



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
Χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής
Αναφοράς.

Μάρτιος 2014



Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.....	4
Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	5
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	20
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	22
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων - 12 μηνών	23
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος	24
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία	25
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος	26
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία	27
1. Γενικές Πληροφορίες	28
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	29
2.1. Βάση παρουσίασης.....	29
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	30
2.3. Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.....	36
2.4. Συνένωση Επιχειρήσεων.....	37
2.5. Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	37
2.6. Επενδύσεις σε ακίνητα	38
2.7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	39
2.8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	40
2.9. Μισθώσεις	40
2.10. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	41
2.11. Εμπορικές απαιτήσεις και λοιπές απαιτήσεις.....	41
2.12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	42
2.13. Μετοχικό κεφάλαιο	42
2.14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	42
2.15. Δανειακές υποχρεώσεις	42
2.16. Δαπάνες δανεισμού.....	42
2.17. Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	43
2.18. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις.....	43
2.19. Παροχές προς εργαζομένους.....	43
2.20. Προβλέψεις.....	44
2.21. Αναγνώριση εσόδων.....	44
2.22. Έσοδα και έξοδα από τόκους	44
2.23. Διανομή μερισμάτων	45
2.24. Τομείς δραστηριότητας	45
2.25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	45
2.26. Συμψηφισμός.....	46
2.27. Κέρδη ανά μετοχή.....	46
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....	46
3.1. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	46
3.2. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	48
3.3. Εκτίμηση της εύλογης αξίας	49
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	50
4.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	50
5. Τομείς Δραστηριότητας	52
6. Επενδύσεις σε Ακίνητα	54
7. Ενσώματα Πάγια Στοιχεία.....	57
8. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία.....	58
9. Συμμετοχή σε θυγατρικές.....	58



10.	Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	59
11.	Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	60
12.	Μετοχικό Κεφάλαιο	60
13.	Αποθεματικά.....	60
14.	Δανειακές υποχρεώσεις	61
15.	Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία	61
16.	Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	62
17.	Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα.....	62
18.	Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	63
19.	Κύκλος Εργασιών	63
20.	Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	64
21.	Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού.....	65
22.	Λοιπά Έξοδα.....	65
23.	Μερίσματα ανά Μετοχή	65
24.	Κέρδη / (Ζημιές) ανά Μετοχή	66
25.	Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)	66
26.	Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	68
27.	Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	68
28.	Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	71
29.	Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2013	71

Δήλωση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007

Εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. και εξ' όσων γνωρίζουμε, δηλώνουμε ότι:

- (1) Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.
- (2) Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 17 Μαρτίου 2014

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

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

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης
επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων
της Εταιρείας «Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ» χρήσεως 2013

Σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό της Εταιρείας, παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (στο εξής Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.ή ΔΣ) για τις Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2013 έως 31 Δεκεμβρίου 2013.

Η παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνει τις πληροφορίες που απαιτούνται από τον Ν. 3556/2007 (παρ. 7 και 8 του αρ. 4) και του νόμου 3873/2010 (παρ. 2 του αρ. 2) καθώς και με την υπ' αριθμ. 7/448/11.10.2007 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Επίσης στην παρούσα έκθεση περιλαμβάνονται οι Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς καθώς και η Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2013

A. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στις 5.12.2013 ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι του ποσού των €145.712, εν μέρει με μετρητά και εν μέρει με εισφορές σε είδος με έκδοση 36.428 χιλ. κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας και τιμή διάθεσης τεσσάρων (4) ευρώ έκαστη.

Πιο αναλυτικά, στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (εφεξής «ΕΤΕ»), η οποία κατείχε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, εισέφερε οκτώ ακίνητα κυριότητάς της και η εταιρεία Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. (εφεξής «Invel») εισέφερε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων εκδόσεως της συσταθείσας και λειτουργούσας σύμφωνα με το ιταλικό δίκαιο κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «Nash S.r.L.», κυριότητάς της (εφεξής «Εταιρικές Εισφορές σε Είδος»). Η αξία των ως άνω «Εταιρικών Εισφορών σε Είδος» προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές σε €145.711 και ειδικότερα η αξία των εισφερόμενων ακινήτων ιδιοκτησίας της ΕΤΕ προσδιορίστηκε σε €72.205 και η καθαρή θέση των εισφερόμενων στοιχείων της Invel προσδιορίστηκε σε €73.506. Πέραν του ως άνω ποσού υπήρχε και χρηματική εισφορά εκ μέρους της μητρικής ΕΤΕ ποσού €1.

Κατόπιν την ολοκλήρωσης της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η ΕΤΕ κατείχε το 90,01% και η Invel κατείχε το 9,99% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Την 30 Δεκεμβρίου 2013, η ΕΤΕ, μετά τη λήψη των απαραίτητων εγκρίσεων, πώλησε και μεταβίβασε στην Invel ποσοστό 56,01% της συμμετοχής της στην Εταιρεία. Μετά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

- Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.: 34%
- Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.: 66%

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

Η ΕΤΕ, βάσει συμβάσεως, ορίζει την πλειοψηφία μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής και φέρει πρόσθετα συμβατικά δικαιώματα, συνεπεία των οποίων συνεχίζει να έχει τον έλεγχο της Εταιρείας.

2. Στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η ΕΤΕ εισέφερε 8 εμπορικά ακίνητα κυριότητας της συνολικής επιφάνειας 36 χιλ. τμ, εκ των οποίων 5 βρίσκονται στην Αθήνα, 2 στη Θεσσαλονίκη και 1 στην Σύρο. Όπως προαναφέρθηκε, η εύλογη αξία των 8 ακινήτων, όπως προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές, ανέρχεται σε €72.205.

Η Invel εισέφερε τη Nash S.r.L., εταιρεία - ιδιοκτήτρια οικοπέδου 1.856 χιλ. τμ και ακινήτων συνολικής επιφάνειας 4 χιλ. τμ στην περιοχή Torvaianica της Διοικητικής Περιφέρειας της Pomezia (Ρώμη) στην Ιταλία με εύλογη αξία, όπως προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές ύψους €67.800. Το εν λόγω ακίνητο έχει σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης και ο Όμιλος είναι στη διαδικασία προσδιορισμού του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησης διερευνώντας διάφορες εναλλακτικές χρήσεις γης. Ήδη ο Όμιλος βρίσκεται σε συνεργασία με τις τοπικές αρχές καθώς και με τοπικούς εμπειρογνώμονες προκειμένου να προσδιορισθούν οι παράμετροι στο πλαίσιο των οποίων θα προχωρήσει στην αξιοποίηση του ακινήτου.

B. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

1. Την 15 Φεβρουαρίου 2013, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., ιδιοκτήτριας ακινήτου επιφάνειας 62 χιλ. τμ (εκ των οποίων περίπου 30 χιλ. τμ είναι ανωδομή και 32 χιλ. τμ είναι υπόγειοι χώροι) σε οικόπεδο επιφάνειας 36 χιλ. τμ, που κείται στην Παιανία Αττικής, έναντι τιμήματος €56.166. Κατά την ημέρα εξαγοράς το κτίριο ήταν μισθωμένο στην Cosmote. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανέρχονταν σε €122.137. Από την εν λόγω εξαγορά προέκυψε για το Όμιλο αρνητική υπεραξία ύψους €921. Η εξαγορά πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας, για να ενισχύσει τη θέση της στην αγορά ακινήτων.
2. Την 23 Ιουλίου 2013 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την απόκτηση, από το Ταμείο Αξιοποίησης Περιουσίας του Δημοσίου («ΤΑΙΠΕΔ»), εμπορικού ακινήτου συνολικής επιφάνειας 1 χιλ. τμ που βρίσκεται επί της οδού Ερμού 19, Αθήνα έναντι τιμήματος €5.900. Η διαδικασία απόκτησης του ως άνω ακινήτου ολοκληρώθηκε την 3 Φεβρουαρίου 2014.
3. 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 καταναμημένα στην Ελληνική επικράτεια (11 ακίνητα στο νομό Αττικής, 2 ακίνητα στο νομό Θεσσαλονίκης και 1 ακίνητο στο νομό Έβρου). Τα ακίνητα θα μισθωθούν στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη. Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε 200 χιλ. τμ, εκ των οποίων 134 χιλ. τμ είναι ανωδομή και 66 χιλ. τμ είναι υπόγειοι χώροι. Το τίμημα για την απόκτηση του ως άνω χαρτοφυλακίου από την Εταιρεία ανέρχεται σε €115.500.

Για την ολοκλήρωση της συναλλαγής απαιτείται η έγκριση του Ελεγκτικού Συνεδρίου. Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 275/2013 πράξη του Ζ' Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου κωλύεται η υπογραφή των προαναφερθέντων συμβολαίων. Ωστόσο, το ΤΑΙΠΕΔ άσκησε αίτηση ανάκλησης κατά της σχετικής πράξης του Ελεγκτικού Συνεδρίου, η οποία συζητήθηκε στις 7 Φεβρουαρίου 2014 και αναμένεται η οριστική απόφαση του Ελεγκτικού Συνεδρίου μέχρι και την 7 Μαρτίου 2014. Σημειώνουμε ότι η Εταιρεία μας άσκησε σχετική παρέμβαση ως δικαιούται εκ του νόμου.

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

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Το 2013 συνεχίστηκε η πτωτική τάση στην αγορά του real estate, ωστόσο με μικρότερο ρυθμό σε σχέση με τα προηγούμενα έτη. Ειδικότερα, το β' εξάμηνο του 2013 πραγματοποιήθηκαν σημαντικές συναλλαγές από ξένους θεσμικούς επενδυτές στην ελληνική αγορά του real estate, οι οποίοι αξιολογούν θετικά τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας.

Η πλειοψηφία των ακινήτων του Ομίλου μισθώνεται στην ΕΤΕ. Με στόχο την εναρμόνιση των καταβαλλομένων από την ΕΤΕ μισθωμάτων με τις τάσεις της αγοράς ακινήτων, οι δύο πλευρές προχώρησαν σε συμφωνία προσαρμογής αυτών στα σημερινά δεδομένα λαμβάνοντας υπ' όψιν ωστόσο και την διαφαινόμενη τάση σταθεροποίησης της αγοράς και τις προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας. Η μείωση της εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου κατά €101.988 το 2013 είναι αποτέλεσμα κυρίως της ως άνω συμφωνίας.

Επίσης, το 2013 υπήρξαν σημαντικές εξελίξεις στο νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις ΑΕΕΑΠ (Ν. 2778/1999), δίνοντας τη δυνατότητα διεύρυνσης των επενδυτικών δραστηριοτήτων τους. Πιο συγκεκριμένα, πλέον οι ΑΕΕΑΠ μπορούν να επενδύουν σε οικιστικά ακίνητα και να προχωρούν σε ανάπτυξη (development) ακινήτων, ενώ έχει διευρυνθεί και το φάσμα των έμμεσων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.

Την 31 Δεκεμβρίου 2013 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο από 252 (31.12.2012: 242) εμπορικά ακίνητα (κυρίως τραπεζικά καταστήματα και γραφεία) συνολικής επιφάνειας 456 χιλ. τμ. Τα περισσότερα από τα ακίνητα βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας σε όλη την Ελλάδα. Επίσης, ο Όμιλος κατέχει και ένα ακίνητο στην Ιταλία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων του Ομίλου σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2013, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση του τακτικού ανεξάρτητου εκτιμητή, ήταν €930.879 (31 Δεκεμβρίου 2012: €770.609).

Κύκλος εργασιών: Το σύνολο του κύκλου εργασιών κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 ανήλθε σε €79.166, το οποίο αφορά σε έσοδα από μισθώματα, έναντι €70.024 το 2012, παρουσιάζοντας αύξηση 13,1%. Η αύξηση ύψους €9.142 αφορά σε έσοδα από μισθώματα από νέες αποκτήσεις, δηλ. της εταιρείας Καρελά Α.Ε., (85,6% της αύξησης των εσόδων από μισθώματα) και σε αύξηση από την αναπροσαρμογή των υφιστάμενων μισθωμάτων ύψους €1.319.

Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά την τρέχουσα χρήση η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε πτώση ύψους €101.988 (έναντι €50.416 την προηγούμενη χρήση). Με στόχο την εναρμόνιση των καταβαλλομένων από την ΕΤΕ μισθωμάτων με τις τάσεις της αγοράς ακινήτων, οι δύο πλευρές προχώρησαν σε συμφωνία προσαρμογής αυτών στα σημερινά δεδομένα λαμβάνοντας υπ' όψιν ωστόσο και την διαφαινόμενη τάση σταθεροποίησης της αγοράς και τις προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας. Η μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά €101.988 το 2013 είναι αποτέλεσμα κυρίως της παραπάνω συμφωνίας.

Λειτουργικά έξοδα: Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 ανήλθε σε €2.598, έναντι €3.598 της προηγούμενης χρήσης, σημειώνοντας μείωση ύψους 27,8%. Σημειώνεται ότι στα λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνεται και η αρνητική υπεραξία ύψους €921 που προέκυψε κατά την εξαγορά του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.

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

Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές): Συνεπεία των παραπάνω το 2013 ο Όμιλος είχε λειτουργικές ζημιές ύψους €25.420 (έναντι λειτουργικών κερδών €16.010 της προηγούμενης χρήσης). Μη λαμβανομένης υπ' όψιν της καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, για τη χρήση 2013 ο Όμιλος είχε λειτουργικά κέρδη ύψους €76.568, έναντι ποσού €66.426 της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 15,3%).

Έσοδα από τόκους: Το σύνολο των εσόδων από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2013 ανήλθαν σε €5.510 έναντι €5.522 της προηγούμενης χρήσης (μείωση 0,2%).

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2013 ανήλθαν σε €4.032 (2012: €0). Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων προέκυψε από την απόκτηση της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. η οποία έχει συνάψει ομολογιακό δάνειο το υπόλοιπο του οποίου την 31 Δεκεμβρίου 2013 ανέρχεται σε €53.657.

Φόρος: Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (εφεξής «ΕΚΤ») προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Η θυγατρική της Εταιρείας στην Ελλάδα έχει την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

Ο φόρος αυτός για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 ανήλθε σε €1.666 έναντι €1.747 για την προηγούμενη χρήση. Η μείωση ύψους 4,6% οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι η ΕΚΤ μείωσε εντός του 2013 το Επιτόκιο Αναφοράς σε σχέση με το 2012.

Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης: Τη χρήση 2013 ο Όμιλος είχε καθαρές ζημιές ύψους €25.608 έναντι καθαρών κερδών ύψους €19.785 της προηγούμενης χρήσης. Όπως προαναφέραμε, η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στη αύξηση της καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία την τρέχουσα χρήση

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

	31.12.2013	31.12.2012
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	12,93x	30,06x
Δείκτης Μόχλευσης (Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού)	4,8%	0%

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	31.12.2013	31.12.2012
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.035.899	939.312
Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	183.928	147.500
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	5,63	6,37

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

	Από 01.01.2013 Έως 31.12.2013	Από 01.01.2012 Έως 31.12.2012	Μεταβολή %
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) περιόδου	(25.608)	19.785	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	14	12	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	29	
Μείον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα	(1.478)	(5.522)	
Πλέον: Φόρος	1.666	1.747	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	(25.377)	16.051	
Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα κέρδη	(917)	-	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	101.988	50.416	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων και καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των ακινήτων (Adjusted EBITDA)	75.694	66.467	13,9%

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01.2013 Έως 31.12.2013	Από 01.01.2012 Έως 31.12.2012	Μεταβολή %
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) περιόδου	(25.608)	19.785	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	14	12	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	29	
Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα κέρδη	(917)	-	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	101.988	50.416	
FFO	75.506	70.242	7,5%

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013

Δεν υπήρχαν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των οικονομικών καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο, εκτός της ολοκλήρωσης της διαδικασίας απόκτησης του ακινήτου επί της οδού Ερμού 19, Αθήνα, από το ΤΑΙΠΕΔ, έναντι τιμήματος €5.900 την 3 Φεβρουαρίου 2014 (η συναλλαγή περιγράφεται στο Κεφάλαιο «Σημαντικά Γεγονότα Χρήσης 2013 – Β. Επενδύσεις»).

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

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (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 τουλάχιστον 25 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των περισσότερων μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου τουλάχιστον 1%.

Η Εταιρεία διέπεται από θεσμικό πλαίσιο (Ν. 2778/1999), σύμφωνα με το οποίο: α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας 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% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Επισφάλειες από μισθωτές (πιστωτικός κίνδυνος)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

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.

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 (89,49% των συνολικών εσόδων από μισθώματα, το οποίο αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου).

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η αβεβαιότητα για τη πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον.

Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 25 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου έως και 2%.

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

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

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και οι οποίες επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Επίσης, ο Όμιλος έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις.

Ωστόσο, ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στον κίνδυνο ταμειακών ροών και στον κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων, καθώς οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις έχουν μέγιστη ισχύ 3 μήνες (άρα και το επιτόκιο τους αναπροσαρμόζεται κάθε τρίμηνο). Επίσης, αναφορικά με τις δανειακές υποχρεώσεις, ο Όμιλος έχει καταρτίσει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσής του στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου. Ως αποτέλεσμα, ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

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 της υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου την 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
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 ομολογιακά δανείων 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 31 Δεκεμβρίου του 2013.

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2012, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου ανέρχονταν σε €643 και ήταν πληρωτέες εντός δώδεκα μηνών.

Δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος ρευστότητας δεδομένου του χαμηλού υπολοίπου των ως άνω υποχρεώσεων του Ομίλου σε σχέση με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις του Ομίλου από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ακινήτων.

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.

Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για τον Όμιλο, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεών του. Για την απόκτηση νέων ακινήτων, ο Όμιλος μπορεί να χρηματοδοτήσει τις αποκτήσεις αυτές είτε με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, είτε με δανεισμό μέσα στο πλαίσιο που ορίζει ο Ν.2778/1999, όπως ισχύει.

Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου, 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 σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 50% 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 πιστώσεων του.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης (debt ratio) κατά την 31.12.2013. Ο Όμιλος την 31 Δεκεμβρίου 2012 δεν είχε δανειακές υποχρεώσεις με αποτέλεσμα ο δείκτης μόχλευσης να ανέρχεται σε 0%.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Δανειακές υποχρεώσεις	53.657	-	-	-
Σύνολο ενεργητικού	1.110.546	-	-	-
Δείκτης μόχλευσης	4,8%	0%	0%	0%

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Ο Όμιλος έχει επενδύσει σε ακίνητο (οικόπεδο) στην Ιταλία, μέσω της θυγατρικής της, Nash S.r.l.. Εξωτερικοί παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τη σχετική επένδυση είναι η πολιτική και οικονομική αστάθεια, καθώς και αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις επενδύσεις σε ακίνητα στην Ιταλία.

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 27 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014

Το 2013 η κρίση στην ελληνική αγορά συνέχισε να έχει επίπτωση, όπως και τα προηγούμενα έτη, στη ζήτηση και στην προσφορά τόσο σε επίπεδο είδους ακινήτου όσο και σε επίπεδο αγοράς (περιοχές αυξημένης εμπορικότητας και προβολής και δευτερεύουσες αγορές), με άμεση επίπτωση στις αξίες πώλησης, στις μισθωτικές αξίες και στις αποδόσεις των ακινήτων. Ωστόσο, αξίζει να σημειωθεί ότι η πτωτική τάση το 2013 συνεχίστηκε με μικρότερο ρυθμό σε σχέση με τα προηγούμενα έτη και αναμένονται σημάδια σταθεροποίησης από τα τέλη του 2014 και μετά.

Οι ξένοι θεσμικοί επενδυτές αξιολογώντας θετικά τις τάσεις σταθεροποίησης της ελληνικής αγοράς ακινήτων και τις προοπτικές βελτίωσης της ελληνικής οικονομίας ήδη προχώρησαν στο β' εξάμηνο του 2013 σε σημαντικές συναλλαγές στην ελληνική αγορά του real estate.

Εντός του 2014 αναμένεται να παρουσιασθούν αξιόλογες επενδυτικές ευκαιρίες τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό. Οι επενδυτικές ευκαιρίες που αναμένεται να εμφανιστούν καθώς και οι πρόσφατες τροποποιήσεις του θεσμικού πλαισίου που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, οι οποίες διεύρυναν το φάσμα των επενδυτικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας, θα βοηθήσουν στην επίτευξη των στόχων της Εταιρείας, οι οποίοι περιλαμβάνουν τη δυνατότητα διεύρυνσης του υφιστάμενου, υψηλής ποιότητας, χαρτοφυλακίου τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό (π.χ. Ιταλία), διεύρυνση της πελατειακής βάσης και μεγιστοποίηση της απόδοσης των επενδύσεων της.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

1. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία, συμμορφούμενη με τις επιταγές του νόμου 3873/2010, έχει θεσπίσει και ακολουθεί Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης ο οποίος είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας www.nbgpangaea.gr

2. Περιγραφή του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων αναφορικά με τη σύνταξη των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Το ΔΣ θεσπίζει κατάλληλες πολιτικές ώστε η άσκηση του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας να είναι αποτελεσματική. Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τους εσωτερικούς χρηματοοικονομικούς ελέγχους της Εταιρείας και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

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

Η υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- i. Παρακολουθεί την εφαρμογή και τη συνεχή τήρηση του εσωτερικού κανονισμού λειτουργίας και του καταστατικού της Εταιρείας, καθώς και της εν γένει νομοθεσίας που αφορά την Εταιρεία,
- ii. Αναφέρει στο ΔΣ της Εταιρείας περιπτώσεις σύγκρουσης των ιδιωτικών συμφερόντων των μελών του ΔΣ ή των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας με τα συμφέροντα της Εταιρείας, τις οποίες διαπιστώνει κατά την άσκηση των καθηκόντων της,
- iii. Οι εσωτερικοί ελεγκτές οφείλουν να ενημερώνουν εγγράφως τουλάχιστον μια φορά το τρίμηνο το ΔΣ για το διενεργούμενο από αυτούς έλεγχο και να παρίστανται κατά τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων,
- iv. Οι εσωτερικοί ελεγκτές παρέχουν, μετά από έγκριση του Δ.Σ. της Εταιρείας, οποιαδήποτε πληροφορία ζητηθεί εγγράφως από εποπτικές αρχές, συνεργάζονται με αυτές και διευκολύνουν με κάθε δυνατό τρόπο το έργο παρακολούθησης, ελέγχου και εποπτείας που αυτές ασκούν.

Κώδικας Δεοντολογίας

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Κώδικα Δεοντολογίας που ακολουθείται από όλο το προσωπικό.

Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία λειτουργεί πληροφοριακά συστήματα για την υποστήριξη των εταιρικών της σκοπών, σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου της.

Παρακολούθηση

Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Η Εταιρεία ακολουθεί λογιστικές διαδικασίες που εξασφαλίζουν την αξιοπιστία των οικονομικών της καταστάσεων.

Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρεία ακολουθεί διαδικασίες εντοπισμού, αξιολόγησης και διαχείρισης των κινδύνων που δύνανται να ανακύψουν σχετικά με τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων.

3. Αναφορά σε πληροφοριακά στοιχεία (γ), (δ), (στ), (η) και (θ) της παραγράφου 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ

- **Πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ**
Οράτε ενότητα 6.3 παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης.
- **Πληροφορίες του στοιχείου (δ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ**
Οράτε ενότητα 6.4 παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης.
- **Πληροφορίες του στοιχείου (στ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ**
Οράτε ενότητες 6.5 και 6.6 παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης.
- **Πληροφορίες του στοιχείου (η) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ**
Οράτε ενότητα 6.7 παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης.

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

- Πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ Οράτε ενότητα 6.8 παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης.

4. Πληροφοριακά στοιχεία για τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Αρμοδιότητες

Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας, συγκαλούμενο από το ΔΣ και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία.

Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης – Δικαιώματα Μετόχων

Το ΔΣ διασφαλίζει ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων διευκολύνουν την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, παρέχοντας πλήρη ενημέρωση για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερήσιας διάταξης, και των δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση. Το ΔΣ διευκολύνει, εντός του πλαισίου των σχετικών καταστατικών προβλέψεων, τη συμμετοχή των μετόχων στη Γενική Συνέλευση, και ειδικότερα των μετόχων μειοψηφίας, των αλλοδαπών μετόχων και όσων τυχόν διαμένουν σε απομονωμένες περιοχές και αξιοποιεί τη Γενική Συνέλευση των μετόχων ως μέσο για τον ουσιαστικό και ανοιχτό τους διάλογο με την Εταιρεία.

Το ΔΣ συγκαλεί και διεξάγει τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και το καταστατικό της Εταιρείας.

Ο πρόεδρος του ΔΣ της Εταιρείας, ο Διευθύνων Σύμβουλος και ο τακτικός ελεγκτής (ο τελευταίος εφόσον πρόκειται για την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας) παρίστανται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων, προκειμένου να παρέχουν πληροφόρηση και ενημέρωση επί θεμάτων της αρμοδιότητάς τους, που τίθενται προς συζήτηση, και επί ερωτήσεων ή διευκρινίσεων που ζητούν οι μέτοχοι. Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης θα πρέπει να διαθέτει επαρκή χρόνο για την υποβολή ερωτήσεων από τους μετόχους.

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

Μετά την επικύρωση του πίνακα των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Γενική Συνέλευση εκλέγει αμέσως το οριστικό προεδρείο, το οποίο συγκροτείται από τον Πρόεδρο και έναν ή δύο γραμματείς που εκτελούν και χρέη ψηφολεκτών.

Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας και τα προβλεπόμενα στο καταστατικό της Εταιρείας.

Οι μέτοχοι έχουν τα δικαιώματα πληροφόρησης που τους παρέχει η ισχύουσα νομοθεσία.

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

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

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο αποτελείται από εννέα (9) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση, η οποία καθορίζει και το χρόνο της θητείας τους. Μέλος του ΔΣ μπορεί να εκλεγεί και νομικό πρόσωπο.

Η θητεία του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου είναι τριετής και λήγει κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που θα συνέλθει το πρώτο εξάμηνο του έτους 2017.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελούν οι κάτωθι:

1. Χρήστος Πρωτόπαπας του Ιωάννη,
2. Πόλα Χατζησωτηρίου του Νεάρχου,
3. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου,
4. Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου,
5. Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου,
6. Νικόλαος – Λέων Παπαπολίτης του Ιωάννη,
7. Ντειβιντ Νέτσερ (David Netser) του Jack Nasser,
8. Σπυρίδων Μακρυδάκης του Γεωργίου,
9. Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου.

Το ΔΣ πρέπει να εκλέγει από τα μέλη του τον Πρόεδρο, έως δύο Αντιπρόεδρους και ένα Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Εφόσον έχει εκλεγεί ένας Αντιπρόεδρος, όταν ο Πρόεδρος απουσιάζει, κωλύεται ή δεν υπάρχει, τα καθήκοντά του (όπως αυτά ορίζονται με διατάξεις του νόμου ή του καταστατικού) ασκεί ο Αντιπρόεδρος. Εφόσον έχουν εκλεγεί δύο Αντιπρόεδροι, όταν ο Πρόεδρος απουσιάζει, κωλύεται ή δεν υπάρχει, τα καθήκοντά του (όπως αυτά ορίζονται με διατάξεις του νόμου ή του καταστατικού) ασκεί ο πρώτος Αντιπρόεδρος. Σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος του πρώτου Αντιπρόεδρου, καθήκοντα Προέδρου ασκεί ο δεύτερος Αντιπρόεδρος ή ένας σύμβουλος που ορίζεται από το ΔΣ.

Το ΔΣ πρέπει να αποτελείται κατά πλειοψηφία από μη εκτελεστικά μέλη (συμπεριλαμβανομένων δύο τουλάχιστον μη εκτελεστικών ανεξάρτητων μελών) και από τουλάχιστον δύο (2) εκτελεστικά μέλη.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη πρέπει να είναι απαλλαγμένα από συγκρούσεις συμφερόντων με την Εταιρεία, και από στενούς δεσμούς με τη διοίκηση, τους βασικούς μετόχους ή την Εταιρεία, σύμφωνα με το ν. 3016/2002.

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

6. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡ. 4 ΠΑΡ. 7 ΤΟΥ Ν. Ν. 3556/2007 ΚΑΙ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 2 ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 7/448/11.10.2007 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ– ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

6.1 Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2013 ανερχόταν σε €735.712 διαιρούμενο σε 183.928 χιλιάδες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας (ποσό σε €) €4,00 η κάθε μία.

6.2 Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Πέραν των περιορισμών ως προς την κτήση μετοχών που θέτει ο ν. 2778/1999, ως ισχύει, δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της Εταιρείας άλλοι περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της. Οράτε επίσης κατωτέρω σημείο 6.6.

6.3 Οι σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007

Την 31 Δεκεμβρίου 2013, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. κατείχε ποσοστό 34,00% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και η Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. κατείχε ποσοστό 66,00%.

6.4 Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

6.5 Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

6.6 Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Δεν υφίστανται συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

Σύμφωνα με την από 30.12.2013 Σύμβαση Μετόχων που έχει συναφθεί μεταξύ των μετόχων Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. (στο εξής οι Μέτοχοι) υφίστανται οι εξής περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας:

Σύμφωνα με το άρθρο 3.2. της ως άνω Σύμβασης Μετόχων, «δεν επιτρέπεται σε Μέτοχο να προβεί σε οποιαδήποτε Μεταβίβαση προς τρίτα μέρη της συμμετοχής ή των δικαιωμάτων ψήφων του και/ή των τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών της Εταιρείας πριν από την αρχική δημόσια προσφορά (η «Περίοδος Lock – up»), χωρίς την προηγούμενη γραπτή συναίνεση του άλλου Μετόχου. Μετά την αρχική δημόσια προσφορά, οι Μέτοχοι θα διαπραγματευτούν καλόπιστα έτσι ώστε να συμφωνήσουν για τυχόν εύλογους περιορισμούς Μεταβίβασης, πέραν αυτών που προβλέπονται βάσει του Άρθρου 3.3 (Δικαίωμα Πρώτης Προτίμησης) και του Άρθρου 5

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

(Προσχώρηση στην παρούσα Σύμβαση) της παρούσας Σύμβασης. Οι Μέτοχοι συμφωνούν ότι τυχόν τέτοιοι περιορισμοί θα συμπεριληφθούν στην παρούσα Σύμβαση δυνάμει τροποποίησής της.»

Το άρθρο 3.3. της ως άνω Σύμβασης Μετόχων προβλέπει μεταξύ άλλων τα εξής:

«Μετά τη λήξη της Περιόδου Lock – up, κανένας Μέτοχος δεν θα διαθέσει, άμεσα ή έμμεσα μαζί με τις Συνδεδεμένες Εταιρείες του, μέρος ή το σύνολο της Συμμετοχής του σε οποιοδήποτε τρίτο πρόσωπο (εφεξής το «Τρίτο Μέρος») μέσω συναλλαγής σε πακέτο (block trade) ή εξωχρηματιστηριακής συναλλαγής (Over-the-counter), κατόπιν της οποίας το Τρίτο Μέρος θα καταστεί κάτοχος, στο βαθμό που δύναται να γνωρίζει ο σχετικός Μέτοχος, είτε άμεσα ή έμμεσα μαζί με τις Συνδεδεμένες Εταιρείες του, ποσοστού 5 % ή και περισσότερο επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας, εκτός αν ο Μέτοχος που έχει σκοπό να διαθέσει μέρος ή το σύνολο της Συμμετοχής στην Εταιρεία (το «Μεταβιβάζον Μέρος»), προσφέρει στον άλλο Μέτοχο (ο «Δικαιούχος»), πριν την προσφορά της Συμμετοχής του προς το Τρίτο Μέρος, το δικαίωμα απόκτησης των μετοχών αυτών (το «Δικαίωμα Πρώτης Προτίμησης»)....». Περαιτέρω, η Εταιρεία, η οποία συμβάλλεται στην ως άνω Σύμβαση Μετόχων, υποχρεούται να μην πραγματοποιήσει οποιαδήποτε μεταβίβαση μετοχών (ήτοι να επισημειώσει τυχόν πιστοποιητικά μετοχών ή να παρέχει το βιβλίο μετοχών για υπογραφή σύμφωνα με το άρ. 8β του Κ.Ν 2190.1920) που έγινε κατά παράβαση της διαδικασίας αναφορικά με το δικαίωμα πρώτης προτίμησης.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 της ως άνω Σύμβασης Μετόχων, η Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. δεσμεύεται ρητά για περίοδο πέντε ετών από την απόκτηση των μετοχών της να μην μεταβιβάσει μετοχές της Εταιρείας προς τρίτα πρόσωπα, εκτός αν το εν λόγω τρίτο πρόσωπο προσχωρήσει στη Σύμβαση Μετόχων.

6.7 Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920.

Η λήψη απόφασης για την τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας απαιτεί απαρτία ποσοστού 75,5% για την αρχική Γενική Συνέλευση, 75% για την α' επαναληπτική Γενική Συνέλευση και 74% για τη β' επαναληπτική Γενική Συνέλευση.

6.8 Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει αρμοδιότητα για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών.

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

Οι μετοχές της Εταιρείας δεν είναι εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά, ως εκ τούτου δεν εφαρμόζονται σε αυτή οι διατάξεις περί δημοσίων προτάσεων.

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

6.10 Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Αθήνα, 17 Μαρτίου 2014

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός



Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας
«ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2013, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

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

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και των θυγατρικών αυτής κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2013 και τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 17 Μαρτίου 2014

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα

Α. Μ. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte.

Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρία

Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων

Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

Α. Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

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

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	930.879	770.609	739.758	770.609
Συμμετοχή σε θυγατρικές	9	-	-	129.672	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	1.433	1.385	1.433	1.385
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	245	274	245	274
		932.557	772.268	871.108	772.268
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10	19.698	7.550	9.446	7.550
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	158.291	165.408	156.371	165.408
		177.989	172.958	165.817	172.958
Σύνολο ενεργητικού		1.110.546	945.226	1.036.925	945.226
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό Κεφάλαιο	12	735.712	590.000	735.712	590.000
Αποθεματικά	13	326.973	325.984	326.973	325.984
Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον		(26.502)	23.467	(32.135)	23.467
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.036.183	939.451	1.030.550	939.451
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	14	51.390	-	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	26	22	26	22
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16	9.183	-	-	-
		60.599	22	26	22
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	7.932	4.918	5.661	4.918
Δανειακές υποχρεώσεις	14	2.267	-	-	-
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	17	2.783	-	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		782	835	688	835
		13.764	5.753	6.349	5.753
Σύνολο παθητικού		74.363	5.775	6.375	5.775
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		1.110.546	945.226	1.036.925	945.226

Αθήνα, 17 Μαρτίου 2014

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Ο Λογιστής

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

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

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	Χρήση που έληξε την 31.12.2013	Χρήση που έληξε την 31.12.2012	Χρήση που έληξε την 31.12.2013	Χρήση που έληξε την 31.12.2012	
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα από μισθώματα	19	79.166	70.024	71.343	70.024
		79.166	70.024	71.343	70.024
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(101.988)	(50.416)	(103.173)	(50.416)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	20	(2.850)	(2.654)	(2.478)	(2.654)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	21	(484)	(510)	(484)	(510)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(14)	(12)	(13)	(12)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	(29)	(29)	(29)	(29)
Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	17	293	-	-	-
Λοιπά έσοδα	25	921	-	-	-
Λοιπά έξοδα	22	(435)	(393)	(403)	(393)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)		(25.420)	16.010	(35.237)	16.010
Έσοδα από τόκους		5.510	5.522	5.496	5.522
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(4.032)	-	(7)	-
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα		1.478	5.522	5.489	5.522
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		(23.942)	21.532	(29.748)	21.532
Φόρος		(1.666)	(1.747)	(1.493)	(1.747)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης		(25.608)	19.785	(31.241)	19.785
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους		(25.608)	19.785	(31.241)	19.785

Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)

Βασικά και προσαρμοσμένα 24 (0,173) 0,134

Αθήνα, 17 Μαρτίου 2014

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. Ο Διευθύνων Σύμβουλος Ο Οικονομικός Διευθυντής Ο Λογιστής

Χρήστος Πρωτόπαπας Αριστοτέλης Καρυτινός Θηρεσία Μεσσάρη Άννα Χαλκιάδακη

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012		590.000	325.790	3.876	919.666
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	19.785	19.785
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	19.785	19.785
Μεταφορά στα αποθεματικά	13	-	194	(194)	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012		590.000	325.984	23.467	939.451
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013		590.000	325.984	23.467	939.451
Καθαρές ζημιές χρήσης		-	-	(25.608)	(25.608)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	(25.608)	(25.608)
Έσοδα από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	145.712	-	-	145.712
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	-	(938)	(938)
Μεταφορά στα αποθεματικά	13	-	989	(989)	-
Διανομή μερίσματος κερδών χρήσης 2012	23	-	-	(22.434)	(22.434)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013		735.712	326.973	(26.502)	1.036.183

Οι σημειώσεις στις σελίδες 28 έως 71 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012		590.000	325.790	3.876	919.666
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	19.785	19.785
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	19.785	19.785
Μεταφορά στα αποθεματικά	13	-	194	(194)	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012		590.000	325.984	23.467	939.451
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013		590.000	325.984	23.467	939.451
Καθαρές ζημιές χρήσης		-	-	(31.241)	(31.241)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα μετά από φόρους		-	-	(31.241)	(31.241)
Έσοδα από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	145.712	-	-	145.712
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	-	-	(938)	(938)
Μεταφορά στα αποθεματικά	13	-	989	(989)	-
Διανομή μερίσματος κερδών χρήσης 2012	23	-	-	(22.434)	(22.434)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013		735.712	326.973	(32.135)	1.030.550



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

Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
	31.12.2013	31.12.2012
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Ζημιές προ φόρων	(23.942)	21.532
Προσαρμογές για:		
Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	4	5
Λοιπά (κέρδη) / ζημιές	(917)	-
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7 14	12
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8 29	29
Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6 101.988	50.416
Έσοδα από τόκους	(5.510)	(5.522)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.032	-
Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	17 (293)	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
Αύξηση απαιτήσεων	(3.597)	(280)
Αύξηση υποχρεώσεων	2.108	26
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	73.916	66.218
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(4.190)	-
Καταβληθείς φόρος	(1.719)	(2.051)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	68.007	64.167
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6 (23)	(35)
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7 (155)	(75)
Απόκτηση θυγατρικών (μείον τα διαθέσιμα που αποκτήθηκαν)	25 (55.330)	-
Τόκοι εισπραχθέντες	5.510	5.522
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(49.998)	5.412
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Είσπραξη για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12 1	-
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	(938)	-
Αποπληρωμή ομολογιακών δανείων	(1.755)	-
Μερίσματα πληρωθέντα	23 (22.434)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(25.126)	-
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(7.117)	69.579
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	165.408	95.829
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	158.291	165.408

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

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2013	31.12.2012
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Ζημιές προ φόρων		(29.748)	21.532
<i>Προσαρμογές για:</i>			
Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		4	5
Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	7	13	12
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	29	29
Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	103.173	50.416
Έσοδα από τόκους		(5.496)	(5.522)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		7	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Αύξηση απαιτήσεων		(1.896)	(280)
Αύξηση υποχρεώσεων		743	26
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		66.829	66.218
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(7)	-
Καταβληθείς φόρος		(1.640)	(2.051)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		65.182	64.167
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(23)	(35)
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	7	(155)	(75)
Απόκτηση θυγατρικών	25	(56.166)	-
Τόκοι εισπραχθέντες		5.496	5.522
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(50.848)	5.412
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Είσπραξη για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	1	-
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		(938)	-
Μερίσματα πληρωθέντα	23	(22.434)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(23.371)	-
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(9.037)	69.579
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		165.408	95.829
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		156.371	165.408

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») μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Όμιλος») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Σκοπός της Εταιρείας είναι, σύμφωνα με το άρθρο 3 του καταστατικού της, αποκλειστικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει.

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 και τον Οκτώβριο του 2015.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στις 5.12.2013 ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι του ποσού των €145.712 με έκδοση 36.428 χιλιάδων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας και τιμή διάθεσης τεσσάρων (4) ευρώ εκάστη. Στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (εφεξής «ΕΤΕ») εισέφερε οκτώ ακίνητα κυριότητάς της και η εταιρεία Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. (εφεξής «Invel») εισέφερε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων εκδόσεως της συσταθείσας και λειτουργούσας σύμφωνα με το ιταλικό δίκαιο κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «Nash S.r.L.», κυριότητάς της (εφεξής «Εταιρικές Εισφορές σε Είδος»). Η αξία των ως άνω «Εταιρικών Εισφορών σε Είδος» προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές σε €145.711 και ειδικότερα η αξία των εισφερόμενων ακινήτων ιδιοκτησίας της ΕΤΕ προσδιορίστηκε σε €72.205 και η καθαρή θέση των εισφερόμενων στοιχείων της Invel προσδιορίστηκε σε €73.506. Πέραν του ως άνω ποσού υπήρχε και χρηματική εισφορά εκ μέρους της μητρικής ΕΤΕ ποσού €1. (Σημείωση 6 και 12)

Κατόπιν την ολοκλήρωσεως της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η ΕΤΕ κατείχε το 90,01% και η Invel κατείχε το 9,99% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Την 30 Δεκεμβρίου 2013, η ΕΤΕ, μετά τη λήψη των απαραίτητων εγκρίσεων, πώλησε και μεταβίβασε στην Invel ποσοστό 56,01% της συμμετοχής της στην Εταιρεία. Μετά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

- Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.: 34%
- Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.: 66%

Η ΕΤΕ, βάσει συμβάσεως, ορίζει την πλειοψηφία μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής και φέρει πρόσθετα συμβατικά δικαιώματα, συνεπεία των οποίων συνεχίζει να έχει τον έλεγχο της Εταιρείας (Σημείωση 27).

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο, η θητεία του οποίου έχει οριστεί τριετής και λήγει με την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συγκληθεί εντός του έτους 2017 σύμφωνα με την από 30 Δεκεμβρίου 2013 Γενική Συνέλευση της Εταιρείας και την από 30 Δεκεμβρίου 2013 συνεδρίαση αυτού, έχει την εξής σύνθεση:

- Χρήστος Πρωτόπαπας του Ιωάννη, Πρόεδρος (Μη Εκτελεστικό Μέλος),
- Πόλα Χατζησωτηρίου του Νεάρχου, Αντιπρόεδρος Α' (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
- Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου, Αντιπρόεδρος Β' (Εκτελεστικό Μέλος)
- Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου, Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος),
- Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου, Εκτελεστικό Μέλος
- Νικόλαος – Λέων Παπαπολίτης του Ιωάννη, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Ντέιβιντ Νέτσερ (David Netser) του Jack Nasser, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου, Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος,
- Σπυρίδων Μακρυδάκης του Γεωργίου, Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος,

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 17 Μαρτίου 2014 και υπόκεινται στην έγκριση της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

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 παραπάνω οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 (οι «οικονομικές καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»). Τα υιοθετημένα από την Ε.Ε. Δ.Π.Χ.Α. μπορεί να διαφέρουν από αυτά που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board - IASB), αν νέα ή τροποποιημένα Δ.Π.Χ.Α. δεν υιοθετηθούν από την Ε.Ε. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 δεν υπήρχαν πρότυπα που δεν είχαν υιοθετηθεί και να είναι σε ισχύ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 τα οποία να επηρέαζαν τις οικονομικές καταστάσεις. Επίσης δεν υπήρχαν διαφορές μεταξύ των υιοθετημένων από την Ε.Ε. Δ.Π.Χ.Α. και αυτών που έχουν εκδοθεί από το IASB και εφαρμόζονται από την Εταιρεία. Ως εκ τούτου, οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το IASB.

Τα ποσά απεικονίζονται σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά).

Οι 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.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των

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

περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

2.2.1. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2013

- **Δ.Λ.Π. 1 «Παρουσίαση των στοιχείων των Λοιπών Συνολικών Εσόδων»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιουλίου 2012 και μετά). Η τροποποίηση απαιτεί την ομαδοποίηση στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων των στοιχείων που μπορούν, μεταγενέστερα, να μεταφερθούν στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **Δ.Λ.Π. 19 «Παροχές σε Εργαζόμενους»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2013 και μετά). Η τροποποίηση:
 - καταργεί τη δυνατότητα επιλογής της αναβολής αναγνώρισης των αναλογιστικών κερδών και ζημιών (π.χ. μέθοδος του περιθωρίου). Σύμφωνα με την αναθεώρηση, τα ποσά που καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων περιορίζονται στο κόστος υπηρεσίας (τρέχουσας και προϋπηρεσίας (συμπεριλαμβανομένων των περικοπών) και τα κέρδη ή οι ζημίες που προκύπτουν από διακανονισμούς) και στο καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος της καθαρής υποχρέωσης/(απαίτησης) των καθορισμένων παροχών. Η καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών (μετά την αφαίρεση των περιουσιακών στοιχείων) αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, με τις μεταβολές που προκύπτουν από την επαναμέτρηση (περιλαμβανομένων των αναλογιστικών κερδών και ζημιών, της επίδρασης της μεταβολής της οροφής των περιουσιακών στοιχείων (αν υφίσταται) και της αναμενόμενης απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων (εξαιρουμένου του επιτοκίου)), να αναγνωρίζονται άμεσα στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα, χωρίς να επιτρέπεται μεταγενέστερα η μεταφορά τους στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
 - αλλάζει τον λογιστικό χειρισμό για παροχές που σχετίζονται με την έξοδο από την υπηρεσία και περιλαμβάνει τον διαχωρισμό των παροχών που δίνονται για υπηρεσίες και εκείνων που δίνονται για τον τερματισμό της απασχόλησης και επηρεάζει την αναγνώριση και επιμέτρηση των παροχών εξόδου από την υπηρεσία.

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

Η τροποποίηση δεν έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **Δ.Π.Χ.Α. 13 «Αποτίμηση»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2013 και μετά). Το Δ.Π.Χ.Α. 13:

- ορίζει την εύλογη αξία ως την τιμή που θα εισπραττόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβάλλονταν για τη μεταφορά μίας υποχρέωσης σε μία κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά, κατά την ημερομηνία επιμέτρησης (δηλαδή τιμή εξόδου)
- καθορίζει σε ένα ενιαίο Δ.Π.Χ.Α. το πλαίσιο για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, και απαιτεί γνωστοποιήσεις σχετικά με τις επιμετρήσεις των εύλογων αξιών.

Το Δ.Π.Χ.Α. 13 εφαρμόζεται για τα Πρότυπα που απαιτούν ή επιτρέπουν επιμετρήσεις στην εύλογη αξία ή γνωστοποιήσεις σχετικά με επιμετρήσεις εύλογων αξιών (και σε επιμετρήσεις όπως στην εύλογη αξία μείον έξοδα πώλησης, σε επιμετρήσεις που βασίζονται στην εύλογη αξία ή γνωστοποιήσεις σχετικά με αυτές τις επιμετρήσεις), εκτός από ειδικές περιπτώσεις. Το Δ.Π.Χ.Α. 13 δεν αλλάζει το πότε η εύλογη αξία χρησιμοποιείται αλλά μάλλον εξηγεί το πώς να επιμετράται η εύλογη αξία όταν ο προσδιορισμός της απαιτείται ή επιτρέπεται από τα Δ.Π.Χ.Α.

Η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 13 από τον Όμιλο και την Εταιρεία οδήγησε σε πρόσθετες γνωστοποιήσεις οι οποίες παρουσιάζονται στη Σημείωση 3.3 και 6.

- **Δ.Π.Χ.Α. 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2013 και μετά). Τροποποιεί της απαιτήσεις γνωστοποίησης του Δ.Π.Χ.Α. 7 *Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις* να απαιτεί την παροχή πληροφοριών σχετικά με όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα που συμψηφίζονται σύμφωνα με την παράγραφο 42 του Δ.Λ.Π. 32 *Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση*. Η τροποποίηση, επίσης, απαιτεί τη γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τα χρηματοοικονομικά μέσα που είναι αντικείμενο σε κύριες συμβάσεις συμψηφισμού κερδών και οφειλών ή λοιπών συμβάσεων συμψηφισμού ακόμα και εάν δεν συμψηφίζονται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 32. Οι ανωτέρω γνωστοποιήσεις δεν έχουν επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **«Ετήσιες Βελτιώσεις σε Δ.Π.Χ.Α. 2009 – 2011»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2013 και μετά), οι οποίες διευκρίνισαν:

- τις απαιτήσεις για συγκριτικές πληροφορίες στο Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 34,
- την ταξινόμηση κάποιων κατηγοριών εξοπλισμού ως πάγια περιουσιακά στοιχεία στο Δ.Λ.Π. 16,
- το λογιστικό χειρισμό της φορολογικής επίδρασης των διανομών στους κατόχους συμμετοχικών τίτλων στο Δ.Λ.Π. 32, και
- τις απαιτήσεις στο Δ.Λ.Π. 34 για την πληροφόρηση ανά τομέα για το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού.

Ο Όμιλος έχει εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις, αλλά δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

2.2.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2013

- **Δ.Π.Χ.Α. 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», Δ.Π.Χ.Α. 11 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες», Δ.Π.Χ.Α. 12 «Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε Άλλες Επιχειρήσεις», Δ.Λ.Π. 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» (Τροποποίηση), Δ.Λ.Π. 28 «Συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες» (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2013 και μετά, όπως έχει εκδοθεί από το IASB και μετά την 1 Ιανουαρίου 2014 όπως έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε.).**

Το Δ.Π.Χ.Α. 10 παρέχει ένα μοναδικό μοντέλο ενοποίησης που βασίζεται σε υφιστάμενες αρχές, θέτοντας την έννοια του ελέγχου ως τον καθοριστικό παράγοντα σχετικά με την ενσωμάτωση μίας οντότητας στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής επιχείρησης. Το Πρότυπο παρέχει πρόσθετες οδηγίες σχετικά με τον προσδιορισμό του ελέγχου, σε περιπτώσεις που η αξιολόγηση είναι δύσκολη. Το Δ.Π.Χ.Α. 10 αντικαθιστά τις απαιτήσεις σχετικά με την ενοποίηση του Δ.Λ.Π. 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις», το οποίο πλέον, πραγματεύεται μόνο τις απαιτήσεις σχετικά με τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις, και την Μ.Ε.Δ. 12 «Ενοποίηση – Οικονομικές Οντότητες Ειδικού Σκοπού».

Το Δ.Π.Χ.Α. 11 αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 31 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες» και τη Μ.Ε.Δ. 13 «Από Κοινού Ελεγχόμενες Οικονομικές Οντότητες — Μη Χρηματικές Συνεισφορές από Κοινοπρακτούντες». Απαιτεί από ένα συμμετέχοντα σε μία κοινοπραξία να προσδιορίσει τον τύπο της κοινοπραξίας στην οποία συμμετέχει αξιολογώντας τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του που απορρέουν από αυτή και εν συνεχεία να λογιστικοποιήσει αυτά τα δικαιώματα και υποχρεώσεις ανάλογα με τον τύπο της κοινοπραξίας. Οι κοινοπραξίες χαρακτηρίζονται είτε ως «Από κοινού ελεγχόμενες εργασίες» είτε ως «Από κοινού ελεγχόμενες οντότητες». Σε αντίθεση με το Δ.Λ.Π. 31, καταργείται η δυνατότητα χρήσης της μεθόδου της αναλογικής ενοποίησης για την ενοποίηση των «Από κοινού ελεγχόμενων οντοτήτων».

Το Δ.Λ.Π. 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» (2011) αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις» και ορίζει το λογιστικό χειρισμό για επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και τις απαιτήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης για την λογιστικοποίηση επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες από κοινού ελεγχόμενων οντοτήτων.

Το Δ.Π.Χ.Α. 12 ενσωματώνει, επεκτείνει και αντικαθιστά τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για θυγατρικές, κοινοπραξίες, συγγενείς και μη ενοποιούμενες επιχειρήσεις.

Ο Όμιλος θα εφαρμόσει τα παραπάνω πρότυπα από την 1η Ιανουαρίου 2014, σύμφωνα με τον κανονισμό της ΕΕ 1254/11.12.2012. Η Διοίκηση αναμένει ότι η εφαρμογή αυτών των πέντε προτύπων δεν θα έχει σημαντική επίπτωση επί των ποσών που αναφέρονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

- **Δ.Π.Χ.Α. 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», Δ.Π.Χ.Α. 11 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες», Δ.Π.Χ.Α. 12 «Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε Άλλες Επιχειρήσεις» (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2013 και μετά, όπως έχει εκδοθεί από το IASB ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014, όπως έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε.).**

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

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις μεταβατικές διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 10. Οι τροποποιήσεις παρέχουν, επίσης, εξαιρέσεις κατά την μετάβαση στα Δ.Π.Χ.Α. 10, Δ.Π.Χ.Α. 11 και Δ.Π.Χ.Α. 12, περιορίζοντας την απαίτηση για την παροχή συγκριτικών στοιχείων μόνο στην αμέσως προηγούμενη συγκριτική περίοδο. Επιπρόσθετα, για γνωστοποιήσεις που αφορούν σε μη ενοποιούμενες επιχειρήσεις, οι τροποποιήσεις καταργούν την απαίτηση για την παροχή συγκριτικών στοιχείων για περιόδους πριν την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 12.

Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις ταυτόχρονα με την υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α. 10, Δ.Π.Χ.Α. 11 και Δ.Π.Χ.Α. 12. Η Διοίκηση αναμένει ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων δεν θα έχει σημαντική επίπτωση επί των ποσών που αναφέρονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

- **Δ.Λ.Π. 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2014 και μετά). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις για την εφαρμογή των κανόνων συμψηφισμού.

Ο Όμιλος δεν έχει εφαρμόσει αυτή την τροποποίηση, αλλά δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **Δ.Π.Χ.Α. 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», Δ.Π.Χ.Α. 12 «Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε Άλλες Επιχειρήσεις», Δ.Λ.Π. 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»** (Τροποποίηση) (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2014 και μετά).

Οι τροποποιήσεις αυτές παρέχουν μία εξαίρεση από τις απαιτήσεις της ενοποίησης στις εταιρείες που πληρούν τον ορισμό της «επενδυτικής εταιρείας» σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 10. Η εξαίρεση από την ενοποίηση απαιτεί από τις «επενδυτικές εταιρείες» να λογιστικοποιούν τις θυγατρικές εταιρείες στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Αλλαγές έχουν γίνει επίσης στο Δ.Π.Χ.Α. 12 με τις οποίες ενσωματώθηκαν γνωστοποιήσεις που χρειάζεται να κάνει μία «επενδυτική εταιρεία».

Ο Όμιλος δεν έχει εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις, αλλά δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»** (Δεν αναφέρεται ημερομηνία έναρξης ισχύος).

Το Δ.Π.Χ.Α. 9 που εκδόθηκε το Νοέμβριο του 2009 εισήγαγε νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού. Το Δ.Π.Χ.Α. 9 τροποποιήθηκε (α) τον Οκτώβριο του 2010 και συμπεριέλαβε απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και την αποαναγνώριση και (β) το Νοέμβριο του 2013 και εισήγαγε νέο κεφάλαιο σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων. Οι βασικές απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 περιλαμβάνουν:

- όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που περιλαμβάνονται στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 39 κα επιμετρώνται μετά την αρχική αναγνώριση στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία. Συγκεκριμένα, οι χρεωστικοί τίτλοι που κατέχονται βάσει ενός επιχειρηματικού μοντέλου που αποσκοπεί στην είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών και έχουν συμβατικές ταμειακές ροές που είναι αποκλειστικά πληρωμής κεφαλαίου και τόκου επί του κεφαλαίου, επιμετρώνται σε μεταγενέστερες περιόδους, γενικά, στο αποσβεσμένο κόστος. Όλοι οι υπόλοιποι

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

χρεωτικοί και συμμετοχικοί τίτλοι επιμετρώνται σε μεταγενέστερες περιόδους στην εύλογη αξία. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9, παρέχεται η δυνατότητα αμετάκλητης επιλογής να παρουσιάζονται οι μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία ενός συμμετοχικού τίτλου (που δεν κατέχεται για εμπορικούς σκοπούς) στα λοιπά συνολικά έσοδα, και να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων μόνο τα έσοδα από μερίσματα.

- Αναφορικά με την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που έχουν προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, το Δ.Π.Χ.Α. 9 απαιτεί το ποσό της μεταβολής της εύλογης αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που προέρχεται από μεταβολή στον πιστωτικό κίνδυνο της υποχρέωσης, να αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα, εκτός εάν αυτό κα δημιουργούσε ή θα μεγέθυνε μία ανακολουθία στην επιμέτρηση ή την αναγνώριση («λογιστική ασυμμετρία») στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Μεταβολές στην εύλογη αξία που προέρχονται από τον πιστωτικό κίνδυνο της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης δεν μεταφέρονται μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39, το συνολικό ποσό της μεταβολής της εύλογης αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που έχει προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
- Αναφορικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων θέτει σε εφαρμογή ένα νέο μοντέλο το οποίο σχεδιάστηκε για να ευθυγραμμιστούν περισσότερο οι εταιρείες με το πώς αναλαμβάνουν δραστηριότητες διαχείρισης κινδύνων όταν αντισταθμίζουν χρηματοοικονομικούς και μη κινδύνους.

Ο Όμιλος δεν έχει εφαρμόσει αυτό το πρότυπο, αλλά δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. «Διερμηνεία 21 Φόροι» (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 21)** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2014 και μετά).

Η Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 21 αποσαφηνίζει ότι μία εταιρεία αναγνωρίζει μία υποχρέωση φόρου όταν συντελείται η δραστηριότητα που ενεργοποιεί την πληρωμή, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία. Η διερμηνεία διευκρινίζει ότι, δεν αναγνωρίζεται η υποχρέωση ενός φόρου, ο οποίος ενεργοποιείται με την εκπλήρωση ενός ελάχιστου ορίου, εάν δεν επιτευχθεί αυτό το ελάχιστο όριο.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν αναμένει ότι η Διερμηνεία 21 θα έχει σημαντική επίπτωση επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων,

- **Δ.Λ.Π. 36 (Τροποποιήσεις) Γνωστοποιήσεις σχετικές με το ανακτήσιμο ποσό ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2014 και μετά).

Τροποποιεί το ΔΛΠ 36 «Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων» και: μειώνει τις περιπτώσεις στις οποίες απαιτείται να γνωστοποιηθεί το ανακτήσιμο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ρών, αποσαφηνίζει τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις και κατηγορηματικά εισάγει απαίτηση γνωστοποίησης του επιτοκίου προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της απομείωσης (ή της αναστροφής αυτής) στις περιπτώσεις όπου η ανακτήσιμη αξία (βασισμένη στην εύλογη αξία μείον τα κόστη διάθεσης) προσδιορίζεται βάσει της παρούσας αξίας.

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

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν εφαρμόσει αυτή την τροποποίηση, αλλά δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **Δ.Λ.Π. 39 «Αντικατάσταση Παραγώγων και συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου» (Τροποποίηση)** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2014 και μετά).

Οι τροποποιήσεις αυτές μετριάζουν τις επιπτώσεις της παύσης της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου όταν η αντικατάσταση ενός παραγώγου, που σχεδιάζεται ως αντισταθμιστικό μέσο, πληροί βασικά κριτήρια.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν εφαρμόσει αυτή την τροποποίηση, αλλά δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **«Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2010 – 2012»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιουλίου 2014 και μετά). Επιφέρουν τροποποιήσεις στα ακόλουθα πρότυπα:
 - Δ.Π.Χ.Α 2 – Τροποποιεί τους ορισμούς «Περίοδος κατοχύρωσης» και «συνθήκη αγοράς» και προσθέτει ορισμούς για «όρο απόδοσης» και «όρος χρόνου υπηρεσίας»
 - Δ.Π.Χ.Α 3 – Απαιτεί το ενδεχόμενο τίμημα το οποίο έχει ταξινομηθεί ως περιουσιακό στοιχείο ή ως υποχρέωση να επιμετράται στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.
 - Δ.Π.Χ.Α 8 – Απαιτεί γνωστοποίηση σχετικά με τις κρίσεις που κάνει η Διοίκηση όταν εφαρμόζει τα κριτήρια συγκέντρωσης στους λειτουργικούς τομείς δραστηριότητας και αποσαφηνίζει ότι οι συμφωνίες των περιουσιακών στοιχείων των τομέων απαιτούνται μόνο εάν αυτά αναφέρονται τακτικά.
 - Δ.Π.Χ.Α 13 – Διευκρινίζει ότι με την έκδοση του Δ.Π.Χ.Α. 13 και την τροποποίηση των Δ.Π.Χ.Α. 9 και Δ.Λ.Π. 39 δεν αναιρείται η δυνατότητα της επιμέτρησης των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων σε μη προεξοφλημένη βάση (τροποποιούν μόνο τη βάση για συμπεράσματα).
 - Δ.Λ.Π. 16 και Δ.Λ.Π. 38 – Διευκρινίζει ότι η μικτή αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων προσαρμόζεται κατά τρόπο που είναι συνεπής με την αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας.
 - Δ.Λ.Π. 24 – Διευκρινίζει πως πρέπει να γνωστοποιούνται οι πληρωμές σε εταιρείες που παρέχουν υπηρεσίες διαχείρισης.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις, αλλά δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **«Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2011 – 2013»** (σε ισχύ για χρήσεις με ημερομηνία έναρξης την 1 Ιουλίου 2014 και μετά). Επιφέρουν τροποποιήσεις στα ακόλουθα πρότυπα:
 - Δ.Π.Χ.Α 1 – Διευκρινίζει ποιες εκδόσεις των Δ.Π.Χ.Α. μπορούν να χρησιμοποιηθούν κατά την πρώτη εφαρμογή (τροποποιούν μόνο τη βάση για συμπεράσματα).
 - Δ.Π.Χ.Α 3 – Διευκρινίζει ότι το Δ.Π.Χ.Α. 3 εξαιρεί από το πεδίο εφαρμογής του τη λογιστική αντιμετώπιση του σχηματισμού κοινοπραξίας στις οικονομικές καταστάσεις της κοινοπραξίας.

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

- Δ.Π.Χ.Α 13 – Διευκρινίζει το σκοπό της εξαίρεσης του χαρτοφυλακίου στην παράγραφο 52.
- Δ.Λ.Π. 40 – Αποσαφηνίζει την αλληλεξάρτηση του Δ.Π.Χ.Α 3 και του Δ.Λ.Π. 40 κατά την ταξινόμηση ενός ακινήτου ως επενδυτικό ακίνητο ή ως ιδιοχρησιμοποιούμενο.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις, αλλά δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Δεν υπάρχουν άλλα Δ.Π.Χ.Α. ή Διερμηνείες που δεν είναι σε ισχύ και αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.3. Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

2.3.1. Αρχές ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (συμπεριλαμβανομένων των εταιρειών ειδικού σκοπού), οι οποίες ελέγχονται από την Εταιρεία. Ο έλεγχος υφίσταται όπου η Εταιρεία έχει την εξουσία να ορίζει τις οικονομικές και επιχειρηματικές πολιτικές των θυγατρικών της, ούτως ώστε να λαμβάνονται οφέλη από τις δραστηριότητές τους. Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται από την ημέρα κατά την οποία ο Όμιλος αποκτά τον έλεγχο και παύουν να ενοποιούνται την ημέρα κατά την οποία ο Όμιλος παύει να έχει τον έλεγχο.

Τα έσοδα και οι δαπάνες και τα λοιπά συνολικά έσοδα των θυγατρικών που αποκτώνται ή πωλούνται μέσα στη χρήση ενσωματώνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εσόδων από την ημερομηνία απόκτησης των θυγατρικών και παύουν να ενσωματώνονται από την ημερομηνία πώλησης των θυγατρικών αυτών. Τα καθαρά κέρδη και τα συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα των θυγατρικών κατανέμονται μεταξύ των μετόχων της Εταιρείας και των μη ελεγχουσών συμμετοχών ακόμη και αν με τον επιμερισμό αυτό, το υπόλοιπο των μη ελεγχουσών συμμετοχών γίνει αρνητικό.

Στην περίπτωση που οι θυγατρικές εφαρμόζουν διαφορετικές λογιστικές αρχές από εκείνες του Ομίλου, γίνονται οι αναγκαίες προσαρμογές στις οικονομικές καταστάσεις τους προκειμένου να υπάρχει ομοιομορφία με τις λογιστικές αρχές του Ομίλου.

Όλες οι διεταιρικές συναλλαγές, τα διεταιρικά υπόλοιπα και τα διεταιρικά έσοδα και έξοδα απαλείφονται κατά την ενοποίηση.

2.3.2. Επενδύσεις σε θυγατρικές στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις

Στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας οι θυγατρικές καταχωρούνται στο κόστος κτήσης μείον προβλέψεις απομείωσης.

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

2.4. Συνένωση Επιχειρήσεων

2.4.1. Μέθοδος εξαγοράς

Οι εξαγορές επιχειρήσεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 3 καταχωρούνται με τη μέθοδο της εξαγοράς. Το τίμημα που καταβάλλεται σε μία συνένωση επιχειρήσεων αποτιμάται στην εύλογη αξία, η οποία υπολογίζεται ως το άθροισμα των ευλόγων αξιών, κατά την ημερομηνία εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που εισφέρθηκαν από τον Όμιλο, των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν από τον Όμιλο προς τους προηγούμενους ιδιοκτήτες της εξαγοραζόμενης επιχείρησης και των μετοχικών τίτλων που εξέδωσε ο Όμιλος σε αντάλλαγμα του έλεγχου της εξαγοραζόμενης επιχείρησης. Τα έξοδα που αφορούν στην εξαγορά καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.4.2. Υπεραξία

Η υπεραξία καταχωρείται ως το υπερβάλλον μεταξύ (α) του αθροίσματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και (β) της καθαρής αξίας, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η καθαρή αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.4.3. Προσωρινή λογιστικοποίηση

Εάν για κάποια ποσά που αφορούν στην αρχική καταχώρηση μίας επιχειρηματικής συνένωσης οι αξίες δεν έχουν οριστικοποιηθεί έως την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων της περιόδου στην οποία πραγματοποιήθηκε η επιχειρηματική συνένωση, ο Όμιλος καταχωρεί προσωρινές αξίες για τα ποσά αυτά. Τα προσωρινά ποσά προσαρμόζονται κατά την περίοδο οριστικοποίησης εξαγοράς, ή πρόσθετα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται, ώστε να ληφθούν υπ' όψιν νέες πληροφορίες σχετικά με δεδομένα και καταστάσεις που υπήρχαν κατά την ημερομηνία εξαγοράς, οι οποίες, εάν ήταν γνωστές, κα επηρέαζαν τα ποσά που αναγνωρίστηκαν εκείνη την ημερομηνία.

2.5. Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Τα στοιχεία που περιέχουν οι οικονομικές καταστάσεις των εταιρειών του Ομίλου καταχωρούνται στο νόμισμα εκείνο που αποδίδει καλύτερα την οικονομική πραγματικότητα των υποκείμενων γεγονότων και συνθηκών που αφορούν την κάθε εταιρεία («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ (€), που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και των θυγατρικών της.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν την ημερομηνία διενέργειας της εκάστοτε συναλλαγής. Τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημίες που προκύπτουν από την εκκαθάριση αυτών των συναλλαγών και

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

από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από ξένο νόμισμα καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

2.6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδα και κτήρια που είναι ιδιόκτητα (ή έχουν περιέλθει στην κατοχή του Ομίλου στο πλαίσιο μίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης), τα οποία κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή /και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

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

Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

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

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια στοιχεία και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

2.7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν γήπεδα, ακίνητα και εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από τον Όμιλο με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους, αλλά και για διοικητικούς σκοπούς. Τα ενσώματα πάγια στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα πάγιο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα πάγια στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό «ενσώματα πάγια στοιχεία», κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για τον Όμιλο, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του στοιχείου αυτού. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα πάγια στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία, έχει ως εξής:

Γήπεδα και Οικόπεδα: Δεν αποσβένονται

Κτήρια: 40 έτη

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 3 – 5 έτη

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

Ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη, ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματου παγίου στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, η Εταιρεία σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και λαμβάνονται υπ' όψιν για τον προσδιορισμό των λειτουργικών αποτελεσμάτων.

2.8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν δαπάνες κτήσης λογισμικού.

Η αξία κτήσης λογισμικού περιλαμβάνει δαπάνες οι οποίες συνδέονται άμεσα με συγκεκριμένα και διακριτά προϊόντα λογισμικού που κατέχει ο Όμιλος και από τα οποία αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οφέλη για διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους και τα οποία θα υπερβαίνουν τα σχετικά με αυτά έξοδα κτήσης. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν τη λειτουργία των λογισμικών προγραμμάτων πέρα από τις αρχικές προδιαγραφές τους, κεφαλαιοποιούνται και προστίθενται στην αρχική αξία κτήσης τους.

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 12 έτη.

Δαπάνες όπως οι δαπάνες ίδρυσης και πρώτης εγκατάστασης, δαπάνες εκπαίδευσης προσωπικού, δαπάνες διαφήμισης και προβολής και δαπάνες μετεγκατάστασης και αναδιοργάνωσης τμήματος ή όλης της Εταιρείας, αναγνωρίζονται ως έξοδα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει την αξία των άυλων περιουσιακών στοιχείων προκειμένου να διαπιστώσει εάν υφίσταται περίπτωση απομείωσης της αξίας τους. Εφόσον συντρέχει τέτοια περίπτωση, η Διοίκηση της Εταιρείας διενεργεί ανάλυση προκειμένου να διαπιστώσει εάν η λογιστική αξία των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων μπορεί πλήρως να ανακτηθεί. Όταν η λογιστική αξία ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, τότε διενεργείται πρόβλεψη για απομείωση.

2.9. Μισθώσεις

Η αξιολόγηση του εάν μια σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση βασίζεται πάντοτε στην ουσία της εν λόγω σύμβασης. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

2.9.1. Ο Όμιλος ως εκμισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 7). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του

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

σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.9.2. Ο Όμιλος ως μισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Το σύνολο των καταβαλλόμενων μισθωμάτων (στα οποία δεν περιλαμβάνεται η αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) μεταφέρεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Στην περίπτωση όπου μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης διακοπεί πριν από την ημερομηνία λήξης της, το ποσό που καταβάλλεται στον εκμισθωτή με τη μορφή αποζημίωσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία διακόπτεται η σύμβαση. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος προς το παρόν δεν έχει αναλάβει, ως μισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2.10. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί και εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται για απομείωση.

Το ποσό της απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της ανακτήσιμης αξίας του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης. Το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται, στο βαθμό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου δεν υπερβαίνει το αποσβεσμένο κόστος του κατά την ημερομηνία του αντιλογισμού. Οποιαδήποτε μεταγενέστερη αντιστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.11. Εμπορικές απαιτήσεις και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Οι προβλέψεις απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς

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

όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της χρήσης.

2.12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

2.13. Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αύξησης κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης. Οι δαπάνες ίδρυσης και πρώτης εγκατάστασης αναγνωρίζονται ως έξοδα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

2.14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.15. Δανειακές υποχρεώσεις

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

2.16. Δαπάνες δανεισμού

Οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση των χρηματικών ποσών που δανείστηκαν μέχρι τη χρησιμοποίησή τους για τη χρηματοδότηση των αντίστοιχων παγίων, αφαιρούνται από το κόστος δανεισμού που πληροί τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης. Όλες οι άλλες δαπάνες δανεισμού καταχωρούνται στα χρηματοοικονομικά έξοδα της περιόδου.

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

2.17. Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα

Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, έχουν καταταχθεί ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν είναι προς όφελος του Ομίλου ή ως υποχρεώσεις όταν είναι προς όφελος των αντισυμβαλλομένων.

Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα του Ομίλου αφορούν σε συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων και η σύναψη των συμβάσεων αυτών στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης του Ομίλου και δεν εμπίπτουν στην λογιστική αντιστάθμιση συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του Δ.Λ.Π. 39.

Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων. Καταχωρούνται στην κατάσταση οικονομικής θέσης αρχικά και μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους. Το κόστος των συναλλαγών περιλαμβάνεται άμεσα στα χρηματοοικονομικά έξοδα. Τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή οι ζημιές αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης (καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων).

2.18. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Ως ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ε.Κ.Τ. προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τη θυγατρική της Εταιρείας με έδρα την Ελλάδα.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

2.19. Παροχές προς εργαζομένους

Τα «Προγράμματα καθορισμένων εισφορών» περιλαμβάνουν την καταβολή, από τον εργοδότη, συγκεκριμένων εισφορών σε ασφαλιστικά Ταμεία χωρίς καμία άλλη νομική ή συμβατική υποχρέωση για περαιτέρω εισφορές, σε περίπτωση που το Ταμείο αδυνατεί να καταβάλει σύνταξη στον ασφαλιζόμενο. Δηλαδή, η υποχρέωση του εργοδότη περιορίζεται στην καταβολή των εργοδοτικών εισφορών στα Ταμεία. Οι εισφορές που καταβάλλονται σε ετήσια βάση καταχωρούνται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της περιόδου που αφορούν και περιλαμβάνονται στις «Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού».

Τα «Προγράμματα καθορισμένων παροχών» είναι προγράμματα παροχών στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία στα οποία οι παροχές καθορίζονται με βάση συγκεκριμένες παραμέτρους όπως τα έτη προϋπηρεσίας, η ηλικία και ο μισθός. Η διαφορά με τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών είναι ότι ο εργοδότης φέρει την ευθύνη για την καταβολή των

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

συμφωνημένων παροχών στον εργαζόμενο. Το μόνο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών που υφίσταται στην Εταιρεία αφορά στην καταβολή της νόμιμης αποζημίωσης του Ν. 2112/1920. Το πρόγραμμα αυτό δεν είναι αυτοχρηματοδοτούμενο.

Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών εκτιμάται ετησίως από ανεξάρτητους αναλογιστές με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης προσδιορίζεται από τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, προεξοφλημένες με το επιτόκιο υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων ή κρατικών ομολόγων στο ίδιο νόμισμα με εκείνο της υποχρέωσης και με διάρκεια ανάλογη της υποχρέωσης, ή με το επιτόκιο που λαμβάνει υπ' όψιν τον κίνδυνο και τη διάρκεια της υποχρέωσης, όπου το βάθος της αγοράς για τέτοια ομόλογα κρίνεται ανεπαρκές. Το κόστος υπηρεσίας (τρέχουσας και προϋπηρεσίας (συμπεριλαμβανομένων των περικοπών) και τα κέρδη ή οι ζημίες που προκύπτουν από διακανονισμούς) και το καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος της καθαρής υποχρέωσης/(απαίτησης) των καθορισμένων παροχών αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνονται στις «Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού». Η καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών (μετά την αφαίρεση των περιουσιακών στοιχείων) αναγνωρίζεται στην κατάσταση Οικονομικής Θέσης, με τις μεταβολές που προκύπτουν από την επαναμέτρηση (περιλαμβανομένων των αναλογιστικών κερδών και ζημιών, της επίδρασης της μεταβολής της οροφής των περιουσιακών στοιχείων (αν υφίσταται) και της αναμενόμενης απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων (εξαιρούμενου του επιτοκίου)), να αναγνωρίζονται άμεσα στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα, χωρίς να επιτρέπεται μεταγενέστερα η μεταφορά τους στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.20. Προβλέψεις

Ο Όμιλος διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση, ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της υποχρέωσης.

2.21. Αναγνώριση εσόδων

Το έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται ως δεδουλευμένα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.22. Έσοδα και έξοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

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

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, με εξαίρεση των δαπανών δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου και οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπ' όψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.23. Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

2.24. Τομείς δραστηριότητας

Οι τομείς δραστηριότητας στις οικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζονται με τρόπο αντίστοιχο με τους τομείς δραστηριότητας στις εσωτερικές αναφορές, οι οποίες χρησιμοποιούνται από τον αρμόδιο επικεφαλής ή το αρμόδιο όργανο για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο αρμόδιος επικεφαλής ή το αρμόδιο όργανο είναι υπεύθυνο για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τον καταμερισμό των πόρων ανά τομέα δραστηριότητας και την αξιολόγηση της απόδοσής του. Ο Όμιλος όρισε ως αρμόδιο όργανο για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων, την Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρείας.

2.25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται η μητρική εταιρεία, ΕΤΕ καθώς και επιχειρήσεις, στις οποίες η Τράπεζα διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

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

2.26. Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις οικονομικές καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

2.27. Κέρδη ανά μετοχή

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

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

3. 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 και προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2. Η πολιτική διαχείρισεως κινδύνων που ακολουθεί ο Όμιλος επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει δραστηριότητα σε χώρες με λειτουργικό νόμισμα το Ευρώ, οπότε δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

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

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

μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για διάρκεια τουλάχιστον 25 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου τουλάχιστον 1%. Ο Όμιλος 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% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

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 (Σημείωση 11). Επίσης, ο Όμιλος έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις (Σημείωση 14). Ωστόσο, ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στον κίνδυνο ταμειακών ροών και στον κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων, καθώς οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις έχουν μέγιστη ισχύ 3 μήνες (άρα και το επιτόκιο τους αναπροσαρμόζεται κάθε τρίμηνο) Επίσης, αναφορικά με τις δανειακές υποχρεώσεις, ο Όμιλος έχει καταρτίσει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσής του στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου. Ως αποτέλεσμα, ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά (Σημείωση 14 και 17).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις 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 (89,49% των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημείωση 5 και 27).

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.

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

Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου την 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
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 ομολογιακά δανείων 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 31 Δεκεμβρίου του 2013.

Την 31 Δεκεμβρίου 2012, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου ανέρχονταν σε €643 και ήταν πληρωτέες εντός δώδεκα μηνών.

Δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος ρευστότητας δεδομένου του χαμηλού υπολοίπου των ως άνω υποχρεώσεων του Ομίλου σε σχέση με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις του Ομίλου από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ακινήτων.

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.

Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για τον Όμιλο, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεών του. Για την απόκτηση νέων ακινήτων, ο Όμιλος μπορεί να χρηματοδοτήσει τις νέες αποκτήσεις είτε με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, είτε με δανεισμό μέσα στο πλαίσιο που ορίζει ο Ν.2778/1999, όπως ισχύει.

Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt 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 σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 50% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

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

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης (debt ratio) κατά την 31.12.2013. Ο Όμιλος την 31 Δεκεμβρίου 2012 δεν είχε δανειακές υποχρεώσεις με αποτέλεσμα ο δείκτης μόχλευσης να ανέρχεται σε 0%.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Δανειακές υποχρεώσεις	53.657	-	-	-
Σύνολο ενεργητικού	1.110.546	-	-	-
Δείκτης μόχλευσης	4,8%	0%	0%	0%

3.3. Εκτίμηση της εύλογης αξίας

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013, ανά τεχνική αποτίμησης. Τα διαφορετικά επίπεδα καθορίζονται ως εξής:

Επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις (Επίπεδο 1)

Εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα (Επίπεδο 2).

Εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση οι οποίες δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς (Επίπεδο 3).

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	2.783	-

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως 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.

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

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

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 ρών που βασίζονται σε παρατηρήσιμες καμπύλες απόδοσης. Ως αποτέλεσμα κατατάσσονται στο επίπεδο 2.

4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένου των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 και 2012.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

4.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων.

Η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την κρίση του για την επιλογή διαφόρων μεθόδων αποτίμησης και κάνει υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς κατά το τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς. Ο Όμιλος έκανε χρήση προεξοφλημένων ταμειακών ρών, με τη χρήση του Bloomberg, για τις συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας λαμβάνεται υπ' όψιν και η επίδραση του πιστωτικού κινδύνου, εάν είναι σημαντική. Η επίδραση αυτή εκτιμάται υπολογίζοντας την αποτίμηση του πιστωτικού κινδύνου («CVA») σε μεμονωμένη βάση για κάθε ένα αντισυμβαλλόμενο με τον οποίο ο Όμιλος διατηρεί ανοικτή θέση.

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

β) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου.

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

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκειμένες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

γ) Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

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

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

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

5. Τομείς Δραστηριότητας

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

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

Ανάλυση ανά τομέα δραστηριότητας

Από 1.1. έως 31.12.2013	Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	46.160	32.464	542	79.166
Σύνολο εσόδων τομέων	46.160	32.464	542	79.166
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(68.260)	(33.606)	(122)	(101.988)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.363)	(1.461)	(26)	(2.850)
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	(14)	-	(14)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων τομέων	(69.623)	(35.081)	(148)	(104.852)
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα				1.214
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(948)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)				(25.420)
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους				5.510
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(4)	(4.028)	-	(4.032)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων				(23.942)
Φόρος	(894)	(689)	(83)	(1.666)
Καθαρά κέρδη περιόδου				(25.608)
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				
	26.531	40.762	72.735	140.028

Οι προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού συμπεριλαμβάνουν οκτώ ακίνητα τα οποία εισέφερε η ΕΤΕ στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας όπως εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, η οποία έλαβε χώρα την 5 Δεκεμβρίου 2013, καθώς και ακίνητο, ιδιοκτησία της εταιρείας Nash S.r.L. την οποία εισέφερε η Invel στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου (Σημείωση 6 και 12).

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

Ανάλυση ανά τομέα δραστηριότητας

Από 1.1. έως 31.12.2012	Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	45.552	23.954	518	70.024
Σύνολο εσόδων τομέων	45.552	23.954	518	70.024
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(35.697)	(14.014)	(705)	(50.416)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.663)	(973)	(18)	(2.654)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων τομέων	(37.360)	(14.987)	(723)	(53.070)
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(944)
Λειτουργικά κέρδη				16.010
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους				5.522
Κέρδη προ φόρων				21.532
Φόρος	(1.168)	(565)	(14)	(1.747)
Καθαρά κέρδη περιόδου				19.785
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2012				
Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	515.443	249.504	6.212	771.159
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				174.067
Σύνολο ενεργητικού				945.226
Παθητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2012				
Υποχρεώσεις επιχειρηματικών τομέων	3.155	1.619	37	4.811
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις				964
Σύνολο υποχρεώσεων				5.775
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού	10	25	-	35

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και απαιτήσεις από πελάτες.
- (γ) Τα μη κατανεμόμενα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια στοιχεία, άυλα περιουσιακά στοιχεία, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και λοιπές απαιτήσεις.

Γεωγραφική κατανομή

Από 1.1. έως 31.12.2013	Κύκλος Εργασιών	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	79.166	864.757
Ιταλία	-	67.800
Σύνολο	79.166	932.557

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

Μέχρι και τον Δεκέμβριο του 2013, ο Όμιλος είχε δραστηριότητα μόνο στην Ελληνική αγορά και ως εκ τούτου για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2012 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 31 Δεκεμβρίου 2013 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €70.844, ήτοι 89,49% (2012: €69.347, ήτοι 99,03%).

6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	770.609	820.990	770.609	820.990
Προσθήκες:				
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	122.136	-	-	-
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	67.800	-	-	-
Εισφορά ακινήτων	72.205	-	72.205	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	14	35	14	35
Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	103	-	103	-
Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(101.988)	(50.416)	(103.173)	(50.416)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	930.879	770.609	739.758	770.609

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στις 5.12.2013 ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι του ποσού των €145.712, εν μέρει με μετρητά και εν μέρει με εισφορές σε είδος. Στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης, η ΕΤΕ εισέφερε οκτώ ακίνητα κυριότητάς της, με εύλογη αξία, όπως προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές, ύψους €72.205. Επίσης, η εταιρεία Invel εισέφερε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων εκδόσεως της συσταθείσας και λειτουργούσας σύμφωνα με το ιταλικό δίκαιο κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «Nash S.r.l.», ιδιοκτήτριας οικοπέδου 1.856 χιλ. τμ και ακινήτων συνολικής επιφάνειας 4 χιλ. τμ στην περιοχή Torvaianica της Διοικητικής Περιφέρειας της Romezia (Ρώμη) στην Ιταλία, με εύλογη αξία, όπως προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές, ύψους €67.800. Ο Όμιλος λογιστικοποίησε την ως άνω απόκτηση της Nash S.r.l., ως απόκτηση ομάδας καθαρών περιουσιακών στοιχείων, αντί επιχείρησης, όπως ορίζεται στο Δ.Π.Χ.Α. 3, «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» (Σημείωση 12 και 25).

Την 15 Φεβρουαρίου 2013, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., ιδιοκτήτριας ακινήτου επιφάνειας 62 χιλ. τμ (εκ των οποίων 30 χιλ. τμ είναι ανωδομή και 32 χιλ. τμ είναι υπόγειοι χώροι) σε οικόπεδο επιφάνειας 36 χιλ. τμ, που κείται στην Παιανία Αττικής. Η εξαγορά πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας, για να ενισχύσει τη θέση της στην αγορά ακινήτων. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας ανήλθε σε €56.166 (λαμβάνομένων υπ' όψιν υποχρεώσεων και απαιτήσεων της εταιρείας). Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε ανεξάρτητος εκτιμητής, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν κατά την ημερομηνία της απόκτησης σε €122.136 και συνεπώς ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα ύψους €1.185 στα αποτελέσματα χρήσης (Σημείωση 25).

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 Λοιπά ²	2013 Σύνολο	2012 Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3		
Εύλογη αξία 1 Ιανουαρίου	515.352	249.076	6.181	-	770.609	820.990
Προσθήκες:						
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	122.136	-	-	122.136	-
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	67.800	67.800	-
Εισφορά ακινήτων	26.519	40.751	4.935	-	72.205	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	12	2	-	-	14	35
Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	-	103	-	-	103	-
Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(68.260)	(33.606)	(122)	-	(101.988)	(50.416)
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου	473.623	378.462	10.994	67.800	930.879	770.609

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 χρήσεως δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3.

Οι δανειακές υποχρεώσεις οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στην σημείωση 14.

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

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο

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

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 (%)
Ελλάδα	Καταστήματα	473.623	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών και 20% συγκριτική μέθοδος	2.794	8,75% - 12,00%
Ελλάδα	Γραφεία	378.462	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών και 20% συγκριτική μέθοδος	2.289	9,00% - 11,75%
Ελλάδα	Λοιπά ³	10.994	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών και 20% συγκριτική μέθοδος	34	11,00%-13,25%
Ιταλία	Λοιπά ⁴	67.800	80% υπολειμματική μέθοδος και 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	-	-

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.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.

Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους. Για το χαρτοφυλάκιο στην Ελλάδα χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF). Για το ακίνητο στην Ιταλία χρησιμοποιήθηκε η υπολειμματική μέθοδος και η μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου έγινε στις 31 Δεκεμβρίου 2013 με βάση τις από 31 Δεκεμβρίου 2013 εκθέσεις εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €101.988 (2012: 50.416).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 οι κενές περίοδοι χωρίς μισθωτήρια στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση, χαμηλότερη και υψηλότερη κατά €1.034, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €44.889 χαμηλότερη ή €49.2013 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 η τιμή πώλησης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις

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

⁴ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο

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

της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €41.252 χαμηλότερη ή €41.260 υψηλότερη, αντίστοιχα.

7. Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

Όμιλος και Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	1.328	2	19	1.349
Προσθήκες	-	-	75	75
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	1.328	2	94	1.424
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	(26)	(1)	-	(27)
Αποσβέσεις χρήσεως	(12)	-	-	(12)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	(38)	(1)	-	(39)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2012	1.290	1	94	1.385
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

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά τα έτη 2012 και 2013.

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

8. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Όμιλος και Εταιρεία

	Λογισμικό
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	346
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	<u>346</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	(43)
Αποσβέσεις χρήσεως	(29)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	<u>(72)</u>
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2012	<u>274</u>
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	346
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	<u>346</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	(72)
Αποσβέσεις χρήσεως	(29)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	<u>(101)</u>
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2013	<u>245</u>

9. Συμμετοχή σε θυγατρικές

Επωνυμία	Έδρα	Ποσοστό Συμμετοχής	Συμμετοχή σε θυγατρικές		Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
			31.12.2013	31.12.2012	
Καρελά Α.Ε. (Σημείωση 25)	Ελλάδα	100%	56.166	-	2010 – 2013
Nash S.r.L. (Σημείωση 25)	Ιταλία	100%	73.506	-	2009 – 2013
			<u>129.672</u>	-	

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

10. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Εμπορικές απαιτήσεις	2.281	458	486	458
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 27)	239	101	239	101
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	5.904	5.904	5.904	5.904
Προπληρωθέντα έξοδα	1.138	1.057	1.055	1.057
Λοιπές απαιτήσεις	8.546	30	172	30
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 27)	1.590	-	1.590	-
Σύνολο	19.698	7.550	9.446	7.550

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 εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2013 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €14 οι οποίες σχηματίστηκαν την τρέχουσα χρήση (2012: €0) και περιλαμβάνονται στα «λοιπά έξοδα» της κατάστασης συνολικών εσόδων.

Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο αφορούν κυρίως σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου καταβληθέν από την Εταιρεία στις 14.4.2010. 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 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». Λόγω της σιωπής της Αρχής επί τρίμηνο, οπότε και απόρριψης σιωπηρώς της αίτησης επιστροφής φόρου, η Εταιρεία προέβη σε προσφυγή και η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι η επιστροφή του ποσού είναι κατ' ουσίαν βέβαιη.

Τα προπληρωθέντα έξοδα την 31 Δεκεμβρίου 2013 και 2012 αφορούν κυρίως σε δικηγορικά έξοδα και έξοδα εκτιμήσεων για την προετοιμασία της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας σε οργανωμένη αγορά.

Στις Λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2013 περιλαμβάνονται 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., καθώς και δεσμευμένους λογαριασμούς καταθέσεων, ύψους €2.671, οι οποίοι τηρούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρόγραμμα έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου (Σημείωση 14).

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

11. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Ταμείο	2	-	2	-
Καταθέσεις όψεως	2.289	408	369	408
Καταθέσεις προθεσμίας	156.000	165.000	156.000	165.000
Σύνολο	158.291	165.408	156.371	165.408

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

12. Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αρ. Μετοχών (χιλ)	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012 και 31 Δεκεμβρίου 2012	147.500	590.000
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	36.428	145.712
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	183.928	735.712

Ο συνολικός αριθμός κοινών μετοχών την 31 Δεκεμβρίου 2013 ανέρχονταν σε 183.928.000 (31.12.2012: 147.500.000) με ονομαστική αξία €4,00 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στις 5.12.2013 ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι του ποσού των €145.712, εν μέρει με μετρητά και εν μέρει με εισφορές σε είδος, και συγκεκριμένα με εισφορές ακινήτων και εταιρικών μεριδίων κεφαλαιουχικής εταιρείας, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, με έκδοση 36.428 χιλιάδων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας και τιμή διάθεσης τεσσάρων (4) ευρώ εκάστη (Σημείωση 1).

Η Εταιρεία δε έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

13. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό	Ειδικό	Σύνολο
	Αποθεματικό	Αποθεματικό	
Υπόλοιπο έναρξης την 01.01.2012	1.803	323.987	325.790
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	194	-	194
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2012	1.997	323.987	325.984
Υπόλοιπο έναρξης την 01.01.2013	1.997	323.987	325.984
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	989	-	989
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2013	2.986	323.987	326.973

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

14. Δανειακές υποχρεώσεις

Ο Όμιλος έχει συνάψει Πρόγραμμα Εκδόσεως Ομολογιακού Δανείου (εφεξής «το Πρόγραμμα») κυμαινόμενου επιτοκίου. Ωστόσο, ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά καθώς έχει καταρτίσει με τους αντισυμβαλλόμενους του Προγράμματος συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσής του στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου σύμφωνα με το Πρόγραμμα (Σημείωση 17).

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακό δάνειο	51.390	-	-	-
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακό δάνειο	2.267	-	-	-
Σύνολο	53.657	-	-	-

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 των ομολογιούχων δανειστών για ποσό € 106.000. Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ των ομολογιούχων δανειστών, για όλα τα ποσά που τους οφείλονται δυνάμει του Προγράμματος, και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Cosmote.

Η εύλογη αξία των δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου προσέγγιζε την λογιστική τους αξία στις διάφορες ημερομηνίες κατάστασης οικονομικής θέσης.

Οι δανειακές υποχρεώσεις λήγουν το 2017 και το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανείων συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται σε 7,25%, ενώ εάν δεν συμπεριληφθούν οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων το μέσο πραγματικό επιτόκιο ανέρχεται σε 5,32%.

Οι συμβατικές ημερομηνίες επανατοίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας 3 μηνών.

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

15. Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία

Σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο (Ν. 2112/1920, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4093/2012) κάθε εργαζόμενος δικαιούται εφάπαξ αποζημίωση σε περίπτωση καταγγελίας της εργασιακής του σύμβασης από τον εργοδότη ή σε περίπτωση εξόδου από την υπηρεσία. Το ποσό της αποζημίωσης εξαρτάται από το χρόνο προϋπηρεσίας και τις αποδοχές του εργαζόμενου την ημέρα της απολύσεως ή συνταξιοδοτήσεώς του. Αν ο εργαζόμενος παραμείνει στην Εταιρεία μέχρι και να συνταξιοδοτηθεί κανονικά, δικαιούται ποσό εφάπαξ ίσο με το 40% της αποζημίωσης που θα έπαιρνε αν απολυόταν την ίδια μέρα. Ο Κ.Ν. 2190/1920, περί ανωνύμων εταιρειών, προβλέπει ότι οι εταιρείες θα πρέπει να

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

σηματίζουν πρόβλεψη που αφορά στο σύνολο του προσωπικού και τουλάχιστον για την υποχρέωση που δημιουργείται επί αποχωρήσεως λόγω συνταξιοδότησεως (40% της συνολικής υποχρέωσης).

Οι υποχρεώσεις για την αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης βάσει του Δ.Λ.Π. 19.

Η μεταβολή της υποχρέωσης αναλύεται ως εξής:

	31.12.2013	31.12.2012
Καθαρή υποχρέωση έναρξης χρήσης	22	17
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εσόδων	4	5
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	26	22

16. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις	2.492	-	-	-
Προκαταβολή έναντι μισθωμάτων	6.691	-	-	-
Σύνολο	9.183	-	-	-

Σημειώνεται ότι η προκαταβολή έναντι μισθωμάτων ύψους €6.691 θα συμψηφίζεται με μισθώματα από την 01.09.2015.

17. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

			Όμιλος		Εταιρεία	
			31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Παράγωγα Παθητικού	Χρηματοπιστωτικά	Μέσα	2.783	-	-	-
Σύνολο			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 αντιστάθμισης συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του ΔΛΠ 39.

Το ονομαστικό κεφάλαιο των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων την 31 Δεκεμβρίου 2013 ανέρχονταν σε €51.468 (2012: €0). Τα κέρδη λόγω μεταβολής της εύλογης αξίας των παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων ανέρχονται σε €293 (2012: € 0).

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

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

συμφωνηθέντων όρων ενός εκ των αντισυμβαλλομένων (είτε λόγω χρεοκοπίας, αδυναμίας πληρωμής ή διεκπεραίωσης).

18. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Προμηθευτές	222	54	171	54
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 27)	112	28	88	28
Φόροι – Τέλη	5.309	4.275	5.194	4.275
Λοιπές υποχρεώσεις	2.289	561	208	561
Σύνολο	7.932	4.918	5.661	4.918

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

Οι Φόροι – Τέλη την 31 Δεκεμβρίου 2013 περιλαμβάνουν χαρτόσημο μισθωμάτων ποσού €2.568 (31 Δεκεμβρίου 2012: €2.520) και πρόβλεψη για το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.) του Ν. 4152/2013) (πρ. ΕΕΤΗΔΕ του Ν. 4021/2011) ποσού €1.406 (31 Δεκεμβρίου 2011: €1.717).

Στις Λοιπές Υποχρεώσεις του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2013 περιλαμβάνεται ποσό €2.057, το οποίο αφορά σε καθαρό ποσό το οποίο θα πρέπει η θυγατρική ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. να αποδώσει στον προηγούμενο μέτοχό της. 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. Η ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχει την υποχρέωση απόδοσης στον προηγούμενο μέτοχό της των επιμέρους ποσών επιστρεφόμενου ή συμψηφιζόμενου ΦΠΑ κατασκευαστικών εργασιών κατά τα ανωτέρω.

19. Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
Έσοδα από μισθώματα	79.166	70.024	71.343	70.024
Σύνολο	79.166	70.024	71.343	70.024

Η περίοδος μισθώσεων κατά τη διάρκεια της οποίας ο Όμιλος μισθώνει τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, είναι, στις περισσότερες περιπτώσεις, τουλάχιστον 25 έτη. Τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) προσαυξημένο κατά τουλάχιστον 1%.

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

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Από 1 έτος	77.829	-	68.813	-
Από 2 έως 5 έτη	295.686	-	261.024	-
Πάνω από 5 έτη	825.205	-	782.597	-
Σύνολο	1.198.720	-	1.112.434	-

20. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	2.377	2.204	2.059	2.204
Έξοδα εκτιμήσεων	288	320	288	320
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων και τεχνικών συμβούλων	77	30	75	30
Έξοδα ασφάλισης	84	25	32	25
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	23	63	23	63
Λοιπά έξοδα	1	9	1	9
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	-	3	-	3
Σύνολο	2.850	2.654	2.478	2.654

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας το 2013 και το 2012 συμπεριλαμβάνουν το Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ). Ο ΦΑΠ υπολογίζεται επί της αξίας των ακινήτων που έχει στην κυριότητά του ο φορολογούμενος την 01.01 κάθε έτους. Ο ΦΑΠ των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υπολογίζεται με συντελεστή 0,1% επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων.

Επίσης, οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας το 2013 περιλαμβάνουν το Ε.Ε.Τ.Α. Ν. 4152/2013, ποσού €1.557. Αντιστοίχως το 2012 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνουν το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. του Ν. 4021/2011, ποσού €1.723.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
Μισθωμένα ακίνητα	2.749	2.514	2.377	2.514
Μη-μισθωμένα ακίνητα	101	140	101	140
Σύνολο	2.850	2.654	2.478	2.654

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

21. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Όμιλος και Εταιρεία	
	2013	2012
Μισθοί	373	406
Εργοδοτικές εισφορές	99	92
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	4	5
Λοιπά έξοδα	8	7
Σύνολο	484	510

Ο αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2013 ήταν 9 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2012: 9 άτομα). Οι θυγατρικές της Εταιρείας δεν απασχολούν προσωπικό.

22. Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	86	32	86	32
Αμοιβές τρίτων	113	117	88	117
Έξοδα διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	39	71	38	71
Λοιπά	197	173	191	173
Σύνολο	435	393	403	393

Την 28.06.2013 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή αμοιβών μελών Δ.Σ. για την περίοδο από 01.01.2012 έως 31.12.2012 ύψους €43. Οι αμοιβές αυτές αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα το 2013, ήτοι τη χρήση στην οποία εγκρίθηκαν από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Κατά την ανωτέρω Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση εγκρίθηκε για την περίοδο από 01.01.2013 έως 31.12.2013 τα μέλη του Δ.Σ. να αμείβονται σε μηνιαία βάση, με αποτέλεσμα η χρήση του 2013 να επιβαρυνθεί και με τις σχετικές αμοιβές.

23. Μερίσματα ανά Μετοχή

Τα προς διανομή μερίσματα δε λογιστικοποιούνται εάν δεν έχουν εγκριθεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Την 28.06.2013 η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων ενέκρινε, ύστερα από πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, τη διανομή μερίσματος για την τρίτη χρήση (01.01.2012 έως 31.12.2012) ύψους €22.434.

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

24. Κέρδη / (Ζημιές) ανά Μετοχή

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

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	Όμιλος	
	2013	2012
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	(25.608)	19.785
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	147.999	147.500
Βασικά κέρδη ανά μετοχή / (ζημιές) (€ ανά μετοχή)	(0,173)	0,134

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.

25. Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)

(α) Επιχειρηματικές συνενώσεις

Την 15 Φεβρουαρίου 2013, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., ιδιοκτήτριας ακινήτου επιφάνειας 62 χιλ. τμ (εκ των οποίων περίπου 30 χιλ. τμ είναι ανωδομή και περίπου 32 χιλ. τμ είναι υπόγειοι χώροι) σε οικόπεδο επιφάνειας 36 χιλ. τμ, που κείται στην Παιανία Αττικής. Κατά την ημέρα εξαγοράς το κτίριο ήταν μισθωμένο στην Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.. Η εξαγορά πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας, για να ενισχύσει τη θέση της στην αγορά ακινήτων.

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. την 15 Φεβρουαρίου 2013 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

	15.02.2013
Ακίνητα επενδύσεων (Σημείωση 6)	122.137
Ενσώματα πάγια στοιχεία	3
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	827
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	2.851
Δανειακές υποχρεώσεις	(55.412)
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(9.183)
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	(3.209)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(927)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων θυγατρικής	57.087
Αρνητική υπεραξία	(921)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	56.166

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

Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος των €921 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα, στα «Λοιπά έσοδα». Τα έξοδα εξαγοράς ύψους €87 αναγνωρίστηκαν στα «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της κατάστασης αποτελεσμάτων της περιόδου που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013.

Κατά την ημερομηνία απόκτησης, η ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. 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».

(β) Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στις 5.12.2013 ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι του ποσού των €145.712, εν μέρει με μετρητά και εν μέρει με εισφορές σε είδος, και συγκεκριμένα με εισφορές ακινήτων και εταιρικών μεριδίων κεφαλαιουχικής εταιρείας, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, με έκδοση 36.428 χιλιάδων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας και τιμή διάθεσης τεσσάρων (4) ευρώ εκάστη.

Στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης, η Invel εισέφερε στις 23 Δεκεμβρίου 2013 το σύνολο των εταιρικών μεριδίων εκδόσεως της συσταθείσας και λειτουργούσας σύμφωνα με το ιταλικό δίκαιο κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «Nash S.r.L.», ιδιοκτήτριας οικοπέδου 1.856 χιλ. τμ και ακινήτων συνολικής επιφάνειας 4 χιλ. τμ στην περιοχή Torvaianica της Διοικητικής Περιφέρειας της Pomezia (Ρώμη) στην Ιταλία. Η καθαρή θέση της Nash S.r.L. προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές σε €73.506 (Σημείωση 6 και 12).

Η Διοίκηση θεωρεί ότι κατά την απόκτησή της η Nash SrL αποτέλεσε ομάδα καθαρών περιουσιακών στοιχείων, αντί επιχείρησης, όπως ορίζεται στο Δ.Π.Χ.Α. 3, «Συνενώσεις Επιχειρήσεων», καθώς πριν από την εξαγορά η θυγατρική δεν είχε δραστηριότητα αλλά μόνο κατείχε το ως άνω ακίνητο με σκοπό την επαναπώλησή του.

Το εν λόγω ακίνητο έχει σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης και ο Όμιλος είναι στη διαδικασία προσδιορισμού του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησης διερευνώντας διάφορες εναλλακτικές χρήσεις γης. Ήδη ο Όμιλος βρίσκεται σε συνεργασία με τις τοπικές αρχές καθώς και με τοπικούς εμπειρογνώμονες προκειμένου να προσδιορισθούν οι παράμετροι στο πλαίσιο των οποίων θα προχωρήσει ο Όμιλος στην αξιοποίηση του ακινήτου. Καθώς ο συγκεκριμένος τρόπος αξιοποίησης του ακινήτου δεν έχει ακόμα προσδιορισθεί, η Διοίκηση κατηγοριοποίησε το ακίνητο ως «Επενδύσεις σε Ακίνητα» κατά την αρχική αναγνώριση.

Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία της εξαγοράς ήταν:

	23.12.2013
Ακίνητα επενδύσεων (Σημείωση 6)	67.800
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	5.700
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(8)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	73.501
Υπεραξία	4
Συνολικό τίμημα (εισφορά σε είδος)	73.505

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

Η αξία σύμφωνα με την οποία έγινε η εισφορά της Nash S.r.L. ήταν χαμηλότερη από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το ποσό των €4 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα, στα «Λοιπά έξοδα».

26. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010. Οι χρήσεις 2011 και 2012 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 και το σχετικό πιστοποιητικό εκδόθηκε την 19 Ιουλίου 2012 και 30 Σεπτεμβρίου 2013, αντίστοιχα. Οι χρήσεις 2011 και 2012 θα θεωρηθούν περαιωμένες μετά την πάροδο 18 μηνών, περίοδο κατά την οποία οι φορολογικές αρχές μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο σύμφωνα με το αρ. 6 της ΠΟΛ 1159/22.7.2011. Η χρήση 2013 βρίσκεται υπό έλεγχο από τους τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές της Εταιρείας και θα ολοκληρωθεί μέχρι την 31 Ιουλίου 2014. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις.

Την 18 Οκτωβρίου 2013 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την απόκτηση, από το Ταμείο Αξιοποίησης Περιουσίας του Δημοσίου («ΤΑΙΠΕΔ»), ενός εκ των δύο χαρτοφυλακίων που αποτελούσαν αντικείμενο του διαγωνισμού «sale and leaseback». Το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 14 ακίνητα τα οποία είναι γεωγραφικά καταμελημένα στην Ελληνική επικράτεια (11 ακίνητα στο νομό Αττικής, 2 ακίνητα στο νομό Θεσσαλονίκης και 1 ακίνητο στο νομό Έβρου). Τα ακίνητα θα μισθωθούν στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη. Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε περίπου 200 χιλ. τμ, εκ των οποίων περίπου 134 χιλ. τμ είναι ανωδομή και περίπου 66 χιλ. τμ είναι υπόγειοι χώροι. Το τίμημα για την απόκτηση του ως άνω χαρτοφυλακίου από την Εταιρεία ανέρχεται σε €115.500.

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2013 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή του.

27. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (μητρική εταιρεία), η οποία κατέχει το 34% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (Σημείωση 12).

Στη συνέχεια παρατίθεται η φύση των σημαντικών συναλλαγών τις οποίες πραγματοποίησε η Εταιρεία με συνδεδεμένα μέρη καθώς και τα σημαντικά εκκρεμή υπόλοιπα που προέκυψαν από τις συναλλαγές αυτές, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 και 2012.

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.

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

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	239	101	239	101
	239	101	239	101
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	1.590	-	1.590	-
	1.590	-	1.590	-
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα				
Μητρική εταιρεία	156.369	165.408	156.369	165.408
	156.369	165.408	156.369	165.408
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	45	11	45	11
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	66	17	42	17
Εθνodata, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1	-	1	-
	112	28	88	28
Δανειακές υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	9.920	-	-	-
	9.920	-	-	-
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα – Υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	477	-	-	-
	477	-	-	-

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
Μητρική εταιρεία	70.844	69.374	70.844	69.374
Λοιπές εταιρείες του Ομίλου της ΕΤΕ ⁵	282	275	282	275
Σύνολο	71.126	69.649	71.126	69.649

⁵ Εθνική Factors, Εθνική Κεφαλαίου, Εθνική Leasing, National Μεσιτική Ασφαλίσεων, Εθνodata (μόνο για το 2012), Εθνική Χρηματιστηριακή (μόνο για το 2012), ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ (μόνο για το 2012).

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

iii. Έξοδα ασφάλισης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	51	25	28	25
Σύνολο	51	25	28	25

iv. Έξοδα για τεχνικούς ελέγχους (πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
Μητρική εταιρεία	-	9	-	9
Σύνολο	-	9	-	9

v. Καθαρή μεταβολή της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
Μητρική εταιρεία	50	-	-	-
Σύνολο	50	-	-	-

vi. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
Μητρική εταιρεία	-	4	-	4
Εθνodata, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	2	-	2	-
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	11	12	11	12
Σύνολο	13	16	13	16

vii. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
Μητρική εταιρεία	5.496	5.522	5.496	5.522
Σύνολο	5.496	5.522	5.496	5.522

viii. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
Μητρική εταιρεία	719	-	7	-
Σύνολο	719	-	7	-

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

ix. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	86	32	86	32
Σύνολο	86	32	86	32

x. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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

28. Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Το ελεγκτικό γραφείο Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Α.Ε. ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2013 και 2012. Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στον Όμιλο από τη νόμιμη ελεγκτική εταιρεία Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Α.Ε., η οποία είναι μέλος της Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
Αμοιβές για υποχρεωτικό έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	29	21	22	21
Αμοιβές για έκδοση ετήσιου φορολογικού πιστοποιητικού	16	9	9	9
Αμοιβές για λοιπές εργασίες ελεγκτικής φύσης	20	20	20	20
Αμοιβές για λοιπές εργασίες μη ελεγκτικής φύσης	11	-	11	-
Σύνολο	76	50	62	50

29. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2013

Την 23 Ιουλίου 2013 η Εταιρεία ανακηρύχτηκε πλειοδότης για την απόκτηση από το ΤΑΙΠΕΔ εμπορικού ακινήτου, συνολικής επιφάνειας περίπου 1 χιλ. τμ, που βρίσκεται επί της οδού Ερμού 19, Αθήνα έναντι τιμήματος €5.900. Η διαδικασία απόκτησης του ως άνω ακινήτου ολοκληρώθηκε την 3 Φεβρουαρίου 2014.

Δεν υπήρχαν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των οικονομικών καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο.