



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2014  
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Μάρτιος 2015



Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου .....	4
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου .....	5
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	27
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης .....	29
Κατάσταση Αποτελεσμάτων .....	30
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων .....	31
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος .....	32
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία .....	33
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος .....	34
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία .....	35
1. Γενικές Πληροφορίες .....	36
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών .....	38
2.1. Βάση Παρουσίασης .....	38
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α. ....	39
2.3. Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις .....	47
2.4. Συνένωση Επιχειρήσεων .....	49
2.5. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα .....	50
2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	51
2.7. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία .....	53
2.8. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία .....	53
2.9. Μισθώσεις .....	54
2.10. Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης – Εταιρεία του Ομίλου είναι Εκμισθωτής .....	55
2.11. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων .....	55
2.12. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις .....	55
2.13. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα .....	56
2.14. Μετοχικό Κεφάλαιο .....	56
2.15. Διανομή Μερισμάτων .....	56
2.16. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις .....	56
2.17. Δανειακές Υποχρεώσεις .....	56
2.18. Δαπάνες Δανεισμού .....	56
2.19. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα .....	56
2.20. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις .....	57
2.21. Παροχές προς Εργαζομένους .....	58
2.22. Προβλέψεις .....	59
2.23. Αναγνώριση Εσόδων .....	59
2.24. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους .....	59
2.25. Τομείς Δραστηριότητας .....	60
2.26. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη .....	60
2.27. Συμψηφισμός .....	60
2.28. Κέρδη ανά Μετοχή .....	60
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων .....	61
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου .....	61
3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου .....	63
3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού .....	64
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων .....	65
4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές .....	65
5. Τομείς Δραστηριότητας .....	67
6. Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	70



---

7.	Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία .....	77
8.	Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία .....	79
9.	Απόκτηση Θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων) .....	79
10.	Συμμετοχή σε Θυγατρικές .....	84
11.	Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις.....	84
12.	Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	85
13.	Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	86
14.	Μετοχικό Κεφάλαιο .....	87
15.	Αποθεματικά.....	88
16.	Δανειακές Υποχρεώσεις.....	88
17.	Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία .....	90
18.	Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	92
19.	Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα.....	92
20.	Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις .....	93
21.	Κύκλος Εργασιών .....	94
22.	Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	95
23.	Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού.....	96
24.	Λοιπά Έξοδα.....	96
25.	Μερίσματα ανά Μετοχή .....	96
26.	Φόροι .....	97
27.	Κέρδη / (Ζημιές) ανά Μετοχή .....	97
28.	Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	98
29.	Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	99
30.	Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	102
31.	Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2014 .....	103
32.	Αναταξινομήσεις Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού .....	103
	Στοιχεία και Πληροφορίες .....	105
	Διαθεσιμότητα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης .....	106



---

### **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 2014, καταρτίσθηκαν 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, 27 Μαρτίου 2015

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 του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας  
«ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»  
επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2014**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και του Κ.Ν. 2190/1920, 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 2014 έως 31 Δεκεμβρίου 2014.

Η παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνει τις πληροφορίες που απαιτούνται από τον Ν. 3556/2007 (παρ. 7 και 8 του αρ. 4) και από τον Ν. 3873/2010 (παρ. 2 του αρ. 2) καθώς και από 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 όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και η Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

## **ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2014**

### **A. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ**

1. Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στις 12 Αυγούστου 2014 ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας α) κατά το ποσό των €13.395, λόγω εισφοράς σε είδος 6.734.011 μετοχών της εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών, ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «MIG Real Estate A.E.E.A.Π.», με έκδοση 3.348.651 κοινών εξαγοράσιμων μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,00 έκαστη και τιμή διάθεσης €6,23 έκαστη και β) κατά το ποσό των €16.087 με καταβολή μετρητών ποσού €5.825, καθώς και με εισφορά σε είδος ενός ακινήτου με χρήση καταστήματος και γραφείων ιδιοκτησίας της εταιρείας Ανθός Properties A.K.E. (με εύλογη αξία, όπως προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές, ύψους €19.230), με έκδοση 4.021.678 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,0 έκαστη.

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

	<b>% συμμετοχής</b>
• Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»):	32,69%
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. (εφεξής «Invel»):	65,56%
• Λοιποί μέτοχοι:	1,75%

Σημειώνεται ότι στο ανωτέρω ποσοστό της Invel περιλαμβάνεται και η Ανθός Properties A.K.E. (θυγατρική της Invel) η οποία κατέχει άμεσα 4.021.678 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 2,10% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

2. Την 22 Αυγούστου 2014 η Εταιρεία εξέδωσε ομόλογα συνολικού ύψους €237.500 βάσει της από 11 Αυγούστου 2014 σύμβασης ομολογιακού δανείου, όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014, μεταξύ της Εταιρείας και της Alpha Bank A.E. ως εκπροσώπου των ομολογιούχων. Η έκδοση των ομολόγων καλύφθηκε από διεθνείς επενδυτές, μέσω δύο μη συνδεδεμένων εταιρειών οι οποίες συστάθηκαν για τους σκοπούς της ως άνω συναλλαγής. Σημειώνεται ότι τα ομόλογα



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

φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 4,85% και τελική ημερομηνία αποπληρωμής έχουν την 15η Ιουλίου 2019.

Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ομολογιακού δανείου για την έκδοση των ομολόγων η Εταιρεία προέβη στην εγγραφή προσημείωσης υποθήκης για 8 ακίνητά της στην Ελλάδα και στη σύσταση υποθήκης για 68 ακίνητά της στην Ελλάδα μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2014 υπέρ της Alpha Bank A.E. ως εξασφάλιση των όλων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό τα χρηματοδοτικά έγγραφα έκαστο για ποσό €250.000. Εκκρεμεί η σύσταση υποθήκης σε ένα ακίνητο, ώστε ο συνολικός αριθμός ακινήτων στα οποία εγγράφηκε υποθήκη ή προσημείωση να είναι 77. Η εύλογη αξία των 77 ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2014 ανέρχεται σε €544.326.

3. Την 25 Νοεμβρίου 2014 το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €58.169 (ήτοι € 0,304 ανά μετοχή), ως προσωρινό μέρισμα στους μετόχους.
4. Την 30 Ιανουαρίου 2015 τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας («Απορροφώμενη») και της θυγατρικής της «MIG Real Estate A.E.E.A.Π.» («Απορροφώσα») σε συνεδρίασή τους, αποφάσισαν την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της πρώτης από τη δεύτερη. Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση έχει προταθεί να πραγματοποιηθεί με ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ως άνω αναφερόμενων εταιρειών, με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 68 επ. του ν. 2190/1920 και του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Ως ημερομηνία μετασχηματισμού έχει οριστεί η 31 Ιανουαρίου 2015.

## B. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

1. Ο Όμιλος προχώρησε εντός του 2014 σε συνολικές επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία ύψους €358.613, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου, ως κατωτέρω:
  - Την 3 Φεβρουαρίου 2014 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση, από το Ταμείο Αξιοποίησης Περιουσίας του Δημοσίου («ΤΑΙΠΕΔ»), εμπορικού ακινήτου, συνολικής επιφάνειας περίπου 1 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Ερμού 19, Αθήνα έναντι τιμήματος €5.900. Το ακίνητο μισθώθηκε στον Όμιλο Folli Follie για 16 έτη.
  - Την 23 Μαΐου 2014 η Εταιρεία ολοκλήρωσε 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 καταμελημένα στην Ελληνική επικράτεια (11 ακίνητα στο νομό Αττικής, 2 ακίνητα στο νομό Θεσσαλονίκης και 1 ακίνητο στο νομό Έβρου). Τα ακίνητα μισθώνονται στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη. Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε περίπου 200 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ως άνω χαρτοφυλακίου από την Εταιρεία ανήλθε σε €115.500.
  - Την 20 Μαρτίου 2014 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μεριδίων του αμοιβαίου κεφαλαίου Picasso Fund στην Ιταλία, το οποίο κατέχει ένα συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας 21 χιλ. τ.μ. στο Μιλάνο και ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 12 χιλ. τ.μ. στη Ρώμη, Ιταλία. Το τίμημα ανήλθε σε €37.953 (λαμβάνομένων υπ' όψιν υποχρεώσεων και απαιτήσεων του Picasso Fund), εκ των οποίων ποσό €36.953 καταβλήθηκε σε μετρητά (από ίδια κεφάλαια της Εταιρείας) ενώ ποσό €1.000 αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την ημερομηνία της εξαγοράς ανέρχεται σε €76.146.



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

- Την 12 Αυγούστου 2014, η Εταιρεία απέκτησε το 34,96% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate Α.Ε.Α.Π., εταιρεία οι μετοχές της οποίας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών, έναντι τιμήματος €12.300. Την ίδια ημέρα, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον 47,85% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate Α.Ε.Α.Π. ως εισφορά εις είδος σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ύψους €13.395 με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών ονομαστικής αξίας €4,00 και τιμής διάθεσης €6,23 έκαστη. Την 22 Οκτωβρίου 2014 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την υποχρεωτική δημόσια πρόταση («ΥΔΠ») της προς τους μετόχους της MIGRE, και απέκτησε 1.951.053 μετοχές (13,86% του μετοχικού κεφαλαίου MIGRE) κατά 3,10 Ευρώ ανά μετοχή, αυξάνοντας το μερίδιό της στην MIGRE σε 96,67%. Λαμβάνοντας υπ' όψιν το γεγονός ότι μετά την ολοκλήρωση της ΥΔΠ η Εταιρεία κατείχε μετοχές που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 90% των δικαιωμάτων ψήφου της MIGRE, η Εταιρεία ήταν υποχρεωμένη, σύμφωνα με το άρθρο 28 του νόμου 3461/2006, σε συνδυασμό με την απόφαση με αριθμό 1/409 / 29.12.2006 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, για την εξαγορά του συνόλου των μετοχών που προσφέρθηκαν από μετόχους που δεν αποδέχθηκε αρχικά την ΥΔΠ εντός προθεσμίας τριών μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων (ήτοι μέχρι την 27 Ιανουαρίου 2015) στην τιμή των €3,10 ανά μετοχή (δικαίωμα εξόδου). Μετά από αυτό, η συμμετοχή της Εταιρείας στη MIGRE αυξήθηκε σε 96,94% (ποσοστό σε MIGRE την 31 Δεκεμβρίου 2014: 96,90%).

Σημειώνεται ότι η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου του Ομίλου της MIGRE ανερχόταν κατά την ημερομηνία της εξαγοράς σε €53.967.

- Την 25 Σεπτεμβρίου 2014 η Εταιρεία απέκτησε 4 ακίνητα στο Μαρούσι Αττικής, στο Ίλιον Αττικής, στην Κατερίνη και στο Αγρίνιο, που χρησιμοποιούνται ως υπεραγορές, συνολικής επιφάνειας 83 χιλ. τ.μ. περίπου, έναντι συνολικού τιμήματος €66.800. Τα ακίνητα μισθώνονται από την εταιρεία Μαρινόπουλος Α.Ε. για διάρκεια 25 ετών.
- Την 7 Νοεμβρίου 2014 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την αγορά ακινήτου που χρησιμοποιείται ως υπεραγορά, συνολικής επιφάνειας 11 χιλ. τ.μ. περίπου, το οποίο βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής, επί της οδού Χειμάρρας 3-5, έναντι συνολικού τιμήματος €9.245. Την ίδια ημέρα η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση εμπορικής μίσθωσης για το σύνολο του εν λόγω ακινήτου με τη Μαρινόπουλος Α.Ε. εικοσιπενταετούς διάρκειας.
- Την 19 Νοεμβρίου 2014 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση δύο ακινήτων που χρησιμοποιούνται ως υπεραγορές. Το πρώτο ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 1 χιλ. τ.μ. περίπου, βρίσκεται στο Παλαιό Φάληρο Αττικής, επί της οδού Ποσειδώνος 73 και το απέκτησε η Εταιρεία έναντι συνολικού τιμήματος €2.012. Το δεύτερο ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 14 χιλ. τ.μ. περίπου, βρίσκεται στο Γιάννουλη Λάρισας, επί του 3ου χλμ ΕΟ Λάρισας-Τυρνάβου και το απέκτησε η Εταιρεία έναντι συνολικού τιμήματος €18.043. Τα ακίνητα μισθώνονται από την εταιρεία ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε. για διάρκεια 25 ετών.
- Την 11 Δεκεμβρίου 2014 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ακινήτου, επί της οδού Μητροπόλεως 23, στην Αθήνα, που χρησιμοποιείται ως γραφεία / πολιτιστικό κέντρο και σταθμός αυτοκινήτων, έναντι συνολικού τιμήματος €11.000 Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια 4 χιλ. τ.μ., και εκμισθώνεται στο Ινστιτούτο Θερβάντες της Αθήνας και στην Metropark.



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

2. Επίσης ο Όμιλος προχώρησε εντός τους 2014 σε υπογραφή δεσμευτικών συμφωνιών για την απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ύψους €264.300, ως κατωτέρω:

- Την 29 Ιουλίου 2014, η Εταιρεία συνήψε πράξη καταβολής αρραβώνα για την αγορά ακινήτου με χρήση γραφειακών χώρων υπό ανακατασκευή, συνολικής επιφάνειας 1 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί της οδού Μητροπόλεως 21 στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος €3.500, εκ των οποίων η Εταιρεία έχει καταβάλει €300 ως αρραβώνα, ενώ η οριστική σύμβαση αναμένεται να λάβει χώρα μετά την αποπεράτωση των εργασιών και μέχρι την 29 Μαΐου 2015.
- Την 30 Σεπτεμβρίου 2014, η Εταιρεία συνήψε με την Stirling Properties Bulgaria EOOD, μέλος του Ομίλου Μαρινόπουλος Α.Ε., προσύμφωνο αγοράς δύο εταιρειών που θα κατέχουν εκμισθώσιμη επιφάνεια περίπου 23 χιλ. τ.μ. στο εμπορικό κέντρο WEST PLAZA στη Σόφια, Βουλγαρία, με συνολικό τίμημα €33.000, έναντι του οποίου κατά την υπογραφή προκαταβλήθηκαν €6.600.

Η συναλλαγή θα εκτελεστεί σε δυο φάσεις. Κατά την πρώτη φάση (η οποία ολοκληρώθηκε στις 27 Φεβρουαρίου 2015) η Εταιρεία θα αποκτήσει τη νεοσυσταθείσα εταιρεία «PLAZA WEST AD», η οποία κατέχει περίπου 9 χιλ. τ.μ. του West Plaza, καταβάλλοντας €4.400. Στη δεύτερη φάση είναι στην διακριτική ευχέρεια της Εταιρείας είτε να αποκτήσει και τη νεοσυσταθείσα εταιρεία «PLAZA WEST 2 AD», η οποία κατέχει περίπου 14 χιλ. τ.μ. του West Plaza, έναντι συμφωνηθέντος τιμήματος, είτε να επαναπωλήσει στην πωλήτρια εταιρεία Stirling Properties Bulgaria EOOD την εταιρεία «PLAZA WEST AD» έναντι συμφωνηθέντος τιμήματος.

- Την 10 Οκτωβρίου 2014 υπεγράφη δεσμευτική συμφωνία για την απόκτηση από τον Όμιλο χαρτοφυλακίου ακινήτων, το οποίο αποτελείται από 88 εμπορικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα), ιδιοκτησίας ιταλικού τραπεζικού ιδρύματος, τα οποία βρίσκονται κυρίως στη βόρεια Ιταλία, έναντι συνολικού τιμήματος €167.300. Τα ακίνητα θα εκμισθωθούν στον πωλητή βάσει μακροχρόνιων συμβάσεων μίσθωσης (μέσης διάρκειας περίπου 15 ετών). Η δεσμευτική συμφωνία έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014, ωστόσο τα μέρη βρίσκονται ακόμη σε διαδικασία διαπραγμάτευσης των όρων της συναλλαγής και ο πωλητής έχει χορηγήσει στον Όμιλο αποκλειστικότητα μέχρι τέλη Μαρτίου 2015.
- Την 10 Οκτωβρίου 2014 υπεγράφη δεσμευτική συμφωνία για την απόκτηση από τον Όμιλο ενός κτηρίου γραφείων, συνολικής μικτής επιφάνειας περίπου 14 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται στη Ρώμη, Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος €38.700. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο Ιταλικό Δημόσιο. Η ως άνω απόκτηση ολοκληρώθηκε την 11 Φεβρουαρίου 2015.
- Η Εταιρεία συνήψε με την Chris Cash & Carry Limited, εταιρεία του Ομίλου Μαρινόπουλος Α.Ε., το από 31 Ιουλίου 2014 προσύμφωνο αγοράς 2 ακινήτων, στη Λεμεσό της Κύπρου, το οποίο τροποποιήθηκε την 15 Ιανουαρίου 2015. Το τίμημα ανέρχεται σε €21.800, εκ των οποίων η Εταιρεία έχει καταβάλει €5.000 ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης, η οποία συμφωνήθηκε να ολοκληρωθεί έως την 10 Μαρτίου 2015, τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου. Εκ των ακινήτων αυτών, το ένα, συνολικής επιφάνειας 11 χιλ. τ.μ., στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά, ενώ το άλλο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 1 χιλ. τ.μ. και χρησιμοποιείται ως γραφειακός χώρος. Η Εταιρεία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο για την εκμίσθωση του συνόλου του ακινήτου προς τη Μαρινόπουλος Α.Ε., με εικοσιπενταετή διάρκεια.





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

## Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Η Ελληνική αγορά ακινήτων είναι κατακερματισμένη και λειτουργεί με διαφορετικές ταχύτητες και αντιδράσεις ανάλογα με τα χαρακτηριστικά των συγκεκριμένων ακινήτων που εξετάζονται. Αναφορικά με το κομμάτι της αγοράς που αφορά σε εμπορικά ακίνητα με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα του χαρτοφυλακίου του Ομίλου μας (καλής ποιότητας, με μακροχρόνιες μισθώσεις και αξιόπιστους μισθωτές), σημειώνουμε ότι κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2014 καταγράφηκε σταθεροποίηση με σημάδια ανάκαμψης και θετική προοπτική της αγοράς. Το τελευταίο τρίμηνο επηρεάστηκε από την πολιτικο-οικονομική συγκυρία οπότε και διαπιστώθηκε στάση αναμονής.

Η Εταιρεία προχώρησε σε υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος (βλ. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ανωτέρω καθώς και ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014 κατωτέρω) αξιοποιώντας τόσο τα διαθέσιμά της όσο και το προϊόν ομολογιακού δανείου συνολικού ύψους €237.500 το οποίο καλύφθηκε από διεθνείς επενδυτές. Ως αποτέλεσμα βελτιώθηκε η διασπορά του χαρτοφυλακίου ως προς τους μισθωτές και πλέον το ποσοστό των μισθωμάτων από την ΕΤΕ, σε ετησιοποιημένη βάση (ήτοι μισθώματα ισχύοντα της 31.12.2014 επί 12), ανέρχεται σε 64,2% έναντι 87,9% για το 2013.

Την 31 Δεκεμβρίου 2014 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο από 314 (31.12.2013: 252) εμπορικά ακίνητα (κυρίως τραπεζικά καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 847 χιλ. τμ. Τα περισσότερα από τα ακίνητα βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας σε όλη την Ελλάδα. Επίσης, ο Όμιλος την 31 Δεκεμβρίου 2014 κατείχε τρία ακίνητα στην Ιταλία καθώς και δύο ακίνητα στη Ρουμανία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων του Ομίλου σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2014, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση του τακτικού ανεξάρτητου εκτιμητή, ήταν €1.407.659 (31 Δεκεμβρίου 2013: €930.879).

**Κύκλος εργασιών:** Το σύνολο του κύκλου εργασιών κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014 ανήλθε σε €93.054, το οποίο αφορά σε έσοδα από μισθώματα, έναντι €79.166 το 2013, παρουσιάζοντας αύξηση 17,5%. Η συγκεκριμένη αύξηση των εσόδων από μισθώματα προήλθε κυρίως από τα μισθώματα των ακινήτων που αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης 2014.

**Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία:** Κατά την τρέχουσα χρήση η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε αύξηση ύψους €98.651 (έναντι ζημιάς €101.988 την προηγούμενη χρήση). Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία που προέκυψε τη χρήση 2014 αντικατοπτρίζει τη μεταβολή της Ελληνικής αγοράς εμπορικών ακινήτων, η οποία ήταν ανοδική κατά της πρώτους εννέα μήνες του 2014 ενώ καταγράφηκε στάση αναμονής το τελευταίο τρίμηνο. Η αύξηση του πρώτου εννεαμήνου αφορούσε κυρίως την αγορά εμπορικών ακινήτων με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του χαρτοφυλακίου του Ομίλου μας (investment grade ακίνητα). Στα χαρακτηριστικά αυτά περιλαμβάνονται κυρίως η τοποθεσία των ακινήτων μας, η ποιότητα των μισθωτών καθώς και οι βασικοί όροι των μισθωτηρίων συμβολαίων, πρωτίστως με την ΕΤΕ. Σημειώνουμε ότι η ως άνω μεταβολή της αγοράς συνδέεται με τη μείωση των αποδόσεων και όχι με άνοδο των ενοικίων ή συνδυασμό των δύο.



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

---

**Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές):** Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €186.560 (έναντι λειτουργικών ζημιών €25.420 της προηγούμενης χρήσης). Μη λαμβανομένης υπ' όψιν της καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, για τη χρήση 2014 τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου ανήλθαν σε ποσό €87.909, έναντι ποσού €76.568 της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 14,8%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών του Ομίλου, όπως αναφέρεται παραπάνω.

**Έσοδα από τόκους:** Το σύνολο των εσόδων από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €3.233 έναντι €5.510 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μείωση 41,3%, η οποία οφείλεται στην κυρίως μείωση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων λόγω των επενδύσεων σε ακίνητα (άμεσα ή μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων) που προέβη η Εταιρεία κατά τη χρήση 2014.

**Χρηματοοικονομικά έξοδα:** Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €10.693 (2013: €4.032). Η αύξηση κατά κύριο λόγο οφείλεται στην αύξηση των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου.

**Φόροι:** 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 επενδύσεων 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. Οι θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, MIG Real Estate και ΚΑΡΕΛΑ, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση με την Εταιρεία.

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

Οι φόροι σε επίπεδο Ομίλου κατά τη χρήση 2014 ανήλθε σε €1.482, έναντι €1.666 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μείωση κατά 11,0% η οποία οφείλεται κυρίως στη μείωση του Επιτοκίου αναφοράς της ΕΚΤ.

**Καθαρά κέρδη / (ζημιές) περιόδου:** Τη χρήση 2014 ο Όμιλος είχε καθαρά κέρδη περιόδου ύψους €177.618 έναντι καθαρών ζημιών περιόδου ύψους €(25.608) της προηγούμενης χρήσης.



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

### ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

	31.12.2014	31.12.2013
<b>Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας</b> (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	4,33x	12,93x
<b>Δείκτης Μόχλευσης</b> (Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού)	20,5%	4,8%
LTV (Δάνεια προς Αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων)	23,8%	5,8%
(Net LTV) [Καθαρά Δάνεια (Δάνεια μείον Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα) προς Αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων]	14,9%	(11,5)%

<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)</b>	31.12.2014	31.12.2013
Εσωτερική Λογιστική Αξία	<b>1.258.912</b>	<b>1.035.899</b>
Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	191.298	183.928
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	<b>6,58</b>	<b>5,63</b>

<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία κατά τον EPRA (EPRA NAV)</b>	31.12.2014	31.12.2013
Εσωτερική Λογιστική Αξία κατά EPRA	<b>1.262.336</b>	<b>1.038.682</b>
Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	191.298	183.928
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	<b>6,60</b>	<b>5,65</b>

	Από 01.01. έως 31.12.2014	31.12.2013	Μεταβολή %
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	177.618	(25.608)	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	23	14	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	29	
Πλέον / Μείον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	7.460	(1.478)	
Πλέον: Φόροι	1.482	1.666	
<b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>186.612</b>	<b>(25.377)</b>	
Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα κέρδη	(3.788)	(917)	
Πλέον / Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	125	(293)	
Μείον / Πλέον: Καθαρό κέρδος / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(98.651)	101.988	
<b>Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων και καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των ακινήτων (Adjusted EBITDA)</b>	<b>84.298</b>	<b>75.401</b>	<b>11,8%</b>



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

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως		Μεταβολή %
	31.12.2014	31.12.2013	
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	177.618	(25.608)	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	23	14	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	29	
Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα κέρδη	(3.788)	(917)	
Πλέον / Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	125	(293)	
Μείον / Πλέον : Καθαρό κέρδος / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(98.651)	101.988	
<b>FFO</b>	<b>75.356</b>	<b>75.213</b>	<b>0,2%</b>

#### ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

Την 30 Ιανουαρίου 2015 τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας («Απορροφώμενη») και της θυγατρικής της «MIG Real Estate A.E.E.A.Π.» («Απορροφώσα») σε συνεδρίασή τους, αποφάσισαν την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της πρώτης από τη δεύτερη. Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση έχει προταθεί να πραγματοποιηθεί με ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ως άνω αναφερόμενων εταιρειών, με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 68 επ. του ν. 2190/1920 και του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Ως ημερομηνία μετασηματισμού έχει οριστεί η 31 Ιανουαρίου 2015.

Σε συνέχεια της από 10 Οκτωβρίου 2014 δεσμευτικής συμφωνίας, ο Όμιλος την 11 Φεβρουαρίου 2015 προχώρησε στην απόκτηση ενός κτηρίου γραφείων, συνολικής μικτής επιφάνειας περίπου 14 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται στη Ρώμη, Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος €38.700. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο Ιταλικό Δημόσιο.

Συνεχία του από 30 Σεπτεμβρίου 2014 προσυμφώνου αγοράς από την Stirling Properties Bulgaria EOOD, μέλος του Ομίλου Μαρινόπουλος Α.Ε., η Εταιρεία ολοκλήρωσε την 27 Φεβρουαρίου 2015 την απόκτηση της νεοσυσταθείσας εταιρείας «PLAZA WEST AD», η οποία κατέχει εκμισθώσιμη επιφάνεια περίπου 9 χιλ. τ.μ. στο εμπορικό κέντρο WEST PLAZA στη Σόφια, Βουλγαρία. Το τίμημα για την απόκτηση της ως άνω εταιρείας ανήλθε σε €11.000. Στη δεύτερη φάση είναι στη διακριτική ευχέρεια της Εταιρείας είτε να αποκτήσει και τη νεοσυσταθείσα εταιρεία «PLAZA WEST 2 AD», η οποία κατέχει περίπου 14 χιλ τ.μ. του West Plaza, έναντι συμφωνηθέντος τιμήματος, είτε να επαναπωλήσει στην πωλήτρια εταιρεία Stirling Properties Bulgaria EOOD την εταιρεία «PLAZA WEST AD» έναντι συμφωνηθέντος τιμήματος.

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



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 που κυμαίνεται μεταξύ 20 και 25 ετών, ενώ για την πλειοψηφία των μισθώσεων οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου 1,0%.

Ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο (Ν. 2778/1999), σύμφωνα με το οποίο: α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου από ανεξάρτητο εκτιμητή, β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή, γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν ξεπερνούν το 40,0% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25,0% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

### 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 ζημίες 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 (74,3% των συνολικών εσόδων από μισθώματα). Σημειώνεται ότι σε ετησιοποιημένη βάση (ήτοι μισθώματα ισχύοντα της 31.12.2014 επί 12) το ως άνω ποσοστό της ΕΤΕ ανέρχεται σε 64,2%.

### 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 που κυμαίνεται μεταξύ 20 και 25 ετών, ενώ για την πλειοψηφία των μισθώσεων οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου 1,0%.



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

### 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. Επίσης, ο Όμιλος έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των τριών μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - €205 και + €204, αντίστοιχα.

### Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>31 Δεκεμβρίου 2014</b>							
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	3.175	3.081	25.168	21.787	334.971	21.459	<b>409.641</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	3.335	61	3.101	<b>6.497</b>
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	470	1.405	1.851	1.593	-	<b>5.319</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15.808	1	4.355	-	-	-	<b>20.164</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>18.983</b>	<b>3.552</b>	<b>30.928</b>	<b>26.973</b>	<b>336.625</b>	<b>24.560</b>	<b>441.621</b>
	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>31 Δεκεμβρίου 2013</b>							
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	1.278	4.140	4.183	56.039	-	<b>65.640</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	6.691	-	2.492	<b>9.183</b>
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	273	819	1.042	2.006	-	<b>4.140</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.623	-	-	-	-	-	<b>2.623</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>2.623</b>	<b>1.551</b>	<b>4.959</b>	<b>11.916</b>	<b>58.045</b>	<b>2.492</b>	<b>81.586</b>



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

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

### Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τα συνολικά δάνεια προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα επιτρέπει στις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75,0% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Δανειακές υποχρεώσεις	335.675	53.657	238.554	-
Σύνολο ενεργητικού	1.636.702	1.110.546	1.490.895	1.036.925
<b>Δείκτης μόχλευσης</b>	<b>20,5%</b>	<b>4,8%</b>	<b>16,0%</b>	-

### Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Ο Όμιλος έχει επενδύσει σε τρία ακίνητα στην Ιταλία, μέσω της Nash S.r.L. και του Picasso Fund. Επίσης ο Όμιλος έχει επενδύσει σε δύο ακίνητα στη Ρουμανία, μέσω της Egnatia Properties S.A.. Εξωτερικοί παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τις σχετικές επενδύσεις είναι η πολιτική και οικονομική αστάθεια, καθώς και αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις επενδύσεις σε ακίνητα στην Ιταλία και τη Ρουμανία.

### 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 30 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2014.



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

---

## ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2015

Κατά το 2013 και 2014 σημειώθηκε αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα σε χαρτοφυλάκια ακινήτων με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά των ακινήτων του Ομίλου μας και θεωρούμε πως, μόλις οι συνθήκες το επιτρέψουν, η δυναμική της εν λόγω αγοράς θα προσελκύσει και πάλι το ενδιαφέρον των επενδυτών.

Με την ολοκλήρωση της αντίστροφης συγχώνευσης (βλ. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ και ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014 ανωτέρω), αναμένεται η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών εντός του 2015. Μόλις οι συνθήκες της αγοράς το επιτρέψουν, η Εταιρεία μας θα εξετάσει τη δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων από την αγορά με σκοπό την περαιτέρω ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της και την επίτευξη των στόχων της, οι οποίοι περιλαμβάνουν τη δυνατότητα διεύρυνσης του υφιστάμενου, υψηλής ποιότητας, χαρτοφυλακίου και τη βελτίωση της μισθωτικής και γεωγραφικής διασποράς της με τελικό στόχο την περαιτέρω δημιουργία αξίας για τους μετόχους της.

## ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡ. 43(Α) ΠΑΡ. 3(Δ) ΤΟΥ Κ.Ν. 2190/1920

### 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](http://www.nbgpangaea.gr)

### 2. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει πολιτικές και εφαρμόζει, στο πλαίσιο της επιχειρηματικής της λειτουργίας, αντιστοίχως πρακτικές που αφορούν στη διαχείριση και ανέλιξη του ανθρώπινου δυναμικού της και των στελεχών της, στην αποτροπή καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων και στη διαχείριση των κινδύνων στους οποίους η Εταιρεία εκτίθεται.

Ειδικότερα, λαμβανομένων υπόψη των σχετικών διατάξεων του ν. 2778/1999 περί των Α.Ε.Α.Π. και του ν. 4209/2013 περί των οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και των εταιρειών που τους διαχειρίζονται, η Εταιρεία διατηρεί και εφαρμόζει Κώδικα Ηθικής Συμπεριφοράς και Δεοντολογίας, Πολιτική Αποδοχών που αναφέρεται στις αποδοχές του συνόλου του προσωπικού της (συμπεριλαμβανομένων των θυγατρικών της), διαδικασία για να αποτρέπονται πράξεις κατάχρησης προνομιακής πληροφόρησης και χειραγώγησης της αγοράς καθώς και καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων κατά την έννοια του ν. 3340/2005 και του Κανονισμού 231/2013, αντίστοιχα, λεπτομερείς διαδικασίες για την εξωτερική ανάθεση σημαντικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας κατά τα προβλεπόμενα στις οικείες διατάξεις του ν. 4209/2013 και του Κανονισμού 231/2013, καθώς και πολιτική διαχείρισης κινδύνων.

### 3. 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.





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

Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τους εσωτερικούς χρηματοοικονομικούς ελέγχους της Εταιρείας και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

#### **Κώδικας Δεοντολογίας**

Η Εταιρεία διατηρεί και εφαρμόζει Κώδικα Ηθικής Συμπεριφοράς και Δεοντολογίας, ο οποίος μεταξύ άλλων προβλέπει ασφαλιστικές δικλείδες για την προστασία της φήμης και της περιουσίας της Εταιρείας και του ομίλου στον οποίο ανήκει.

#### **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 και συνδράμει το ΔΣ σε συναφή θέματα. Ειδικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου έχει αρμοδιότητες σχετικά με τις οικονομικές καταστάσεις και συναφείς γνωστοποιήσεις της Εταιρείας, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

- αξιολογεί τις διαδικασίες κατάρτισης των ετήσιων και τριμηνιαίων ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, καθώς και οποιωνδήποτε άλλων οικονομικών γνωστοποιήσεων που δημοσιοποιούνται,
- εξετάζει τις οικονομικές καταστάσεις πριν υποβληθούν στο Δ.Σ. προς έγκριση και εκφράζει προς αυτό τις απόψεις της
- εποπτεύει τα ζητήματα συμμόρφωσης της Εταιρείας με κανονιστικές υποχρεώσεις της,
- λαμβάνει και αξιολογεί από τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών Ετήσια Έκθεση που αναλύει τις εργασίες της Διεύθυνσης αυτής σχετικά με την οργάνωση, ποιότητα και ακαδημαϊκά προσόντα των στελεχών της, την επάρκεια σε αριθμό των στελεχών και την επάρκεια των πόρων που έχει στη διάθεσή της για την έγκαιρη κατάρτιση των Οικονομικών Καταστάσεων.

#### **Διαχείριση Κινδύνων**

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

#### **4. 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 7.3 παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης.
- **Πληροφορίες του στοιχείου (δ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ**  
Οράτε ενότητα 7.4 παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης.
- **Πληροφορίες του στοιχείου (στ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ**  
Οράτε ενότητες 7.5 και 7.6 παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης.



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

---

- **Πληροφορίες του στοιχείου (η) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ**  
Οράτε ενότητα 7.7 παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης.
- **Πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ**  
Οράτε ενότητα 7.8 παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης.

## 5. 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

## 6. Πληροφοριακά στοιχεία για το Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές του

### Σύνθεση και Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

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:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Χρήστος Πρωτόπαπας του Ιωάννη	Πρόεδρος του Δ.Σ. (μη εκτελεστικό μέλος)
Πόλα Χατζησωτηρίου του Νεάρχου	Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. (μη εκτελεστικό μέλος)
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. (εκτελεστικό μέλος)
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Εκτελεστικό μέλος
Ακμπαρ Αμπτνούλ Αζίζ Ραφίκ (Akbar Abdul Aziz Rafiq) (*)	Μη εκτελεστικό μέλος
Αρνό Ντομινίκ Μορίς Μπερτράντ Πλατ (Arnaud Dominique Maurice Bertrand Plat) του Dominique Plat (**)	Μη εκτελεστικό μέλος
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

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

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

Το ΔΣ πρέπει να εκλέγει από τα μέλη του τον Πρόεδρο, έως δύο Αντιπροέδρους 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 Αντιπροέδρου, καθήκοντα Προέδρου ασκεί ο δεύτερος Αντιπρόεδρος ή ένας σύμβουλος που ορίζεται από το ΔΣ.



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

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.

### Επιτροπές που λειτουργούν στην Εταιρεία

Στην Εταιρεία έχουν συσταθεί και λειτουργούν η Επενδυτική Επιτροπή, η Επιτροπή Ελέγχου, η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών και η Επιτροπή Προμηθειών.

- **Επενδυτική Επιτροπή**

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι υπεύθυνη (κατόπιν απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου και στο μέτρο των αρμοδιοτήτων που της ανατίθενται από αυτό) για τη θέσπιση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας, τη λήψη αποφάσεων σε σχέση με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, τη συνεργασία με τυχόν επενδυτικό σύμβουλο της Εταιρείας, την παρακολούθηση των υφιστάμενων επενδύσεων, τη ρευστοποίησή τους και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων όπως, νέες μισθώσεις ή επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο, αποτελούμενο από πέντε (5) μέλη, εκ των οποίων ένα (1) είναι ο Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής.

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον τριμηνιαίως ή και όποτε άλλοτε κρίνεται (από οποιοδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, ως αυτή έχει οριστεί με την από 18 Ιουλίου 2014 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου	Πρόεδρος
Αριστοτέλης Καρυτινός	Μέλος
Δαμιανός Χαραλαμπίδης	Μέλος
David Netser	Μέλος
Γεώργιος Κουντούρης	Μέλος

- **Επιτροπή Ελέγχου**

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από τουλάχιστον τρία (3) μέλη, ο αριθμός και η ταυτότητα των οποίων ορίζονται από τη γενική συνέλευση των μετόχων. Αποτελείται από δύο (2) τουλάχιστον μη εκτελεστικά μέλη και ένα (1) τουλάχιστον ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του διοικητικού συμβουλίου αυτής. Το ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος και τουλάχιστον ένα εκ των δυο μη εκτελεστικών μελών της Επιτροπής Ελέγχου πρέπει να έχει αποδεδειγμένη επαρκή γνώση σε θέματα λογιστικής και ελεγκτικής.



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

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου είναι ετήσια και μπορεί να ανανεωθεί απεριόριστα. Σε κάθε μέλος παρέχεται κατά το διορισμό του, αλλά και σε συνεχή βάση, κατάλληλη ενημέρωση και εκπαίδευση. Σημειώνεται ότι τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου δεν πρέπει να κατέχουν παράλληλες θέσεις ή ιδιότητες ή να διενεργούν συναλλαγές που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ασυμβίβαστες με την αποστολή της Επιτροπής Ελέγχου. Η συμμετοχή στην Επιτροπή Ελέγχου δεν αποκλείει τη δυνατότητα συμμετοχής και σε άλλες επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει όσες φορές κρίνεται αναγκαίο, τουλάχιστον όμως τέσσερις φορές το χρόνο μετά από πρόσκληση του Προέδρου και συναντά τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας χωρίς την παρουσία των μελών της Διοίκησης της Εταιρείας τουλάχιστον δύο φορές το χρόνο.

Οι κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου αφορούν:

- ο στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου και τα συστήματα πληροφόρησης
- ο στην εποπτεία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου
- ο στην εποπτεία του τακτικού ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει δικό της εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας ο οποίος ορίζει λεπτομερώς τη σύνθεση, τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία της.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου, ως αυτή έχει οριστεί με την από 30 Δεκεμβρίου 2013 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Πόλα Χατζησωτηρίου του Νέαρχου	Πρόεδρος
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος

• **Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών**

Σκοπός της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών είναι να συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων του σχετικά με τον καθορισμό και την παρακολούθηση της εφαρμογής της πολιτικής αμοιβών του προσωπικού του Ομίλου της Εταιρείας καθώς και την προσέλκυση εξειδικευμένων στελεχών και τη διατήρηση, αξιοποίηση και εξέλιξή τους.

Κατά την εκτέλεση των καθηκόντων και των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών λαμβάνει υπόψη τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα των μετόχων, των επενδυτών και άλλων εμπλεκόμενων μερών του Ομίλου της Εταιρείας, προσανατολίζεται δε στη συνετή και χρηστή διαχείριση της Εταιρείας και την αποτροπή ή την ελαχιστοποίηση καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων.

Η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών κατά την εκτέλεση των καθηκόντων της ενεργεί στο όνομα του Διοικητικού Συμβουλίου και μόνο σε αυτό είναι υπόλογη.



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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας προς τούτο έχει εκχωρήσει στην Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών αρμοδιότητες σχετικές με την εξέταση της επάρκειας, αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και την εισήγηση του διορισμού των βασικών διευθυντικών στελεχών του Ομίλου της Εταιρείας, την περιοδική εξέταση της πολιτικής παροχών του προσωπικού του Ομίλου της Εταιρείας, την προπαρασκευή των αποφάσεων που αφορούν στις αποδοχές, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που έχουν επιπτώσεις για τους κινδύνους και τη διαχείριση κινδύνων της Εταιρείας, την παρακολούθηση εφαρμογής της πολιτικής αποδοχών.

Η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών αποτελείται από τουλάχιστον τρία (3) τρία μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που έχουν εμπειρία στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας. Τα μέλη και ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Στην Επιτροπή συμμετέχουν οι δύο αντιπρόεδροι του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (εφόσον το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει εκλέξει αντιπρόεδρους οι οποίοι είναι μη εκτελεστικά μέλη αυτού). Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών πρέπει να έχει την ιδιότητα του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους. Σε κάθε περίπτωση η πλειοψηφία των μελών της Επιτροπής πρέπει να είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η θητεία των μελών είναι τριετής και δύναται να ανανεώνεται για ίσο χρονικό διάστημα για περισσότερες από μία φορές. Η συμμετοχή στην Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών δεν αποκλείει τη δυνατότητα συμμετοχής και σε άλλες Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών, ως αυτή έχει οριστεί με την από 3 Οκτωβρίου 2014 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Σπυρίδων Μακριδάκης	Πρόεδρος
Πόλα Χατζησωτηρίου	Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης	Μέλος

• **Επιτροπή Προμηθειών**

Η Επιτροπή Προμηθειών συστήνεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και αποτελείται από 5 μέλη:

- τους δύο Αντιπρόεδρους της Εταιρείας,
- το Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, και
- 2 ανεξάρτητα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Προμηθειών διαμορφώνει το στρατηγικό σχεδιασμό των προμηθειών έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η ομαλή λειτουργία της Εταιρείας και η εξυπηρέτηση των επιχειρησιακών της στόχων.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, αξιολογεί και εγκρίνει την επιχειρηματική σκοπιμότητα υλοποίησης καθώς και τη δαπάνη προμηθειών που υπερβαίνουν τα εγκριτικά όρια που έχουν



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

ανατεθεί στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και στο Γενικό Διευθυντή Οικονομικών και Εργασιών από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Προμηθειών λειτουργεί βάσει Κανονισμού Προμηθειών και του δικού της εσωτερικού κανονισμού, που θα εγκρίνει και θα επικαιροποιεί όταν είναι αναγκαίο το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Προμηθειών, ως αυτή έχει οριστεί με την από 03 Οκτωβρίου 2014 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος
Πόλα Χατζησωτηρίου του Νεάρχου	Μέλος
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος

## 7. 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

### 7.1 Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο την 31 Δεκεμβρίου 2014 στο ποσό των € 765.193 διαιρούμενο συνολικά σε 187.949.678 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 4,00 ευρώ εκάστη και 3.348.651 κοινές εξαγοράσιμες μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 4,00 ευρώ εκάστη.

Όσον αφορά στις εξαγοράσιμες μετοχές, σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, το δικαίωμα εξαγοράς των εξαγοράσιμων μετοχών απαλείφεται με την έγκριση εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η τιμή εξαγοράς είναι €7,16 ανά εξαγοράσιμη μετοχή. Οι εξαγοράσιμες μετοχές αποτελούν το 1,75% του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

### 7.2 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. Ορ. επίσης κατωτέρω σημείο 7.6.

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2014, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. κατείχε ποσοστό 32,69% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και η Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. κατείχε ποσοστό 65,56%.

Σημειώνεται ότι στο ανωτέρω ποσοστό της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. περιλαμβάνεται και η Ανθός Properties Α.Κ.Ε. (θυγατρική της Invel) η οποία κατείχε ποσοστό 2,10% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.



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

**7.4 Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου και περιγραφή των σχετικών δικαιωμάτων.**

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

**7.5 Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.**

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

**7.6 Συμφωνίες μεταξύ μετόχων οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και 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 Δεκεμβρίου 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 (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 μετόχων για υπογραφή σύμφωνα με το άρ. 8β του Κ.Ν 2190.1920) που έγινε κατά παράβαση της διαδικασίας αναφορικά με το δικαίωμα πρώτης προτίμησης.





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

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.

#### **7.7 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.

#### **7.8 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. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας δεν έχει λάβει απόφαση για την αγορά ιδίων μετοχών της Εταιρείας ούτε εκκρεμεί απόφασή της για έκδοση νέων μετοχών.

#### **7.9 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.

#### **7.10 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, εκτός από τα ακόλουθα αναφερόμενα:

(α) την 11 Αυγούστου 2014 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου με τον κ. Αριστοτέλη Καρυτινό για την παροχή υπηρεσιών Διευθύνοντος Συμβούλου προς την Εταιρεία και τον όμιλο αυτής. Η εν λόγω σύμβαση έχει ισχύ μέχρι την 10 Αυγούστου 2019. Σε περίπτωση που η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης του Διευθύνοντος Συμβούλου πριν τη λήξη της χωρίς σπουδαίο λόγο οφείλει αποζημίωση προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο ίση με τους εναπομείναντες μηνιαίους μισθούς που θα του καταβάλλονταν μέχρι το πέρας του ορισμένου χρόνου της Σύμβασης Διευθύνοντος Συμβούλου.

(β) την 11 Αυγούστου 2014 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου με την κα. Θηρεσία Μεσσάρη για την παροχή υπηρεσιών Γενικής Διευθύντριας Οικονομικών και Εργασιών προς την Εταιρεία και τον όμιλο αυτής. Η Σύμβαση της Γενικής Διευθύντριας Οικονομικών και



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

---

Εργασιών έχει ισχύ μέχρι την 10 Αυγούστου 2019. Σε περίπτωση που η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης της Γενικής Διευθύντριας Οικονομικών και Εργασιών πριν από τη λήξη της χωρίς σπουδαίο λόγο οφείλει αποζημίωση προς την κα. Μεσσάρη ίση με τους εναπομείναντες μηνιαίους μισθούς που θα της καταβάλλονταν μέχρι το πέρας του ορισμένου χρόνου της Σύμβασης Γενικής Διευθύντριας Οικονομικών.

Οι ως άνω συμβάσεις εγκρίθηκαν από την από 11 Αυγούστου 2014 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με τον κ.ν.2190/1920.

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2015

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» (η «Εταιρεία») και των θυγατρικών της (συνολικά ο «Όμιλος»), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2014, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών αποτελεσμάτων, 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, 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 και του Ομίλου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2014 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

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43α του Κ.Ν.2190/1920, όπως προκύπτει από την παράγραφο 4 του άρθρου 24 του Ν. 2778/1999 και 3στ του άρθρου 107 του Κ.Ν. 2190/1920.
- β) 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, 27 Μαρτίου 2015

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μπεάτε Ράντουλφ

A.M. ΣΟΕΛ : 37541

**Deloitte.**

Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης  
Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών  
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού,  
151 25 Μαρούσι  
A.M. ΣΟΕΛ Ε 120



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

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	1.407.659	930.879	1.081.049	739.758
Συμμετοχή σε θυγατρικές		-	-	210.091	129.672
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	4.334	1.433	1.698	1.433
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	216	245	216	245
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	11.737	-	11.729	-
		<b>1.423.946</b>	<b>932.557</b>	<b>1.304.783</b>	<b>871.108</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	12	87.118	17.026	178.920	9.446
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	125.638	160.963	7.193	156.371
		<b>212.756</b>	<b>177.989</b>	<b>186.113</b>	<b>165.817</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>1.636.702</b>	<b>1.110.546</b>	<b>1.490.896</b>	<b>1.036.925</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>					
Μετοχικό Κεφάλαιο	14	765.193	735.712	765.193	735.712
Υπέρ το άρτιο	14	15.890	-	15.890	-
Αποθεματικά	15	326.953	326.973	326.917	326.973
Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον		151.038	(26.502)	127.909	(32.135)
<b>Ίδια κεφάλαια μετόχων Εταιρείας</b>		<b>1.259.074</b>	<b>1.036.183</b>	<b>1.235.909</b>	<b>1.030.550</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		1.362	-	-	-
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>1.260.436</b>	<b>1.036.183</b>	<b>1.235.909</b>	<b>1.030.550</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Δανειακές υποχρεώσεις	16	320.054	51.390	230.054	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	251	26	85	26
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		382	-	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	6.497	9.183	319	-
		<b>327.184</b>	<b>60.599</b>	<b>230.458</b>	<b>26</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	29.553	7.932	15.393	5.661
Δανειακές υποχρεώσεις	16	15.621	2.267	8.500	-
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	19	3.042	2.783	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		866	782	636	688
		<b>49.082</b>	<b>13.764</b>	<b>24.529</b>	<b>6.349</b>
<b>Σύνολο παθητικού</b>		<b>376.266</b>	<b>74.363</b>	<b>254.987</b>	<b>6.375</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού</b>		<b>1.636.702</b>	<b>1.110.546</b>	<b>1.490.896</b>	<b>1.036.925</b>

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2015

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής  
Οικονομικών & Εργασιών

Ο Αναπληρωτής  
Οικονομικός Διευθυντής

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη



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

Κύκλος εργασιών	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 01.01. έως 31.12.2014	Από 01.01. έως 31.12.2013	Από 01.01. έως 31.12.2014	Από 01.01. έως 31.12.2013
Έσοδα από μισθώματα	21	93.054	79.166	78.393	71.343
		<b>93.054</b>	<b>79.166</b>	<b>78.393</b>	<b>71.343</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	98.651	(101.988)	91.799	(103.173)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	22	(6.718)	(2.850)	(5.152)	(2.478)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	23	(1.287)	(484)	(1.074)	(484)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	7	(23)	(14)	(12)	(13)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	(29)	(29)	(29)	(29)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		(125)	293	-	-
Λοιπά έσοδα		4.472	921	591	-
Λοιπά έξοδα	24	(1.435)	(435)	(1.111)	(403)
<b>Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)</b>		<b>186.560</b>	<b>(25.420)</b>	<b>163.405</b>	<b>(35.237)</b>
Έσοδα από τόκους		3.233	5.510	3.210	5.496
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(10.693)	(4.032)	(5.284)	(7)
<b>Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων</b>		<b>179.100</b>	<b>(23.942)</b>	<b>161.331</b>	<b>(29.748)</b>
Φόροι	26	(1.482)	(1.666)	(1.271)	(1.493)
<b>Κέρδη / (ζημιές) περιόδου</b>		<b>177.618</b>	<b>(25.608)</b>	<b>160.060</b>	<b>(31.241)</b>
<b>Αναλογούντα σε:</b>					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		19	-	-	-
<b>Μετόχους της Εταιρείας</b>		<b>177.599</b>	<b>(25.608)</b>	<b>160.060</b>	<b>(31.241)</b>
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	27	0,956	(0,173)	0,862	(0,211)

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2015

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2014	31.12.2013	Από 01.01. έως 31.12.2014	31.12.2013
<b>Κέρδη / (ζημιές) περιόδου</b>	<b>177.618</b>	<b>(25.608)</b>	<b>160.060</b>	<b>(31.241)</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):</b>				
<b>Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:</b>				
Επίδραση αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	(82)	-	(56)	-
<b>Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα</b>	<b>(82)</b>	<b>-</b>	<b>(56)</b>	<b>-</b>
<b>Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:</b>				
Συναλλαγματικές διαφορές	63	-	-	-
<b>Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα</b>	<b>63</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου</b>	<b>(19)</b>	<b>-</b>	<b>(56)</b>	<b>-</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου</b>	<b>177.599</b>	<b>(25.608)</b>	<b>160.004</b>	<b>(31.241)</b>
<b>Αναλογούντα σε:</b>				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	20	-	-	-
<b>Μετόχους της Εταιρείας</b>	<b>177.579</b>	<b>(25.608)</b>	<b>160.004</b>	<b>(31.241)</b>

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2015

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

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος  
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Σημείωση	Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας					Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο		
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>590.000</b>	-	<b>325.984</b>	<b>23.467</b>	<b>939.451</b>	-	<b>939.451</b>
Ζημιές περιόδου	-	-	-	(25.608)	(25.608)	-	(25.608)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα μετά από φόρους</b>	-	-	-	(25.608)	(25.608)	-	(25.608)
Έσοδα από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	145.712	-	-	145.712	-	145.712
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	-	(938)	(938)	-	(938)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	989	(989)	-	-
Διανομή μερίσματος κερδών χρήσης 2012	25	-	-	(22.434)	(22.434)	-	(22.434)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>735.712</b>	-	<b>326.973</b>	<b>(26.502)</b>	<b>1.036.183</b>	-	<b>1.036.183</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>735.712</b>	-	<b>326.973</b>	<b>(26.502)</b>	<b>1.036.183</b>	-	<b>1.036.183</b>
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(20)	-	(20)	1	(19)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	177.599	177.599	19	177.618
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους</b>	-	-	<b>(20)</b>	<b>177.599</b>	<b>177.579</b>	<b>20</b>	<b>177.599</b>
Απόκτηση θυγατρικής	-	-	-	(43)	(43)	1.342	1.299
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	29.481	16.436	-	45.917	-	45.917
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	(546)	-	(562)	-	(562)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>765.193</b>	<b>15.890</b>	<b>326.953</b>	<b>151.038</b>	<b>1.259.074</b>	<b>1.362</b>	<b>1.260.436</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων





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

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013</b>		<b>590.000</b>	-	<b>325.984</b>	<b>23.467</b>	<b>939.451</b>
Ζημιές περιόδου		-	-	-	(31.241)	(31.241)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα μετά από φόρους</b>		-	-	-	<b>(31.241)</b>	<b>(31.241)</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	145.712	-	-	-	<b>145.712</b>
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	-	-	(938)	<b>(938)</b>
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	989	(989)	-
Διανομή μερίσματος κερδών χρήσης 2012	25	-	-	-	(22.434)	<b>(22.434)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013</b>		<b>735.712</b>	-	<b>326.973</b>	<b>(32.135)</b>	<b>1.030.550</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014</b>		<b>735.712</b>	-	<b>326.973</b>	<b>(32.135)</b>	<b>1.030.550</b>
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου		-	-	(56)	-	(56)
Κέρδη περιόδου		-	-	-	160.060	160.060
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>		-	-	<b>(56)</b>	<b>160.060</b>	<b>160.004</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	29.481	16.436	-	-	45.917
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	(546)	-	(16)	(562)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014</b>		<b>765.193</b>	<b>15.890</b>	<b>326.917</b>	<b>127.909</b>	<b>1.235.909</b>



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

		Από 01.01. έως	
	Σημείωση	31.12.2014	31.12.2013
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>			
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		179.100	(23.942)
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	23	4	4
- Λοιπά κέρδη		(3.556)	(917)
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	23	14
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	29	29
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(98.651)	101.988
- Έσοδα από τόκους		(3.233)	(5.510)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα		10.693	4.032
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		125	(293)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- Αύξηση απαιτήσεων		(9.540)	(3.418)
- Αύξηση υποχρεώσεων		18.115	2.108
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		93.109	74.095
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(10.001)	(4.190)
Καταβληθείς φόρος		(1.505)	(1.719)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>81.603</b>	<b>68.186</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6	(230.100)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(162)	(23)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού		(13.087)	-
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων		(74)	(155)
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)		(45.780)	(52.837)
Τόκοι εισπραχθέντες		3.233	5.510
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(285.970)</b>	<b>(47.505)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Είσπραξη για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	5.825	1
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		(562)	(938)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		240.911	-
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων		(5.464)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων		(7.343)	(1.755)
Απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές		(6.151)	-
Μερίσματα πληρωθέντα	25	(58.169)	(22.434)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>169.047</b>	<b>(25.126)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>(35.320)</b>	<b>(4.445)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		160.963	165.408
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		(5)	-
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου</b>	13	<b>125.638</b>	<b>160.963</b>



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

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		31.12.2014	31.12.2013
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>			
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		161.331	(29.748)
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	23	3	4
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	12	13
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	29	29
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(91.799)	103.173
- Έσοδα από τόκους		(3.210)	(5.496)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα		5.284	7
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- Αύξηση απαιτήσεων		(111.305)	(1.896)
- Αύξηση υποχρεώσεων		12.550	743
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(27.105)	66.829
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(4.677)	(7)
Καταβληθείς φόρος		(1.324)	(1.640)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>(33.106)</b>	<b>65.182</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6	(230.100)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(7)	(23)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού		(12.087)	-
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων		(72)	(155)
Απόκτηση θυγατρικών		(50.253)	(56.166)
Τόκοι εισπραχθέντες		3.210	5.496
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(289.309)</b>	<b>(50.848)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Είσπραξη για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	5.825	1
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		(562)	(938)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		240.911	-
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων		(5.464)	-
Απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές		(6.151)	-
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών		(3.153)	-
Κατεβληθέντα μερίσματα	25	(58.169)	(22.434)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>173.237</b>	<b>(23.371)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>(149.178)</b>	<b>(9.037)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		156.371	165.408
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου</b>	<b>13</b>	<b>7.193</b>	<b>156.371</b>



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

## 1. Γενικές Πληροφορίες

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

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

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

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

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία θα πρέπει να εισάγει υποχρεωτικά τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά, κατά την έννοια της παρ. 10 του άρθρου 2 του ν. 3606/2007, που λειτουργεί στην Ελλάδα μέχρι την 15 Οκτωβρίου 2015.

Την 30 Ιανουαρίου 2015 τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας («Απορροφώμενη») και της κατά 100% θυγατρικής «MIG Real Estate A.E.E.A.Π.» («Απορροφώσα») σε συνεδριάσή τους, αποφάσισαν την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι’ απορρόφησης της πρώτης από τη δεύτερη. Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση έχει προταθεί να πραγματοποιηθεί με ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ως άνω αναφερόμενων εταιρειών, με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 68 επ. του ν. 2190/1920 και του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Ως ημερομηνία μετασηματισμού έχει οριστεί η 31 Ιανουαρίου 2015 (Σημείωση 31).

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στις 12 Αυγούστου 2014 ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας α) κατά το ποσό των €13.395, λόγω εισφοράς σε είδος 6.734.011 μετοχών της εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών, ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «MIG Real Estate A.E.E.A.Π.», με έκδοση 3.348.651 κοινών εξαγοράσιμων μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,00 έκαστη και τιμή διάθεσης €6,23 έκαστη (Σημείωση 9 και 14) και β) κατά το ποσό των €16.087 με καταβολή μετρητών ποσού €5.825, καθώς και με εισφορά σε είδος ενός ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρείας Ανθός Properties A.K.E., με έκδοση 4.021.678 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,0 έκαστη (Σημείωση 7 και 14).

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

	% συμμετοχής
• Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»):	32,69%
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. (εφεξής «Invel»):	65,56%
• Λοιποί μέτοχοι:	1,75%



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

Σημειώνεται ότι στο ανωτέρω ποσοστό της Invel περιλαμβάνεται και η Ανθός Properties A.K.E. (θυγατρική της Invel) η οποία κατέχει άμεσα 4.021.678 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 2,10% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Η ΕΤΕ και Invel σύνηψαν συμφωνία μετόχων με την οποία η ΕΤΕ ορίζει την πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής και παρέχονται εγγυήσεις στην ΕΤΕ για ορισμένα άλλα συμβατικά δικαιώματα. Ως αποτέλεσμα αυτής της συμφωνίας η ΕΤΕ είναι ο ελέγχων μέτοχος της Εταιρείας (Σημείωση 29) σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α..

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

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

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

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

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 27 Μαρτίου 2015.



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

---

## **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 του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014 (οι «οικονομικές καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»).

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

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο (Σημείωση 32).

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 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 εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις 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 2014:

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

#### 2.2.1.1. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 10

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

#### 2.2.1.2. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 11

Το Δ.Π.Χ.Α. 11 *Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες*, επικεντρώνεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών που συμμετέχουν στην κοινοπραξία παρά στη νομική μορφή αυτής. Υπάρχουν δύο τύποι κοινοπραξιών: οι «Από κοινού ελεγχόμενες εργασίες» και οι «Από κοινού ελεγχόμενες οντότητες». «Από κοινού ελεγχόμενες εργασίες» υπάρχουν όταν οι επενδυτές έχουν δικαιώματα και υποχρεώσεις που απορρέουν από περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της κοινοπραξίας. Μία επένδυση σε «Από κοινού ελεγχόμενες εργασίες» λογιστικά αντιμετωπίζεται ανάλογα με το μερίδιο του επενδυτή στα περιουσιακά στοιχεία, στις υποχρεώσεις, στα έσοδα και στα έξοδα της κοινοπραξίας. «Από κοινού ελεγχόμενες οντότητες» υπάρχουν όταν οι επενδυτές έχουν δικαιώματα επί της καθαρής περιουσίας της κοινοπραξίας. Οι επενδύσεις σε «Από κοινού ελεγχόμενες οντότητες» λογιστικά αντιμετωπίζονται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η μέθοδος της αναλογικής ενοποίησης κοινοπραξιών πλέον δεν επιτρέπεται. Δεν υπήρξε επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 11.

#### 2.2.1.3. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 12

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

#### **2.2.1.4. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 27 (2011)**

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

#### **2.2.1.5. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 28 (2011)**

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

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις αυτές μετριάζουν τις επιπτώσεις από την παύση της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου όταν ένα παράγωγο που έχει ταξινομηθεί ως μέσο αντιστάθμισης, αντικαθίσταται μέσω εκκαθαριστή και εφόσον πληρούνται βασικά κριτήρια. Η υιοθέτηση αυτής της τροποποίησης δεν είχε επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων.

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

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





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

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

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

### 2.2.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2014

- **Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2018 και μετά). Το Δ.Π.Χ.Α. 9 που εκδόθηκε τον Νοέμβριο του 2009 εισήγαγε νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού. Το Δ.Π.Χ.Α. 9 τροποποιήθηκε αρχικά τον Οκτώβριο του 2010 και συμπεριέλαβε απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καθώς και την αποαναγνώριση τους και μεταγενέστερα τον Νοέμβριο του 2013 όπου εισήγαγε το νέο γενικό πλαίσιο λογιστικής αντιστάθμισης. Τον Ιούλιο του 2014 εκδόθηκε αναθεωρημένη έκδοση κυρίως για να περιλάβει (α) τις διατάξεις για την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (β) περιορισμένες τροποποιήσεις των σχετικών διατάξεων που αφορούν στην ταξινόμηση και στην επιμέτρηση εισάγοντας μία νέα κατηγορία επιμέτρησης για ορισμένες απλές κατηγορίες χρεωστικών τίτλων, την «εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων» (ΕΑΜΛΣΕ). 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 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση», απαιτείται να επιμετρώνται μετά την αρχική αναγνώριση τους 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 οι οποίες συνίστανται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκου επί του κεφαλαίου, επιμετρώνται σε μεταγενέστερες περιόδους, γενικά, στο αποσβέσιμο κόστος. Χρεωστικοί τίτλοι των οποίων οι συμβατικοί όροι προβλέπουν πληρωμή αποκλειστικά κεφαλαίου και τόκων, σε συγκεκριμένες ημερομηνίες και κατέχονται μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου που αποσκοπεί είτε στην είσπραξη των συμβατικών ταμειακών εισροών είτε στην πώληση των χρεωστικών τίτλων, επιμετρώνται στην ΕΑΜΛΣΕ. Όλοι οι υπόλοιποι χρεωστικοί 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 αποδίδεται στη μεταβολή του πιστωτικού κινδύνου της υποχρέωσης, να αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα, εκτός εάν αυτό θα δημιουργούσε ή θα μεγέθυνε μία λογιστική ασυμμετρία στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Μεταβολές στην εύλογη αξία που αποδίδονται σε μεταβολές του



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

πιστωτικού κινδύνου της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης δεν μεταφέρονται μεταγενέστερα 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 την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, το Δ.Π.Χ.Α. 9 απαιτεί η απομείωση να υπολογίζεται βάσει ενός μοντέλου αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας σε αντίθεση με το υφιστάμενο μοντέλο της πραγματοποιηθείσας πιστωτικής ζημίας που ορίζει το Δ.Λ.Π. 39. Το μοντέλο της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας απαιτεί τη λογιστική αναγνώριση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας και της μεταβολής αυτής σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων έτσι ώστε να αντικατοπτρίζει την μεταβολή του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με αυτόν της αρχικής αναγνώρισης. Με άλλα λόγια, δεν είναι πλέον αναγκαίο να έχει συμβεί ένα πιστωτικό γεγονός για να αναγνωριστεί η σχετική πιστωτική ζημία.
- Οι νέες διατάξεις που αφορούν στη λογιστική αντιστάθμιση κινδύνων διατηρούν τους τρεις μηχανισμούς λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνων που επί του παρόντος προβλέπονται από το Δ.Λ.Π. 39. Με το Δ.Π.Χ.Α. 9, παρέχεται μεγαλύτερη ευελιξία ως προς τους τύπους των συναλλαγών που μπορούν να επιλεγούν για λογιστική αντιστάθμιση κινδύνων, ειδικότερα διευρύνοντας τους τύπους των χρηματοοικονομικών προϊόντων τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνων και τα υποκείμενα σε αντιστάθμιση είδη κινδύνων που εμπεριέχονται σε μη χρηματοοικονομικά προϊόντα. Επιπλέον, οι έλεγχοι αποτελεσματικότητας έχουν αναθεωρηθεί και αντικατασταθεί από την αρχή της «οικονομικής συσχέτισης». Η απαίτηση για κατάδειξη της αναδρομικής αποτελεσματικότητας της αντισταθμιστικής σχέσης δεν υφίσταται πλέον. Ωστόσο, έχουν εισαχθεί αυξημένες απαιτήσεις γνωστοποίησης σχετικά με τις δραστηριότητες διαχείρισης κινδύνων της εταιρείας.

Ο Όμιλος δεν έχει εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο και αξιολογεί την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 9 επί των οικονομικών καταστάσεων του Ομίλου, καθώς και το χρόνο εφαρμογής του. Ωστόσο, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

- **Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποιήσεις) «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιουλίου 2014, όπως εκδόθηκε από το IASB). Τροποποιεί τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 19 (2011) «Παροχές σε Εργαζόμενους» σχετικά με τις εισφορές που καταβάλλονται από τους εργαζόμενους ή τρίτους οι οποίες είναι συνδεδεμένες με την παροχή υπηρεσίας. Εάν το ποσό των εισφορών είναι ανεξάρτητο από τα έτη προϋπηρεσίας, μία επιχείρηση επιτρέπεται να αναγνωρίσει αυτές τις εισφορές ως μειωτικό στοιχείο στο κόστος υπηρεσίας την περίοδο κατά την οποία η σχετική υπηρεσία παρέχεται, αντί να την κατανείμει στη διάρκεια της περιόδου παροχής της υπηρεσίας. Εάν το ποσό των εισφορών εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, μία επιχείρηση απαιτείται να κατανείμει αυτές τις εισφορές στη διάρκεια της περιόδου παροχής της υπηρεσίας χρησιμοποιώντας την ίδια μέθοδο καταμερισμού που απαιτείται από την παράγραφο 70 του Δ.Λ.Π. 19 για τις μικτές παροχές (δηλαδή είτε χρησιμοποιώντας τον τύπο καταμερισμού του προγράμματος εισφορών είτε τη σταθερή μέθοδο καταμερισμού). Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν εφαρμόσει αυτή την τροποποίηση, αλλά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων.



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

- **Δ.Π.Χ.Α. 15 (νέο πρότυπο) «Έσοδα από συμβάσεις με Πελάτες»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2017 και μετά, όπως εκδόθηκε από το IASB). Για τη λογιστική αντιμετώπιση των εσόδων που προέρχονται από συμβάσεις με πελάτες, το Δ.Π.Χ.Α. 15 εισάγει ένα μοναδικό συνολικό μοντέλο για τις επιχειρήσεις. Το Δ.Π.Χ.Α. 15, όταν τεθεί σε ισχύ, θα αντικαταστήσει το τρέχον λογιστικό πλαίσιο για την αναγνώριση των εσόδων, το οποίο περιλαμβάνει το Δ.Λ.Π. 18 Έσοδα, το Δ.Λ.Π. 11 Συμβάσεις Κατασκευής και τις σχετικές με αυτά διερμηνείες. Η βασική αρχή του Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι ότι μία επιχείρηση πρέπει να αναγνωρίσει έσοδα στο βαθμό που αντικατοπτρίζουν το τίμημα το οποίο η επιχείρηση δικαιούται από τη μεταβίβαση των αγαθών και των υπηρεσιών. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο εισάγει μία προσέγγιση πέντε βημάτων για την αναγνώριση των εσόδων:

- Αναγνώριση των συμβάσεων με τους πελάτες
- Αναγνώριση των όρων εκτέλεσης των συμβάσεων
- Προσδιορισμός του τιμήματος της συναλλαγής
- Επιμερισμός του τιμήματος της συναλλαγής ανάλογα με τους όρους εκτέλεσης των συμβάσεων
- Αναγνώριση του εσόδου όταν η επιχείρηση εκπληρώνει τους όρους εκτέλεσης των συμβάσεων.

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 15, μία επιχείρηση αναγνωρίζει έσοδο όταν (ή καθόσον) εκπληρώνονται οι όροι εκτέλεσης των συμβάσεων, π.χ. όταν ο «έλεγχος» των υποκείμενων, στους όρους εκτέλεσης, αγαθών ή υπηρεσιών μεταβιβάζεται στον πελάτη. Στο Δ.Π.Χ.Α. 15 έχουν περιληφθεί πολύ πιο επεξηγηματικές οδηγίες οι οποίες πραγματεύονται τον χειρισμό ιδιαίτερων περιπτώσεων. Επιπλέον, το Δ.Π.Χ.Α. 15 απαιτεί εκτενείς γνωστοποιήσεις.

Ο Όμιλος δεν έχει εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο και αξιολογεί την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 15 επί των οικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και το χρόνο εφαρμογής του. Ωστόσο, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

- **Δ.Π.Χ.Α. 11 (Τροποποιήσεις) Λογιστική αντιμετώπιση της απόκτησης δικαιωμάτων σε «Από κοινού ελεγχόμενες εργασίες»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016, όπως εκδόθηκε από το IASB). Οι τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 11 παρέχουν οδηγίες για το πώς πρέπει να αντιμετωπιστεί λογιστικά η απόκτηση «Από κοινού ελεγχόμενων εργασιών» οι οποίες αποτελούν επιχείρηση όπως αυτή ορίζεται στο Δ.Π.Χ.Α. 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αναφέρουν ότι οι σχετικές αρχές του Δ.Π.Χ.Α. 3 περί λογιστικής αντιμετώπισης των συνενώσεων επιχειρήσεων και άλλων προτύπων (π.χ. Δ.Λ.Π. 36 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων που αφορά στη διενέργεια ελέγχου απομείωσης μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία έχει κατανεμηθεί η υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση «Από κοινού ελεγχόμενων εργασιών») θα πρέπει να εφαρμοστούν. Οι ίδιες διατάξεις θα πρέπει να εφαρμοστούν και κατά τη σύσταση «Από κοινού ελεγχόμενων εργασιών» μόνο στην περίπτωση που ένα από τα μέλη που συμμετέχουν εισφέρει σε αυτή μία επιχείρηση. Το κοινοπρακτών μέλος θα πρέπει να γνωστοποιήσει και αυτό τη σχετική πληροφόρηση που απαιτείται από το Δ.Π.Χ.Α. 3 και από άλλα πρότυπα σχετικά με τις συνενώσεις επιχειρήσεων.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν αναμένουν η συγκεκριμένη τροποποίηση να έχει σημαντική επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων.



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

- **Δ.Λ.Π. 16 και Δ.Λ.Π. 38 (Τροποποιήσεις) Διευκρινήσεις για αποδεκτές μεθόδους απόσβεσης** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016, όπως εκδόθηκε από το IASB). Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 16 απαγορεύουν στις επιχειρήσεις τη χρήση μεθόδου απόσβεσης επί ενσώματων ακινητοποιήσεων, η οποία βασίζεται στην εκτίμηση των εσόδων που μπορεί να αποφέρει ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο. Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 38 εισάγουν ένα μαχητό τεκμήριο ότι η εκτίμηση των εσόδων δεν αποτελεί την κατάλληλη βάση υπολογισμού της απόσβεσης ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου. Το τεκμήριο μπορεί να είναι μαχητό στις εξής δύο περιπτώσεις: (α) όταν το άυλο περιουσιακό στοιχείο εκφράζεται ως μέτρο υπολογισμού των εσόδων ή (β) όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι τα έσοδα και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών που απορρέουν από το άυλο περιουσιακό στοιχείο είναι στενά συνδεδεμένα. Επί του παρόντος, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης για τα ενσώματα και τα άυλα περιουσιακά στοιχεία τους. Η διοίκηση πιστεύει ότι η σταθερή μέθοδος απόσβεσης είναι η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος να αντικατοπτρίσει την ανάλωση των οικονομικών ωφελειών που απορρέουν από τα αντίστοιχα περιουσιακά στοιχεία.
- **«Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2010-2012»** (σε ισχύ για χρήσεις με ημερομηνία έναρξης 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» οι οποίοι προηγουμένως περιλαμβάνονταν στον ορισμό της «Περίοδος κατοχύρωσης».
  - **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, ανεξάρτητα από το εάν το ενδεχόμενο τίμημα είναι χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο εντός σκοπού του Δ.Π.Χ.Α. 9 ή του Δ.Λ.Π. 39 ή μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση. Μεταβολές στην εύλογη αξία θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
  - **Δ.Π.Χ.Α. 8** – Απαιτεί γνωστοποίηση σχετικά με τις κρίσεις που κάνει η Διοίκηση όταν εφαρμόζει τα κριτήρια συγκέντρωσης στους λειτουργικούς τομείς δραστηριότητας, περιλαμβάνοντας μία συνοπτική περιγραφή των λειτουργικών τομέων δραστηριότητας και των οικονομικών δεικτών που χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να διαπιστωθεί ότι οι λειτουργικοί τομείς δραστηριότητας έχουν παρόμοια οικονομικά χαρακτηριστικά. Αποσαφηνίζει ότι οι συμφωνίες του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων των τομέων με τα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης απαιτούνται μόνο εάν αυτά αναφέρονται τακτικά στον επικεφαλή του οργάνου για τη λήψη αποφάσεων.
  - **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, εάν η επίδραση από την προεξόφληση δεν είναι σημαντική (τροποποιούν μόνο τη βάση για συμπεράσματα).
  - **Δ.Λ.Π. 16 και Δ.Λ.Π. 38** – Διευκρινίζει ότι όταν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο ή ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο αναπροσαρμόζεται η αρχική αξία του περιουσιακού στοιχείου προσαρμόζεται κατά τρόπο ο οποίος είναι συνεπής με την αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και ότι οι συσσωρευμένες αποσβέσεις είναι η διαφορά μεταξύ της αρχικής λογιστικής αξίας και της λογιστικής αξίας μετά από κάθε ζημία απομείωσης.
  - **Δ.Λ.Π. 24** – Διευκρινίζει ότι μία εταιρεία διαχείρισης η οποία παρέχει προσωπικό που ασκεί διοίκηση σε μία άλλη εταιρεία, είναι συνδεδεμένο μέρος με την εταιρεία που δέχεται τις υπηρεσίες και πως πρέπει να γνωστοποιούνται οι πληρωμές σε εταιρείες που παρέχουν υπηρεσίες διαχείρισης.



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

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν εφαρμόσει τις τροποποιήσεις αυτές, οι οποίες δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων.

- «**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** – Αποσαφηνίζει ότι μία εταιρεία η οποία εφαρμόζει για πρώτη φορά τα Δ.Λ.Π., επιτρέπεται αλλά δεν απαιτείται, να εφαρμόσει ένα νέο Δ.Π.Χ.Α. του οποίου η εφαρμογή δεν είναι ακόμη υποχρεωτική αλλά το νέο πρότυπο επιτρέπει ενωρίτερη εφαρμογή. Εάν μία εταιρεία επιλέξει να εφαρμόσει ενωρίτερα ένα νέο πρότυπο, τότε θα πρέπει να το εφαρμόσει αναδρομικά για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, εκτός εάν το Δ.Π.Χ.Α. 1 περιλαμβάνει απαλλαγή ή εξαίρεση η οποία επιτρέπει κάτι διαφορετικό (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.
  - **Δ.Π.Χ.Α. 13** – Διευκρινίζει ότι ο σκοπός της εξαίρεσης του χαρτοφυλακίου στην παράγραφο 52 από την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε συμψηφισμένη βάση, περιλαμβάνει όλες τις συμβάσεις οι οποίες είναι εντός σκοπού και αντιμετωπίζονται λογιστικά σύμφωνα με τις διατάξεις των Δ.Λ.Π. 39 ή του Δ.Π.Χ.Α. 9, ακόμη και εάν αυτές οι συμβάσεις δεν πληρούν τον ορισμό του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση».
  - **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. Συνεπώς, μία εταιρεία η οποία αποκτά επενδυτικό ακίνητο πρέπει να προσδιορίσει εάν (α) το ακίνητο πληροί τον ορισμό του επενδυτικού ακινήτου σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40 και (β) η συναλλαγή πληροί τον ορισμό της συνένωσης επιχειρήσεων σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 3.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν εφαρμόσει τις τροποποιήσεις αυτές, οι οποίες δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων.

- **Δ.Λ.Π. 27 (Τροποποιήσεις) Εφαρμογή της Μεθόδου της Καθαρής Θέσης στις Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016, όπως εκδόθηκε από το IASB). Η τροποποίηση επιτρέπει στις επιχειρήσεις να χρησιμοποιούν τη μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιούν τις επενδύσεις τους σε θυγατρικές εταιρείες, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες στις ατομικές τους οικονομικές καταστάσεις.
- «**Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2012-2014**» (σε ισχύ για χρήσεις με ημερομηνία έναρξης την 1 Ιουλίου 2016 και μετά), Επιφέρουν τροποποιήσεις στα ακόλουθα πρότυπα:

**Δ.Π.Χ.Α. 5** – Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι όταν ένα περιουσιακό στοιχείο (ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων προοριζόμενα προς πώληση) αναταξινομείται από την κατηγορία «προοριζόμενο προς πώληση» στην κατηγορία «προοριζόμενο προς διανομή» ή το αντίστροφο, το γεγονός αυτό δε συνιστά αλλαγή του πλάνου της πώλησης ή της διανομής και γι' αυτό δεν πρέπει να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως μεταβολή. Αυτό σημαίνει ότι το περιουσιακό στοιχείο ή η ομάδα των περιουσιακών στοιχείων που προορίζονται προς πώληση δεν θα πρέπει να αποκατασταθεί στις οικονομικές καταστάσεις, σαν να μην είχε ποτέ ταξινομηθεί ως «προοριζόμενο προς πώληση» ή ως «προοριζόμενο προς διανομή», αλλά και μόνο επειδή άλλαξε



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

ο τρόπος της διάθεσης. Η τροποποίηση επίσης αποκαθιστά μία παράλειψη στο πρότυπο διευκρινίζοντας ότι η οδηγία στην αλλαγή του πλάνου πώλησης θα πρέπει να εφαρμόζεται σε ένα περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων προοριζόμενων προς πώληση όταν παύουν να διακρατούνται προς διανομή αλλά δεν αναταξινομούνται ως «προοριζόμενα προς πώληση».

**Δ.Π.Χ.Α. 7** – Υπάρχουν 2 τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 7.

1. Εξυπηρέτηση συμβάσεων μετά την μεταβίβαση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Εάν μία επιχείρηση μεταβιβάζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο υπό όρους που επιτρέπουν στον μεταβιβάζοντα να αποαναγνωρίσει το περιουσιακό στοιχείο, το Δ.Π.Χ.Α. 7 απαιτεί να γνωστοποιούνται όλες οι μορφές συνεχιζόμενης ανάμειξης που μπορεί να έχει η μεταβιβάζουσα επί των μεταβιβασθέντων περιουσιακών στοιχείων. Το Δ.Π.Χ.Α. 7 παρέχει οδηγίες σχετικά με το τι εννοεί με τον όρο «συνεχιζόμενη ανάμειξη». Η τροποποίηση πρόσθεσε συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τις διοικήσεις να προσδιορίσουν εάν οι όροι μιας σύμβασης για εξυπηρέτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία έχουν μεταβιβαστεί συνιστά «συνεχιζόμενη ανάμειξη». Η τροποποίηση δεν έχει αναδρομική εφαρμογή αλλά δίνει το δικαίωμα να εφαρμοστεί αναδρομικά. Παρεπόμενη τροποποίηση περιλήφθηκε στο Δ.Π.Χ.Α. 1 και έδωσε την ίδια δυνατότητα στις επιχειρήσεις που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα Δ.Π.Χ.Α.

2. Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η επιπρόσθετη γνωστοποίηση που απαιτείται από το Δ.Π.Χ.Α. 7 «Γνωστοποίηση – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτείται ακριβώς για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός αν απαιτείται από το Δ.Λ.Π. 34. Η τροποποίηση έχει αναδρομική ισχύ.

**Δ.Λ.Π. 19** – Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι, όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο για την προεξόφληση των καθορισμένων υποχρεώσεων μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το νόμισμα είναι αυτό που έχει σημασία για τη μετατροπή της υποχρέωσης και όχι η χώρα από την οποία προέρχεται. Η εκτίμηση για το εάν υπάρχει ενεργός αγορά για υψηλής ποιότητας εταιρικά ομόλογα βασίζεται στα εταιρικά ομόλογα αυτού του νομίσματος και όχι στα εταιρικά ομόλογα μιας συγκεκριμένης χώρας. Ομοίως, όταν δεν υπάρχει ενεργός αγορά για υψηλής ποιότητας εταιρικά ομόλογα σε αυτό το νόμισμα, μπορούν να χρησιμοποιηθούν κρατικά ομόλογα του ίδιου νομίσματος. Η τροποποίηση έχει αναδρομική ισχύ αλλά περιορίζεται στην έναρξη της ενωρίτερης περιόδου που παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις.

**Δ.Λ.Π. 34** – Η τροποποίηση αποσαφηνίζει τι εννοείται με την αναφορά στο πρότυπο «πληροφορία που γνωστοποιείται αλλού στην ενδιάμεση οικονομική έκθεση». Η τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 34 απαιτεί την παραπομπή από τις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις στην πηγή της πληροφόρησης. Η τροποποίηση έχει αναδρομική ισχύ.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν εφαρμόσει τις τροποποιήσεις αυτές, οι οποίες δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων.

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.



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

## 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 όταν και μόνο όταν η Εταιρεία α) ασκεί εξουσία επί των θυγατρικών της, β) διαθέτει τοποθετήσεις ή δικαιώματα με μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή της στις θυγατρικές και γ) έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιεί την εξουσία επί των θυγατρικών για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεών της.

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. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αναγνωρίζονται αρχικά είτε στην εύλογη αξία είτε στο αναλογικό ποσοστό τους επί των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων. Η επιλογή αυτή γίνεται ανά συναλλαγή. Μετά την εξαγορά, η λογιστική αξία των μη ελεγχουσών συμμετοχών είναι η αξία αυτών κατά την αρχική αναγνώριση πλέον το μερίδιο των μη ελεγχουσών συμμετοχών στις μετέπειτα μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων. Τα συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα επιμερίζονται στις μη ελέγχουσες συμμετοχές ακόμα και εάν αυτό έχει ως αποτέλεσμα να προκύπτει χρεωστικό υπόλοιπο μη ελεγχουσών συμμετοχών.

### 2.3.3. Μεταβολές στο ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε θυγατρικές οι οποίες δεν οδηγούν σε απώλεια του ελέγχου

Μεταβολές στο ποσοστό συμμετοχής σε θυγατρική οι οποίες δεν οδηγούν σε απώλεια του ελέγχου της καταχωρούνται ως συναλλαγές μεταξύ των μετόχων.

Το υπόλοιπο των λογαριασμών των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων της Εταιρείας και του λογαριασμού «Μη ελέγχουσες συμμετοχές» αναπροσαρμόζονται, προκειμένου να απεικονιστεί η μεταβολή στο ποσοστό συμμετοχής των παραπάνω μετόχων επί της θυγατρικής.

Τυχόν διαφορά μεταξύ της προσαρμογής των μη ελεγχουσών συμμετοχών και της εύλογης αξίας του τιμήματος που καταβλήθηκε ή εισπράχθηκε, καταχωρείται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας.



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

#### 2.3.4. Απώλεια ελέγχου

Σε περίπτωση που η μεταβολή οδηγήσει σε απώλεια του ελέγχου της θυγατρικής, το κέρδος ή η ζημία από την πώληση υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (i) του αθροίσματος της εύλογης αξίας του τιμήματος που εισπράχθηκε και της εύλογης αξίας του ποσοστού συμμετοχής που εξακολουθεί να υφίσταται στη θυγατρική και (ii) της λογιστικής αξίας, πριν την πώληση, των περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας), των υποχρεώσεων και των μη ελεγχουσών συμμετοχών. Τα μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημίες που είχαν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα και που προκύπτουν από την αποτίμηση στην εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της θυγατρικής, λογιστικοποιούνται ως εάν η Εταιρεία είχε πωλήσει απ' ευθείας τα περιουσιακά αυτά στοιχεία (μεταφορά στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή μεταφορά στα κέρδη εις νέο, σύμφωνα με τα ισχύοντα Δ.Π.Χ.Α.).

Η εύλογη αξία τυχόν συμμετοχής στη θυγατρική που εξακολουθεί να υφίσταται μετά την ημερομηνία της απώλειας του ελέγχου της, θεωρείται ως η εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39 ή ως το κόστος κτήσης σε περίπτωση που με τα ισχύοντα πρότυπα θα αναγνωριστεί ως συγγενής ή κοινοπραξία.

#### 2.3.5. Δικαιώματα πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών

Σε ορισμένες περιπτώσεις ο Όμιλος συνάπτει συμφωνίες, είτε ως μέρος μίας εξαγοράς είτε ανεξάρτητα, με τις οποίες δεσμεύεται να αγοράσει τις μετοχές που κατέχονται από μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών ή οι μέτοχοι μη ελεγχουσών συμμετοχών δικαιούνται να πωλήσουν τις μετοχές τους στον Όμιλο.

Σε αυτές τις περιπτώσεις ο Όμιλος εφαρμόζει το Δ.Λ.Π. 32.23 που απαιτεί σε επίπεδο ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, τα δικαιώματα πώλησης να παρουσιάζονται ως υποχρέωση. Η αναγνώριση της υποχρέωσης έχει ως αποτέλεσμα τον υπολογισμό του δικαιώματος πώλησης σαν να έχει ήδη ασκηθεί. Κατά συνέπεια δεν αναγνωρίζονται μη ελέγχουσες συμμετοχές για σκοπούς παρουσίασης αναφορικά με μετοχές που υπόκεινται σε δικαιώματα πώλησης ή δεσμεύσεις. Η υποχρέωση επιμετράται στην εύλογη αξία, με τη χρήση μεθόδων αποτίμησης βάσει των καλύτερων δυνατών εκτιμήσεων που βρίσκονται στη διάθεση της διοίκησης.

Μεταγενέστερες μεταβολές στην αποτίμηση των δικαιωμάτων πώλησης καταχωρούνται ως μεταβολές της υποχρέωσης και ως κέρδος ή ζημία στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

#### 2.3.6. Επενδύσεις σε θυγατρικές στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις

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

#### 2.3.7. Έλεγχος απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές, στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ελέγχουν σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική, συγγενή ή κοινοπραξία έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, ο Όμιλος εκτιμά την ανακτήσιμη αξία της επένδυσης. Όταν η λογιστική αξία μίας επένδυσης υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, τότε η λογιστική αξία απομειώνεται στην ανακτήσιμη.





## 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.

Κατά την ημερομηνία εξαγοράς, τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους την ημερομηνία της εξαγοράς, εκτός από:

- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και υποχρεώσεις ή περιουσιακά στοιχεία που αφορούν σε παροχές σε εργαζομένους καταχωρούνται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 12 «Φορολογία εισοδήματος» και Δ.Λ.Π. 19 «Παροχές σε Εργαζόμενους» αντίστοιχα,
- υποχρεώσεις ή μετοχικούς τίτλους που αφορούν σε προγράμματα παροχών της εξαγοραζόμενης επιχείρησης που εξαρτώνται από αξία μετοχών ή προγράμματα παροχών του Ομίλου που εξαρτώνται από αξία μετοχών, που συνάφθηκαν προς αντικατάσταση προγραμμάτων παροχών της εξαγοραζόμενης επιχείρησης που εξαρτώνται από αξία μετοχών, καταχωρούνται σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 2 «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών» κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, και
- περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδες περιουσιακών στοιχείων) που κατέχονται προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες» καταχωρούνται σύμφωνα με αυτό το πρότυπο.

### 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. Ενδεχόμενο τίμημα

Σε περίπτωση που το τίμημα που συμφωνήθηκε κατά την συνένωση επιχειρήσεων, περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που προκύπτουν από ενδεχόμενο τίμημα, τότε το ενδεχόμενο τίμημα αποτιμάται στην εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία εξαγοράς και συμπεριλαμβάνεται στο συνολικό τίμημα κατά τη συνένωση επιχειρήσεων. Μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος οι οποίες εντάσσονται στις προσαρμογές της περιόδου οριστικοποίησης εξαγοράς αναγνωρίζονται αναδρομικά με αντίστοιχη προσαρμογή της υπεραξίας. Οι προσαρμογές της περιόδου οριστικοποίησης εξαγοράς προκύπτουν από νέες πληροφορίες που λαμβάνονται κατά την περίοδο οριστικοποίησης εξαγοράς (η οποία δε μπορεί να υπερβαίνει το ένα έτος από την



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

ημερομηνία εξαγοράς) σχετικά με δεδομένα και καταστάσεις που υπήρχαν κατά την ημερομηνία εξαγοράς.

Μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος οι οποίες δεν εντάσσονται στις προσαρμογές της περιόδου οριστικοποίησης εξαγοράς, λογιστικοποιούνται με βάση την ταξινόμηση του ενδεχόμενου τιμήματος. Όταν το ενδεχόμενο τίμημα ταξινομηθεί ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται σε επόμενες περιόδους αναφοράς και η μετέπειτα εκκαθάρισή του αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα ταξινομηθεί ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, σε επόμενες περιόδους αναφοράς επαναμετράται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39 ή το Δ.Λ.Π. 37 και το αποτέλεσμα της αποτίμησης (κέρδος ή ζημία) αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

#### **2.4.4. Συνενώσεις επιχειρήσεων σε διαδοχικά στάδια**

Όταν η συνένωση επιχειρήσεων πραγματοποιείται σε διαδοχικά στάδια, η συμμετοχή που κατείχε ο Όμιλος στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση αποτιμάται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία εξαγοράς (την ημερομηνία που ο Όμιλος αποκτά τον έλεγχο) και το προκύπτον κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Ποσά που αναγνωρίστηκαν στα λοιπά συνολικά έσοδα και που προήλθαν από την εξαγοραζόμενη επιχείρηση πριν την απόκτηση του ελέγχου της, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εφόσον ο χειρισμός αυτός θα ήταν ο κατάλληλος σε περίπτωση πώλησής της.

#### **2.4.5. 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, θα 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.

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 από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από ξένο νόμισμα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Μη νομισματικά στοιχεία που καταχωρούνται στο ιστορικό κόστος σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται χρησιμοποιώντας την συναλλαγματική ισοτιμία την ημερομηνία της συναλλαγής.



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

Κατά την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις των οικονομικών μονάδων της αλλοδαπής μετατρέπονται σε Ευρώ χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονται με βάση τις μέσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της περιόδου. Οι προκύπτουσες διαφορές από τη χρήση των συναλλαγματικών ισοτιμιών κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και των μέσων ισοτιμιών της περιόδου καθώς και από την επανεκτίμηση των εκ μεταφοράς ιδίων κεφαλαίων της οικονομικής οντότητας με την ισοτιμία της ημερομηνίας σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, καταχωρούνται στα Λοιπά συνολικά έσοδα στο λογαριασμό «συναλλαγματικές διαφορές».

Στην περίπτωση που ένα νομισματικό στοιχείο, αποτελεί μέρος της καθαρής επένδυσης της Εταιρείας στο εξωτερικό και είναι σε νόμισμα διαφορετικό από το λειτουργικό νόμισμα του Ομίλου ή της οντότητας στο εξωτερικό, οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις και των δύο εταιρειών, αναγνωρίζονται κατά την ενοποίηση στα Λοιπά συνολικά έσοδα. Κατά την πώληση μιας τέτοιας οικονομικής οντότητας εξωτερικού, οι εν λόγω συναλλαγματικές διαφορές καταχωρούνται στα αποτελέσματα ως μέρος του κέρδους ή της ζημίας από την πώληση.

Η τυχόν υπεραξία και οι αναπροσαρμογές σε εύλογες αξίες που προκύπτουν κατά την εξαγορά μιας οικονομικής οντότητας εξωτερικού αντιμετωπίζονται λογιστικά όπως όλα τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της οντότητας εξωτερικού και μετατρέπονται με τη συναλλαγματική ισοτιμία της ημερομηνίας σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

## **2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα**

Ακίνητα τα οποία κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή /και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών περιλαμβάνονται στις 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) καθώς και ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα.

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).

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

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.



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

---

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.

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.

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.



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

## **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 ενσώματος 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 ενσώματος 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

Μεταφορικά μέσα: έως 10 έτη

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 ενσώματος παγίου στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματος 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.



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

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.

### (α) Εταιρεία του Ομίλου είναι μισθωτής

**Λειτουργικές Μισθώσεις:** Μισθώσεις όπου ουσιαδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο μέρος, τον εκμισθωτή, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις (στις οποίες δεν περιλαμβάνεται η αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά, με τη σταθερή μέθοδο, 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 ουσιαδείς 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.

### (β) Εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής

**Λειτουργικές Μισθώσεις:** Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιότητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

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



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

### 2.10. Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης - Εταιρεία του Ομίλου είναι Εκμισθωτής

Για μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης που ταξινομείται ως χρηματοδοτική μίσθωση, οποιαδήποτε θετική διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της λογιστικής αξίας αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης οι οποίες ταξινομήθηκαν ως χρηματοδοτική μίσθωση για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις.

Για μια συναλλαγή που ταξινομείται ως λειτουργική μίσθωση:

- εάν η συναλλαγή σαφώς διεξάγεται στην εύλογη αξία - το κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως
- εάν η τιμή πώλησης είναι μικρότερη από την εύλογη αξία – το κέρδος ή ζημία καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως, εκτός εάν η ζημία συμψηφίζεται με μελλοντικά μισθώματα χαμηλότερα από την αγορά, οπότε η ζημία αυτή αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης,
- εάν η τιμή πώλησης είναι πάνω από την εύλογη αξία - η θετική διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και της τιμής πώλησης αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης,
- εάν η εύλογη αξία κατά το χρόνο της συναλλαγής είναι χαμηλότερη από τη λογιστική αξία – η ζημία που ισούται με τη διαφορά καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως.

### 2.11. 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 ζημία 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.

### 2.12. 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 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 αποτελεσμάτων της χρήσης.



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

---

### **2.13. 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.

### **2.14. Μετοχικό Κεφάλαιο**

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιούνται για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός από τις περιπτώσεις συνένωσης επιχειρήσεων, απεικονίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

### **2.15. 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.

### **2.16. 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.

### **2.17. 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.

### **2.18. 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 πραγματοποίησής τους.

### **2.19. 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.





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

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 εμπύπτουν στην λογιστική αντιστάθμιση συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του Δ.Λ.Π. 39.

Ένα παράγωγο μπορεί να είναι ενσωματωμένο σε ένα άλλο χρηματοοικονομικό μέσο, το οποίο ονομάζεται «κύριο συμβόλαιο». Σε αυτές τις περιπτώσεις, το παράγωγο διαχωρίζεται από το κύριο συμβόλαιο και καταχωρείται ως μεμονωμένο παράγωγο, υπό την προϋπόθεση ότι τα οικονομικά χαρακτηριστικά και τα χαρακτηριστικά κινδύνου του δεν συνδέονται άμεσα με τα αντίστοιχα οικονομικά χαρακτηριστικά του κυρίου συμβολαίου, ότι πληροί τον ορισμό ενός παράγωγου και ότι το κύριο συμβόλαιο δεν επιμετράται στην εύλογη αξία του, με τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές να παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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).

## **2.20. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις**

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης στις χώρες που λειτουργούν οι εταιρείες του Ομίλου και παράγουν φορολογητέο εισόδημα. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους ή ζημίας και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση την κατάσταση οικονομικής θέσης.

Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και παθητικού δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που κατά τη συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος / ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαδώς τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης και αναμένεται να είναι σε ισχύ την χρήση που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε οι ως άνω προσωρινές διαφορές να αξιοποιηθούν.

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



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

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 τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας (και των θυγατρικών της στην Ελλάδα) υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων 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.

Οι θυγατρικές της Εταιρείας στον εξωτερικό φορολογούνται βάσει του καθεστώτος που ισχύει στην κάθε χώρα (Σημείωση 26).

### **2.21. 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 οικονομικές και δημογραφικές παραδοχές. Οι πιο σημαντικές παραδοχές, μεταξύ άλλων, είναι η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ο μισθός, οι δείκτες προσδόκιμης ζωής, το επιτόκιο προεξόφλησης, ο ρυθμός αύξησης αποδοχών και συντάξεων. Η διαφορά με τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών είναι ότι ο εργοδότης φέρει την ευθύνη για την καταβολή των 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.

Στα προγράμματα καθορισμένων παροχών, η αξία της υποχρέωσης είναι ίση με την παρούσα αξία των καθορισμένων πληρωτέων παροχών κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων μειωμένης κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος.

Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών και το σχετικό έξοδο 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 ζημιές που προκύπτουν από διακανονισμούς) και το καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος της καθαρής υποχρέωσης/(απαιτήσης) 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



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

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.

### **2.22. 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.

### **2.23. 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.

### **2.24. 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.

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.

Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

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



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

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.

### **2.25. 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.

Όλες οι συναλλαγές μεταξύ των τομέων δραστηριότητας διεξάγονται με όρους αγοράς, ενώ οι συναλλαγές μεταξύ τομέων απαλείφονται. Τα έσοδα και τα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τον κάθε τομέα λαμβάνονται υπόψη για την αξιολόγηση της απόδοσής του.

Οι γεωγραφικοί τομείς περιλαμβάνουν έσοδα από περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται ή η διαχείρισή τους γίνεται στην αντίστοιχη γεωγραφική περιοχή.

### **2.26. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη**

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται η μητρική εταιρεία, ΕΤΕ καθώς και επιχειρήσεις, στις οποίες η Τράπεζα και η Εταιρεία 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.

### **2.27. 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.

### **2.28. 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



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

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

##### α) Κίνδυνος αγοράς

###### i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου έχουν αρχικά αναγνωρισθεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό του νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 δεν είναι σημαντική, καθώς η θυγατρική, η οποία δεν έχει ως λειτουργικό νόμισμα το Ευρώ, αντιπροσωπεύει λιγότερο από 0,5% του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού και λιγότερο από 2,0% του συνόλου των στοιχείων του παθητικού του Ομίλου.

###### ii) Κίνδυνος τιμών

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

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



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

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις (Σημείωση 13). Επίσης, ο Όμιλος έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις (Σημείωση 16).

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των τριών μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - €205 και + €204, αντίστοιχα.

#### **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, 74,3% των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημείωση 5 και 29). Σημειώνεται ότι σε ετησιοποιημένη βάση (ήτοι μισθώματα ισχύοντα της 31.12.2014 επί 12) το ως άνω ποσοστό της ΕΤΕ ανέρχεται σε 64,2%.

#### **γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

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

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



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

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>31 Δεκεμβρίου 2014</b>							
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	3.175	3.081	25.168	21.787	334.971	21.459	<b>409.641</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	3.335	61	3.101	<b>6.497</b>
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	470	1.405	1.851	1.593	-	<b>5.319</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15.808	1	4.355	-	-	-	<b>20.164</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>18.983</b>	<b>3.552</b>	<b>30.928</b>	<b>26.973</b>	<b>336.625</b>	<b>24.560</b>	<b>441.621</b>
	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>31 Δεκεμβρίου 2013</b>							
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	1.278	4.140	4.183	56.039	-	<b>65.640</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	6.691	-	2.492	<b>9.183</b>
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	273	819	1.042	2.006	-	<b>4.140</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.623	-	-	-	-	-	<b>2.623</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>2.623</b>	<b>1.551</b>	<b>4.959</b>	<b>11.916</b>	<b>58.045</b>	<b>2.492</b>	<b>81.586</b>

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

### 3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση. Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τα συνολικά δάνεια προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα επιτρέπει στις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75,0% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων. Στόχος της Διοίκησης του Ομίλου είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων του Ομίλου μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών του. Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Δανειακές υποχρεώσεις	335.675	53.657	238.554	-
Σύνολο ενεργητικού	1.636.702	1.110.546	1.490.895	1.036.925
<b>Δείκτης μόχλευσης</b>	<b>20,5%</b>	<b>4,8%</b>	<b>16,0%</b>	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



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

### 3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013, αντίστοιχα, 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).

<b>31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>Αποτίμηση με βάση</b>			
<b>Υποχρεώσεις</b>	<b>Επίπεδο 1</b>	<b>Επίπεδο 2</b>	<b>Επίπεδο 3</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα</b>	-	3.042	-	<b>3.042</b>

  

<b>31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>Αποτίμηση με βάση</b>			
<b>Υποχρεώσεις</b>	<b>Επίπεδο 1</b>	<b>Επίπεδο 2</b>	<b>Επίπεδο 3</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα</b>	-	2.783	-	<b>2.783</b>

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

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

#### Αποτιμήσεις του Επιπέδου 2

Η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς όπου διατίθενται και βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε συγκεκριμένες παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

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

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





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

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

**31 Δεκεμβρίου 2014**

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	335.675

**31 Δεκεμβρίου 2013**

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

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

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

#### 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 2014 και 2013.

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

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

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.

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 υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης 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. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 6.

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

## 5. Τομείς Δραστηριότητας

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την προέλευση του εσόδου του ανά γεωγραφική περιοχή (χώρα) και κατηγορία ακινήτων:

- Ελλάδα - Καταστήματα,
- Ελλάδα - Γραφεία,
- Ελλάδα - Λοιπά (τα οποία περιλαμβάνουν αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης)
- Ιταλία - Γραφεία
- Ιταλία - Λοιπά (τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδο)
- Ρουμανία - Καταστήματα
- Ρουμανία - Γραφεία

Από 01.01 έως 31.12.2014

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	Σύνολο
Τομέας	Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Γραφεία	Λοιπά	Καταστήματα	Γραφεία	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	45.620	41.595	976	4.644	-	25	194	93.054
<b>Σύνολο εσόδων τομέων</b>	<b>45.620</b>	<b>41.595</b>	<b>976</b>	<b>4.644</b>	<b>-</b>	<b>25</b>	<b>194</b>	<b>93.054</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	55.934	38.015	368	4.486	-	111	(263)	98.651
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.460)	(2.684)	(447)	(1.001)	(87)	-	(39)	(6.718)
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	(25)	-	-	-	-	-	(25)
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων</b>	<b>99.094</b>	<b>76.901</b>	<b>897</b>	<b>8.129</b>	<b>(87)</b>	<b>136</b>	<b>(108)</b>	<b>184.962</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα								4.472
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα								(2.874)
<b>Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)</b>								<b>186.560</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους								3.233
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα								(5.221)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(73)	(4.501)	-	(796)	-	(19)	(83)	(5.472)
<b>Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων</b>								<b>179.100</b>
Φόροι								(1.482)
<b>Κέρδη / (ζημιές) περιόδου</b>								<b>177.618</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων  
**Όμιλος και Εταιρεία**



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΓΙΑ

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

Χώρα Τομέας	Ελλάδα Καταστήματα	Ελλάδα Γραφεία	Ελλάδα Λοιπά	Ιταλία Γραφεία	Ιταλία Λοιπά	Ρουμανία Καταστήματα	Ρουμανία Γραφεία	Σύνολο
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2014</b>								
Ενεργητικό	667.475	588.872	12.637	82.618	73.506	1.387	6.009	<b>1.432.504</b>
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού								<b>204.198</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>								<b>1.636.702</b>
<b>Παθητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2014</b>								
Παθητικό	10.968	76.486	462	35.074	-	1.276	5.468	<b>129.734</b>
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις								<b>246.532</b>
<b>Σύνολο παθητικού</b>								<b>376.266</b>
<b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	125.981	167.098	1.201	76.146	-	1.276	6.272	<b>377.974</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων  
**Όμιλος και Εταιρεία**



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

**Από 01.01 έως 31.12.2013**

Χώρα Τομέας	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Σύνολο
	Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Λοιπά	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	46.160	32.464	542	-	79.166
<b>Σύνολο εσόδων τομέων</b>	<b>46.160</b>	<b>32.464</b>	<b>542</b>	-	<b>79.166</b>
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης 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)
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων</b>	<b>(23.463)</b>	<b>(2.617)</b>	<b>394</b>	-	<b>(25.686)</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					1.214
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(948)
<b>Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)</b>					<b>(25.420)</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					5.510
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(4)	(4.028)	-	-	(4.032)
<b>Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων</b>					<b>(23.942)</b>
Φόροι	(894)	(689)	(83)	-	(1.666)
<b>Κέρδη / (ζημιές) περιόδου</b>					<b>(25.608)</b>
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2013</b>					
Ενεργητικό	473.706	380.810	11.077	73.500	939.093
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					171.453
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>					<b>1.110.546</b>
<b>Παθητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2013</b>					
Παθητικό	1.641	65.973	117	-	67.731
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					6.632
<b>Σύνολο παθητικού</b>					<b>74.363</b>
<b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>26.531</b>	<b>40.762</b>	<b>4.935</b>	<b>67.800</b>	<b>140.028</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



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

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.

### 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 2014 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €69.093, ήτοι 74,3% (2013: €70.844, ήτοι 89,5%). Σε ετησιοποιημένη βάση (ήτοι μισθώματα ισχύοντα την 31.12.2014 επί 12) το ως άνω ποσοστό της ΕΤΕ διαμορφώνεται σε 64,2%. Σημειώνεται ότι δεν υπάρχει καθυστέρηση στην είσπραξη των εν λόγω μισθωμάτων.

### 6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Περίοδος που έληξε την	Όμιλος		Εταιρεία	
	2014	2013	2014	2013
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>	930.879	770.609	739.758	770.609
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	230.100	-	230.100	-
- Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 9)	128.482	122.136	-	-
- Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 9)	-	67.800	-	-
- Εισφορά ακινήτων	19.230	72.205	19.230	72.205
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	162	14	7	14
- Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	155	103	155	103
- Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	98.651	(101.988)	91.799	(103.173)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>1.407.659</b>	<b>930.879</b>	<b>1.081.049</b>	<b>739.758</b>

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

Την 20 Μαρτίου 2014 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μεριδίων του αμοιβαίου κεφαλαίου Picasso Fund στην Ιταλία, το οποίο κατέχει ένα συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας 21 χιλ. τ.μ. στο Μιλάνο και ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 12 χιλ. τ.μ. στη Ρώμη, Ιταλία. Το τίμημα ανήλθε σε €37.953 (λαμβάνομένων υπ' όψιν υποχρεώσεων και απαιτήσεων του Picasso Fund), εκ των οποίων ποσό €36.953 καταβλήθηκε σε μετρητά (από ίδια κεφάλαια της Εταιρείας) ενώ ποσό €1.000 αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση. Η εύλογη αξία των ακινήτων του Picasso Fund την 31 Δεκεμβρίου 2014 ανερχόταν σε €80.632, συνεπώς ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα, σε σχέση με την αξία κτήσης, ύψους €4.486 στα αποτελέσματα περιόδου (Σημείωση 9).



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

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

Την 12 Αυγούστου 2014, η Εταιρεία απέκτησε το 34,96% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π., οι μετοχές της οποίας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών, έναντι τιμήματος €12.300. Την ίδια ημέρα, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον 47,85% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. ως εισφορά εις είδος σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ύψους €13.395 με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών ονομαστικής αξίας €4,00 και τιμής διάθεσης €6,23 έκαστη. Την 22 Οκτωβρίου 2014 ολοκληρώθηκε η περίοδος αποδοχής της την υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης («ΥΔΠ») που υπέβαλε η Εταιρεία προς τους μετόχους της MIGRE, και απέκτησε 1.951.053 μετοχές (13,86% του μετοχικού κεφαλαίου MIGRE) κατά 3,10 Ευρώ ανά μετοχή, αυξάνοντας το μερίδιό της στην MIGRE σε 96,67%. Λαμβάνοντας υπ' όψιν το γεγονός ότι μετά την ολοκλήρωση της ΥΔΠ η Εταιρεία κατείχε μετοχές που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 90% των δικαιωμάτων ψήφου της MIGRE, η Εταιρεία ήταν υποχρεωμένη, σύμφωνα με το άρθρο 28 του νόμου 3461/2006, σε συνδυασμό με την απόφαση με αριθμό 1/409/29.12.2006 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, για την εξαγορά του συνόλου των μετοχών που προσφέρθηκαν από μετόχους που δεν αποδέχθηκε αρχικά την ΥΔΠ εντός προθεσμίας τριών μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων (ήτοι μέχρι την 27 Ιανουαρίου 2015) στην τιμή των €3,10 ανά μετοχή (δικαίωμα εξόδου). Μετά από αυτό, η συμμετοχή της Εταιρείας στη MIGRE αυξήθηκε σε 96,94% (ποσοστό σε MIGRE την 31 Δεκεμβρίου 2014: 96,90%). Η εύλογη αξία των ακινήτων της MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. την 31 Δεκεμβρίου 2014 ανερχόταν σε €52.765, συνεπώς ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα, σε σχέση με την αξία κτήσης, ύψους €275 στα αποτελέσματα περιόδου (Σημείωση 9 και 14).

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

Σε συνέχεια του από 01 Οκτωβρίου 2014 προσυμφώνου, την 7 Νοεμβρίου 2014, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την αγορά ακινήτου που χρησιμοποιείται ως υπεραγορά, συνολικής επιφάνειας 11 χιλ. τ.μ. περίπου, το οποίο βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής, επί της οδού Χειμάρας 3-5, έναντι τιμήματος €9.245. Την ίδια ημέρα η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση εμπορικής μίσθωσης για το σύνολο του εν λόγω ακινήτου με τη Μαρινόπουλος Α.Ε. εικοσιπενταετούς διάρκειας.

Σε συνέχεια των από 29 Οκτωβρίου 2014 προσυμφώνων, την 19 Νοεμβρίου 2014 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση δύο ακινήτων που χρησιμοποιούνται ως υπεραγορές. Το πρώτο ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 1 χιλ. τ.μ. περίπου, βρίσκεται στο Παλαιό Φάληρο Αττικής, επί της οδού Ποσειδώνος 73 και το απέκτησε η Εταιρεία έναντι τιμήματος €2.012. Το δεύτερο ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 14 χιλ. τ.μ. περίπου, βρίσκεται στο Γιάννουλη Λάρισας, επί του 3ου χλμ ΕΟ Λάρισας-Τυρνάβου και το απέκτησε η Εταιρεία έναντι τιμήματος €18.043. Τα ακίνητα μισθώνονται από την εταιρεία ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε. για διάρκεια 25 ετών.



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

---

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στις 12 Αυγούστου 2014 ενέκρινε μεταξύ άλλων την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €16.087 εν μέρει με μετρητά και εν μέρει με εισφορά σε είδος. Στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης, η Ανθός Properties A.K.E. εισέφερε ακίνητο με χρήση καταστήματος και γραφείων, με εύλογη αξία, όπως προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές, ύψους €19.230 (Σημείωση 14).

Σε συνέχεια του από 29 Ιουλίου 2014 προσυμφώνου, η Εταιρεία την 11 Δεκεμβρίου 2014 ολοκλήρωσε την απόκτηση ακινήτου, επί της οδού Μητροπόλεως 23, στην Αθήνα, που χρησιμοποιείται ως γραφεία / πολιτιστικό κέντρο και σταθμός αυτοκινήτων, έναντι συνολικού τιμήματος €11.000 Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια 4 χιλ. τ.μ., και εκμισθώνεται στο Ινστιτούτο Θερβάντες της Αθήνας και στην Metropark.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στις 5 Δεκεμβρίου 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 (Σημείωση 9 και 14).

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 οικοπέδο 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, λαμβανομένων υπ' όψιν υποχρεώσεων και απαιτήσεων της εταιρείας (Σημείωση 9).

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 16.



Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων  
**Όμιλος και Εταιρεία**



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για το 2014:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα Καταστήματα	Ελλάδα Γραφεία	Ελλάδα Λοιπά <sup>1</sup>	Ιταλία Γραφεία	Ιταλία Λοιπά <sup>2</sup>	Ρουμανία Καταστήματα	Ρουμανία Γραφεία	31.12.2014 Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία 1 Ιανουαρίου</b>	<b>473.623</b>	<b>378.462</b>	<b>10.994</b>	-	<b>67.800</b>	-	-	<b>930.879</b>
Προσθήκες:								
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	102.629	126.270	1.201	-	-	-	-	<b>230.100</b>
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	22.701	22.242	-	76.146	-	1.256	6.137	<b>128.482</b>
Εισφορά ακινήτων	651	18.579	-	-	-	-	-	<b>19.230</b>
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-	7	-	-	-	20	135	<b>162</b>
Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	62	93	-	-	-	-	-	<b>155</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	55.934	38.015	368	4.486	-	111	(263)	<b>98.651</b>
<b>Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>655.600</b>	<b>583.668</b>	<b>12.563</b>	<b>80.632</b>	<b>67.800</b>	<b>1.387</b>	<b>6.009</b>	<b>1.407.659</b>

<sup>1</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης

<sup>2</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων  
**Όμιλος και Εταιρεία**



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για το 2013:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα Καταστήματα	Ελλάδα Γραφεία	Ελλάδα Λοιπά <sup>3</sup>	Ιταλία Λοιπά <sup>4</sup>	31.12.2013 Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία 1 Ιανουαρίου</b>	<b>515.352</b>	<b>249.076</b>	<b>6.181</b>	-	<b>770.609</b>
Προσθήκες:					
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	122.136	-	-	<b>122.136</b>
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	67.800	<b>67.800</b>
Εισφορά ακινήτων	26.519	40.751	4.935	-	<b>72.205</b>
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	12	2	-	-	<b>14</b>
Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	-	103	-	-	<b>103</b>
Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(68.260)	(33.606)	(122)	-	<b>(101.988)</b>
<b>Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>473.623</b>	<b>378.462</b>	<b>10.994</b>	<b>67.800</b>	<b>930.879</b>

Πολιτική του Ομίλου είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

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

<sup>4</sup> 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 για το 2014:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
(βλ. σημείωση κατωτέρω)						
Ελλάδα	Καταστήματα	655.600	α. 10% συγκριτική μέθοδος και 90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) β. 5% συγκριτική μέθοδος και 95% μέθοδος DCF γ. 20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος DCF	3.626	7,90% - 13,50%	6,00%-9,35%
Ελλάδα	Γραφεία	583.668	α. 10% συγκριτική μέθοδος και 90% μέθοδος DCF β. 5% συγκριτική μέθοδος και 95% μέθοδος DCF γ. 15% συγκριτική μέθοδος και 85% μέθοδος DCF δ. 20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος DCF	3.891	7,50% - 13,50%	7,10%-10,15%
Ελλάδα	Λοιπά <sup>5</sup>	12.563	10% συγκριτική μέθοδος και 90% μέθοδος DCF	69	10,50%-13,25%	7,95%-10,65%
Ιταλία	Γραφεία	80.632	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος DCF	498	8,25% - 8,60%	6,75%-7,75%
Ιταλία	Λοιπά <sup>6</sup>	67.800	20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 80% μέθοδος υπολειμματικής αξίας	-	-	-
Ρουμανία	Καταστήματα	1.387	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος DCF	8	11,25%	9,0%
Ρουμανία	Γραφεία	6.009	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος DCF	38	9,50%	7,15%

Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία εκτιμάται βάσει ενός σταθμισμένου μέσου όρου των δύο μεθόδων εκτίμησης οι οποίες ποικίλουν ανάλογα με τους όρους του μισθωτηρίου συμβολαίου:

- για τα μισθωτήρια της ΕΤΕ με παραίτηση δικαιώματος καταγγελίας για 25 έτη: 5,0% (συγκριτική μέθοδος) – 95,0% (DCF),
- για τα μισθωτήρια της ΕΤΕ με παραίτηση δικαιώματος καταγγελίας για 15 έτη: 10,0%-90,0%
- για το μισθωτήριο της Cosmote με παραίτηση δικαιώματος καταγγελίας για 8 έτη: 15,0% - 85,0%
- για όλα τα υπόλοιπα μισθωτήρια και τα κενά ακίνητα: 20,0% - 80,0%

<sup>5</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης

<sup>6</sup> 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 για το 2013:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα	473.623	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών και 20% συγκριτική μέθοδος	2.794	8,75% - 12,00%	6,50%-9,50%
Ελλάδα	Γραφεία	378.462	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών και 20% συγκριτική μέθοδος	2.289	9,00% - 11,75%	7,60%-10,50%
Ελλάδα	Λοιπά <sup>7</sup>	10.994	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών και 20% συγκριτική μέθοδος	34	11,00%-13,25%	9,00%-11,00%
Ιταλία	Λοιπά <sup>8</sup>	67.800	80% υπολειμματική μέθοδος και 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	-	-	-

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές 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 και τα Ρουμανία καθώς και για τα κτήρια γραφείων στην Ιταλία 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 από τον ανεξάρτητο εκτιμητή στις 31 Δεκεμβρίου 2014, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €98.651 (2013: ζημία €101.988).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 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 €59.379 χαμηλότερη ή €66.329 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2013: €44.889 χαμηλότερη ή €49.213 υψηλότερη, αντίστοιχα).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση, €35.305 χαμηλότερη ή €43.150 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2013: €22.878 χαμηλότερη ή €28.736 υψηλότερη, αντίστοιχα).

<sup>7</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει αποθήκες, χώρο αρχείων και χώρους στάθμευσης

<sup>8</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο

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

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 η τιμή πώλησης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €39.952 χαμηλότερη ή €39.960 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2013: €41.252 χαμηλότερη ή €41.260 υψηλότερη, αντίστοιχα).

## 7. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Όμιλος	Οικόπεδα και Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Σύνολο
<b>Αξία κτήσης</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>1.328</b>	-	<b>2</b>	<b>94</b>	<b>1.424</b>
Προσθήκες	-	-	-	164	<b>164</b>
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	(103)	<b>(103)</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>1.328</b>	-	<b>2</b>	<b>155</b>	<b>1.485</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013</b>	(38)	-	(1)	-	(39)
Αποσβέσεις χρήσεως	(12)	-	(1)	-	(13)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>(50)</b>	-	<b>(2)</b>	-	<b>(52)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>1.278</b>	-	-	<b>155</b>	<b>1.433</b>
<b>Αξία κτήσης</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>1.328</b>	-	<b>2</b>	<b>155</b>	<b>1.485</b>
Προσθήκες	-	-	4	1.430	<b>1.434</b>
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 9)	1.631	2	5	7	<b>1.645</b>
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	(155)	<b>(155)</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>2.959</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>1.437</b>	<b>4.409</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014</b>	(50)	-	(2)	-	(52)
Αποσβέσεις περιόδου	(21)	(1)	(1)	-	(23)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>(71)</b>	<b>(1)</b>	<b>(3)</b>	-	<b>(75)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>2.888</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>1.437</b>	<b>4.334</b>



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

Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Σύνολο
<b>Αξία κτήσης</b>				
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>1.328</b>	<b>2</b>	<b>94</b>	<b>1.424</b>
Προσθήκες	-	-	164	164
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	(103)	(103)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>1.328</b>	<b>2</b>	<b>155</b>	<b>1.485</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013</b>	(38)	(1)	-	(39)
Αποσβέσεις χρήσεως	(12)	(1)	-	(13)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>(50)</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>(52)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>1.278</b>	<b>-</b>	<b>155</b>	<b>1.433</b>
<b>Αξία κτήσης</b>				
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>1.328</b>	<b>2</b>	<b>155</b>	<b>1.485</b>
Προσθήκες	-	2	430	432
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	(155)	(155)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>1.328</b>	<b>4</b>	<b>430</b>	<b>1.762</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014</b>	(50)	(2)	-	(52)
Αποσβέσεις περιόδου	(12)	-	-	(12)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>(62)</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>(64)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>1.266</b>	<b>2</b>	<b>430</b>	<b>1.698</b>

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

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

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία προέβη την 22 Αυγούστου 2014 σε έκδοση ομολογιακού δανείου ύψους €237.500. Σύμφωνα με τους όρους του ομολογιακού δανείου, η Εταιρεία σύστησε υποθήκη σε ακίνητα ιδιοκτησίας της, συμπεριλαμβανομένου και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου (Σημείωση 16). Επίσης, σημειώνεται ότι το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο του Ομίλου που βρίσκεται στην οδό Τζώρτζ 4, Αθήνα βαρύνεται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank A.E. (Σημείωση 16).

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

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

## 8. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

### Όμιλος και Εταιρεία

	Λογισμικό
<b>Αξία κτήσης</b>	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	346
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	<b>346</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	(72)
Αποσβέσεις περιόδου	(29)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	<b>(101)</b>
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2013	<b>245</b>
<b>Αξία κτήσης</b>	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	346
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	<b>346</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	(101)
Αποσβέσεις περιόδου	(29)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	<b>(130)</b>
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2014	<b>216</b>

## 9. Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)

### (α) Επιχειρηματικές συνενώσεις

Η Εταιρεία προέβη στις παρακάτω εξαγορές τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014 στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της, για να ενισχύσει τη θέση της στις αγορές ακινήτων που δραστηριοποιείται:

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

Η εξαγορασθείσα θυγατρική συνεισέφερε έσοδα από μισθώματα €4.644 και κέρδη περιόδου €7.570 στον Όμιλο από την ημερομηνία της εξαγοράς μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2014.

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



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

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

	<b>20.03.2014</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	76.146
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.364
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	2.020
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>79.530</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>	
Δανειακές υποχρεώσεις	(38.195)
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	(124)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(2.427)
<b>Σύνολο παθητικού</b>	<b>(40.746)</b>
<b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>38.784</b>
Αρνητική υπεραξία	(831)
<b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>	<b>37.953</b>

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα ανήλθε σε €37.953, εκ των οποίων ποσό €36.953 καταβλήθηκε σε μετρητά ενώ ποσό €1.000 αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση. Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €831 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014, στα «Λοιπά έσοδα».

- Την 12 Αυγούστου 2014, η Εταιρεία απέκτησε το 34,96% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. έναντι τιμήματος €12.300. Την ίδια ημέρα, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον 47,85% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. ως εισφορά εις είδος με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών τιμής διάθεσης €6,23 έκαστη (ήτοι σύνολο εύλογης αξίας εκδοθεισών μετοχών €20.862). Την 22 Οκτωβρίου 2014 ολοκληρώθηκε η περίοδος αποδοχής της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης («ΥΔΠ») που υπέβαλε η Εταιρεία προς τους μετόχους της MIGRE, και απέκτησε 1.951.053 μετοχές (13,86% του μετοχικού κεφαλαίου MIGRE) κατά €3,10 ανά μετοχή, αυξάνοντας το μερίδιό της στην MIGRE σε 96,67%. Λαμβάνοντας υπ' όψιν το γεγονός ότι μετά την ολοκλήρωση της ΥΔΠ η Εταιρεία κατείχε μετοχές που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 90% των δικαιωμάτων ψήφου της MIGRE, η Εταιρεία ήταν υποχρεωμένη, σύμφωνα με το άρθρο 28 του νόμου 3461/2006, σε συνδυασμό με την απόφαση με αριθμό 1/409/29.12.2006 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, για την εξαγορά του συνόλου των μετοχών που προσφέρθηκαν από μετόχους που δεν αποδέχθηκε αρχικά την ΥΔΠ εντός προθεσμίας τριών μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων (ήτοι μέχρι την 27 Ιανουαρίου 2015) στην τιμή των €3,10 ανά μετοχή (δικαίωμα εξόδου). Μετά από αυτό, η συμμετοχή της Εταιρείας στη MIGRE αυξήθηκε σε 96,94% έχοντας αποκτήσει συνολικά 13.605.064 μετοχές (ποσοστό σε MIGRE την 31 Δεκεμβρίου 2014: 96,90% - αριθμός μετοχών στην κατοχή της Εταιρείας: 13.638.330). (Σημείωση 6 και 14).





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

Η MIGRE Real Estate A.E.E.A.Π. κατέχει και διαχειρίζεται χαρτοφυλάκιο εμπορικών ακινήτων (με χρήσεις γραφείων και καταστημάτων) συνολικής επιφάνειας 29 χιλ. τ.μ. Η πλειοψηφία των ακινήτων βρίσκεται στην Ελλάδα (26 ακίνητα στην Αττική, 4 στη Θεσσαλονίκη, και 4 σε λουπά αστικά κέντρα). Επίσης, η MIG Real Estate A.E.E.A.Π. έχει στην ιδιοκτησία της δύο ακίνητα στη Ρουμανία (μέσω της κατά 99,96% θυγατρικής της Egnatia Properties S.A.). Τα ακίνητα είναι εκμισθωμένα κατά κύριο λόγο στην Τράπεζα Πειραιώς, Marfin Bank Romania, Marfin Leasing IFN Romania, Grant Thornton και Boston Consulting.

Η εξαγορασθείσα θυγατρική συνεισέφερε έσοδα από μισθώματα €1.001 και κέρδη περιόδου €620 στον Όμιλο από την ημερομηνία της εξαγοράς μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2014.

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

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

	<b>12.08.2014</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	52.336
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 7)	1.645
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.109
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	326
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>57.416</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>	
Δανειακές υποχρεώσεις	(12.337)
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(134)
Αναβαλλόμενος φόρος παθητικού	(373)
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(247)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(988)
<b>Σύνολο παθητικού</b>	<b>(14.079)</b>
<b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>43.337</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(7.450)
Αρνητική υπεραξία	(2.725)
<b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>	<b>33.162</b>

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €2.725 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014, στα «Λοιπά έσοδα».

Εάν οι ανωτέρω εξαγορές είχαν πραγματοποιηθεί την 1η Ιανουαρίου 2014, με τις λοιπές μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, τα έσοδα του Ομίλου για το 2014 θα ανέρχονταν €96.382 και τα κέρδη του Ομίλου για το 2014 θα ανέρχονταν €179.535.

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

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:

	<b>15.02.2013</b>
Ακίνητα επενδύσεων (Σημείωση 6)	122.137
Ενσώματα πάγια στοιχεία	3
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.319
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	359
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>125.818</b>
Δανειακές υποχρεώσεις	(55.412)
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(9.183)
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	(3.209)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(927)
<b>Σύνολο παθητικού</b>	<b>(68.731)</b>
<b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>57.087</b>
Αρνητική υπεραξία	(921)
<b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>	<b>56.166</b>

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος των €921 («αρνητική υπεραξία») αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013, στα «Λοιπά έσοδα». Η εκτίμηση της υπεραξίας ολοκληρώθηκε και δεν υπήρξε ανάγκη προσαρμογής των προσωρινών ποσών σύμφωνα με την εκτίμηση κατά την προηγούμενη χρήση.

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 Δεκεμβρίου 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.

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

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 14).

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:

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

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

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».

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

## 10. Συμμετοχή σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. (*)	Ελλάδα	2010 – 2014	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nash S.r.L.	Ιταλία	2010 – 2014	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Picasso Fund	Ιταλία	2010 – 2014	100,00%	-	100,00%	-
MIG Real Estate A.E.E.A.Π. (**)	Ελλάδα	2010 & 2012 – 2014	96,90%	-	96,90%	-
Egnatia Properties S.A. (***)	Ρουμανία	2010 – 2014	96,87%	-	-	-

(\*) Η χρήση 2014 βρίσκεται υπό έλεγχο από τους τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές της Εταιρείας. Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις πριν από το 2014 θα ελεγχθούν από τις φορολογικές αρχές.

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

(\*\*\*) Η συμμετοχή της Εταιρείας στην Egnatia Properties S.A. είναι έμμεση μέσω της κατά 96,90% θυγατρικής της MIG Real Estate A.E.E.A.Π., η οποία κατέχει το 99,96% της Egnatia Properties S.A.

## 11. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Την 30 Σεπτεμβρίου 2014, η Εταιρεία συνήψε με την Stirling Properties Bulgaria EOOD, μέλος του Ομίλου Μαρινόπουλος Α.Ε., προσύμφωνο αγοράς δύο εταιρειών που θα κατέχουν εκμισθώσιμη επιφάνεια περίπου 23 χιλ. τ.μ. στο εμπορικό κέντρο WEST PLAZA στη Σόφια, Βουλγαρία, με συνολικό τίμημα €33.000, έναντι του οποίου κατά την υπογραφή προκαταβλήθηκαν €6.600. Η συναλλαγή θα εκτελεστεί σε δυο φάσεις. Κατά την πρώτη φάση (η οποία ολοκληρώθηκε στις 27 Φεβρουαρίου 2015) η Εταιρεία θα αποκτήσει τη νεοσυσταθείσα εταιρεία «PLAZA WEST AD», η οποία κατέχει περίπου 9 χιλ. τ.μ. του West Plaza, καταβάλλοντας €4.400. Στη δεύτερη φάση είναι στην διακριτική ευχέρεια της Εταιρείας είτε να αποκτήσει και τη νεοσυσταθείσα εταιρεία «PLAZA WEST 2 AD», η οποία κατέχει περίπου 14 χιλ τ.μ. του West Plaza, έναντι συμφωνηθέντος τιμήματος, είτε να επαναπωλήσει στην πωλήτρια εταιρεία Stirling Properties Bulgaria EOOD την εταιρεία «PLAZA WEST AD» έναντι συμφωνηθέντος τιμήματος (Σημείωση 31).



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

Η Εταιρεία συνήψε με την Chris Cash & Carry Limited, εταιρεία του Ομίλου Μαρινόπουλου Α.Ε., το από 31 Ιουλίου 2014 προσύμφωνο αγοράς 2 ακινήτων, στη Λεμεσό της Κύπρου, το οποίο τροποποιήθηκε την 15 Ιανουαρίου 2015. Το τίμημα ανέρχεται σε €21.800, εκ των οποίων η Εταιρεία έχει καταβάλει €5.000 ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης, η οποία συμφωνήθηκε να ολοκληρωθεί έως την 10 Μαρτίου 2015, τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου. Εκ των ακινήτων αυτών, το ένα, συνολικής επιφάνειας 11 χιλ. τ.μ., στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά, ενώ το άλλο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 1 χιλ. τ.μ. και χρησιμοποιείται ως γραφειακός χώρος. Η Εταιρεία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο για την εκμίσθωση του συνόλου του ακινήτου προς τη Μαρινόπουλος Α.Ε., με εικοσιπενταετή διάρκεια.

## 12. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Εμπορικές απαιτήσεις	7.140	2.281	5.129	486
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 29)	2	239	2	239
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	7.830	5.904	7.790	5.904
Προπληρωθέντα έξοδα	4.402	1.138	4.022	1.055
Καταβληθέν προσωρινό μέρισμα	58.169	-	58.169	-
Λοιπές απαιτήσεις	9.528	5.874	3.808	172
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 29)	47	1.590	100.000	1.590
<b>Σύνολο</b>	<b>87.118</b>	<b>17.026</b>	<b>178.920</b>	<b>9.446</b>

Η εύλογη αξία των εμπορικών και λοιπών 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 2014 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €39 (31.12.2013: €14), εκ του οποίου ποσό €25 σχηματίστηκε την τρέχουσα χρήση (2013: €14) και περιλαμβάνονται στα «λοιπά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο αφορούν κυρίως σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου το οποίο κατέβαλε η Εταιρεία στις 14 Απριλίου 2010, 16 Σεπτεμβρίου 2014 και 17 Σεπτεμβρίου 2014. Κατά την καταβολή του εν λόγω φόρου, η Εταιρεία διατύπωσε ρητή επιφύλαξη περί της υποχρεώσεώς της για την καταβολή του φόρου αυτού ζητώντας ταυτόχρονα τη νομιμότοκη επιστροφή του ποσού αυτού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος, καθώς λόγω της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, «οι εκδιδόμενες από εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων». Αναφορικά με την καταβολή του φόρου την 14 Απριλίου 2010, λόγω της σιωπής της Αρχής επί τρίμηνο, οπότε και απόρριψης σιωπηρώς της αίτησης επιστροφής φόρου, η Εταιρεία προέβη σε προσφυγή. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι η επιστροφή των ως άνω ποσών είναι κατ' ουσίαν βέβαιη.

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

Τα προπληρωθέντα έξοδα την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013 αφορούν κυρίως σε δικηγορικά έξοδα και έξοδα εκτιμήσεων.

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Απαιτήσεις από Ιταλικό Δημόσιο	5.664	5.700	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.041	-	3.041	-
Λοιπά	823	174	768	172
<b>Σύνολο</b>	<b>9.528</b>	<b>5.874</b>	<b>3.809</b>	<b>172</b>

Οι απαιτήσεις από το Ιταλικό Δημόσιο αφορούν σε επιστροφή ΦΠΑ ο οποίος προέρχεται κυρίως από την απόκτηση ακινήτου της θυγατρικής Nash S.r.L..

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε καταθέσεις οι οποίες έχουν δεσμευτεί σύμφωνα με τους όρους της από 11 Αυγούστου 2014 συμβάσεως ομολογιακού δανείου όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014 (Σημείωση 16).

Τα λοιπά αφορούν σε προκαταβολή για μελλοντική έκδοση μεριδίων από το Picasso Fund, ποσό το οποίο θα χρηματοδοτήσει επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 28 και 31).

### 13. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Ταμείο	3	2	1	2
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	125.635	160.961	7.192	156.369
<b>Σύνολο</b>	<b>125.638</b>	<b>160.963</b>	<b>7.193</b>	<b>156.371</b>

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

Στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρόγραμμα έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει η ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. (Σημείωση 10), ύψους €8.471 (31 Δεκεμβρίου 2013: €2.672). Η αύξηση του υπολοίπου οφείλεται κυρίως στην επιστροφή ΦΠΑ από την αρμόδια φορολογική αρχή, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 17 του ν.4110/23.1.2013. Ο Όμιλος έχει την υποχρέωση απόδοσης στον προηγούμενο μέτοχο της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. των επιμέρους ποσών του επιστραφέντος και συμψηφισθέντος ΦΠΑ κατασκευαστικών εργασιών (Σημείωση 20).

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

#### 14. Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>147.500.000</b>	<b>590.000</b>	-	<b>590.000</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	36.428.000	145.712	-	145.712
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>183.928.000</b>	<b>735.712</b>	-	<b>735.712</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.370.329	29.481	16.436	45.917
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(546)	(546)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>191.298.329</b>	<b>765.193</b>	<b>15.890</b>	<b>781.083</b>

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014, ανερχόταν στο ποσό των €765.193 (31 Δεκεμβρίου 2013: €735.712), διαιρούμενο συνολικά σε 187.949.678 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές (31 Δεκεμβρίου 2013: 183.928.000), ονομαστικής αξίας τεσσάρων €4,0 εκάστη και 3.348.651 κοινές εξαγοράσιμες μετά ψήφου μετοχές (31 Δεκεμβρίου 2013: 0), ονομαστικής αξίας €4,0 εκάστη και με αξία εξαγοράς €7,16 εκάστη. Σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρείας, το δικαίωμα εξαγοράς των εξαγοράσιμων μετοχών είναι δυνατόν να εξασκηθεί μετά την 30 Μαρτίου 2015 στην περίπτωση που δεν έχουν εισαχθεί οι μετοχές της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Επίσης, σύμφωνα με τη Συμφωνία Πλαίσιο (Σημείωση 28), εάν οι μετοχές της Εταιρείας δεν έχουν εισαχθεί μέχρι την 30 Μαρτίου 2015 αλλά έχει ληφθεί σχετική εταιρική απόφαση ή σημαντικές πράξεις έχουν λάβει χώρα για την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο (όπως η αντίστροφη συγχώνευση της Εταιρείας με τη MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π., οι μετοχές της οποίας είναι ήδη εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η ημερομηνία του δικαιώματος εξαγοράς των εξαγοράσιμων μετοχών παρατείνεται μέχρι την 30 Ιουλίου 2015. Σε κάθε περίπτωση, οι συμβαλλόμενοι στη Συμφωνία Πλαίσιο μέτοχοι της Εταιρείας έχουν αναλάβει να πράξουν κάθε τι απαραίτητο ώστε η Εταιρεία να προβεί στην εξαγορά των εξαγοράσιμων μετοχών (ήτοι έναντι ποσού €23.976).

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας την 12 Αυγούστου 2014 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας α) κατά το ποσό των €13.395 λόγω εισφοράς σε είδος 6.734.011 μετοχών της εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών, ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ», με έκδοση 3.348.651 κοινών εξαγοράσιμων μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,0 εκάστη και τιμή διάθεσης €6,23 εκάστη (Σημείωση 1 και 9) και β) κατά το ποσό των €16.087 με καταβολή μετρητών ποσού €5.825, καθώς και με εισφορά σε είδος ενός ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρείας Ανθός Properties Α.Ε., με έκδοση 4.021.678 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,0 εκάστη και τιμή διάθεσης €6,23 εκάστη (Σημείωση 1 και 6).

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στις 5 Δεκεμβρίου 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 6 και 9).

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

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

## 15. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Τακτικό αποθεματικό	2.986	2.986	2.986	2.986
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Προγράμματα καθορισμένων παροχών	(81)	-	(56)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	61	-	-	-
	<b>326.953</b>	<b>326.973</b>	<b>326.917</b>	<b>326.973</b>

Το ειδικό αποθεματικό ύψους €323.987 αφορά στην απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 3 Αυγούστου 2010 να καταχωρηθεί η διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των εισφερθέντων από την ΕΤΕ ακινήτων κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2009, η οποία (διαφορά) γεννήθηκε κατά τη σύσταση της Εταιρείας

## 16. Δανειακές Υποχρεώσεις

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τους όρους ομολογιακού προγράμματος που έχει εκδώσει η θυγατρική ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχουν καταρτιστεί συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου (Σημείωση 19).

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

Την 29 Ιουλίου 2014 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό (bridge loan) μέχρι ποσού €46.200 με την Alpha Bank Α.Ε. με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 5,30% (Σημείωση 28). Την 31 Δεκεμβρίου 2014 το υπόλοιπο του ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού ανερχόταν σε €6.000.





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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
<b>Μακροπρόθεσμα</b>				
Ομολογιακά δάνεια	284.276	51.390	230.054	-
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	35.778	-	-	-
<b>Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>	<b>320.054</b>	<b>51.390</b>	<b>230.054</b>	-
<b>Βραχυπρόθεσμα</b>				
Ομολογιακά δάνεια	5.137	2.267	2.500	-
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	10.484	-	6.000	-
<b>Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>	<b>15.621</b>	<b>2.267</b>	<b>8.500</b>	-
<b>Σύνολο</b>	<b>335.675</b>	<b>53.657</b>	<b>238.554</b>	-

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31 Δεκεμβρίου 2014 ποσό €2.775 και €2.500, αντίστοιχα, το οποίο αφορά κυρίως σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων.

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Έως 1 έτος	13.981	2.267	6.860	-
Από 1 έως 5 έτη	301.053	51.390	231.694	-
Πάνω από 5 έτη	20.641	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>335.675</b>	<b>53.657</b>	<b>238.554</b>	-

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

Οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας 3 μηνών.

Το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται σε 5,26% (2013: 7,25%), ενώ εάν δεν συμπεριληφθούν οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων το μέσο πραγματικό επιτόκιο ανέρχεται σε 4,68% (2013: 5,32%).

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

Οι δανειακές υποχρεώσεις είναι εξασφαλισμένες ακίνητα. Πιο αναλυτικά:

- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €106.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2014 σε €51.390 και η εύλογη αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2014 ανερχόταν σε €125.412. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς, για όλα τα οφειλόμενα, δυνάμει του ομολογιακού προγράμματος, ποσά, και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Cosmote.
- Εννέα ακίνητα στην Αττική (8 στην Αθήνα και 1 στο Πειραιά) της θυγατρικής MIG Real Estate Α.Ε.Α.Π. βαρύνονται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε., έκαστο για ποσό

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

- €9.880. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2014 σε €5.200 και η εύλογη αξία των εννέα ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2014 ανερχόταν σε €11.395.
- Το συγκρότημα ακινήτων στο Μιλάνο Ιταλίας της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνεται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. για ποσό €72.000 και με υποθήκη δεύτερης τάξης υπέρ της ίδιας τράπεζας για ποσό €8.000. Επίσης, το ακίνητο στη Ρώμη Ιταλίας της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνεται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της ως άνω τράπεζας για ποσό €27.000. Το υπόλοιπο των δανείων ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2014 σε €33.565 και η εύλογη αξία των ως άνω ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2014 ανερχόταν σε €80.632. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
  - Σύμφωνα με τους όρους του από 11 Αυγούστου 2014 Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου, όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014, για την έκδοση από την Εταιρεία ομολόγων συνολικού ύψους €237.500, η Εταιρεία προέβη στην εγγραφή προσημείωσης υποθήκης για 8 ακίνητά της στην Ελλάδα και στη σύσταση υποθήκης για 68 ακίνητά της στην Ελλάδα μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2014 υπέρ της Alpha Bank A.E. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) ως εξασφάλιση των όλων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό τα χρηματοδοτικά έγγραφα έκαστο για ποσό €250.000. Εκκρεμεί η σύσταση υποθήκης σε ένα ακίνητο, ώστε ο συνολικός αριθμός ακινήτων στα οποία εγγράφηκε υποθήκη ή προσημείωση να είναι 77. Η εύλογη αξία των 77 ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2014 ανερχόταν σε €544.326.

#### 17. Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία

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

##### Καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	251	26	85	26
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>251</b>	<b>26</b>	<b>85</b>	<b>26</b>

##### Κίνηση καθαρής υποχρέωσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2014	2013	2014	2013
Καθαρή υποχρέωση την 1 Ιανουαρίου	26	22	26	22
Απόκτηση θυγατρικής	134	-	-	-
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση αποτελεσμάτων	9	-	3	-
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εσόδων	82	4	56	4
<b>Καθαρή υποχρέωση την 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>251</b>	<b>26</b>	<b>85</b>	<b>26</b>



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

**Προσαρμογές στην καθαρή υποχρέωση**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2014	2013	2014	2013
Υποχρέωση κέρδος / (ζημιά) από αλλαγή των υποθέσεων	(46)	4	(20)	4
Υποχρέωση κέρδος / (ζημιά) από εμπειρικές προσαρμογές	(36)	(4)	(36)	(4)
<b>Ποσό αναγνωρισμένο στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>	<b>(82)</b>	<b>-</b>	<b>(56)</b>	<b>-</b>

**Κίνηση υποχρέωσης προγραμμάτων καθορισμένων παροχών**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2014	2013	2014	2013
Κόστος 1 Ιανουαρίου	26	22	26	22
Απόκτηση θυγατρικής	134	-	-	-
Κόστος υπηρεσίας	7	4	2	4
Χρηματοοικονομικό κόστος	2	-	1	-
Προσαρμογές (κέρδη) / ζημιές:				
Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές χρηματοοικονομικών παραδοχών	46	-	20	-
Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές δημογραφικών παραδοχών	-	-	-	-
Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές εμπειρικών παραδοχών	36	-	36	-
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>251</b>	<b>26</b>	<b>85</b>	<b>26</b>

**Μέσες σταθμισμένες αναλογιστικές παραδοχές στο τέλος της περιόδου**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2014	2013	2014	2013
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,5%	3,6%	2,0%	3,6%
Πληθωρισμός	1,5%	1,8%	1,5%	1,8%
Ρυθμός μεταβολής αποδοχών	1,7%	1,8%	1,5%	1,8%

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

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση ευαισθησίας για σημαντικές αναλογιστικές παραδοχές, ήτοι το προεξοφλητικό επιτόκιο και τον ρυθμό αύξησης αποδοχών, παραθέτοντας πώς η υποχρέωση καθορισμένων παροχών θα επηρεαζόταν από τις μεταβολές στη σχετική αναλογιστική παραδοχή και οι οποίες θα ήταν πιθανές κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

**Ανάλυση ευαισθησίας σημαντικών αναλογιστικών παραδοχών – Όμιλος**

Αναλογιστική παραδοχή	Μεταβολή στην παραδοχή	31.12.2014
		Αύξηση / (μείωση) στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών
Επιτόκιο προεξόφλησης	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	(5,6)% 6,4%
Ρυθμός μεταβολής αποδοχών	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	5,5% (4,9)%

**Ανάλυση ευαισθησίας σημαντικών αναλογιστικών παραδοχών – Εταιρεία**

Αναλογιστική παραδοχή	Μεταβολή στην παραδοχή	31.12.2014
		Αύξηση / (μείωση) στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών
Επιτόκιο προεξόφλησης	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	(13,0)% 15,1%
Ρυθμός μεταβολής αποδοχών	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	12,4% (10,8)%

**18. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις	3.162	2.492	319	-
Προκαταβολή έναντι μισθωμάτων	3.335	6.691	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>6.497</b>	<b>9.183</b>	<b>319</b>	<b>-</b>

Ο Όμιλος έχει λάβει προκαταβολή έναντι μισθωμάτων ύψους €6.691 η οποία θα συμψηφίζεται με μισθώματα από τον Σεπτέμβριο 2015. Ποσό €3.335 εμφανίζεται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, ενώ ποσό €3.356 συμπεριλαμβάνεται στο κονδύλι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καθώς θα συμψηφιστεί εντός των επόμενων δώδεκα μηνών (Σημείωση 20).

**19. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα Παθητικού	3.042	2.783	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>3.042</b>	<b>2.783</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

Το ονομαστικό κεφάλαιο των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων την 31 Δεκεμβρίου 2014 ανερχόταν σε €49.151 (31.12.2013: €51.468). Οι ζημιές λόγω μεταβολής της εύλογης αξίας των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων ανέρχονται σε €249 (2013: κέρδη €293).

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

## 20. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Προμηθευτές	2.804	222	2.221	171
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 29)	862	112	785	88
Φόροι – Τέλη	9.394	5.309	8.463	5.194
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	4.285	-	2.884	-
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	12.208	2.289	1.040	208
<b>Σύνολο</b>	<b>29.553</b>	<b>7.932</b>	<b>15.393</b>	<b>5.661</b>

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

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Χαρτόσημο μισθωμάτων	2.624	2.568	2.570	2.568
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	3.209	-	3.042	-
Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) και Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ)	2.594	2.554	2.549	2.554
Λοιπά	967	187	302	72
<b>Σύνολο</b>	<b>9.394</b>	<b>5.309</b>	<b>8.463</b>	<b>5.194</b>

Σημειώνεται ότι ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. από 1 Ιανουαρίου 2014 αντικατέστησε τον ΦΑΠ και το Ε.Ε.Τ.Α. του Ν.4151/2013 (πρ. ΕΕΤΗΔΕ – του Ν. 4021/2011).

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

Τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα αφορούν κυρίως σε μισθώματα που οφείλονται από το Ελληνικό Δημόσιο για μεταγενέστερη περίοδο από την 31 Δεκεμβρίου 2014, βάσει των σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

Στις λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2014 περιλαμβάνονται τα κάτωθι:

- ποσό €7.711 (31 Δεκεμβρίου 2013: €2.057), το οποίο αφορά σε ποσό που θα πρέπει ο Όμιλος να αποδώσει στον προηγούμενο μέτοχο της θυγατρικής ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. Πιο συγκεκριμένα, η θυγατρική ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. επέλεξε τη δυνατότητα υπαγωγής στο καθεστώς ΦΠΑ της υφιστάμενης επαγγελματικής μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 17 του ν.4110/23.1.2013. Σύμφωνα με τις ως άνω διατάξεις, η εταιρεία αιτήθηκε την έκπτωση του ΦΠΑ των εισροών με τον οποίο είχε επιβαρυνθεί η κατασκευή του ακινήτου, ύψους €7.711. Ο Όμιλος έχει την υποχρέωση απόδοσης στον προηγούμενο μέτοχο της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. των επιμέρους ποσών επιστρεφόμενου ή συμψηφιζόμενου ΦΠΑ κατασκευαστικών εργασιών κατά τα ανωτέρω. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος έχει λάβει το επιστρεφόμενο ποσό ΦΠΑ από την αρμόδια αρχή (Σημείωση 13).
- ποσό €3.356 το οποίο αφορά σε προκαταβολή έναντι μισθωμάτων η οποία θα συμψηφιστεί εντός των επόμενων δώδεκα μηνών (Σημείωση 18).

## 21. Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Έσοδα από μισθώματα	93.054	79.166	78.393	71.343
<b>Σύνολο</b>	<b>93.054</b>	<b>79.166</b>	<b>78.393</b>	<b>71.343</b>

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

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Έως 1 έτος	76.299	77.829	64.500	68.813
Από 1 έως 5 έτη	324.095	295.686	263.604	261.024
Πάνω από 5 έτη	990.085	825.205	951.594	782.597
<b>Σύνολο</b>	<b>1.390.479</b>	<b>1.198.720</b>	<b>1.279.698</b>	<b>1.112.434</b>

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

## 22. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	4.000	2.377	3.030	2.059
Έξοδα εκτιμήσεων	401	288	395	288
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	959	77	765	75
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων	755	-	755	-
Έξοδα ασφάλισης	278	84	154	32
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	115	23	22	23
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	74	-	2	-
Μεσιτικά έξοδα	24	-	24	-
Λοιπά έξοδα	112	1	5	1
<b>Σύνολο</b>	<b>6.718</b>	<b>2.850</b>	<b>5.152</b>	<b>2.478</b>

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014 περιλαμβάνουν τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ύψους €3.327 και €3.030 για Όμιλο και Εταιρεία, αντίστοιχα. Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 συμπεριλαμβάνουν Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) το Ν. 3842/2010, ποσού €717 και €571 για Όμιλο και Εταιρεία, αντίστοιχα καθώς και το Ε.Ε.Τ.Α. Ν. 4152/2013, ποσού €1.557 και €1.461 για Όμιλο και Εταιρεία, αντίστοιχα. Σημειώνεται ότι ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. από 1 Ιανουαρίου 2014 αντικατέστησε τον ΦΑΠ και το Ε.Ε.Τ.Α. (πρ. Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών – ΕΕΤΗΔΕ – του Ν. 4021/2011).

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Μισθωμένα ακίνητα	5.989	2.749	4.617	2.377
Μη-μισθωμένα ακίνητα	729	101	535	101
<b>Σύνολο</b>	<b>6.718</b>	<b>2.850</b>	<b>5.152</b>	<b>2.478</b>



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

### 23. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Μισθοί	1.104	373	926	373
Εργοδοτικές εισφορές	165	99	131	99
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	4	4	3	4
Λοιπά έξοδα	14	8	14	8
<b>Σύνολο</b>	<b>1.287</b>	<b>484</b>	<b>1.074</b>	<b>484</b>

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2014 ήταν 24 και 16 άτομα, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2013: 9 άτομα για Όμιλο και Εταιρεία).

### 24. Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	104	91	87	91
Αμοιβές τρίτων	443	119	173	94
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	19	39	19	39
Φόροι - τέλη	431	117	430	117
Έξοδα σχετιζόμενα με την απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές	121	-	121	-
Λοιπά	317	69	281	62
<b>Σύνολο</b>	<b>1.435</b>	<b>435</b>	<b>1.111</b>	<b>403</b>

### 25. Μερίσματα ανά Μετοχή

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

Την 25 Νοεμβρίου 2014 το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €58.169, ως καταβολή προσωρινού μερίσματος στους μετόχους. Το ποσό του προσωρινού μερίσματος εμφανίζεται την 31 Δεκεμβρίου 2014 στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.

Την 28 Ιουνίου 2013 η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων ενέκρινε, ύστερα από σχετική 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

## 26. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	1.449	1.666	1.271	1.493
Αναβαλλόμενος φόρος	9	-	-	-
Λοιποί φόροι	24	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>1.482</b>	<b>1.666</b>	<b>1.271</b>	<b>1.493</b>

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

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

## 27. Κέρδη / (Ζημιές) ανά Μετοχή

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

Περίοδος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2014	2013	2014	2013
Κέρδη / (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	177.599	(25.608)	160.060	(31.241)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	185.716	147.999	185.716	147.999
<b>Βασικά κέρδη ανά μετοχή / (ζημιές) (€ ανά μετοχή)</b>	<b>0,956</b>	<b>(0,173)</b>	<b>0,862</b>	<b>(0,211)</b>

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



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

## 28. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις ποσού €45. Εκτιμάται ότι πέρα των σχηματισμένων προβλέψεων, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010. Οι χρήσεις 2011, 2012 και 2013 έχουν ελεγχθεί από την εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών της Εταιρείας, Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός και Καμπάνης Α.Ε., σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994. Τα σχετικά πιστοποιητικά για το 2011, 2012 και 2013, τα οποία δεν είχαν παρατηρήσεις, εκδόθηκαν την 19 Ιουλίου 2012, 30 Σεπτεμβρίου 2013 και 10 Ιουλίου 2014, αντίστοιχα. Η χρήση 2011 θεωρείται περαιωμένη, καθώς έχει παρέλθει η 30 Απριλίου 2014 μετά την οποία οι φορολογικές αρχές δεν μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο της χρήσης 2011, σύμφωνα με την ΠΟΛ 1236/2014, η οποία παρέτεινε για την χρήση του 2011 την προθεσμία των 18 μηνών από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» που προέβλεπε το αρ. 6 της ΠΟΛ 1159/22.7.2011 ως περίοδο μετά την παρέλευση της οποίας δεν μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο οι φορολογικές αρχές. Οι χρήσεις 2012 και 2013 θα πρέπει να θεωρούνται οριστικές για σκοπούς φορολογικού ελέγχου μετά από 18 μήνες από την υποβολή της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών (εκτός και αν η εν λόγω προθεσμία παραταθεί στο μέλλον με νέα απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών). Η χρήση 2014 βρίσκεται υπό έλεγχο από τους τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές της Εταιρείας. Πληροφορίες σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για τις θυγατρικές υπάρχουν στη Σημείωση 10.

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

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

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

Στο πλαίσιο της σύναψης της Εταιρείας με την Alpha Bank σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό (Σημείωση 16), η Εταιρεία παρείχε ειδική και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, εντολή και δικαίωμα σε δικηγόρους ενεργούντες για την Alpha Bank A.E. ώστε αυτοί να δύνανται να παρίστανται και να εκπροσωπούν την Εταιρεία ενώπιον παντός αρμόδιου δικαστηρίου προς το σκοπό εγγραφής συναινετικής προσημείωσης υποθήκης σε δέκα τέσσερα (14) ακίνητα της Εταιρείας στην Ελλάδα, που αποτελούσαν αντικείμενο του διαγωνισμού «sale and leaseback από το ΤΑΙΠΕΔ (Σημείωση 7) υπέρ της Alpha A.E. για ποσό €55.440. Η ισχύς του πληρεξουσίου λήγει αυτόματα, είτε με την πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση του συνόλου των υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό την σύμβαση πίστωσης (ήτοι την 30 Ιουλίου 2015), είτε τη στιγμή της εξ' ολοκλήρου κάλυψης από την Alpha Bank A.E. των ομολογιών ομολογιακού δανείου, όπως αυτό ενδεχομένως εκδοθεί από την Εταιρεία μελλοντικά, το προϊόν του οποίου θα άγεται σε πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση κάθε ποσού υπό την προαναφερόμενη σύμβαση πίστωσης.

Την 10 Οκτωβρίου 2014 υπεγράφη δεσμευτική συμφωνία για την απόκτηση από τον Όμιλο χαρτοφυλακίου ακινήτων, το οποίο αποτελείται από 88 εμπορικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα), ιδιοκτησίας ιταλικού τραπεζικού ιδρύματος, τα οποία βρίσκονται κυρίως στη βόρεια Ιταλία, έναντι συνολικού τιμήματος €167.300. Τα ακίνητα θα εκμισθωθούν στον πωλητή βάσει μακροχρόνιων συμβάσεων μίσθωσης (μέσης διάρκειας περίπου 15 ετών). Η δεσμευτική συμφωνία έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014, ωστόσο τα μέρη βρίσκονται ακόμη σε διαδικασία διαπραγμάτευσης των όρων της συναλλαγής και ο πωλητής έχει χορηγήσει στον Όμιλο αποκλειστικότητα μέχρι τέλη Μαρτίου 2015.

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

## 29. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (μητρική εταιρεία), η οποία κατέχει το 32,69% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ελέγχει, βάσει συμβάσεως, την Εταιρεία (Σημείωση 1). Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

### i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
<b>Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b>				
Μητρική εταιρεία	-	239	-	239
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	2	-	2	-
	<b>2</b>	<b>239</b>	<b>2</b>	<b>239</b>
<b>Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b>				
Μητρική εταιρεία	-	1.590	-	1.590
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	47	-	-	-
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	100.000	-
	<b>47</b>	<b>1.590</b>	<b>100.000</b>	<b>1.590</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 36 έως 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
<b>Προπληρωθέντα έξοδα</b>				
Εθνική Χρηματιστηριακή, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	75	-	75	-
	<b>75</b>	<b>-</b>	<b>75</b>	<b>-</b>
<b>Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα</b>				
Μητρική εταιρεία	7.192	156.369	7.192	156.369
	<b>7.192</b>	<b>156.369</b>	<b>7.192</b>	<b>156.369</b>
<b>Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη</b>				
Μητρική εταιρεία	149	45	149	45
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	379	66	302	42
Εθνική Χρηματιστηριακή, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	215	-	215	-
Εθνodata, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	1	-	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	119	-	119	-
	<b>862</b>	<b>112</b>	<b>785</b>	<b>88</b>
<b>Δανειακές υποχρεώσεις</b>				
Μητρική εταιρεία	9.549	9.920	-	-
	<b>9.549</b>	<b>9.920</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα – Υποχρεώσεις</b>				
Μητρική εταιρεία	536	477	-	-
	<b>536</b>	<b>477</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2014	Από 01.01. έως 31.12.2013	Από 01.01. έως 31.12.2014	Από 01.01. έως 31.12.2013
Μητρική εταιρεία	69.093	70.844	69.093	70.844
Λοιπές εταιρείες του Ομίλου της ΕΤΕ <sup>9</sup>	220	282	220	282
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	2	-	2	-
<b>Σύνολο</b>	<b>69.315</b>	<b>71.126</b>	<b>69.315</b>	<b>71.126</b>

<sup>9</sup> Εθνική Factors, Εθνική Κεφαλαίου (απορροφήθηκε από την ΕΤΕ την 31 Μαΐου 2014), Εθνική Leasing, National Μεσιτική Ασφαλίσεων.

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

**iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	200	51	154	28
Λοιποί μέτοχοι	100	-	100	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	655	-	655	-
<b>Σύνολο</b>	<b>955</b>	<b>51</b>	<b>909</b>	<b>28</b>

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Μητρική εταιρεία	(56)	50	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>(56)</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**v. Λοιπά έξοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Μητρική εταιρεία	31	-	31	-
Εθνική Χρηματιστηριακή, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	106	-	106	-
Εθνodata, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	3	2	3	2
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	14	11	14	11
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	119	-	119	-
<b>Σύνολο</b>	<b>273</b>	<b>13</b>	<b>273</b>	<b>13</b>

**vi. Έσοδα από τόκους**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Μητρική εταιρεία	3.209	5.496	3.209	5.496
<b>Σύνολο</b>	<b>3.209</b>	<b>5.496</b>	<b>3.209</b>	<b>5.496</b>

**vii. Χρηματοοικονομικά έξοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Μητρική εταιρεία	829	719	78	7
<b>Σύνολο</b>	<b>829</b>	<b>719</b>	<b>78</b>	<b>7</b>



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

**viii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	35	-	35	-
<b>Σύνολο</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>35</b>	<b>-</b>

**ix. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	544	86	504	86
<b>Σύνολο</b>	<b>544</b>	<b>86</b>	<b>504</b>	<b>86</b>

**x. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις**

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

**30. 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 2014 και 2013. 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	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Αμοιβές για υποχρεωτικό έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και για λοιπές εργασίες ελεγκτικής φύσης	459	49	445	42
Αμοιβές για έκδοση ετήσιου φορολογικού πιστοποιητικού	19	16	12	9
Αμοιβές για λοιπές εργασίες μη ελεγκτικής φύσης	16	11	16	11
<b>Σύνολο</b>	<b>494</b>	<b>76</b>	<b>473</b>	<b>62</b>

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

### **31. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2014**

Την 30 Ιανουαρίου 2015 τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας («Απορροφώμενη») και της θυγατρικής της «MIG Real Estate Α.Ε.Α.Π.» («Απορροφώσα») σε συνεδρίασή τους, αποφάσισαν την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της πρώτης από τη δεύτερη. Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση έχει προταθεί να πραγματοποιηθεί με ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ως άνω αναφερόμενων εταιρειών, με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 68 επ. του ν. 2190/1920 και του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Ως ημερομηνία μετασχηματισμού έχει οριστεί η 31 Ιανουαρίου 2015 (Σημείωση 1).

Σε συνέχεια της από 10 Οκτωβρίου 2014 δεσμευτικής συμφωνίας, το Picasso Fund προχώρησε την 11 Φεβρουαρίου 2015 στην απόκτηση ενός κτηρίου γραφείων, συνολικής μικτής επιφάνειας περίπου 14 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται στη Ρώμη, Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος €38.700. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο Ιταλικό Δημόσιο. Ενόψει της ως άνω απόκτησης το Picasso Fund, σε συνέχεια της από 5 Φεβρουαρίου 2015 απόφασης των μεριδιούχων, προχώρησε την 10 Φεβρουαρίου 2015 σε έκδοση μεριδίων ύψους €39.000 (Σημείωση 12).

Συνεχία του από 30 Σεπτεμβρίου 2014 προσυμφώνου αγοράς με την Stirling Properties Bulgaria EOOD, μέλος του Ομίλου Μαρινόπουλος Α.Ε., η Εταιρεία ολοκλήρωσε την 27 Φεβρουαρίου 2015 τη απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της νεοσυσταθής εταιρείας «PLAZA WEST AD» η οποία κατέχει περίπου 9 χιλ. τ.μ. του εμπορικού κέντρου WEST PLAZA στη Σόφια, Βουλγαρία. Το τίμημα για την απόκτηση της ως άνω εταιρείας ανήλθε σε €11.000, το οποίο καταβλήθηκε σε μετρητά (Σημείωση 11). Μόνο περιουσιακό στοιχείο της εταιρείας την 27 Φεβρουαρίου 2015, ημερομηνία της απόκτησης, είναι το ως άνω ακίνητο με εύλογη αξία €11.195, όπως προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή.

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

### **32. Αναταξινόμησης Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού**

Ο Όμιλος αναταξινόμησε ποσό €2.672 το οποίο αφορά σε δεσμευμένα ποσά σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρόγραμμα έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει η ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. (Σημείωση 16), από τα λοιπά στοιχεία ενεργητικού στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Σε συνέχεια της ως άνω αναταξινόμησης παρουσιάζεται η ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης και η ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ρών την 31 Δεκεμβρίου 2013:

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

**Κατάσταση Οικονομικής Θέσης**

	<b>Όμιλος</b>		
	<b>31.12.2013</b>		
	Αναταξινομημένα ποσά	Δημοσιευμένα ποσά	Αναταξινομήσεις
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	17.026	19.698	(2.672)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	160.963	158.291	2.672

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Όμιλος**

	<b>Από 01.01. έως 31.12.2013</b>		
	Αναταξινομημένα ποσά	Δημοσιευμένα ποσά	Αναταξινομήσεις
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>			
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης - (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(3.418)	(3.597)	179
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	74.095	73.916	179
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>68.186</b>	<b>68.007</b>	<b>179</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	(52.837)	(55.330)	2.493
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(47.505)</b>	<b>(49.998)</b>	<b>2.493</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>	<b>(4.445)</b>	<b>(7.117)</b>	<b>2.672</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	<b>160.963</b>	<b>158.291</b>	<b>2.672</b>







---

**Διαθεσιμότητα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης**

Η Ετήσια Οικονομική Έκθεση, στην οποία περιλαμβάνονται:

- Οι Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου,
- Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου,
- Η Έκθεση Ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή,
- Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας,
- Τα Στοιχεία και Πληροφορίες του Ομίλου και της Εταιρείας

είναι αναρτημένη στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.nbgparangaea.gr>