Αυγούστου 2014 σύμβασης ομολογιακού δανείου, όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014, μεταξύ της Εταιρείας και της Alpha Bank Α.Ε. ως εκπροσώπου των ομολογιούχων. Η έκδοση των ομολόγων καλύφθηκε από διεθνείς επενδυτές, μέσω δύο μη συνδεδεμένων εταιρειών οι οποίες συστάθηκαν για τους σκοπούς της ως άνω συναλλαγής. Σημειώνεται ότι τα ομόλογα φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 4,85% και τελική ημερομηνία αποπληρωμής έχουν την 15η Ιουλίου 2019.

Την 29 Ιουλίου 2014 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό (bridge loan) μέχρι ποσού €46.200 με την Alpha Bank Α.Ε. με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 5,30% (Σημείωση 21). Την 30 Σεπτεμβρίου 2014 το υπόλοιπο του ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού ανερχόταν σε €6.000.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	284.295	51.390	229.919	-
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	36.790	-	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	321.085	51.390	229.919	-
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	3.101	2.267	-	-
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	10.475	-	6.000	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	13.576	2.267	6.000	-
Σύνολο	334.661	53.657	235.919	-

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Έως 1 έτος	11.907	2.267	4.331	-
Από 1 έως 5 έτη	302.067	51.390	231.588	-
Πάνω από 5 έτη	20.687	-	-	-
Σύνολο	334.661	53.657	235.919	-

Οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας 3 μηνών.
Η εύλογη αξία των δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου προσέγγιζε την λογιστική τους αξία στις διάφορες ημερομηνίες κατάστασης οικονομικής θέσης.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

Οι δανειακές υποχρεώσεις είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα. Πιο αναλυτικά:

- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της, κατά 100% θυγατρικής της Εταιρείας, ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό € 106.000. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς, για όλα τα οφειλόμενα, δυνάμει του ομολογιακού προγράμματος, ποσά, και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Cosmote.
- Εννέα ακίνητα στην Αττική (8 στην Αθήνα και 1 στο Πειραιά) της κατά 82,81% θυγατρικής MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. βαρύνονται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε., έκαστο για ποσό €9.880.
- Το συγκρότημα ακινήτων στο Μιλάνο Ιταλίας της κατά 100% θυγατρικής Picasso Fund βαρύνεται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. για ποσό €72.000 και με υποθήκη δεύτερης τάξης υπέρ της ίδιας τράπεζας για ποσό €8.000. Επίσης, το ακίνητο στη Ρώμη Ιταλίας της κατά 100% θυγατρικής Picasso Fund βαρύνεται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της ως άνω τράπεζας για ποσό €27.000. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Σύμφωνα με τους όρους του από 11 Αυγούστου 2014 Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου, όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014, για την έκδοση από την Εταιρεία ομολόγων συνολικού ύψους 237.500, η Εταιρεία προέβη στην εγγραφή προσημείωσης υποθήκης για 5 ακίνητά της στην Ελλάδα και στη σύσταση υποθήκης για 68 ακίνητά της στην Ελλάδα μέχρι την 30 Σεπτεμβρίου 2014 υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) ως εξασφάλιση των όλων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό τα χρηματοδοτικά έγγραφα έκαστο για ποσό €250.000. Η ολοκλήρωση σύστασης υποθήκης των υπολοίπων 3 ακινήτων ολοκληρώθηκε τον Οκτώβριο 2014 και εκκρεμεί η σύσταση υποθήκης σε ένα ακίνητο, ώστε ο συνολικός αριθμός ακινήτων στα οποία εγγράφηκε υποθήκη ή προσημείωση να είναι 77.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

14. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις	2.934	2.492	74	-
Προκαταβολή έναντι μισθωμάτων	5.854	6.691	-	-
Σύνολο	8.788	9.183	74	-

Ο Όμιλος έχει λάβει προκαταβολή έναντι μισθωμάτων ύψους €6.691 η οποία θα συμψηφίζεται με μισθώματα από τον Σεπτέμβριο 2015. Ποσό €5.854 εμφανίζεται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, ενώ ποσό €837 συμπεριλαμβάνεται στο κονδύλι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καθώς θα συμψηφιστεί εντός των επόμενων δώδεκα μηνών.

15. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα Παθητικού	3.368	2.783	-	-
Σύνολο	3.368	2.783	-	-

Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αφορούν σε συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps). Η διενέργεια των ως άνω πράξεων στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης και δεν εμπίπτουν στη λογιστική αντιστάθμιση συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του ΔΛΠ 39.

Το ονομαστικό κεφάλαιο των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων την 30 Σεπτεμβρίου 2014 ανέρχονταν σε €49.843 (31.12.2013: €51.468). Οι ζημιές λόγω μεταβολής της εύλογης αξίας των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων ανέρχονται σε €588 (30 Σεπτεμβρίου 2013: κέρδη €302).

Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα παθητικού αφορούν σε μικτό ποσό και δεν έχουν συμψηφιστεί με παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα του ενεργητικού, ωστόσο υπόκεινται σε κύριες ή παρεμφερείς συμβάσεις συμψηφισμού, οι οποίες ενώ δεν πληρούν τα κριτήρια που έχουν θεσπιστεί από το εφαρμοστέο λογιστικό πρότυπο για συμψηφισμό στην κατάσταση οικονομικής θέσης, παρέχουν δικαίωμα συμψηφισμού των συναφών ποσών σε περίπτωση αθέτησης των συμφωνηθέντων όρων ενός εκ των αντισυμβαλλομένων (είτε λόγω χρεοκοπίας, αδυναμίας πληρωμής ή διεκπεραίωσης).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

16. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Προμηθευτές	1.942	222	1.818	171
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 22)	329	112	329	88
Φόροι – Τέλη	7.920	5.309	6.765	5.194
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	4.312	-	2.886	-
Λοιπές υποχρεώσεις	10.946	2.289	1.986	208
Σύνολο	25.449	7.932	13.784	5.661

Οι Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

Οι Φόροι – Τέλη την 30 Σεπτεμβρίου 2014 περιλαμβάνουν χαρτόσημο μισθωμάτων ποσού €1.913 (31 Δεκεμβρίου 2013: €2.568) και πρόβλεψη για τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του Ν.4223/2013 ποσού €2.554. Οι Φόροι – Τέλη την 31 Δεκεμβρίου 2013 περιλαμβάνουν Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.) του Ν. 4152/2013 ποσού €1.406.

Τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα αφορούν κυρίως σε μισθώματα που οφείλονται από το Ελληνικό Δημόσιο για μεταγενέστερη περίοδο από την 30 Σεπτεμβρίου 2014, βάσει των σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

Στις Λοιπές Υποχρεώσεις του Ομίλου την 30 Σεπτεμβρίου 2014 περιλαμβάνεται ποσό €7.711 (31 Δεκεμβρίου 2013: €2.057), το οποίο αφορά σε ποσό που θα πρέπει ο Όμιλος να αποδώσει στον προηγούμενο μέτοχο της θυγατρικής ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. Πιο συγκεκριμένα, η θυγατρική ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. επέλεξε τη δυνατότητα υπαγωγής στο καθεστώς ΦΠΑ της υφιστάμενης επαγγελματικής μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 17 του ν.4110/23.1.2013. Σύμφωνα με τις ως άνω διατάξεις, η εταιρεία αιτήθηκε την έκπτωση του ΦΠΑ των εισροών με τον οποίο είχε επιβαρυνθεί η κατασκευή του ακινήτου, ύψους €7.711. Ο Όμιλος έχει την υποχρέωση απόδοσης στον προηγούμενο μέτοχο της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. των επιμέρους ποσών επιστρεφόμενου ή συμψηφιζόμενου ΦΠΑ κατασκευαστικών εργασιών κατά τα ανωτέρω. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος έχει λάβει το επιστρεφόμενο ποσό ΦΠΑ από την αρμόδια αρχή (Σημείωση 10).

17. Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.09.2014	30.09.2013	Από 01.01. έως 30.09.2014	30.09.2013
Έσοδα από μισθώματα	66.393	58.928	56.183	53.347
Σύνολο	66.393	58.928	56.183	53.347

Σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, η περίοδος μισθώσεων κυμαίνεται, στις περισσότερες περιπτώσεις, μεταξύ 20 και 25 έτη ενώ για την πλειοψηφία αυτών των μισθώσεων, τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως σε σχέση με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) προσαυξημένο κατά 1,0%.



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα υπάρχοντα συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων δεν περιλαμβάνουν ενδεχόμενα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2014	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2013
Έως 1 έτος	85.551	-	68.566	-
Από 1 έως 5 έτη	331.384	-	262.684	-
Πάνω από 5 έτη	1.013.073	-	968.029	-
Σύνολο	1.430.008	-	1.299.279	-

18. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2014	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2013
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	2.902	1.752	2.280	1.575
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	559	60	435	58
Έξοδα ασφάλισης	163	60	82	18
Έξοδα εκτιμήσεων	88	83	84	83
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	62	11	12	11
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	49	-	1	-
Μεσιτικά έξοδα	26	-	26	-
Λοιπά έξοδα	85	-	4	-
Σύνολο	3.934	1.966	2.924	1.745

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2014 περιλαμβάνουν τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ύψους €2.455 και €2.280 για Όμιλο και Εταιρεία, αντίστοιχα. Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2013 συμπεριλαμβάνουν Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) το Ν. 3842/2010, ποσού €530 και €388 για Όμιλο και Εταιρεία, αντίστοιχα καθώς και το Ε.Ε.Τ.Α. Ν. 4152/2013, ποσού €1.131 και €1.096 για Όμιλο και Εταιρεία, αντίστοιχα. Σημειώνεται ότι ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. από 1 Ιανουαρίου 2014 αντικατέστησε τον ΦΑΠ και το Ε.Ε.Τ.Α. (πρ. Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών – ΕΕΤΗΔΕ – του Ν. 4021/2011).



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν σε μισθωμένα και μη μισθωμένα ακίνητα ήταν τα εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2014	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2013
Μισθωμένα ακίνητα	3.738	1.900	2.829	1.679
Μη-μισθωμένα ακίνητα	196	66	95	66
Σύνολο	3.934	1.966	2.924	1.745

19. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2014	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2013
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	1.121	1.282	986	1.154
Αναβαλλόμενος φόρος	13	-	-	-
Σύνολο	1.134	1.282	986	1.154

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία, φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ και η ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. και Egnatia Properties S.A. φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 31,4% στην Ιταλία και 16,0% στη Ρουμανία, αντίστοιχα. Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2014, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

20. Κέρδη / (Ζημιές) ανά Μετοχή

Τα βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη / (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά την διάρκεια της χρήσης.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2014	2013	2014	2013
Εννεάμηνη περίοδος που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου				
Κέρδη / (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	168.786	(45.934)	154.613	(50.698)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	184.541	147.500	184.541	147.500
Βασικά κέρδη ανά μετοχή / (ζημιές) (€ ανά μετοχή)	0,91	(0,31)	0,84	(0,34)

Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά κέρδη ανά μετοχή για τη χρήση, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

21. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ωστόσο, εκτιμάται ότι δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010. Οι χρήσεις 2011, 2012 και 2013 έχουν ελεγχθεί από την εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών της Εταιρείας, Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός και Καμπάνης Α.Ε., σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994. Τα σχετικά πιστοποιητικά για το 2011, 2012 και 2013, τα οποία δεν είχαν παρατηρήσεις, εκδόθηκαν την 19 Ιουλίου 2012, 30 Σεπτεμβρίου 2013 και 10 Ιουλίου 2014, αντίστοιχα. Η χρήση 2011 θεωρείται περαιωμένη, καθώς έχει παρέλθει η 30 Απριλίου 2014 μετά την οποία οι φορολογικές αρχές δεν μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο της χρήσης 2011, σύμφωνα με την ΠΟΛ 1236/2014, η οποία παρέτεινε για την χρήση του 2011 την προθεσμία των 18 μηνών από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» που προέβλεπε το αρ. 6 της ΠΟΛ 1159/22.7.2011 ως περίοδο μετά την παρέλευση της οποίας δεν μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο οι φορολογικές αρχές. Οι χρήσεις 2012 και 2013 θα πρέπει να θεωρούνται οριστικές για σκοπούς φορολογικού ελέγχου μετά από 18 μήνες από την υποβολή της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών (εκτός και αν η εν λόγω προθεσμία παραταθεί στο μέλλον με νέα απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών). Πληροφορίες σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για τις θυγατρικές υπάρχουν στη Σημείωση 9.

Στο πλαίσιο της απόκτησης του χαρτοφυλακίου των 14 ακινήτων από το ΤΑΙΠΕΔ, η Εταιρεία δεσμεύτηκε για τη διενέργεια βελτιώσεων. Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για τις εν λόγω βελτιώσεις ανέρχονται σε €2.500 (συμπ. ΦΠΑ).

Την 12 Αυγούστου 2014, η Εταιρεία συνήψε συμφωνία πλαίσιο (εφεξής η «Συμφωνία Πλαίσιο») με μετόχους της MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.. Στη Συμφωνία Πλαίσιο συμβαλλόμενα μέρη είναι και οι μέτοχοι της Εταιρείας, ήτοι η ΕΤΕ και η Invel. Δυνάμει της εν λόγω Συμφωνίας Πλαίσιο, οι μέτοχοι της MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. μεταβίβασαν μέσω εξωχρηματοστηριακών συναλλαγών στην Εταιρεία το σύνολο των μετοχών που κατείχαν στην MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. την 12 Αυγούστου 2014, ήτοι 6.734.011 μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 47,85% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. ως εισφορά εις είδος σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ύψους €13.395, με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών, ονομαστικής αξίας 4,00 ευρώ και τιμής διάθεσης 6,23 ευρώ εκάστη, η οποία εγκρίθηκε με την από 12 Αυγούστου 2014 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας. Τα μέρη έχουν δικαίωμα να καταγγείλουν τη Συμφωνία Πλαίσιο σε περίπτωση παραβίασης από οποιοδήποτε από τα άλλα μέρη όρου της Συμφωνίας Πλαίσιο, η οποία δεν έχει αποκατασταθεί εντός των τεθειμένων στη Συμφωνία Πλαίσιο προθεσμιών. Περαιτέρω, σε περίπτωση που η Εταιρεία παραβιάσει την υποχρέωση να προβεί σε οποιαδήποτε από τις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου όπως περιγράφεται στη Συμφωνία Πλαίσιο, η Εταιρεία υποχρεούται να καταβάλει ποινική ρήτρα €3.000 στους Μετόχους της MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π..

Στο πλαίσιο της σύναψης της Εταιρείας με την Alpha Bank σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό (Σημείωση 13), η Εταιρεία παρείχε ειδική και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, εντολή και δικαίωμα σε δικηγόρους ενεργούντες για την Alpha Bank Α.Ε. ώστε αυτοί να δύνανται να παρίστανται και να εκπροσωπούν την Εταιρεία ενώπιον παντός αρμόδιου δικαστηρίου προς το σκοπό

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

εγγραφής συναινετικής προσημείωσης υποθήκης σε δέκα τέσσερα (14) ακίνητα της Εταιρείας στην Ελλάδα, που αποτελούσαν αντικείμενο του διαγωνισμού «sale and leaseback από το ΤΑΙΠΕΔ (Σημείωση 7) υπέρ της Alpha A.E. για ποσό €55.440. Η ισχύς του πληρεξουσίου λήγει αυτόματα, είτε με την πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση του συνόλου των υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό την σύμβαση πίστωσης (ήτοι την 30 Ιανουαρίου 2015), είτε τη στιγμή της εξ ολοκλήρου κάλυψης από την Alpha Bank A.E. των ομολογιών ομολογιακού δανείου, όπως αυτό ενδεχομένως εκδοθεί από την Εταιρεία μελλοντικά, το προϊόν του οποίου θα άγεται σε πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση κάθε ποσού υπό την προαναφερόμενη σύμβαση πίστωσης.

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30 Σεπτεμβρίου 2014 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή του.

22. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (μητρική εταιρεία), η οποία κατέχει το 33,40% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ελέγχει, βάσει συμβάσεως, την Εταιρεία (Σημείωση 1). Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	454	239	454	239
	454	239	454	239
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	-	1.590	-	1.590
	-	1.590	-	1.590
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα				
Μητρική εταιρεία	188.154	156.369	188.154	156.369
	188.154	156.369	188.154	156.369
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	33	45	33	45
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	69	66	69	42
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1	-	1	-
Εθνodata, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1	1	1	1
Λοιποί μέτοχοι	225	-	225	-
	329	112	329	88



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Δανειακές υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	9.676	9.920	-	-
	9.676	9.920	-	-
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα				
- Υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	593	477	-	-
	593	477	-	-
ii. Έσοδα από μισθώματα				
	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2014	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2013
Μητρική εταιρεία	51.648	52.971	51.648	52.971
Λοιπές εταιρείες του Ομίλου της ΕΤΕ ⁵	176	212	176	212
Σύνολο	51.824	53.183	51.824	53.183
iii. Έξοδα ασφάλισης				
	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2014	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2013
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	99	40	82	18
Σύνολο	99	40	82	18
iv. Καθαρή μεταβολή της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων				
	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2014	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2013
Μητρική εταιρεία	(116)	54	-	-
Σύνολο	(116)	54	-	-
v. Λοιπά έξοδα				
	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2014	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2013
Μητρική εταιρεία	23	-	23	-
Εθνodata, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	3	2	3	2
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	8	9	8	9
Λοιποί μέτοχοι	225	-	225	-
Σύνολο	259	11	259	11

⁵ Εθνική Factors, Εθνική Κεφαλαίου (απορροφήθηκε από την ΕΤΕ την 31 Μαΐου 2014), Εθνική Leasing, National Μεσιτική Ασφαλίσεων.



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

vi. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.09.2014	30.09.2013	Από 01.01. έως 30.09.2014	30.09.2013
Μητρική εταιρεία	2.409	4.319	2.409	4.319
Σύνολο	2.409	4.319	2.409	4.319

vii. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.09.2014	30.09.2013	Από 01.01. έως 30.09.2014	30.09.2013
Μητρική εταιρεία	635	514	70	-
Σύνολο	635	514	70	-

viii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ.	20	-	-	-
Σύνολο	20	-	-	-

ix. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.09.2014	30.09.2013	Από 01.01. έως 30.09.2014	30.09.2013
Αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	229	76	199	76
Σύνολο	229	76	199	76

x. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών.

23. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων της 30 Σεπτεμβρίου 2014

Την 1 Οκτωβρίου 2014, η Εταιρεία συνήψε προσύμφωνο με την Μαρινόπουλος Α.Ε. για την αγορά ακινήτου που χρησιμοποιείται ως υπεραγορά, συνολικής επιφάνειας περίπου 11 χιλ. τ.μ., το οποίο βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής, επί της οδού Χειμάρας 3-5, έναντι συνολικού τιμήματος €7.500. Η Εταιρεία έχει καταβάλει €1.500 ως προκαταβολή, ενώ η οριστική σύμβαση θα συναφθεί το αργότερο μέχρι την 1η Δεκεμβρίου 2014. Η Εταιρεία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο για την εκμίσθωση του συνόλου του ακινήτου προς τη Μαρινόπουλος Α.Ε. με 25ετή διάρκεια.

Την 10 Οκτωβρίου 2014 υπεγράφη δεσμευτική συμφωνία για την απόκτηση από τον Όμιλο χαρτοφυλακίου ακινήτων, το οποίο αποτελείται από 88 εμπορικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα), ιδιοκτησίας ιταλικού τραπεζικού ιδρύματος, τα οποία βρίσκονται κυρίως στη βόρεια Ιταλία, έναντι συνολικού τιμήματος €167.300. Τα ακίνητα θα εκμισθωθούν στον πωλητή βάσει



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

μακροχρόνιων συμβάσεων μίσθωσης (διάρκειας τουλάχιστον 15 ετών με βετές δικαίωμα παράτασης). Η απόκτηση των 84 από τα 88 ακίνητα αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι το τέλος του έτους, ενώ η απόκτηση των υπολοίπων 4 ακινήτων αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι τον Φεβρουάριο 2015. Η ως άνω συναλλαγή τελεί υπό την εκπλήρωση ορισμένων όρων, και στο βαθμό που η συναλλαγή δεν ολοκληρωθεί, το τραπεζικό ίδρυμα θα καταβάλει στον Όμιλο ως ποινή το ποσό των €200.

Επίσης, την 10 Οκτωβρίου 2014 υπεγράφη δεσμευτική συμφωνία για την απόκτηση ενός κτηρίου γραφείων, συνολικής επιφάνειας περίπου 11,5 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται στη Ρώμη, Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος €38.700. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο Ιταλικό Δημόσιο. Η απόκτηση του ακινήτου αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι τον Ιανουάριο 2015.

Η Εταιρεία την 19 Αυγούστου 2014 ξεκίνησε τη διαδικασία για τη διενέργεια δημόσιας πρότασης προς τους μετόχους της MIG Real Estate A.E.E.A.Π., για την απόκτηση 2.419.989 μετοχών, οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 17,19% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. έναντι τιμήματος €3,10 ανά μετοχή. Η διαδικασία της δημόσιας πρότασης ολοκληρώθηκε την 22 Οκτωβρίου 2014. Τη δημόσια πρόταση αποδέχτηκαν μέτοχοι της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. οι οποίοι κατέχουν 1.951.053 μετοχές (13,86 % στο μετοχικό κεφάλαιο της MIG Real Estate A.E.E.A.Π., με αποτέλεσμα το συνολικό τίμημα που πρέπει να καταβάλλει η Εταιρεία να ανέρχεται σε €6.048. Μετά την απόκτηση των ως άνω μετοχών η Εταιρεία θα κατέχει 96,67% της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. (Σημείωση 7).

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των οικονομικών καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α.