



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2015
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Μάρτιος 2016



Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	5
Επεξηγηματική Έκθεση	24
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	28
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	30
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	31
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	32
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος	33
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία	34
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος	35
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία	36
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	37
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	39
2.1. Βάση Παρουσίασης	39
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	41
2.3. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	46
2.4. Συνένωση Επιχειρήσεων	48
2.5. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα	49
2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα	50
2.7. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	51
2.8. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	52
2.9. Μισθώσεις	52
2.10. Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης – Εταιρεία του Ομίλου είναι Εκμισθωτής	53
2.11. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων	53
2.12. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις	53
2.13. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	53
2.14. Μετοχικό Κεφάλαιο	54
2.15. Διανομή Μερισμάτων	54
2.16. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	54
2.17. Δανειακές Υποχρεώσεις	54
2.18. Δαπάνες Δανεισμού	54
2.19. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα	54
2.20. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	55
2.21. Παροχές προς Εργαζομένους	55
2.22. Προβλέψεις	56
2.23. Αναγνώριση Εσόδων	57
2.24. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους	57
2.25. Τομείς Δραστηριότητας	57
2.26. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	57
2.27. Συμψηφισμός	58
2.28. Κέρδη ανά Μετοχή	58
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	58
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	58
3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου	60
3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	61
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων	62
4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές	62
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας	63
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα	67
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	73
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	75
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)	76
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχή σε θυγατρικές	78



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	79
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	79
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	80
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	81
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αποθεματικά	81
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Δανειακές Υποχρεώσεις	82
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία	84
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	85
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα	85
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	87
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Κύκλος Εργασιών	87
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	88
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	88
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Λοιπά Έσοδα	89
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Λοιπά Έξοδα	89
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Μερίσματα ανά Μετοχή	89
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Φόροι	89
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Κέρδη / (Ζημιές) ανά Μετοχή	90
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	90
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	91
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	95
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2015	96
Στοιχεία και Πληροφορίες	97
Πληροφορίες του άρθρου 10 του Ν.3401/2005	98
Διαθεσιμότητα Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης	99



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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015, 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 Διαχείρισης 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, 22 Μαρτίου 2016

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη



**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2015**

(όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2015

A. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Εντός του 2015 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από τη θυγατρική της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ. Συγκεκριμένα, τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ και Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ αποφάσισαν στις από 30 Ιανουαρίου 2015 συνεδριάσεις τους να προτείνουν προς τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων τους τη συγχώνευσή τους με απορρόφηση (εφεξής «Συγχώνευση») της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από την κατά 96,944% θυγατρική της, MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ. Η Συγχώνευση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/20 και του Ν. 2166/1993 και με τους όρους και συμφωνίες που περιλαμβάνονται στο σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης, που υπεγράφη στις 6 Αυγούστου 2015 μεταξύ των συγχωνευόμενων εταιρειών και ενεκρίθη στις 25 Σεπτεμβρίου 2015 από τις Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των συγχωνευόμενων εταιρειών. Η Συγχώνευση εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό 100104/01.10.2015 απόφαση του Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού, η οποία καταχωρήθηκε την 1 Οκτωβρίου 2015 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο του ως άνω Υπουργείου.

Συνεπεία της Συγχώνευσης, η εταιρεία που προέκυψε από την Συγχώνευση (εφεξής «Νέα Εταιρεία» ή «Εταιρεία») ονομάζεται πλέον «**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**» με το διακριτικό τίτλο «**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ**» κατόπιν της τροποποίησης όλων των άρθρων του καταστατικού της πρώην MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ και της σχετικής εγκρίσεως του νέου της καταστατικού από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού.

Στην εν λόγω Εταιρεία καθώς και στον Όμιλο αυτής τα ποσοστά συμμετοχής των μετόχων των δύο εταιρειών διαμορφώθηκαν ως εξής:

Μέτοχοι Εθνική Πανγαία: 99,90% των μετοχών της εταιρείας που προέκυψε από τη Συγχώνευση

Μη ελέγχουσες συμμετοχές MIG Real Estate: 0,10% των μετοχών της εταιρείας που προέκυψε από τη Συγχώνευση

Πιο συγκεκριμένα, μετά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

	% συμμετοχής
• Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»):	32,66%
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. (εφεξής «Invel»):	65,49%
• Λοιποί μέτοχοι:	1,85%

Σημειώνεται ότι στο ανωτέρω ποσοστό της Invel περιλαμβάνεται και η Ανθός Properties Α.Κ.Ε. (θυγατρική της Invel) η οποία κατέχει άμεσα 5.365.930 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 2,10% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

2. Την 24 Απριλίου 2015 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εθνική Πανγαία ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €109.362 από τα καθαρά κέρδη της χρήσης 2014 (ήτοι €0,5717 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους. Το ως άνω ποσό περιλαμβάνει και το προμέρισμα ποσού €58.169 (€0,3041 ανά μετοχή – ποσό σε €) που είχε εγκρίνει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εθνική Πανγαία την 25 Νοεμβρίου 2014 και το οποίο καταβλήθηκε εντός του 2014.



3. Την 28 Δεκεμβρίου 2015 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας («η Απορροφώσα Εταιρεία») αποφάσισε την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης από αυτήν της εταιρείας με την επωνυμία «ΚΑΡΕΛΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» («η προς Απορρόφηση Εταιρεία»). Η Απορροφώσα Εταιρεία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της προς Απορρόφηση Εταιρείας. 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., και ιδίως 78, παρ. 2 του κ.ν. 2190/1920 και του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Η 31 Δεκεμβρίου 2015 έχει οριστεί ως ημερομηνία μετασηματισμού, ενώ η ελεγκτική εταιρεία ΠΡΑΙΣΓΟΥΟΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ θα πραγματοποιήσει τον έλεγχο του ισολογισμού μετασηματισμού της προς Απορρόφηση Εταιρείας.

Η ολοκλήρωση της σχεδιαζόμενης συγχώνευσης σε κάθε περίπτωση εξαρτάται από τη λήψη εταιρικών αποφάσεων που θα οριστικοποιήσουν τη διαδικασία και θα εγκρίνουν τη συγχώνευση καθώς και από την έγκριση της Συγχώνευσης από το Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού.

B. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

1. Ο Όμιλος προχώρησε στις κάτωθι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου, ως κατωτέρω:
- Την 4 Δεκεμβρίου 2015 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την απόκτηση από την Τράπεζα Κύπρου ενός εμπορικού ακινήτου, συνολικής επιφάνειας περίπου 1 χιλ. τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Αγίου Νικολάου 12 στην Πάτρα έναντι τιμήματος €2.485. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο Massimo Dutti, εταιρεία του Ομίλου Inditex, με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης περίπου 10 έτη. Η απόκτηση του ακινήτου ολοκληρώθηκε την 11 Μαρτίου 2016.
 - Την 26 Φεβρουαρίου 2016 η Εταιρεία απέκτησε εμπορικό ακίνητο συνολικής επιφάνειας περίπου 1 χιλ. τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Χατζημιχάλη Γιάνναρη 40-42, Χανιά, έναντι τιμήματος €1.820. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο Public με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης περίπου 6 έτη και δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης για 3 επιπλέον έτη.
 - Την 20 Ιουλίου 2015 ο Όμιλος απέκτησε ένα κτήριο γραφείων και καταστημάτων, συνολικής μικτής επιφάνειας περίπου 18 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται στη Ρώμη, Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος €45.100. Το ακίνητο είναι κυρίως μισθωμένο στο Ιταλικό Δημόσιο.
 - Την 11 Φεβρουαρίου 2015, ο Όμιλος ολοκλήρωσε την 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.
2. Επίσης ο Όμιλος προχώρησε εντός τους 2015 σε υπογραφή δεσμευτικών συμφωνιών για την απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ύψους €83.920, ως κατωτέρω:
- Την 17 Απριλίου 2015, η Εταιρεία συνήψε με την Chris Cash & Carry Limited, εταιρεία του Ομίλου Μαρινόπουλου Α.Ε., προσύμφωνο αγοράς 2 ακινήτων, στη Λεμεσό της Κύπρου, έναντι τιμήματος €22.170. Από το ως άνω ποσό η Εταιρεία έχει καταβάλει €5.000 ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης 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 την Chris Cash & Carry Limited, με εικοσιπενταετή διάρκεια.



- Την 30 Σεπτεμβρίου 2015, η Εταιρεία συνήψε με την Chris Cash & Carry Limited, εταιρεία του ομίλου Μαρινόπουλου Α.Ε., προσύμφωνο αγοράς 3 ακινήτων, 2 στη Λεμεσό (εφεξής «ακίνητο 1» και «ακίνητο 2») και 1 στη Λευκωσία της Κύπρου (εφεξής ακίνητο 3»). Το τίμημα για το ακίνητο 1 ανέρχεται σε περίπου €7.600, για το ακίνητο 2 σε περίπου €16.450 και για το ακίνητο 3 σε περίπου €4.700. Στο πλαίσιο του ως άνω προσυμφώνου, η Εθνική Πανγαία έχει καταβάλει €5.700 ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου. Εκ των ακινήτων αυτών, το ακίνητο 1 είναι συνολικής επιφάνειας 6 χιλ. τ.μ. και στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά, το ακίνητο 2 είναι συνολικής επιφάνειας περίπου 10 χιλ. τ.μ. και στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά και το ακίνητο 3 είναι συνολικής επιφάνειας περίπου 3 χιλ. τ.μ. και στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά. Η Εταιρεία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο για την εκμίσθωση των ακινήτων προς τη Chris Cash & Carry Limited, με εικοσιπενταετή διάρκεια.
- Την 30 Σεπτεμβρίου 2015, η Εταιρεία συνήψε με την Stirling Properties Bulgaria EOOD και συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες (όλες εταιρείες του Ομίλου Μαρινόπουλου) προσύμφωνο για την απόκτηση των εταιρειών «PLAZA WEST A.D.» και «PLAZA WEST 2 A.D.», οι οποίες κατέχουν περίπου 23 χιλ. τ.μ. του εμπορικού κέντρου West Plaza στη Σόφια, Βουλγαρία, έναντι τιμήματος €33.000. Από το ως άνω ποσό η Εταιρεία έχει καταβάλει €6.600 ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί, μεταξύ άλλων, υπό την αίρεση της επιτυχούς και ακριβόχρονης ολοκλήρωσης της κατασκευής και έναρξης λειτουργίας του εμπορικού κέντρου.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Την 31 Δεκεμβρίου 2015 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείται από 316 (31.12.2014: 314) εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 880 χιλ. τμ.. Τα περισσότερα από τα ακίνητα βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας σε όλη την Ελλάδα. Επίσης, ο Όμιλος την 31 Δεκεμβρίου 2015 κατείχε πέντε ακίνητα στην Ιταλία καθώς και δύο ακίνητα στη Ρουμανία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων του Ομίλου σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2015, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση του τακτικού ανεξάρτητου εκτιμητή, ήταν €1.470.079 (31 Δεκεμβρίου 2014: €1.407.659).

Κύκλος εργασιών: Το σύνολο του κύκλου εργασιών κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015 ανήλθε σε €110.861, το οποίο αφορά σε έσοδα από μισθώματα, έναντι €93.054 το 2014, παρουσιάζοντας αύξηση 19,1%. Η συγκεκριμένη αύξηση των εσόδων από μισθώματα προήλθε κυρίως από τα μισθώματα των ακινήτων που αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης 2015 και 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 μείωση ύψους €23.723 (έναντι κέρδους €98.651 την προηγούμενη χρήση). Η καθαρή ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία που προέκυψε τη χρήση 2015 αντικατοπτρίζει τη μεταβολή της Ελληνικής αγοράς εμπορικών ακινήτων (και κυρίως των ακινήτων με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά των ακινήτων ιδιοκτησίας του Ομίλου), η οποία ήταν πτωτική κυρίως κατά τους πρώτους έξι μήνες του 2015 ενώ καταγράφηκε στάση αναμονής με ελαφριά σημάδια ανάκαμψης κατά το δεύτερο εξάμηνο. Η μεγάλη μείωση του πρώτου εξαμήνου οφειλόταν κυρίως στις συνθήκες που επικρατούσαν στην Ελληνική αγορά όπου οι ρυθμοί των περισσότερων επενδυτικών ή αναπτυξιακών έργων υποδομής είχαν επιβραδυνθεί ή ματαιωθεί και υπήρχε ένας πολύ περιορισμένος αριθμός πραγματοποιηθεισών συναλλαγών. Κατά το β' εξάμηνο 2015, η συμφωνία με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης και η επιτυχημένη ανακεφαλαιοποίηση των ελληνικών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων αποτέλεσαν σημαντικά βήματα για την αποκατάσταση του κλίματος εμπιστοσύνης και την ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για εμπορικά ακίνητα 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 με τους κύριους μισθωτές του Ομίλου.



Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές): Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2015 ανήλθαν σε €64.704 (έναντι λειτουργικών κερδών €186.560 της προηγούμενης χρήσης). Μη λαμβανομένου υπόψιν του καθαρού κέρδους / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (2015: καθαρή ζημιά €23.723, 2014: καθαρό κέρδος €98.651), των εξόδων σχετιζόμενα με τη Συγχώνευση (2015: €4.128, 2014: €0) και των εξόδων αναφορικά με την αρχική δημόσια πρόταση για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η οποία ματαιώθηκε (2015: €2.515, 2014: €0), για τη χρήση 2015 τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου ανήλθαν σε ποσό €95.070, έναντι ποσού €87.909 της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 8,1%). 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 2015 ανήλθαν σε €182 έναντι €3.233 της προηγούμενης χρήσης. Η μείωση οφείλεται κυρίως στη μείωση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων λόγω των επενδύσεων σε ακίνητα (άμεσα ή μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων) που προέβη ο Όμιλος κατά το 2015 και το β' εξάμηνο του 2014.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2015 ανήλθαν σε €20.814 (2014: €10.693). Η αύξηση κατά κύριο λόγο οφείλεται στην αύξηση των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και κυρίως από την έκδοση από την Εταιρεία ομολογιακού δανείου την 22 Αυγούστου 2014 συνολικού ύψους €237.500 το οποίο καλύφθηκε από διεθνείς επενδυτές.

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. Η θυγατρική της Εταιρείας στην Ελλάδα, ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., έχει την ίδια φορολογική αντιμετώπιση με την Εταιρεία.

Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Οι θυγατρικές της Εταιρείας, Nash S.r.L., Egnatia Properties S.A. και Quadratrix Ltd. φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 31,4% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία και 12,5% στην Κύπρο, αντίστοιχα. Για τη χρήση 2015, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

Οι φόροι σε επίπεδο Ομίλου κατά τη χρήση 2015 ανήλθαν σε €1.392, έναντι €1.482 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μείωση κατά 6,1% η οποία οφείλεται κυρίως στη μείωση του αναβαλλόμενου φόρου παθητικού σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2014 λόγω αύξησης της φορολογικής αξίας των ακινήτων του Ομίλου στη Ρουμανία.

Κέρδη / (ζημιές) περιόδου: Τη χρήση 2015 ο Όμιλος είχε κέρδη περιόδου ύψους €42.680 έναντι κερδών περιόδου ύψους €177.618 της προηγούμενης χρήσης. Μη λαμβανομένου υπόψιν του καθαρού κέρδους / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (2015: καθαρή ζημιά €23.723, 2014: καθαρό κέρδος €98.651), των εξόδων σχετιζόμενα με τη Συγχώνευση (2015: €4.128, 2014: €0) και των εξόδων αναφορικά με την αρχική δημόσια πρόταση για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η οποία ματαιώθηκε (2015: €2.515, 2014: €0), για το 2015 τα κέρδη περιόδου του Ομίλου ανήλθαν σε ποσό €73.046, έναντι κερδών περιόδου ποσού €78.967 της προηγούμενης χρήσης.



ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

	31.12.2015	31.12.2014
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	3,96x	4,33x
Δείκτης Μόχλευσης (Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού)	24,6%	20,5%
LTV (Δάνεια προς Αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων)	27,0%	23,8%
(Net LTV) [Καθαρά Δάνεια (Δάνεια μείον Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα) προς Αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων]	20,8%	14,9%

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	31.12.2015	31.12.2014
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.193.612	1.258.912
Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	4,67	4,93

Εσωτερική Λογιστική Αξία κατά τον EPRA (EPRA NAV)	31.12.2015	31.12.2014
Εσωτερική Λογιστική Αξία κατά EPRA	1.196.617	1.262.336
Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	4,68	4,94

	Από 01.01. έως		Μεταβολή
	31.12.2015	31.12.2014	%
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	42.680	177.618	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	40	23	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	29	
Πλέον / (Μείον): Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα)	20.632	7.460	
Πλέον: Φόροι	1.392	1.482	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	64.773	186.612	
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα στοιχεία	6.587	(3.788)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(416)	125	
(Μείον) / Πλέον: Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	23.723	(98.651)	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων και καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των ακινήτων (Adjusted EBITDA)	94.667	84.298	12,3%



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

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως		Μεταβολή %
	31.12.2015	31.12.2014	
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	42.680	177.618	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	40	23	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	29	
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα στοιχεία	6.587	(3.788)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(416)	125	
(Μείον) / Πλέον: Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	23.723	(98.651)	
FFO	72.643	75.356	(3,6)%

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015

Δείτε παράγραφο «Β ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ» αναφορικά με την απόκτηση 2 ακινήτων στην Ελλάδα την 11 Μαρτίου 2016 και 26 Φεβρουαρίου 2016. Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α.

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% και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

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.



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

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 (60,8% των συνολικών εσόδων από μισθώματα). Σημειώνεται ότι σε ετησιοποιημένη βάση (ήτοι μισθώματα ισχύοντα την 31 Δεκεμβρίου 2015 επί 12) το ως άνω ποσοστό της ΕΤΕ ανέρχεται σε 59,0%.

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%.

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 έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- €2.897, 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 2015 και 2014:

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2015							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.990	1.412	22.941	70.591	355.431	6.257	459.622
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	28	170	3.122	3.320
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	309	1.277	1.517	500	-	3.603
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.138	7.826	851	-	-	-	11.815
Σύνολο	6.128	9.547	25.069	72.136	356.101	9.379	478.360



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

31 Δεκεμβρίου 2014	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	3.175	3.081	25.168	21.787	334.971	21.459	409.641
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	3.335	61	3.101	6.497
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	470	1.405	1.851	1.593	-	5.319
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15.808	1	4.355	-	-	-	20.164
Σύνολο	18.983	3.552	30.928	26.973	336.625	24.560	441.621

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ρών 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 ρών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2014, 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 χρηματοοικονομικής 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 2015 και 2014.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Δανειακές υποχρεώσεις	397.114	335.675	240.691	238.554
Σύνολο ενεργητικού	1.616.435	1.636.702	1.431.099	1.490.895
Δείκτης μόχλευσης	24,6%	20,5%	16,8%	16,0%

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Η Εταιρεία έχει θυγατρικές στην Ιταλία, στη Ρουμανία και στην Κύπρο. Εξωτερικοί παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν την χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου είναι οι οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στις ως άνω χώρες, καθώς και τυχόν αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο.

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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015.



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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2016

Κατά το 2014 σημειώθηκε αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα σε χαρτοφυλάκια ακινήτων με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά των ακινήτων του Ομίλου μας. Εντός του α' εξαμήνου του 2015, λόγω των οικονομικών συνθηκών που επικρατούσαν στην Ελληνική αγορά, οι ρυθμοί των περισσότερων επενδυτικών ή αναπτυξιακών έργων υποδομής είχαν επιβραδυνθεί ή ματαιωθεί και υπήρχε ένας περιορισμένος αριθμός πραγματοποιηθεισών συναλλαγών. Ωστόσο το β' εξάμηνο του 2015, η σύναψη συμφωνίας με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης και η επιτυχημένη ανακεφαλαιοποίηση των ελληνικών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων αποτέλεσαν σημαντικά βήματα για την αποκατάσταση του κλίματος εμπιστοσύνης και την ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για εμπορικά ακίνητα με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του χαρτοφυλακίου του Ομίλου μας (investment grade ακίνητα).

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου το 2016 αναμένεται να παρουσιάσουν περαιτέρω αύξηση σε σχέση με το 2015 κυρίως λόγω των νέων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του Ομίλου που πραγματοποιήθηκαν εντός του 2015.

Μόλις οι συνθήκες της αγοράς το επιτρέψουν, η Εταιρεία θα εξετάσει τη δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων από την αγορά με σκοπό: α) την περαιτέρω ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της και την επίτευξη των στόχων της, οι οποίοι περιλαμβάνουν τη δυνατότητα διεύρυνσης του υφιστάμενου, υψηλής ποιότητας, χαρτοφυλακίου της, κυρίως στην Ελλάδα, με τελικό στόχο την περαιτέρω δημιουργία αξίας για τους μετόχους της, και β) την ενίσχυση της διασποράς της μετοχικής βάσης της Εταιρείας (free float) και την διαπραγμάτευση των μετοχών της στην κατηγορία μεγάλης κεφαλαιοποίησης του ΧΑ. με στόχο την προσέλκυση θεσμικών επενδυτών και επενδυτικών κεφαλαίων στην Ελλάδα και την τόνωση της Ελληνικής κεφαλαιαγοράς.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

Εισαγωγή

Σύμφωνα με το αρ. 43^α, παράγραφος 3, περίπτωση δ' του Κ.Ν. 2190/1920, όπως ισχύει, η Εταιρεία υποχρεούται να συμπεριλάβει ως ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, τη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης. Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει τις ακόλουθες ενότητες:

- A. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας,
- B. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης,
- Γ. Γενική Συνέλευση και Δικαιώματα των Μετόχων της Εταιρείας,
- Δ. Διοικητικό Συμβούλιο και λοιπά Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα,
- Ε. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείριση Κινδύνων.

Σημειώνεται ότι τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται από το άρθρο 10 της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2004/25/ΕΕ περιλαμβάνονται στην Επεξηγηματική Έκθεση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, που αποτελεί ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.



A. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας

Το πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας καθορίζεται από τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας, τους κανόνες της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και από το καταστατικό της Εταιρείας και τους κανονισμούς της. Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατευθυντήριο πλαίσιο που περιγράφει τη δομή και πρακτική που ακολουθεί η Εταιρεία σε θέματα εταιρικής διακυβέρνησης. Το κατευθυντήριο πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης βασίστηκε στις διεθνείς βέλτιστες πρακτικές και συστήνει ένα πλαίσιο το οποίο προάγει τη συνέχεια, τη συνέπεια και την αποτελεσματικότητα του τρόπου λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου αλλά και της διακυβέρνησης της Εταιρείας και του Ομίλου.

Σύμφωνα με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει θεσπίσει και ακολουθεί η Εταιρεία, συμμορφούμενη με τις επιταγές του ν. 2778/1999 και του ν. 3873/2010, το Διοικητικό Συμβούλιο θα πρέπει να αξιολογεί τακτικά την αποτελεσματικότητά του στην εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και εκείνη των επιτροπών του και η παραπάνω αξιολόγηση θα πρέπει να λαμβάνει χώρα τουλάχιστον κάθε δύο χρόνια. Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε ότι εντός του 2016 θα διαμορφωθεί σχετική διαδικασία και ότι η πρώτη αυτό-αξιολόγηση θα ολοκληρωθεί μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2017.

Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας www.nbgpangaea.gr (ενότητα: Η Εταιρία / Εταιρική Διακυβέρνηση / Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης).

B. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία με σκοπό την επίτευξη εταιρικής διακυβέρνησης υψηλού επιπέδου και την ενίσχυση του υφιστάμενου πλαισίου διαχείρισης κινδύνων έχει θεσπίσει τις ακόλουθες κύριες πρακτικές και πολιτικές εταιρικής διακυβέρνησης, στο πλαίσιο της επιχειρηματικής λειτουργίας της, 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. Αυτές οι πρακτικές και πολιτικές είναι εναρμονισμένες με τις δραστηριότητες της Εταιρείας και εξασφαλίζουν τη διαφάνεια και την αποτελεσματικότητα των λειτουργιών της.

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,
- Διαδικασία για την αποτροπή πράξεων 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, όπως για παράδειγμα την εξωτερική ανάθεση του εσωτερικού ελέγχου στην μητρική εταιρεία, ΕΤΕ, κατά τα προβλεπόμενα στις οικείες διατάξεις του ν. 4209/2013 και του Κανονισμού 231/2013, καθώς και
- Πολιτική διαχείρισης κινδύνων.

Οι ανωτέρω πρακτικές αναφέρονται εκτενέστερα στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας ή/και στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που ακολουθεί η Εταιρεία και ο οποίος (Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης) είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της www.nbgpangaea.gr (ενότητα: Η Εταιρία / Εταιρική Διακυβέρνηση / Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης). Επισημαίνεται ότι η Εταιρεία δεν αποκλίνει από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης τον οποίο εφαρμόζει.



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

Γ. Γενική Συνέλευση και Δικαιώματα των Μετόχων της Εταιρείας

Αρμοδιότητες της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας

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

Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης – Δικαιώματα Μετόχων

Το Διοικητικό Συμβούλιο 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 Διοικητικό Συμβούλιο 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 Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλεί και διεξάγει τη Γενική Συνέλευση των μετόχων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και το καταστατικό της Εταιρείας.

Με εξαίρεση τις επαναληπτικές συνελεύσεις και εκείνες που εξομοιώνονται με αυτές, η Γενική Συνέλευση πρέπει να καλείται είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από την οριζόμενη ημέρα για τη συνεδρίασή της. Οι μη εργάσιμες ημέρες συνυπολογίζονται στην ανωτέρω προθεσμία, ενώ δεν υπολογίζονται η ημέρα δημοσίευσης της πρόσκλησης και η ημέρα της συνεδρίασης.

Η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης, η οποία περιλαμβάνει και τα εκάστοτε σύμφωνα με το νόμο οριζόμενα στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, του τόπου όπου η οικεία Γενική Συνέλευση θα λάβει χώρα, τοιχοκολλείται σε εμφανή θέση στην έδρα της Εταιρείας και δημοσιεύεται όπως ο νόμος ορίζει. Στην πρόσκληση περιλαμβάνονται στοιχεία αναφορικά με την ακριβή διεύθυνση, τη χρονολογία και την ώρα της συνεδρίασης, τα θέματα της ημερήσιας διάταξης με σαφήνεια, τους Μετόχους που έχουν δικαίωμα συμμετοχής, καθώς και ακριβείς οδηγίες για τον τρόπο με τον οποίο οι Μέτοχοι θα μπορέσουν να μετάσχουν στη Γενική Συνέλευση και να ασκήσουν τα αυτοπροσώπως ή διά νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου.

Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου όποιος εμφανίζεται ως Μέτοχος (ήτοι, κάτοχος κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας) στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων που διαχειρίζεται η Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε. (Ε.Χ.Α.Ε.), στο οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες της Εταιρείας κατά την οριζόμενη στην παρ. 4 του άρθρου 28^α του Κ.Ν. 2190/1920 ημερομηνία καταγραφής, και συμμορφώνεται εμπροθέσμως και προσηκόντως με τις προβλεπόμενες διατυπώσεις του άρθρου 28^α του Κ.Ν. 2190/1920 και της οικείας προσκλήσεως της Γενικής Συνέλευσης.

Η διαδικασία και η προθεσμία για την κατάθεση στην Εταιρεία των εγγράφων νομιμοποίησης των εκπροσώπων ή αντιπροσώπων των Μετόχων ορίζεται κατά τις παρ. 1 έως 3 του άρθρου 28^α του Κ.Ν. 2190/1920. Συγκεκριμένα, η μετοχική ιδιότητα θα πρέπει να επιβεβαιώνεται (π.χ. με σχετική έγγραφη βεβαίωση της Ε.Χ.Α.Ε.) το αργότερο την τρίτη (3^η) ημέρα πριν από τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης. Η προηγούμενη προθεσμία ισχύει και για την κατάθεση στην Εταιρεία των εγγράφων νομιμοποίησης των εκπροσώπων ή αντιπροσώπων των Μετόχων. Συγκεκριμένα, η ιδιότητα του μετόχου πρέπει να υφίσταται κατά την Ημερομηνία Καταγραφής, όπως αυτή ορίζεται στην πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης. Μέτοχοι που δε συμμορφώθηκαν προς τις ανωτέρω διατάξεις μπορούν να μετάσχουν στη Γενική Συνέλευση και να ψηφίσουν, μόνο με την άδειά της. Νομικά πρόσωπα μετέχουν στη Γενική Συνέλευση ορίζοντας ως εκπροσώπους τους έως τρία (3) φυσικά πρόσωπα.



Δέκα ημέρες πριν από κάθε τακτική Γενική Συνέλευση, η Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση, η οποία περιλαμβάνει: α) τις Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, β) την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, γ) την Επεξηγηματική Έκθεση, δ) την Έκθεση Ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, ε) τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τις Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, στ) Στοιχεία και Πληροφορίες και ζ) τις Πληροφορίες του άρθρου 10 του ν. 3401/2005, τίθεται στη διάθεση κάθε Μετόχου που την έχει ζητήσει.

Είκοσι τέσσερις (24) ώρες πριν από κάθε Γενική Συνέλευση πρέπει να τοποθετηθεί σε εμφανή θέση στην έδρα της Εταιρείας πίνακας των Μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου με τον αριθμό των μετοχών και ψήφων καθενός, τα ονόματα των τυχόν αντιπροσώπων τους, καθώς και τις διευθύνσεις αυτών και των αντιπροσώπων τους. Στον πίνακα αυτό καταχωρούνται υποχρεωτικά όλοι οι Μέτοχοι που συμμορφώθηκαν με τις ανωτέρω διατάξεις. Από την ημέρα δημοσίευσης της πρόσκλησης για τη σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης και μέχρι την ημέρα της Γενικής Συνέλευσης η Εταιρεία υποχρεούται να έχει αναρτημένες στην εταιρική της ιστοσελίδα τις προβλεπόμενες από την παρ. 3 του άρθρου 27 του Κ.Ν. 2190/1920 πληροφορίες, καθώς και να ενημερώνει τους μετόχους μέσω της ιστοσελίδας της για τον τρόπο προμήθειας του σχετικού υλικού σε περίπτωση που για τεχνικούς λόγους δεν είναι δυνατή η πρόσβαση μέσω διαδικτύου στα εν λόγω στοιχεία. Αν κάποιος Μέτοχος ή αντιπρόσωπος Μετόχου έχει αντιρρήσεις για τον πίνακα, μπορεί να τις υποβάλει μόνο στην αρχή της συνεδρίασης της Συνέλευσης και πριν από την έναρξη της συζήτησης των θεμάτων της Ημερησίας Διάταξης.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, 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 Διοικητικού Συμβουλίου. 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.

Επιπλέον πληροφοριακά στοιχεία αναφορικά με τα δικαιώματα των Μετόχων της Εταιρείας και τον τρόπο άσκησής τους περιλαμβάνονται στην Επεξηγηματική Έκθεση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, που καταρτίζεται σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν.3556/2007 και αποτελεί ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Δ. Διοικητικό Συμβούλιο και Λοιπά Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα

Σύνθεση και Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο («ΔΣ»), 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 ΔΣ είναι τριετής και λήγει κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που θα συνέλθει το πρώτο εξάμηνο του έτους 2019.



Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελούν οι κάτωθι:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Χρήστος Πρωτόπαπας του Ιωάννη	Πρόεδρος του Δ.Σ. (μη εκτελεστικό μέλος)
Βασίλειος Μαστρόκαλος του Γερασίμου-Αναργύρου	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
Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου	Μη εκτελεστικό μέλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου*	Μη εκτελεστικό μέλος
Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

* Μετά την παραίτηση του κ. Arnaud Dominique Maurice Bertrand Plat του Dominique Plat, ο κος Αθανάσιος Καραγιάννης εξελέγη μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στη συνεδρίασή του την 2 Φεβρουαρίου 2016.

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

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

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

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

Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει συστήσει τις κάτωθι επιτροπές: την Επενδυτική Επιτροπή, την Επιτροπή Ελέγχου, την Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών και την Επιτροπή Προμηθειών.

• Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή έχει συσταθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο της έχει αναθέσει τις αρμοδιότητές της. Πιο συγκεκριμένα, η Επενδυτική Επιτροπή είναι υπεύθυνη 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 25 Σεπτεμβρίου 2015 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου	Πρόεδρος
Αριστοτέλης Καρυτινός	Μέλος
Δαμιανός Χαραλαμπίδης	Μέλος
Νικόλαος Ιατρού	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 ΔΣ 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.

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.

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι θεσπισμένη επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου και συγκροτείται με σκοπό την υποβοήθηση του για την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά στη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Εταιρείας και των θυγατρικών της με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, τη διαδικασία του συστήματος ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας.

Κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου είναι οι ακόλουθες:

- Όσον αφορά στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου και τα συστήματα πληροφόρησης, η Επιτροπή Ελέγχου:
 - παρακολουθεί τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και την αξιοπιστία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας. Επίσης, επιβλέπει κάθε επίσημη ανακοίνωση που αφορά στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας, και εξετάζει τα βασικά σημεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που εμπεριέχουν σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις από πλευράς διοίκησης επιβεβαιώνοντας το καλώς έχουν των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας,
 - εποπτεύει τους εσωτερικούς χρηματοοικονομικούς ελέγχους της Εταιρείας και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας. Για το σκοπό αυτό, η Επιτροπή Ελέγχου θα πρέπει να εξετάζει σε περιοδική βάση το σύστημα εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας, ώστε να διασφαλίζει ότι οι κυριότεροι κίνδυνοι προσδιορίζονται, αντιμετωπίζονται και δημοσιοποιούνται με ορθό τρόπο,
 - εξετάζει συγκρούσεις συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της Εταιρείας και των θυγατρικών της με συνδεδεμένα μέρη και να υποβάλλει στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικές αναφορές,



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

- στο βαθμό που απαιτείται από την πολιτική της Εταιρείας, υποστηρίζει το Διοικητικό Συμβούλιο ως προς την απόκτηση επαρκούς πληροφόρησης για τη λήψη αποφάσεων σε θέματα συναλλαγών μεταξύ συνδεδεμένων μερών.
- Όσον αφορά στην εποπτεία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου:
 - προσδιορίζει και εξετάζει τη λειτουργία της υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας,
 - παρακολουθεί και αξιολογεί την ορθή λειτουργία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, και εξετάζει τις εκθέσεις ελέγχου της μονάδας,
 - διασφαλίζει την ανεξαρτησία του εσωτερικού ελέγχου, προτείνοντας στο Διοικητικό Συμβούλιο το διορισμό και την ανάκληση του επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου,
 - αξιολογεί τον επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου.
- Όσον αφορά στην εποπτεία του τακτικού ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου:
 - προτείνει, μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, στη γενική συνέλευση το διορισμό, τον επαναδιορισμό και την ανάκληση του τακτικού ελεγκτή, καθώς και για την έγκριση της αμοιβής και τους όρους πρόσληψης του τακτικού ελεγκτή,
 - εξετάζει και παρακολουθεί την ύπαρξη και διατήρησης της αντικειμενικότητας και ανεξαρτησίας του τακτικού ελεγκτή και την αποτελεσματικότητα της ελεγκτικής διαδικασίας, λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές επαγγελματικές και κανονιστικές απαιτήσεις στην Ελλάδα,
 - εξετάζει και παρακολουθεί την παροχή επιπρόσθετων υπηρεσιών στην Εταιρεία από την ελεγκτική εταιρεία στην οποία ανήκει ο/οι τακτικός/οί ελεγκτής/ές. Για το σκοπό αυτό, πρέπει να αναπτύξει και να εφαρμόζει πολιτική για την πρόσληψη τακτικών ελεγκτών σχετικά με την παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών, και να επιβλέπει την εφαρμογή της,
 - συζητά με τον τακτικό ελεγκτή κάθε θέμα που έχει σχέση με την πορεία και τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου ανεξάρτητα εάν αυτά επιλύθηκαν στη συνέχεια ή έμειναν ανεπίλυτα,
 - συζητά με τον τακτικό ελεγκτή την έκθεση του που αναφέρεται στις αδυναμίες του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, ιδίως δε αυτές που αφορούν στις διαδικασίες της παροχής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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 25 Σεπτεμβρίου 2015 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και την από 22 Νοεμβρίου 2015 σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος
Βασίλειος Μαστρόκαλος του Γερασίμου - Αναργύρου	Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος

• Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών

Σκοπός της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών είναι να συνδράμει το ΔΣ 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.



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

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

Το ΔΣ προς τούτο έχει εκχωρήσει στην Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών αρμοδιότητες σχετικές με την εξέταση της επάρκειας, αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας των μελών του ΔΣ 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 ΔΣ που έχουν εμπειρία στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας. Τα μέλη και ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών ορίζονται από το ΔΣ της Εταιρείας. Στην Επιτροπή συμμετέχουν οι δύο αντιπρόεδροι του ΔΣ της Εταιρείας (εφόσον το ΔΣ της Εταιρείας έχει εκλέξει αντιπροέδρους 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 ΔΣ.

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 ΔΣ.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών, ως αυτή έχει οριστεί με την από 25 Σεπτεμβρίου 2015 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Σπυρίδων Μακρινδάκης, του Γεωργίου	Πρόεδρος
Βασίλειος Μαστρόκαλος, του Γερασίμου – Αναργύρου	Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης, του Γρηγορίου	Μέλος

• Επιτροπή Προμηθειών

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

- τους δύο Αντιπροέδρους της Εταιρείας,
- το Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, και
- 2 ανεξάρτητα μέλη του ΔΣ.

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 ανατεθεί στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και στο Γενικό Διευθυντή Οικονομικών και Εργασιών από το ΔΣ.

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



Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Προμηθειών, ως αυτή έχει οριστεί με την από 25 Σεπτεμβρίου 2015 απόφαση του ΔΣ, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος
Βασίλειος Μαστρόκαλος του Γερασίμου-Αναργύρου	Μέλος
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος

Ε. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείρισης Κινδύνων αναφορικά με τη σύνταξη των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου – Εισαγωγή

Το ΔΣ θεσπίζει κατάλληλες πολιτικές, ώστε η άσκηση του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας να είναι αποτελεσματική και έχει συγκροτήσει της Επιτροπή Ελέγχου για την επίβλεψη της εφαρμογής των εν λόγω πολιτικών.

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

Κύρια Χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικά με τη σύνταξη των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Με σκοπό τη διασφάλιση της καλής φήμης και της αξιοπιστίας της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου έναντι των Μετόχων, των πελατών, των επενδυτών και των εποπτικών και άλλων ανεξάρτητων αρχών, η Εταιρεία φροντίζει σε επίπεδο Ομίλου για τη διαρκή ενίσχυση και ενδυνάμωση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου («Σ.Ε.Ε.»). Το Σ.Ε.Ε. αποτελεί το σύνολο των ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών που καλύπτουν σε συνεχή βάση κάθε δραστηριότητα και συντελεί στην αποτελεσματική και ασφαλή λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου.

Το Σ.Ε.Ε. της Εταιρείας αποβλέπει στη διασφάλιση των ακόλουθων κύριων στόχων:

- Τη συνεπή υλοποίηση της επιχειρηματικής στρατηγικής του Ομίλου, την αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων.
- Την αναγνώριση και αντιμετώπιση των πάσης φύσεως κινδύνων που αναλαμβάνονται, περιλαμβανομένου και του λειτουργικού κινδύνου.
- Τη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης του Ομίλου και την παραγωγή αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που υποβάλλονται σε ελληνικές αρχές.
- Τη συμμόρφωση με την εθνική νομοθεσία (π.χ. Ν.2778/1999, Ν.3016/2002) που ρυθμίζει την λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των εσωτερικών αρχών και διαδικασιών, των πληροφοριακών συστημάτων και του κώδικα δεοντολογίας.
- Την υιοθέτηση διεθνών βέλτιστων πρακτικών και αρχών εταιρικής διακυβέρνησης.
- Την πρόληψη και την αποφυγή λανθασμένων ενεργειών και παρατυπιών που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας, των Μετόχων και των συναλλασσόμενων με αυτή.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με την υποστήριξη των Επιτροπών του, στο πλαίσιο της εξέτασης της εταιρικής στρατηγικής και των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων, υιοθετεί τις κατάλληλες πολιτικές που αποσκοπούν στη διασφάλιση επαρκούς και αποτελεσματικού Σ.Ε.Ε. για την Εταιρεία και τον Όμιλο. Η Διοίκηση έχει την ευθύνη της ανάπτυξης και ενσωμάτωσης των κατάλληλων ελεγκτικών μηχανισμών και



διαδικασιών ανάλογα με τη φύση των εργασιών και τους αναληφθέντες κινδύνους, της αξιολόγησης των αδυναμιών που προκύπτουν και της λήψης των απαιτούμενων διορθωτικών μέτρων.

Πλαίσιο Διαχείρισης Κινδύνων

Η Εταιρεία και ο Όμιλος στοχεύει στην υιοθέτηση πρακτικών αναφορικά με τη διαχείριση κινδύνων, λαμβάνοντας υπ' όψιν όλες τις σχετικές οδηγίες και εποπτικές απαιτήσεις.

Οι λειτουργίες διαχείρισης κινδύνων διαχωρίζονται λειτουργικά και ιεραρχικά από τις επιχειρησιακές μονάδες και τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας. Σε κάθε περίπτωση η Εταιρεία εφαρμόζει συστήματα διαχείρισης κινδύνων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση όλων των σχετικών κινδύνων ως προς την επενδυτική στρατηγική που έχει αποφασίσει η Εταιρεία να ακολουθήσει. Η Εταιρεία εφαρμόζει κατάλληλη, τεκμηριωμένη και τακτικά επικαιροποιημένη διαδικασία δέουσας επιμέλειας κατά την ανεύρεση, επιλογή και εκτέλεση επενδύσεων. Περαιτέρω, εφαρμόζει κατάλληλες διαδικασίες μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (stress tests).

Το πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου αποτελείται από διάφορα συστατικά μέρη. Για παράδειγμα, η Επιτροπή Ελέγχου, όπως έχει συσταθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, της διαχείρισης κινδύνων, της συμμόρφωσης με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, των χρηματοοικονομικών γνωστοποιήσεων και ενημερώνει σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι, επίσης, σε τακτική συνεργασία με τον τακτικό ελεγκτή, τον εσωτερικό ελεγκτή και τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.

Ο Όμιλος έχει αναθέσει τον εσωτερικό έλεγχο στην μητρική εταιρεία, ΕΤΕ. Η Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου Επιθεώρησης της ΕΤΕ και του Ομίλου («ΔΕΕΤΟ») η οποία αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, συμπληρώνει το πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, δρώντας ως ανεξάρτητο ελεγκτικό όργανο, επικεντρώνοντας στην αποτελεσματικότητα του πλαισίου διαχείρισης κινδύνων και του περιβάλλοντος ελέγχου.

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

Υποβάλλονται τακτικά εκθέσεις (τουλάχιστον σε τριμηνιαία βάση) στη Διοίκηση της Εταιρείας, την Επιτροπή Ελέγχου και το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τις δραστηριότητες του Ομίλου και τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του.

Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο σε συναφή θέματα. Ειδικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου έχει αρμοδιότητες σχετικά με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και συναφείς γνωστοποιήσεις της Εταιρείας, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

- αξιολογεί τις διαδικασίες κατάρτισης των ετήσιων και τριμηνιαίων εταιρικών και ενοποιημένων, χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, καθώς και οποιωνδήποτε άλλων οικονομικών γνωστοποιήσεων που δημοσιοποιούνται,



-
- εξετάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις πριν υποβληθούν στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση και εκφράζει προς αυτό τις απόψεις της,
 - εποπτεύει τα ζητήματα συμμόρφωσης της Εταιρείας με κανονιστικές υποχρεώσεις της,
 - συνεργάζεται με τον τακτικό ελεγκτή και τον εσωτερικό έλεγχο, προκειμένου να αξιολογηθεί η αποτελεσματικότητα των εργασιών της Εταιρείας και να υποβάλλει προτάσεις για τη βελτίωση του πλαισίου παρακολούθησης, όπως απαιτείται.

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2016

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός



Επεξηγηματική Έκθεση
Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων
της Εταιρείας «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007

(όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007, οι εταιρείες των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο υποχρεούνται να υποβάλουν επεξηγηματική έκθεση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τους με αναλυτικές πληροφορίες για συγκεκριμένα θέματα. Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας περιέχει αναλυτικές πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα αυτά.

Α) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο την 31 Δεκεμβρίου 2015 στο ποσό των €766.484 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 3,00 ευρώ εκάστη.

Β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας.

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

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2015, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. κατείχε ποσοστό 32,66% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και η Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. κατείχε ποσοστό 65,49%.

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.

Δ) 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.

Ε) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

ΣΤ) Συμφωνίες μεταξύ μετόχων οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

1. Σύμφωνα με την από 30 Δεκεμβρίου 2013 Σύμβαση Μετόχων (όπως τροποποιημένη ισχύει) που έχει συναφθεί μεταξύ των μετόχων Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (στο εξής **ΕΤΕ**) και Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. (στο εξής **Invel**, και από κοινού με την ΕΤΕ, οι **Μέτοχοι**) υφίστανται οι εξής περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας:

Σύμφωνα με το άρθρο 3.2. της ως άνω Σύμβασης Μετόχων, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, «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 μέχρι την



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

ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς¹ (η «Περίοδος Lock – up»), χωρίς την προηγούμενη γραπτή συναίνεση του άλλου Μετόχου. Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς, 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.

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.

2. Η Συμφωνία Μετόχων δεν προβλέπει περιορισμούς στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου από την ΕΤΕ ή την Invel.

Επισημαίνεται ότι, κατά την ως άνω Συμφωνία Μετόχων, για τη λήψη απόφασης επί των ζητημάτων που περιλαμβάνονται στις παραγράφους 5 και 6 του άρθρου 11 του καταστατικού της Εταιρείας, (όπως ενδεικτικά η έκδοση μετοχών, κινητών αξιών μετατρέψιμων σε μετοχές και η χορήγηση δικαιώματος προαίρεσης (ortion) ή δικαιώματος κάλυψης μετοχών ή κινητών αξιών μετατρέψιμων σε μετοχές της Εταιρείας, η πώληση του συνόλου ή σημαντικού μέρους της Εταιρείας, οποιαδήποτε σημαντική αλλαγή στη φύση της επιχειρηματικής δραστηριότητας ή στο σκοπό της Εταιρείας και η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου ή η αγορά ιδίων μετοχών της Εταιρείας, η τροποποίηση του καταστατικού της εταιρείας, λοιπά θέματα που από τον εταιρικό νόμο απαιτούν αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία κατά τη λήψη αποφάσεων από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας) απαιτείται η προηγούμενη έγκριση τόσο της ΕΤΕ όσο και της Invel.

¹ **Δημόσια Προσφορά** σημαίνει κατά τη Συμφωνία Μετόχων είτε (α) την έκδοση νέων μετοχών από την Εταιρεία (μετά από αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας) σε νέους επενδυτές και την παράλληλη παραίτηση από τα αντίστοιχα δικαιώματα προτίμησης από τα Μέρη ή (β) τη μερική ή ολική διάθεση από τα Μέρη των Συμμετοχών τους στην Εταιρεία (μέσω μεταβίβασης μετοχών σε τρίτο μέρος), η οποία (είτε υπό (α) είτε υπό (β)) θα έχει ως συνέπεια την επίτευξη της ελάχιστης ελεύθερης διασποράς, προκειμένου οι κοινές μετοχές της Εταιρείας να εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην αγορά Γενικού Τμήματος (Κυρίου) του Χρηματιστηρίου Αθηνών όπως απαιτείται σύμφωνα με όλους τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς.



Η ισχύς της Συμφωνίας Μετόχων λήγει αυτομάτως σε περίπτωση που (i) η ΕΤΕ ή η Invel κατέχουν λιγότερο από 20% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, (ii) η Εταιρεία τεθεί σε εκκαθάριση, (iii) με αμοιβαία συμφωνία των μερών (ΕΤΕ και Invel) (iv) αν η ΕΤΕ σταματήσει να ενοποιεί την Εταιρεία στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες (μέσα στη διάρκεια μιας πενταετίας με έναρξη στις 30.12.2013), (v) παρέλθουν πέντε χρόνια από την 30η Δεκεμβρίου 2013.

Ζ) Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίησης του καταστατικού

1. 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. Κατά το άρθρο 7 παρ. 4 του καταστατικού της Εταιρείας, και σύμφωνα με την από 18 Αυγούστου 2015 τροποποίηση της Συμφωνίας Μετόχων: «Για όσο διάστημα η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ΑΕ κατέχει κοινές μετοχές της Εταιρείας που αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον είκοσι τοις εκατό (20%) του πλήρως καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και των αντίστοιχων δικαιωμάτων ψήφου, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ΑΕ, θα δικαιούται να διορίζει το 1/3 του συνόλου των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Το δικαίωμα αυτό ασκείται πριν την εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου από τη Γενική Συνέλευση, οπότε στην περίπτωση αυτή η Γενική Συνέλευση θα εκλέγει τα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ΑΕ θα γνωστοποιεί στην Εταιρεία τον διορισμό των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της επιλογής της τρεις (3) πλήρεις μέρες πριν τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης και δεν θα λαμβάνει μέρος στην εκλογή των λοιπών μελών. Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που έχουν εκλεγεί βάσει αυτής της παραγράφου, είναι δυνατό να ανακληθούν οποιαδήποτε στιγμή από τον έχοντα το δικαίωμα του διορισμού των και να αντικατασταθούν από άλλα.»

Περαιτέρω, σύμφωνα με την από 30 Δεκεμβρίου 2013 Σύμβαση Μετόχων (όπως τροποποιημένη ισχύει) που έχουν συνάψει η ΕΤΕ και η Invel, η καθεμία από τις ΕΤΕ και Invel έχουν δικαίωμα να ορίσουν προς εκλογή μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας. Ειδικότερα, η ΕΤΕ ορίζει πέντε από τα εννέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της, συμπεριλαμβανομένου του Διευθύνοντος Συμβούλου (CEO,) και τρία από τα πέντε μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής καθώς και τον Οικονομικό Διευθυντή (CFO) και το Διευθυντή Εργασιών (COO), ενώ η Invel ορίζει τα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής.

2. 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.

Η) 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.

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

Δεν έχει συνάψει η Εταιρεία τέτοια συμφωνία.



1) 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, με δικαίωμα παράτασης εκ μέρους του Διευθύνοντος Συμβούλου για ένα ακόμα έτος. 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 Εργασιών έχει ισχύ μέχρι την 10 Αυγούστου 2019, με δικαίωμα παράτασης εκ μέρους της κας Μεσσάρη για ένα ακόμα έτος. 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, 22 Μαρτίου 2016

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2015, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

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

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015 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 στο άρθρο 43^α (παρ. 3δ) 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43^α (παρ. 3^α), 108 και 37 του κ.ν. 2190/1920.

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2016

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μπεάτε Ράντουλφ
Α.Μ. ΣΟΕΛ : 37541

Deloitte

Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης
Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ Ε 120



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

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	1.470.079	1.407.659	1.111.067	1.081.049
Συμμετοχή σε θυγατρικές		-	-	210.908	210.091
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	3.348	4.334	3.508	1.698
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	187	216	187	216
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	17.314	11.737	17.314	11.729
		1.490.928	1.423.946	1.342.984	1.304.783
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	12	35.074	87.118	26.230	178.920
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	90.433	125.638	61.885	7.193
		125.507	212.756	88.115	186.113
Σύνολο ενεργητικού		1.616.435	1.636.702	1.431.099	1.490.896
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό Κεφάλαιο	14	766.484	765.193	766.484	765.193
Υπέρ το άρτιο	14	15.890	15.890	15.970	15.890
Αποθεματικά	15	333.615	326.953	333.435	326.917
Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον		77.719	151.038	62.830	127.909
Ίδια κεφάλαια μετόχων Εταιρείας		1.193.708	1.259.074	1.178.719	1.235.909
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	1.362	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.193.708	1.260.436	1.178.719	1.235.909
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	16	387.284	320.054	234.495	230.054
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	213	251	213	85
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		226	382	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	3.320	6.497	701	319
		391.043	327.184	235.409	230.458
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	18.319	29.553	10.091	15.393
Δανειακές υποχρεώσεις	16	9.830	15.621	6.196	8.500
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	19	2.779	3.042	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		756	866	684	636
		31.684	49.082	16.971	24.529
Σύνολο παθητικού		422.727	376.266	252.380	254.987
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		1.616.435	1.636.702	1.431.099	1.490.896

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2016

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής
Οικονομικών & Εργασιών

Ο Αναπληρωτής Οικονομικός
Διευθυντής

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μετσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη



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

Κύκλος εργασιών	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 01.01. έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 01.01. έως 31.12.2015	31.12.2014
Έσοδα από μισθώματα	21	110.861	93.054	90.630	78.393
		110.861	93.054	90.630	78.393
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(23.723)	98.651	(13.366)	91.799
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	22	(12.576)	(6.718)	(8.895)	(5.152)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	23	(2.175)	(1.287)	(2.116)	(1.074)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(40)	(23)	(45)	(12)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	(29)	(29)	(29)	(29)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		416	(125)	-	-
Λοιπά έσοδα	24	1.686	4.472	7.946	591
Λοιπά έξοδα	25	(9.716)	(1.435)	(9.149)	(1.111)
Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημίες)		64.704	186.560	64.976	163.405
Έσοδα από τόκους		182	3.233	146	3.210
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(20.814)	(10.693)	(14.068)	(5.284)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		44.072	179.100	51.054	161.331
Φόροι	27	(1.392)	(1.482)	(1.338)	(1.271)
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου		42.680	177.618	49.716	160.060
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(82)	19	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		42.762	177.599	49.716	160.060
Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	28	0,167	0,717	0,195	0,646

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2016

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

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων
για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 01.01. έως 31.12.2015	31.12.2014
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	42.680	177.618	49.716	160.060
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Επίδραση αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	51	(82)	51	(56)
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	51	(82)	51	(56)
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	73	63	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	(151)	-	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(78)	63	-	-
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	(27)	(19)	51	(56)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	42.653	177.599	49.767	160.004
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(83)	20	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	42.736	177.579	49.767	160.004

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2016

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 2015



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Σημείωση	Αναλογούντα σε μετόχους της Εταιρείας					Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη/ (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	735.712	-	326.973	(26.502)	1.036.183	-	1.036.183
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(20)	-	(20)	1	(19)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	177.599	177.599	19	177.618
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	(20)	177.599	177.579	20	177.599
Απόκτηση θυγατρικής	-	-	-	(43)	(43)	1.342	1.299
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	29.481	16.436	-	-	45.917	-	45.917
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	(546)	-	(16)	(562)	-	(562)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	765.193	15.890	326.953	151.038	1.259.074	1.362	1.260.436
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015	765.193	15.890	326.953	151.038	1.259.074	1.362	1.260.436
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(26)	-	(26)	(1)	(27)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	42.762	42.762	(82)	42.680
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	(26)	42.762	42.736	(83)	42.653
Απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές	-	-	(4)	2	(2)	(17)	(19)
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	6.692	(6.692)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2014	-	-	-	(109.362)	(109.362)	-	(109.362)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω Συγχώνευσης	1.291	-	-	-	1.291	(1.291)	-
Επίδραση από Συγχώνευση	-	-	-	(29)	(29)	29	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015	766.484	15.890	333.615	77.719	1.193.708	-	1.193.708

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 96 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων



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

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014		735.712	-	326.973	(32.135)	1.030.550
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου		-	-	(56)	-	(56)
Κέρδη περιόδου		-	-	-	160.060	160.060
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους		-	-	(56)	160.060	160.004
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	29.481	16.436	-	-	45.917
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	(546)	-	(16)	(562)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014		765.193	15.890	326.917	127.909	1.235.909
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015		765.193	15.890	326.917	127.909	1.235.909
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου		-	-	51	-	51
Κέρδη περιόδου		-	-	-	49.716	49.716
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	51	49.716	49.767
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω Συγχώνευσης	14	1.291	-	-	-	1.291
Επίδραση από Συγχώνευση		-	80	71	963	1.114
Μεταφορά σε αποθεματικά		-	-	6.396	(6.396)	-
Μερίσματα χρήσης 2014		-	-	-	(109.362)	(109.362)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015		766.484	15.970	333.435	62.830	1.178.719

Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		31.12.2015	31.12.2014
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		44.072	179.100
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	23	12	4
- Λοιπές Προβλέψεις	12	87	-
- Λοιπά κέρδη		(13)	(3.556)
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	40	23
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	29	29
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	23.723	(98.651)
- Έσοδα από τόκους		(182)	(3.233)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα		20.814	10.693
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		(416)	125
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(6.127)	(9.540)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(14.411)	18.115
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		67.628	93.109
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(18.839)	(10.001)
Καταβληθείς φόρος		(1.659)	(1.505)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		47.130	81.603
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6	(84.731)	(230.100)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(412)	(162)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού		(5.573)	(13.087)
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων		(54)	(74)
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)		-	(45.780)
Τόκοι εισπραχθέντες		181	3.233
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(90.589)	(285.970)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Είσπραξη για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	-	5.825
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	(562)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		106.400	240.911
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων		(1.823)	(5.464)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων		(45.112)	(7.343)
Απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές		(17)	(6.151)
Μερίσματα πληρωθέντα	26	(51.193)	(58.169)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		8.255	169.047
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(35.204)	(35.320)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		125.638	160.963
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		(1)	(5)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	13	90.433	125.638



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

Σημείωση	Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	51.054	161.331
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	23	12
- Λοιπές προβλέψεις	12	87
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	45
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	29
- Καθαρό (κέρδος) / ζημία από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	13.366
- Έσοδα από τόκους		(146)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα		14.068
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		94.641
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(5.583)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		167.573
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(12.502)
Καταβληθείς φόρος		(1.425)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		153.646
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(250)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού		(5.573)
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων		(54)
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)		-
Τόκοι εισπραχθέντες		145
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(5.732)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Είσπραξη για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	-
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		4.400
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων		(8.930)
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων		-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων		-
Απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές		(17)
Συμμετοχή σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		(40.108)
Μερίσματα πληρωθέντα	26	(51.193)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(95.848)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		52.066
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		7.193
Επίδραση από Συγχώνευση ¹		2.626
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	13	61.885

¹ Το ποσό αναφέρεται στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ κατά την ημερομηνία του ισολογισμού μετασηματισμού της 31 Ιανουαρίου 2015.



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

Η «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (πρώην «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Επίσης σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει αδειοδοτηθεί σύμφωνα με τον νόμο 4209/2013 ως οργανισμός εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση.

Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Αωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 3546201000 και η διάρκεια της λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες εκατό δέκα (2110).

Εντός του 2015 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από τη θυγατρική της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ. Συγκεκριμένα, τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ και Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ αποφάσισαν στις 30 Ιανουαρίου 2015 συνεδριάσεις τους να προτείνουν προς τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων τους τη συγχώνευσή τους με απορρόφηση (εφεξής «Συγχώνευση») της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από την κατά 96,944% θυγατρική της, MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ. Ως ημερομηνία μετασηματισμού ορίστηκε η 31 Ιανουαρίου 2015.

Η Συγχώνευση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/20 και του Ν. 2166/1993 και με τους όρους και συμφωνίες που περιλαμβάνονται στο σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης, που υπεγράφη στις 06.08.2015 μεταξύ των συγχωνευόμενων εταιρειών και ενεκρίθη στις 25.09.2015 από τις Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των συγχωνευόμενων εταιρειών. Η Συγχώνευση εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό 100104/01.10.2015 απόφαση του Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού, η οποία καταχωρήθηκε την 1 Οκτωβρίου 2015 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο του ως άνω Υπουργείου.

Συνεπεία της Συγχώνευσης, η εταιρεία που προέκυψε από την Συγχώνευση (εφεξής «Νέα Εταιρεία» ή «Εταιρεία») ονομάζεται πλέον «**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**» με το διακριτικό τίτλο «**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ**» κατόπιν της τροποποίησης όλων των άρθρων του καταστατικού της πρώην MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ και της σχετικής εγκρίσεως του νέου της καταστατικού από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού.

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Νέος Όμιλος» ή «Όμιλος») θεωρείται ως απόλυτη συνέχεια του ομίλου της Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π. και δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, όπως στην Ιταλία και στη Ρουμανία.

Στην εν λόγω Εταιρεία καθώς και στον Όμιλο αυτής τα ποσοστά συμμετοχής των μετόχων των δύο εταιρειών διαμορφώθηκαν ως εξής:

Μέτοχοι Εθνική Πανγαία:	99,90% των μετοχών της εταιρείας που προέκυψε από τη Συγχώνευση
Μη ελέγχουσες συμμετοχές MIG Real Estate:	0,10% των μετοχών της εταιρείας που προέκυψε από τη Συγχώνευση

Πιο συγκεκριμένα, μετά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

	% συμμετοχής
• Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»):	32,66%
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. (εφεξής «Invel»):	65,49%
• Λοιποί μέτοχοι:	1,85%



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 5.365.930 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 2,10% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Η ΕΤΕ και Invel έχουν συνάψει 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 η ΕΤΕ είναι ο ελέγχων μέτοχος της Εταιρείας.

Συμπερασματικά, από τα ανωτέρω γίνεται αντιληπτό ότι η απομείωση, λόγω της Συγχώνευσης, στα δικαιώματα των «παλαιών» μετόχων της εταιρείας Εθνική Πανγαία ήταν ασήμαντη, οι «παλαιοί» Μέτοχοι συνεχίζουν να κατέχουν σημαντικό ποσοστό συμμετοχής, 99,90%, στο μετοχικό κεφάλαιο της Νέας Εταιρείας μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, και ότι, ως αποτέλεσμα της προαναφερθείσας συμφωνίας, η ΕΤΕ συνεχίζει να είναι ο ελέγχων μέτοχος της Εταιρείας (Σημείωση 30) σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α..

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει τριετή θητεία η οποία λήγει με την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συγκληθεί εντός του έτους 2019. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 25 Σεπτεμβρίου 2015 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα.

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει την εξής σύνθεση:

Χρήστος Πρωτόπαπας του Ιωάννη	Πρόεδρος, Οικονομολόγος – Τραπεζικός	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Μαστρόκαλος του Γερασίμου – Αναργύρου	Αντιπρόεδρος Α', Βοηθός Γενικός Διευθυντής Στρατηγικής Ομίλου ΕΤΕ	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Αντιπρόεδρος Β', Επιχειρηματίας Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος Εκτελεστικό Μέλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών	Εκτελεστικό Μέλος
Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου*	Στέλεχος Επιχειρήσεων Σύμβουλος Επενδύσεων Καθηγητής (Associate) στο	Μη Εκτελεστικό Μέλος Μη Εκτελεστικό Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Πανεπιστήμιο του Cambridge & Επισκέπτης καθηγητής στο	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών Καθηγητής της Σχολής Διοίκησης INSEAD	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

* Μετά την παραίτηση του κ. Arnaud Dominique Maurice Bertrand Plat του Dominique Plat, ο κος Αθανάσιος Καραγιάννης εξελέγη μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στη συνεδρίασή του την 2 Φεβρουαρίου 2016.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 22 Μαρτίου 2016, είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.nbgpangaea.gr> και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

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

2.1. Βάση Παρουσίασης

Όπως αναφέραμε στη Σημείωση 1, με τις αποφάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων των δύο εταιρειών Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ και MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ της 30 Ιανουαρίου 2015 προτάθηκε στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων τους η συγχώνευση με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη. Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού και το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης εγκρίθηκαν στις συνεδριάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων που πραγματοποιήθηκαν την 6 Αυγούστου 2015, καθώς και στις Γενικές Συνελεύσεις των δύο εταιρειών που πραγματοποιήθηκαν την 25 Σεπτεμβρίου 2015. Με την από 1 Οκτωβρίου 2015 απόφαση έγκρισης του Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού, προέκυψε η εταιρεία ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ.

Μια από τις σημαντικότερες αρχές που υιοθετούν τα Δ.Π.Χ.Α., είναι αυτή της οικονομικής ουσίας πάνω από το νομικό τύπο, που έχει σαν συνέπεια την αντανάκλαση της οικονομικής ουσίας και των γεγονότων και συναλλαγών, και όχι απλώς και μόνο της νομικής υπόστασης (τύπου) αυτών. Συνεπώς σε κάθε περίπτωση, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του ομίλου δεν πρέπει να επηρεάζονται από τη συγχώνευση εταιρειών μέσα στον όμιλο, παρά μόνο κατά το ποσό της αλλαγής της συνολικής μετοχικής σύνθεσης (μεταβολή στις μη ελέγχουσες συμμετοχές στην περίπτωση που οι αναλογίες των μετόχων της μητρικής και της μειοψηφίας επί των θυγατρικών, μεταβληθούν μετά τη συγχώνευση, σε σχέση με τις αναλογίες πριν τη συγχώνευση).

Πιο αναλυτικά, η απορρόφηση της μητρικής εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από τη θυγατρική του ομίλου της Εθνικής Πανγαία, MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ, αποτελεί ένα νομικό γεγονός το οποίο δε μεταβάλλει κατ' ουσία τη λειτουργία του ομίλου της Εθνικής Πανγαία ΑΕΕΑΠ, καθώς σε επίπεδο ομίλου οι εταιρείες είχαν ήδη ενοποιηθεί και συνεχίζουν και λειτουργούν ως ενιαία οντότητα με τις ίδιες δραστηριότητες. Σε επίπεδο ομίλου η μόνη μεταβολή που επέρχεται είναι από τη μετατροπή των μη ελεγχουσών συμμετοχών της πρώην MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ σε μετόχους της Νέας Εταιρείας. Η αξία των μετοχών που κατείχαν στην πρώην MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ, όπως προσδιορίστηκε από την κατωτέρω αναφερόμενη σχέση ανταλλαγής, αποτέλεσε την εύλογη αξία του τιμήματος για την απόκτηση αναλογίας της καθαρής θέσης του Νέου Ομίλου.

Η ως άνω ανταλλαγή, λογιστικά, αντιμετωπίστηκε βάσει των διατάξεων της παραγράφου Β96 του Δ.Π.Χ.Α. 10 «Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις», δηλαδή ως συναλλαγή μεταξύ μετόχων και η διαφορά που προέκυψε καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση του νέου ομίλου. Η απομείωση στα δικαιώματα των «παλαιών» μετόχων της Εθνικής Πανγαία ήταν ασήμαντη. Οι «παλαιοί» μέτοχοι της Εθνικής Πανγαία συνεχίζουν να κατέχουν σημαντικό ποσοστό συμμετοχής, 99,90%, στο μετοχικό κεφάλαιο της Νέας Εταιρείας μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, και ότι η ΕΤΕ συνεχίζει να είναι ο ελέγχων μέτοχος της εταιρείας Εθνική Πανγαία, όπως αναλυτικά αναφέρεται στη Σημείωση 1 και στη Σημείωση 30 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του ομίλου πριν από την πραγματοποίηση της συγχώνευσης με απορρόφηση, μετατρέπονται σε μετόχους της Νέας Εταιρείας με ποσοστό 0,10% με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε με εισφορά σε είδος.

Μέτοχοι Εθνική Πανγαία (Νέα Εταιρεία)	99,90% των μετοχών
Μη ελέγχουσες συμμετοχές MIG Real Estate (απόκτηση μετοχών της Νέας Εταιρείας με εισφορά σε είδος)	0,10% των μετοχών

Η σχέση ανταλλαγής για τους μετόχους των συγχωνευόμενων εταιρειών έχει ως ακολούθως:

- Κάθε μέτοχος της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ (εκτός της Εθνική Πανγαία) αντάλλαξε 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη που κατείχε στην εταιρεία, με 0,591602815 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Νέας Εταιρείας νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη.



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

- Κάθε μέτοχος της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ αντάλλαξε 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 4,00 Ευρώ εκάστη που κατείχε στην εταιρεία, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Νέας Εταιρείας νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη.
- Κάθε μέτοχος της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ αντάλλαξε 1 κοινή εξαγοράσιμη μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 4,00 Ευρώ εκάστη που κατείχε στην εταιρεία, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Νέας Εταιρείας νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ η κάθε μία.

Για την προαναφερόμενη σχέση συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας του Ομίλου, εκφράσθηκε γνώμη για το εύλογο και λογικό της σχέσης ανταλλαγής των μετοχών από κα Δέσποινα Μαρίνου (ΑΜ ΣΟΕΛ 17681), μέλος της ελεγκτικής εταιρείας ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, η οποία και αποφάνθηκε ότι η σχέση ανταλλαγής και συνεπώς η συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας του Ομίλου, είναι εύλογη και λογική, κατόπιν εκτιμήσεων της αξίας των ομίλων με γενικά παραδεκτές μεθόδους αποτίμησης.

Σε επίπεδο εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η εν λόγω Συγχώνευση δεν καλύπτεται από τις διατάξεις των Δ.Π.Χ.Α. Συγκεκριμένα, η παράγραφος 2 (γ) του Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» αναφέρει ότι το συγκεκριμένο πρότυπο δεν έχει εφαρμογή σε συνενώσεις επιχειρήσεων οι οποίες βρίσκονται υπό κοινό έλεγχο. Εν απουσία Προτύπου ή Διερμηνείας και βάσει των διατάξεων της παραγράφου 10, του Δ.Λ.Π. 8 περί Λογιστικών πολιτικών, η Διοίκηση αποφάσισε να αντιμετωπίσει τη συγκεκριμένη συναλλαγή εφαρμόζοντας την μέθοδο της λογιστικής συγχώνευσης (merger accounting). Με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, οι «παλαιοί» μέτοχοι της Εθνικής Πανγαία συνεχίζουν να κατέχουν σημαντικό ποσοστό συμμετοχής στη Νέα Εταιρεία. Ως αποτέλεσμα, ενώ η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ είναι νομικά η απορροφώσα εταιρεία, από λογιστικής πλευράς, η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ θεωρείται ότι απορρόφησε τη MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ. Συνεπώς, τα συγκριτικά στοιχεία των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι αυτά που είχε δημοσιεύσει η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ την 31 Δεκεμβρίου 2014, ενώ δεδομένου ότι ως ημερομηνία μετασηματισμού είχε οριστεί η 31 Ιανουαρίου 2015, τα αποτελέσματα της Εταιρείας για τη χρήση 2015 περιλαμβάνουν τα αποτελέσματα της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ για την περίοδο 01.01.2015 – 31.12.2015 και τα αποτελέσματα της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ για την περίοδο 01.02.2015 – 31.12.2015.

Οι παραπάνω χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015 (οι «χρηματοοικονομικές 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. Οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις κρίθηκε ότι δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

Οι ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές 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 ενοποιημένων και εταιρικές χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών 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.



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

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές 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 2015:

Τον Δεκέμβριο του 2013 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τις «Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2011 – 2013». Οι βελτιώσεις αυτές είναι σε ισχύ από την 1 Ιουλίου 2014 και εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά από τον Όμιλο και την Εταιρεία σε αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατωτέρω παρατίθεται η φύση και η επίδραση που επιφέρουν αυτές οι τροποποιήσεις:

2.2.2. Επίδραση από την υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση)

Διευκρινίζει ότι το Δ.Π.Χ.Α. 3 *Συνενώσεις Επιχειρήσεων* εξαιρεί από το πεδίο εφαρμογής του τη λογιστική αντιμετώπιση του σχηματισμού κοινοπραξίας στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της κοινοπραξίας. Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Π.Χ.Α. 3 στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

2.2.2.1. Επίδραση από την υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 13 (Τροποποίηση)

Το Δ.Π.Χ.Α. 13 *Επιμέτρηση της Εύλογης Αξίας* 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 συμπηφισμένη 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». Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Π.Χ.Α. 13 στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.2.2.2. Επίδραση από την υιοθέτηση του Δ.Λ.Π. 40 (Τροποποίηση)

Το 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. Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 40 στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.2.3. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2015

- **Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2018 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ενώ εντός του δεύτερου εξαμήνου 2016 αναμένεται να υιοθετηθεί και από την Ε.Ε.). 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 ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- 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 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 χρηματοοικονομικών 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 αντιστάθμισης 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 αντιστάθμισης 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου, καθώς και το χρόνο εφαρμογής του. Ωστόσο, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση επί των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



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

- **Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποιήσεις) «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Φεβρουαρίου 2015 σύμφωνα με την Ε.Ε.). 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 καταλείψει στη διάρκεια της περιόδου παροχής της υπηρεσίας. Εάν το ποσό των εισφορών εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, μία επιχείρηση απαιτείται να καταλείψει 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 εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

- **Δ.Π.Χ.Α. 15 (νέο πρότυπο) «Εσοδα από συμβάσεις με Πελάτες»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2018 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ενώ εντός του δεύτερου τριμήνου 2016 αναμένεται να υιοθετηθεί και από την Ε.Ε.). 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 *Εσοδα*, 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και το χρόνο εφαρμογής του. Ωστόσο, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

- **Δ.Π.Χ.Α. 16 (νέο πρότυπο) «Μισθώσεις»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2019 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ενώ δεν είναι ακόμα γνωστός ο χρόνος υιοθέτησής του από την Ε.Ε.). Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εκδόθηκε στις 13 Ιανουαρίου 2016 και καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων και για τα δύο μέρη μιας μισθωτικής σύμβασης, δλδ. τον πελάτη-μισθωτή και τον προμηθευτή-εκμισθωτή. Το Δ.Π.Χ.Α. 16, όταν τεθεί σε ισχύ, θα αντικαταστήσει το τρέχον λογιστικό πλαίσιο για τις μισθώσεις, το οποίο περιλαμβάνει το Δ.Λ.Π. 17 *Μισθώσεις* και τις σχετικές με αυτό διερμηνείες.

Από την πλευρά του μισθωτή, το Δ.Π.Χ.Α. 16 καταργεί την ταξινόμηση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές όπως απαιτείται από το τρέχον Δ.Λ.Π. 17 και αντ' αυτού εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων. Εφαρμόζοντας αυτό το μοντέλο, ένας μισθωτής απαιτείται να αναγνωρίσει (α) περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις μισθώσεις με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας και (β) στην κατάσταση



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

αποτελεσμάτων, τις αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων της μίσθωσης ξεχωριστά από τους τόκους για τις υποχρεώσεις της μίσθωσης.

Από την πλευρά του εκμισθωτή, το Δ.Π.Χ.Α. 16 ουσιαστικά ενσωματώνει τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 17. Κατά συνέπεια, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις μισθώσεις σε λειτουργικές ή χρηματοδοτικές και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο μίσθωσης.

Ο Όμιλος δεν έχει εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο και αξιολογεί την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 16 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και το χρόνο εφαρμογής του. Ωστόσο, δεδομένου ότι οι εταιρείες του Ομίλου λειτουργούν επί το πλείστον ως εκμισθωτές, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών 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 σύμφωνα με την Ε.Ε.). 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 ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

- **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 σύμφωνα με την Ε.Ε.). 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 έναρξη την ή μετά την 1 Φεβρουαρίου 2015 σύμφωνα με την Ε.Ε.), 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 «Περίοδου 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



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

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 επικεφαλής 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.

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

- **Δ.Λ.Π. 27 (Τροποποιήσεις) «Εφαρμογή της Μεθόδου της Καθαρής Θέσης στις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 σύμφωνα με την Ε.Ε.). 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 εταιρικές τους χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- **«Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2012-2014»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 σύμφωνα με την Ε.Ε.), 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις, σαν να μην είχε ποτέ ταξινομηθεί ως «προοριζόμενο προς πώληση» ή ως «προοριζόμενο προς διανομή», απλά και μόνο επειδή άλλαξε 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



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

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 χρηματοοικονομικές 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 ιδίου νομίσματος. Η τροποποίηση έχει αναδρομική ισχύ αλλά περιορίζεται στην έναρξη της ενωρίτερης περιόδου που παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δ.Λ.Π. 34 – Η τροποποίηση αποσαφηνίζει τι εννοείται με την αναφορά στο πρότυπο «πληροφορία που γνωστοποιείται αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική έκθεση». Η τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 34 απαιτεί την παραπομπή από τις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές 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 ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Δεν υπάρχουν άλλα Δ.Π.Χ.Α. ή Διερμηνείες που δεν είναι σε ισχύ και αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.3. **Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**

2.3.1. **Αρχές ενοποίησης**

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές 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 αποδόσεων 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 χρηματοοικονομικές 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.



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

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.

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 χρηματοοικονομικών 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.



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

2.3.6. Επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις

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

2.3.7. Έλεγχος απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές, στις εταιρικές χρηματοοικονομικές 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 εμπύπτουν 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 ελέγχου 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



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

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 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 προκύπτουν 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 χρηματοοικονομικών 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 υπόψη 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές 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.

Κατά την σύνταξη των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καταχωρούνται στα Λοιπά συνολικά έσοδα στο λογαριασμό «συναλλαγματικές διαφορές».



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

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 εταιρικές χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικών 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.

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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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

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



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

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

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16.

Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

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

2.7. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

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

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

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός 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 το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.



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

2.8. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν δαπάνες κτήσης λογισμικού.

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

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

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

Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών 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 ουσιωδώς 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 ουσιώδεις λειτουργικές μισθώσεις για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες χρηματοοικονομικές 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 ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικής θέσης κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί και εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται για απομείωση.

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

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

2.12. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές 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 και λοιπές 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.

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.



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

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 προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 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, προσauξάνουν 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, τα οποία περιλαμβάνουν συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων και καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά και μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους. Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν είναι προς όφελος του Ομίλου ή ως υποχρεώσεις όταν είναι προς όφελος των αντισυμβαλλομένων. Το κόστος των συναλλαγών περιλαμβάνεται άμεσα στα χρηματοοικονομικά έξοδα.

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 (καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων). Η διενέργεια συγκεκριμένων πράξεων σε παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης του Ομίλου και δεν εμπίπτουν στην λογιστική αντιστάθμισης συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του Δ.Λ.Π. 39.



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

Ο Όμιλος επίσης χρησιμοποιεί παράγωγα μέσα σαν μέρος της διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων με σκοπό τη διαχείριση των κινδύνων που προκύπτουν από διακυμάνσεις επιτοκίων. Ο Όμιλος εφαρμόζει αντιστάθμιση ταμειακών ροών όταν οι συναλλαγές αυτές πληρούν τα συγκεκριμένα κριτήρια αναγνώρισης αντιστάθμισης. Τα κριτήρια που πρέπει να πληρούνται προκειμένου να καταχωρήσει ένα παράγωγο χρηματοπιστωτικό μέσο ως κατεχόμενο για σκοπούς αντιστάθμισης περιλαμβάνουν:

- Την ύπαρξη κατά την έναρξη της σχέσης αντιστάθμισης επίσημης καταγραφής του μέσου αντιστάθμισης, του αντισταθμιζόμενου στοιχείου, του σκοπού και της στρατηγικής αντιστάθμισης και της αντισταθμιστικής σχέσης,
- Η αντιστάθμιση να τεκμηριώνεται εφόσον καταδεικνύεται ότι είναι άκρως αποτελεσματική ως προς το συμψηφισμό των κινδύνων που απορρέουν από το αντισταθμιζόμενο στοιχείο καθ' όλη τη διάρκεια της αντισταθμιστικής σχέσης. Μία αντιστάθμιση κρίνεται ως άκρως αποτελεσματική όταν επιτυγχάνεται ο συμψηφισμός των μεταβολών της εύλογης αξίας που απορρέουν από τον αντισταθμιζόμενο κίνδυνο σε ποσοστό μεταξύ 80% και 125%, και
- Η αντιστάθμιση να είναι αποτελεσματική σε συνεχή βάση.

2.20. Αντιστάθμιση ταμειακών ροών

Τα κέρδη ή ζημιές που σχετίζονται με μεταβολές στην εύλογη αξία και αφορούν στο αποτελεσματικό μέρος μιας αντιστάθμισης ταμειακών ροών, καταχωρούνται αρχικά στα Λοιπά συνολικά έσοδα.

Όταν καταβληθούν οι ταμειακές ροές τις οποίες αντισταθμίζει το παράγωγο χρηματοπιστωτικό μέσο (στις οποίες περιλαμβάνονται και ταμειακές ροές από συναλλαγές που είχαν προβλεφθεί κατά το χρόνο δημιουργίας της αντισταθμιστικής σχέσης) και προκύπτουν κέρδη ή ζημιές, τότε τα κέρδη ή ζημιές που σχετίζονται με το παράγωγο αντιστάθμισης μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων από τα λοιπά συνολικά έσοδα.

Όταν η σχέση αντιστάθμισης των ταμειακών ροών μιας συναλλαγής, η οποία θα πραγματοποιηθεί στο μέλλον, δεν θεωρείται πλέον αποτελεσματική ή διακόπτεται, τότε τα συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που αφορούν το μέσο αντιστάθμισης παραμένουν στα Λοιπά συνολικά έσοδα έως ότου η ανωτέρω συναλλαγή πραγματοποιηθεί οπότε και μεταφέρονται από τα Λοιπά συνολικά έσοδα στα αποτελέσματα.

2.21. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Ως ΑΕΕΑΠ και σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ε.Κ.Τ. προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα.

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

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης στις χώρες που λειτουργούν οι εταιρείες του Ομίλου και παράγουν φορολογητέο εισόδημα (Σημείωση 27). 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του



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

φορολογητέου κέρδους ή ζημίας και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση την κατάσταση χρηματοοικονομικής 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 ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής 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.

2.22. 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 στον Όμιλο αφορά στην καταβολή της νόμιμης αποζημίωσης του Ν. 2112/1920 για τις ελληνικές θυγατρικές. 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 χρηματοοικονομικών 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 προβλεβλημένης 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 υπόψιν τον κίνδυνο και τη διάρκεια της υποχρέωσης, όπου το βάθος της αγοράς για τέτοια ομόλογα κρίνεται ανεπαρκές. Το κόστος υπηρεσίας (τρέχουσας και προϋπηρεσίας (συμπεριλαμβανομένων των περικοπών) και τα κέρδη ή οι ζημίες που προκύπτουν από διακανονισμούς) και το καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος της καθαρής υποχρέωσης/(απαίτησης) των καθορισμένων παροχών αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνονται στις «Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού». Η καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών (μετά την αφαίρεση των περιουσιακών στοιχείων) αναγνωρίζεται στην κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, με τις μεταβολές που προκύπτουν από την επαναμέτρηση (περιλαμβανομένων των αναλογιστικών κερδών και ζημιών, της επίδρασης της μεταβολής της οροφής των περιουσιακών στοιχείων (αν υφίσταται) και της αναμενόμενης απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων (εξαιρούμενου του επιτοκίου)), να αναγνωρίζονται άμεσα στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα, χωρίς να επιτρέπεται μεταγενέστερα η μεταφορά τους στην κατάσταση αποτελεσμάτων.



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

2.23. 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.

2.24. Αναγνώριση Εσόδων

Το έσοδο 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.

2.25. 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 χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. 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.

2.26. Τομείς Δραστηριότητας

Οι τομείς δραστηριότητας στις χρηματοοικονομικές 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 για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο.



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

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.

2.27. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται οι δύο βασικοί μέτοχοι, ήτοι η μητρική Εταιρεία ΕΤΕ και η Invel που κατέχει το 65,49% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (Σημείωση 1), καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν 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.

2.28. Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις χρηματοοικονομικές 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.

2.29. 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, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 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

ι) 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



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

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 2015 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 υποχρεώσεων 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% και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. 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.

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 έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- €2.897, 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, 60,8% των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Σημειώνεται ότι σε ετησιοποιημένη βάση (ήτοι μισθώματα ισχύοντα την 31 Δεκεμβρίου 2015 επί 12) το ως άνω ποσοστό της ΕΤΕ ανέρχεται σε 59,0% (Σημειώσεις 5 και 30).



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

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, της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων και της διατήρησης ανοιχτών πιστώσεων με αλληλόχρεους λογαριασμούς.

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 2015 και 2014:

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2015							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.990	1.412	22.941	70.591	355.431	6.257	459.622
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	28	170	3.122	3.320
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	309	1.277	1.517	500	-	3.603
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.138	7.826	851	-	-	-	11.815
Σύνολο	6.128	9.547	25.069	72.136	356.101	9.379	478.360

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2014							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	3.175	3.081	25.168	21.787	334.971	21.459	409.641
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	3.335	61	3.101	6.497
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	470	1.405	1.851	1.593	-	5.319
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15.808	1	4.355	-	-	-	20.164
Σύνολο	18.983	3.552	30.928	26.973	336.625	24.560	441.621

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 2015 και 2014, 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 χρηματοοικονομικής 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.



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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2014:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Δανειακές υποχρεώσεις	397.114	335.675	240.691	238.554
Σύνολο ενεργητικού	1.616.435	1.636.702	1.431.099	1.490.895
Δείκτης μόχλευσης	24,6%	20,5%	16,8%	16,0%

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

Ο Όμιλος υπολογίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά μέσα σε μια ιεραρχία τριών επιπέδων των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

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

Επίπεδο 2: 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. Ειδικότερα, 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.

Επίπεδο 3: Εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση οι οποίες δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς. Ειδικότερα, εάν μία ή περισσότερες από τις σημαντικές μεταβλητές δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2014, αντίστοιχα, ανά τεχνική αποτίμησης.

31 Δεκεμβρίου 2015		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα		2.779			2.779
31 Δεκεμβρίου 2014		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	3.042	-		3.042

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

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.



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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

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 2015 και 2014, αντίστοιχα:

31 Δεκεμβρίου 2015	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	397.114
31 Δεκεμβρίου 2014			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	335.675

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 2015 και 2014, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Η σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένου των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014.

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 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 η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:



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

- (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.

Αναφορικά με το σημείο (iii) ανωτέρω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές 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.

β) 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 ροών, με τη χρήση του Bloomberg, για τις συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας λαμβάνεται υπόψιν 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.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 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 – Εμπορικοί χώροι / 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 – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα,
- Ρουμανία – Γραφεία.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΓΙΑ

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

Από 01.01 έως 31.12.2015

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	Βουλγαρία	Σύνολο
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	50.391	48.765	1.046	9.985	99	-	120	455	-	110.861
Σύνολο εσόδων τομέων	50.391	48.765	1.046	9.985	99	-	120	455	-	110.861
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	(24.282)	7.934	470	9.482	855	(17.513)	(139)	(530)	-	(23.723)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(3.409)	(5.481)	(426)	(2.451)	(24)	(695)	(11)	(68)	(11)	(12.576)
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(87)	-	-	-	-	-	-	-	-	(87)
Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων	22.613	51.218	1.090	17.016	930	(18.208)	(30)	(143)	(11)	74.475
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα										1.686
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα										(11.457)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)										64.704
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους										182
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα										(16.557)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(4.257)	-	-	-	-	-	-	-	(4.257)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων										44.072
Φόροι										(1.392)
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου										42.680

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 96 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΓΙΑ

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

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2015									
Ενεργητικό	652.363	600.507	14.115	176.155	3.286	56.150	1.254	5.522	1.509.352
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού									107.083
Σύνολο ενεργητικού									<u>1.616.435</u>
Παθητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2015									
Παθητικό	1.681	57.790	194	2.352	14	1.637	1.282	5.134	70.084
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις									352.643
Σύνολο παθητικού									<u>422.727</u>
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2015	-	250	-	82.343	2.388	113	6	43	85.143

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 96 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

Από 01.01 έως 31.12.2014

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	45.620	41.595	976	4.644	-	25	194	93.054
Σύνολο εσόδων τομέων	45.620	41.595	976	4.644	-	25	194	93.054
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)
Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων	99.094	76.901	897	8.129	(87)	136	(108)	184.962
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα								4.472
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα								(2.874)
Λειτουργικά κέρδη / (Ζημίες)								186.560
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους								3.233
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα								(5.221)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(73)	(4.501)	-	(796)	-	(19)	(83)	(5.472)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων								179.100
Φόροι								(1.482)
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου								177.618
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2014								
Ενεργητικό	667.475	588.872	12.637	82.618	73.506	1.387	6.009	1.432.504
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού								204.198
Σύνολο ενεργητικού								1.636.702
Παθητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2014								
Παθητικό	10.968	76.486	462	35.074	-	1.276	5.468	129.734
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις								246.532
Σύνολο παθητικού								376.266
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2014								
	125.981	167.098	1.201	76.146	-	1.276	6.272	377.974

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 96 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών 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 καταναμημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια στοιχεία, άυλα περιουσιακά στοιχεία, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και λοιπές απαιτήσεις.

Συγκέντρωση σε πελάτες

Η ΕΤΕ και το Ελληνικό Δημόσιο, μισθωτές του Ομίλου, αντιπροσωπεύουν, ο καθένας ξεχωριστά, άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €67.427, ήτοι 60,8% (2014: €69.093, ήτοι 74,3%), ενώ τα έσοδα από μισθώματα για την ως άνω χρήση από το Ελληνικό Δημόσιο ανήλθαν σε €11.534, ήτοι 10,4% (2014: €7.007, ήτοι 7,5%). Σε ετησιοποιημένη βάση (ήτοι μισθώματα ισχύοντα την 31 Δεκεμβρίου 2015 επί 12) το ως άνω ποσοστό της ΕΤΕ διαμορφώνεται σε 59,0% και του Ελληνικού Δημοσίου σε 10,1%.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2015	2014	2015	2014
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	1.407.659	930.879	1.081.049	739.758
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	84.731	230.100	-	230.100
- Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 9)	-	128.482	-	-
- Εισφορά ακινήτων	-	19.230	-	19.230
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	412	162	250	7
- Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	1.000	155	-	155
- Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(23.723)	98.651	(13.366)	91.799
- Επίδραση από Συγχώνευση	-	-	43.134	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.470.079	1.407.659	1.111.067	1.081.049

Λόγω της Συγχώνευσης και της συνεπεία αυτής οιονεί καθολικής διαδοχής, συμφώνως προς τα προβλεπόμενα στο άρθρο 75 παρ.1 εδ. α' του Κ.Ν.2190/1920, η Εταιρεία έχει αυτοδίκαια υποκατασταθεί σε όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις της Απορροφώμενης, μεταξύ άλλων επί όλων των ακινήτων της τελευταίας. Συνεπώς το κονδύλι Επενδύσεις σε Ακίνητα της Εταιρείας περιλαμβάνει τόσο τα ακίνητα της Απορροφώσας όσο και τα ακίνητα της Απορροφώμενης. Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία μεταγραφής της μεταβίβασης των ακινήτων της Απορροφώμενης στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία ή καταχώρισης αυτών στα αρμόδια κτηματολογικά γραφεία. 4 ακίνητα της Απορροφώμενης στην Αθήνα και 1 ακίνητο στην Πάρο συνολικής εύλογης αξίας την 31.12.2015 ύψους €15.288 θα αποτελέσουν αντικείμενο εμπράγματης μεταβίβασης, μόλις ολοκληρωθούν οι απαιτούμενες νομικές και τεχνικές διεργασίες.

Σε συνέχεια της από 10 Οκτωβρίου 2014 δεσμευτικής συμφωνίας, ο Όμιλος απέκτησε την 11 Φεβρουαρίου 2015, ένα κτήριο γραφείων, συνολικής μικτής επιφάνειας περίπου 14 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται στην οδό Cavour 6, Ρώμη, Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος €38.700 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσεως ύψους €925). Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο Ιταλικό Δημόσιο.

Την 2 Ιουλίου 2015 υπεγράφη δεσμευτική συμφωνία για την απόκτηση από τον Όμιλο ενός κτηρίου γραφείων και καταστημάτων, συνολικής μικτής επιφάνειας περίπου 18 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται στην οδό Cavour 5, Ρώμη, Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος €45.100 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσεως ύψους €1.006). Το ακίνητο είναι κυρίως μισθωμένο στο Ιταλικό Δημόσιο. Η ως άνω απόκτηση ολοκληρώθηκε την 20 Ιουλίου 2015.



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

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

Την 20 Μαρτίου 2014 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μεριδίων του “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», με έδρα στην Ιταλία, το οποίο κατά την ημερομηνία της απόκτησης κατείχε 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 υπόψιν 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 (Σημείωση 9).

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

Την 12 Αυγούστου 2014, η Εταιρεία απέκτησε το 34,96% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate Α.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.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 έκαστη. 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 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 Ευρώ ανά μετοχή (δικαίωμα εξόδου). Μετά από αυτό, η συμμετοχή της Εταιρείας στη MIGRE αυξήθηκε σε 96,944% (ποσοστό σε MIGRE την 31 Δεκεμβρίου 2014: 96,90%) (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 1 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 Χειμάρas 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 Παλιό 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 Α.Κ.Ε. 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.

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών 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 2015:

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	31.12.2015	31.12.2014
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά ¹	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Λοιπά ^{2,3}	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	655.600	583.668	12.563	80.632	-	67.800	1.387	6.009	1.407.659	930.879
Προσθήκες:										
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	-	82.343	2.388	-	-	-	84.731	230.100
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128.482
Εισφορά ακινήτων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.230
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-	250	-	-	-	113	6	43	412	162
Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	-	-	-	1.000	-	-	-	-	1.000	155
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(24.282)	7.934	470	9.482	855	(17.513)	(139)	(530)	(23.723)	98.651
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	631.318	591.852	13.033	173.457	3.243	50.400	1.254	5.522	1.470.079	1.407.659

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.

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

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικοπέδο.

³ Σημειώνεται ότι αναφορικά με την εύλογη αξία του οικοπέδου στην Ιταλία, σύμφωνα με υφιστάμενη συμφωνία, η Εταιρεία δικαιούται να λάβει αποζημίωση από τον προηγούμενο ιδιοκτήτη σε περίπτωση Ζημίας από την πώληση του οικοπέδου και εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

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

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.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 υπόψιν 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.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για το 2015:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	631.318	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	3.367	8,40% - 11,60%	6,75%-10,00%
Ελλάδα	Γραφεία	591.852	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	3.619	8,60% - 11,70%	7,20%-10,30%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	13.033	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	53	9,90%-12,10%	8,00%-10,00%
Ιταλία	Γραφεία	173.457	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση κατωτέρω)	963	5,75% - 8,00%	4,50% - 7,00%
Ιταλία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	3.243	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση κατωτέρω)	19	5,75%	5,0%
Ιταλία	Λοιπά ²	50.400	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση κατωτέρω)	-	-	-
Ρουμανία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	1.254	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	10	9,80% - 12,10%	8,00% - 10,50%
Ρουμανία	Γραφεία	5.522	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	35	9,80%	8,00%

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2015, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF). Για τα ακίνητα στην Ιταλία, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές χρησιμοποίησαν δύο μεθόδους, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Σύμφωνα με τις εκθέσεις των εκτιμητών η εύλογη αξία των ακινήτων αυτών βασίζεται στην τελευταία μέθοδο (DCF), καθώς α) η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα εκτιμώμενα, συναλλάσσονται στην αγορά και αντιπροσωπεύει την κοινή εκτιμητική πρακτική και β) η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της μεθόδου προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

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

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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 ¹	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 ²	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%

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

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο



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

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε καθαρή ζημία από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €23.723 (2014: καθαρό κέρδος €98.651).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €97.711 χαμηλότερη ή €114.495 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2014: €59.379 χαμηλότερη ή €66.329 υψηλότερη, αντίστοιχα).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €50.991 χαμηλότερη ή €62.103 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2014: €35.305 χαμηλότερη ή €43.150 υψηλότερη, αντίστοιχα).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 η τιμή πώλησης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €22.800 χαμηλότερη ή €22.800 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2014: €39.952 χαμηλότερη ή €39.960 υψηλότερη, αντίστοιχα).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Όμιλος	Οικόπεδα και Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	1.328	-	2	155	1.485
Προσθήκες	-	-	4	1.430	1.434
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 9)	1.631	2	5	7	1.645
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	(155)	(155)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	2.959	2	11	1.437	4.409
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	(50)	-	(2)	-	(52)
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	(1)	(1)	-	(23)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	(71)	(1)	(3)	-	(75)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2014	2.888	1	8	1.437	4.334
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	2.959	2	11	1.437	4.409
Προσθήκες	-	-	2	52	54
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	(1.000)	(1.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	2.959	2	13	489	3.463
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	(71)	(1)	(3)	-	(75)
Αποσβέσεις περιόδου	(35)	(1)	(4)	-	(40)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	(106)	(2)	(7)	-	(115)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2015	2.853	-	6	489	3.348



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

Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	1.328	-	2	155	1.485
Προσθήκες	-	-	2	430	432
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	(155)	(155)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	1.328	-	4	430	1.762
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	(50)	-	(2)	-	(52)
Αποσβέσεις χρήσεως	(12)	-	-	-	(12)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	(62)	-	(2)	-	(64)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2014	1.266	-	2	430	1.698
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	1.328	-	4	430	1.762
Προσθήκες	-	-	2	52	54
Επίδραση από Συγχώνευση	1.913	9	297	7	2.226
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	3.241	9	303	489	4.042
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	(62)	-	(2)	-	(64)
Αποσβέσεις περιόδου	(42)	(1)	(2)	-	(45)
Επίδραση από Συγχώνευση	(124)	(8)	(293)	-	(425)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	(228)	(9)	(297)	-	(534)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2015	3.013	-	6	489	3.508

Τα οικοπέδα και κτίρια περιλαμβάνουν τα ιδιοχρησιμοποιούμενα για διοικητικές υπηρεσίες ακίνητα της Εταιρείας που βρίσκονται στην οδό Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα και στην οδό Τζώρτζ 4, Αθήνα.

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2014.

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 που βρίσκεται στην οδό Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα (Σημείωση 16). Επίσης, σημειώνεται ότι το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο της Εταιρείας 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.



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Όμιλος

	Λογισμικό
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	346
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	<u>346</u>

Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	(101)
Αποσβέσεις περιόδου	(29)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	<u>(130)</u>
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2014	<u><u>216</u></u>

Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	346
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	<u>346</u>

Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	(130)
Αποσβέσεις περιόδου	(29)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	<u>(159)</u>
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2015	<u><u>187</u></u>

Εταιρεία

	Λογισμικό
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	346
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	<u>346</u>

Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	(101)
Αποσβέσεις περιόδου	(29)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	<u>(130)</u>
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2014	<u><u>216</u></u>

Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	346
Επίδραση από Συγχώνευση	82
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	<u>428</u>

Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	(130)
Αποσβέσεις περιόδου	(29)
Επίδραση από Συγχώνευση	(82)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	<u>(241)</u>
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2015	<u><u>187</u></u>



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 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 Picasso Fund, με έδρα στην Ιταλία. Το Picasso Fund κατά την ημερομηνία της απόκτησης είχε στην ιδιοκτησία του ένα συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας 21 χιλ. τ.μ. στο Μιλάνο και ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 12 χιλ. τ.μ. στη Ρώμη. Το ακίνητο στη Ρώμη είναι εκμισθωμένο στην Telecom Italia και βασικοί μισθωτές του συγκροτήματος γραφείων στο Μιλάνο είναι η Adecco S.p.A., UBI S.p.A., Cardiff Vita (μέλος του Ομίλου BNP Paribas) και IPSOS S.p.A..

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

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

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

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

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

- Την 12 Αυγούστου 2014, η Εθνική Πανγαία απέκτησε το 34,96% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. έναντι τιμήματος €12.300. Την ίδια ημέρα, η Εθνική Πανγαία 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 Ευρώ 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 Εθνική Πανγαία 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 Εθνική Πανγαία κατείχε μετοχές που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 90% των δικαιωμάτων ψήφου της MIGRE, η



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

Εθνική Πανγαία 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 Ευρώ ανά μετοχή (δικαίωμα εξόδου). Μετά από αυτό, η συμμετοχή της Εθνική Πανγαία στη MIGRE αυξήθηκε σε 96,944% έχοντας αποκτήσει συνολικά 13.643.905 μετοχές (ποσοστό σε MIGRE την 31 Δεκεμβρίου 2014: 96,90% - αριθμός μετοχών στην κατοχή της Εθνική Πανγαία: 13.638.330) (Σημείωση 6 και 14).

Η MIG Real Estate A.E.E.A.Π. κατά την απόκτηση κατείχε χαρτοφυλάκιο εμπορικών ακινήτων (με χρήσεις γραφείων και καταστημάτων) συνολικής επιφάνειας 29 χιλ. τ.μ. Η πλειοψηφία των ακινήτων βρίσκεται στην Ελλάδα (26 ακίνητα στην Αττική, 4 στη Θεσσαλονίκη, και 4 σε λοιπά αστικά κέντρα). Επίσης, η MIG Real Estate A.E.E.A.Π. είχε 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.

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:

	12.08.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
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
Σύνολο ενεργητικού	57.416
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
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)
Σύνολο παθητικού	(14.079)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	43.337
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(7.450)
Αρνητική υπεραξία	(2.725)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	33.162

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €2.725 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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχή σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
			31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	
ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. ⁽¹⁾	Ελλάδα	2010 – 2015	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Nash S.r.L.	Ιταλία	2011 – 2015	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Picasso Fund	Ιταλία	2011 – 2015	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2011 – 2015	99,96%	96,87%	99,96%	-	Ολική ενοποίηση
Quadratix Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	-	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση

(1) Οι φορολογικές αρχές δεν έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της εταιρείας για τις χρήσεις 2010 - 2013 και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις, τα ποσά των οποίων δεν μπορούν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας. Η χρήση 2014 έχει ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, δηλαδή την ελεγκτική εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, "Deloitte Χατζηπαύλου Σοφινός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων" («ο τακτικός ελεγκτής»), σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκε την 28 Σεπτεμβρίου 2015 και δεν περιείχε επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της χρήσης 2015 δεν έχει ολοκληρωθεί. Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας.

(2) Η εν λόγω θυγατρική συστάθηκε την 11 Δεκεμβρίου 2015 με σκοπό την απόκτηση ακινήτων στην Κύπρο. Το μετοχικό της κεφάλαιο ανερχόταν την 31.12.2015 σε €2.

Την 28 Δεκεμβρίου 2015 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης από αυτήν της εταιρείας με την επωνυμία «ΚΑΡΕΛΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» («η προς Απορρόφηση Εταιρεία»). Η Εταιρεία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της προς Απορρόφηση Εταιρείας. 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., και ιδίως 78, παρ. 2 του Κ.Ν. 2190/1920 και του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Η 31 Δεκεμβρίου 2015 έχει οριστεί ως ημερομηνία μετασηματισμού, ενώ η ελεγκτική εταιρεία ΠΡΑΙΣΓΟΥΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ θα πραγματοποιήσει τον έλεγχο του ισολογισμού μετασηματισμού της προς Απορρόφηση Εταιρείας. Εκτιμάται ότι η σχεδιαζόμενη συγχώνευση θα έχει ολοκληρωθεί εντός 4 μηνών. Η ολοκλήρωσή της σε κάθε περίπτωση εξαρτάται από τη λήψη εταιρικών αποφάσεων που θα οριστικοποιήσουν τη διαδικασία και θα εγκρίνουν τη συγχώνευση καθώς και από την έγκριση της Συγχώνευσης από το Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού.

Σε συνέχεια του από 30 Σεπτεμβρίου 2014 προσυμφώνου, η Εταιρεία την 27 Φεβρουαρίου 2015, ολοκλήρωσε την απόκτηση της νεοσυσταθείσας εταιρείας «PLAZA WEST A.D.», η οποία κατέχει περίπου 9 χιλ. τ.μ. του εμπορικού κέντρου West Plaza στη Σόφια, Βουλγαρία, έναντι τιμήματος €11.000 (πρώτη φάση της συμφωνίας).



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

Στη δεύτερη φάση, η οποία ολοκληρώθηκε την 30 Σεπτεμβρίου 2015, η Εταιρεία, λόγω μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της πωλήτριας εταιρείας, Stirling Properties Bulgaria EOOD, έλυσε τη σχετική συμφωνία και μεταβίβασε στην Stirling Properties Bulgaria EOOD το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της «PLAZA WEST AD» έναντι €12.300. Αναφορικά με την εν λόγω επένδυση σημειώνουμε ότι η παρούσα παράγραφος χρειάζεται να διαβαστεί σε συνδυασμό με τη Σημείωση 11 κατωτέρω.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Η Εταιρεία συνήψε με την Chris Cash & Carry Limited, εταιρεία του Ομίλου Μαρινόπουλου Α.Ε., το από 17 Απριλίου 2015 προσύμφωνο αγοράς 2 ακινήτων, στη Λεμεσό της Κύπρου, έναντι τιμήματος €22.170. Από το ως άνω ποσό η Εταιρεία έχει καταβάλει €5.000 ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης 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 την Chris Cash & Carry Limited, με εικοσιπενταετή διάρκεια.

Η Εταιρεία συνήψε με την Chris Cash & Carry Limited, εταιρεία του ομίλου Μαρινόπουλου Α.Ε., το από 30 Σεπτεμβρίου 2015 προσύμφωνο αγοράς 3 ακινήτων, 2 στη Λεμεσό (εφεξής «ακίνητο 1» και «ακίνητο 2») και 1 στη Λευκωσία της Κύπρου (εφεξής ακίνητο 3»). Το τίμημα για το ακίνητο 1 ανέρχεται σε περίπου €7.600, για το ακίνητο 2 σε περίπου €16.450 και για το ακίνητο 3 σε περίπου €4.700. Στο πλαίσιο του ως άνω προσυμφώνου, η Εθνική Πανγαία έχει καταβάλει €5.700 ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου. Εκ των ακινήτων αυτών, το ακίνητο 1 είναι συνολικής επιφάνειας 6 χιλ. τ.μ. και στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά, το ακίνητο 2 είναι συνολικής επιφάνειας περίπου 10 χιλ. τ.μ. και στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά και το ακίνητο 3 είναι συνολικής επιφάνειας περίπου 3 χιλ. τ.μ. και στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά. Η Εταιρεία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο για την εκμίσθωση των ακινήτων προς τη Chris Cash & Carry Limited, με εικοσιπενταετή διάρκεια.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2015 η Εταιρεία συνήψε με την Stirling Properties Bulgaria EOOD και συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες (όλες εταιρείες του Ομίλου Μαρινόπουλου) προσύμφωνο για την απόκτηση των εταιρειών «PLAZA WEST A.D.» και «PLAZA WEST 2 A.D.», οι οποίες κατέχουν περίπου 23 χιλ. τ.μ. του εμπορικού κέντρου West Plaza στη Σόφια, Βουλγαρία, έναντι τιμήματος €33.000. Από το ως άνω ποσό η Εταιρεία έχει καταβάλει €6.600 ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί, μεταξύ άλλων, υπό την αίρεση της επιτυχούς και ακριβόχρονης ολοκλήρωσης της κατασκευής και έναρξης λειτουργίας του εμπορικού κέντρου (βλ. Σημείωση 10).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Εμπορικές απαιτήσεις	14.641	7.140	11.791	5.129
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 30)	89	2	89	2
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	8.092	7.830	8.089	7.790
Προπληρωθέντα έξοδα	2.346	4.402	2.113	4.022
Καταβληθέν προσωρινό μείρισμα	-	58.169	-	58.169
Λοιπές απαιτήσεις	8.915	9.528	3.157	3.808
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 30)	991	47	991	100.000
Σύνολο	35.074	87.118	26.230	178.920



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

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2015 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €126 (31.12.2014: €39), εκ του οποίου ποσό €87 σχηματίστηκε κατά την τρέχουσα χρήση (2014: €25) και περιλαμβάνεται στα «λοιπά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο αφορούν κυρίως σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου το οποίο κατέβαλε η Εθνική Πανγαία στις 14 Απριλίου 2010, 16 Σεπτεμβρίου 2014 και 17 Σεπτεμβρίου 2014. Κατά την καταβολή του εν λόγω φόρου, η Εθνική Πανγαία 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 ως άνω φόρου, λόγω της σιωπής της Αρχής επί τρίμηνο, οπότε και απόρριψης σιωπηρώς της αίτησης επιστροφής φόρου, η Εθνική Πανγαία προέβη σε προσφυγές. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι η επιστροφή των ως άνω ποσών είναι κατ' ουσίαν βέβαιη.

Τα προπληρωθέντα έξοδα την 31 Δεκεμβρίου 2015 αφορούν κυρίως σε δικηγορικά έξοδα και έξοδα ελεγκτών. Η μείωση σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2014 οφείλεται κατά κύριο λόγο στην μεταφορά στα αποτελέσματα («λοιπά έξοδα») προπληρωθέντων εξόδων που αφορούσαν στην αρχική δημόσια πρόταση της Εταιρείας, η οποία μεταιώθηκε λόγω των δυσμενών οικονομικών συνθηκών που επικρατούσαν στην Ελλάδα (Σημείωση 25).

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Απαιτήσεις από Ιταλικό Δημόσιο	5.708	5.664	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.017	3.041	3.017	3.041
Λοιπά	190	823	140	768
Σύνολο	8.915	9.528	3.157	3.809

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).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Ταμείο	1	3	1	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	90.432	125.635	61.884	7.192
Σύνολο	90.433	125.638	61.885	7.193

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 ύψους €7.400 (31 Δεκεμβρίου 2014: €8.471), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις θυγατρικών του Ομίλου.



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	Εταιρεία
			Υπέρ το άρτιο	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	183.928.000	735.712	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.370.329	29.481	16.436	16.436
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(546)	(546)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	191.298.329	765.193	15.890	15.890
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω Συγχώνευσης	64.196.205	1.291	-	-
Επίδραση από Συγχώνευση	-	-	-	80
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	255.494.534	766.484	15.890	15.970

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015, ανερχόταν στο ποσό των €766.484 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας τεσσάρων €3,0 εκάστη.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων των Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ και MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ την 25 Σεπτεμβρίου 2015 ενέκρινε, μεταξύ άλλων, τη συγχώνευση των δύο εταιρειών, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 69 επ. του Κ.Ν. 2190/1920 και του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Σύμφωνα με τη σχέση ανταλλαγής, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2, οι «παλαιοί» μέτοχοι της Εθνική Πανγαία με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης κατέχουν 255.240.088 μετοχές της Νέας Εταιρείας και οι μέτοχοι που κατείχαν 430.055 μετοχές της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ, πλέον κατέχουν 254.446 μετοχές της Νέας Εταιρείας.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ την 12 Αυγούστου 2014 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της 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 Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αποθεματικά

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Τακτικό αποθεματικό	9.678	2.986	9.399	2.986
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Λοιπά αποθεματικά	-	-	54	-
Προγράμματα καθορισμένων παροχών	(30)	(81)	(5)	(56)
Συναλλαγματικές διαφορές	131	61	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	(151)	-	-	-
	333.615	326.953	333.435	326.917

Το ειδικό αποθεματικό ύψους €323.987 αφορά στην απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας Εθνική Πανγαία 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 σύστασή της.



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 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 δανείων των θυγατρικών ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. και Picasso Fund έχουν καταρτιστεί συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου (Σημείωση 19).

Την 30 Ιουνίου 2015 η θυγατρική Picasso Fund προέβη σε σύναψη δανείου με το τραπεζικό ίδρυμα, Banca IMI S.p.A., συνολικού ύψους €102.000 με επιτόκιο Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 2,65%. Ποσό €75.000 αφορά σε αναχρηματοδότηση (refinancing) δύο ακινήτων που είχε στην κατοχή της η θυγατρική στη Ρώμη και το Μιλάνο (και αποπληρωμή ποσού €33.572 υφιστάμενων δανείων από το τραπεζικό ίδρυμα Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.), καθώς και σε χρηματοδότηση της απόκτησης του ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Cavour 6, στη Ρώμη, Ιταλία (το οποίο απέκτησε η θυγατρική την 11 Φεβρουαρίου 2015 (Σημείωση 6)). Επίσης, ποσό €27.000 αφορά σε χρηματοδότηση της απόκτησης του ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Cavour 5, στη Ρώμη, Ιταλία (το οποίο απέκτησε η θυγατρική την 20 Ιουλίου 2015 (Σημείωση 6)).

Την 22 Αυγούστου 2014 η Εθνική Πανγαία 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 Εθνική Πανγαία 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 29). Την 31 Δεκεμβρίου 2015 το υπόλοιπο του ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ανερχόταν σε €2.570 (31 Δεκεμβρίου 2014: €6.000).

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	283.548	284.276	234.495	230.054
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	103.736	35.778	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	387.284	320.054	234.495	230.054
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	4.755	5.137	3.587	2.500
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	5.075	10.484	2.609	6.000
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	9.830	15.621	6.196	8.500
Σύνολο	397.114	335.675	240.691	238.554

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31 Δεκεμβρίου 2015 ποσό €2.387 και €2.378, αντίστοιχα, το οποίο αφορά κυρίως σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2014: ποσό €2.775 και €2.500, αντίστοιχα).



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

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Έως 1 έτος	9.830	13.981	6.196	6.860
Από 1 έως 5 έτη	381.904	301.053	234.495	231.694
Πάνω από 5 έτη	5.380	20.641	-	-
Σύνολο	397.114	335.675	240.691	238.554

Οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας έως και 6 μηνών.

Το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται σε 5,53% (2014: 5,26%), ενώ εάν δεν συμπεριληφθούν οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων το μέσο πραγματικό επιτόκιο ανέρχεται σε 5,17% (2014: 4,68%).

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

Οι δανειακές υποχρεώσεις είναι εξασφαλισμένες με ακίνητα. Πιο αναλυτικά:

- Εννέα ακίνητα της Εταιρείας στην Αττική, 8 στην Αθήνα και 1 στο Πειραιά (συμπ. και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της, επί της οδού Τζώρτζ 4, Αθήνα), βαρύνονται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank A.E., έκαστο για ποσό €9.880. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2015 σε €4.009 και η εύλογη αξία των εννέα ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2015 ανερχόταν σε €10.711.
- Σύμφωνα με τους όρους του από 11 Αυγούστου 2014 Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου, όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014, για την έκδοση ομολόγων συνολικού ύψους €237.500, η Εταιρεία πρόβη στη σύσταση υποθήκης για 77 ακινήτα της στην Ελλάδα (συμπ. και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας, Αθήνα) 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. Η εύλογη αξία των 77 ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2015 ανερχόταν σε €542.599.
- 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 2015 σε €50.221 και η εύλογη αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2015 ανερχόταν σε €125.136. 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. Τέλος, η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για το σύνολο των υποχρεώσεων της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. που απορρέουν από το ομολογιακό πρόγραμμα και τις ομολογίες που έχουν εκδοθεί.
- Τα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000. Το υπόλοιπο των δανείων ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2015 σε €99.382 και η εύλογη αξία των ως άνω ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2015 ανερχόταν σε €176.700. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 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 Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	213	251	213	85
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-
Σύνολο	213	251	213	85

Κίνηση καθαρής υποχρέωσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2015	2014	2015	2014
Καθαρή υποχρέωση την 1 Ιανουαρίου	251	26	85	26
Απόκτηση θυγατρικής	-	134	-	-
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση αποτελεσμάτων	12	9	12	3
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εσόδων	(50)	82	(50)	56
Επίδραση από Συγχώνευση	-	-	166	-
Καθαρή υποχρέωση την 31 Δεκεμβρίου	213	251	213	85

Προσαρμογές στην καθαρή υποχρέωση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2015	2014	2015	2014
Υποχρέωση κέρδος / (ζημιά) από αλλαγή των υποθέσεων	13	(46)	7	(20)
Υποχρέωση κέρδος / (ζημιά) από εμπειρικές προσαρμογές	37	(36)	(2)	(36)
Ποσό αναγνωρισμένο στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα	50	(82)	5	(56)

Κίνηση υποχρέωσης προγραμμάτων καθορισμένων παροχών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2015	2014	2015	2014
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	251	26	85	26
Απόκτηση θυγατρικής	-	134	-	-
Κόστος υπηρεσίας	11	7	11	2
Χρηματοοικονομικό κόστος	2	2	2	1
Επίδραση από Συγχώνευση	-	-	166	-
Προσαρμογές (κέρδη) / ζημιές:				
Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές χρηματοοικονομικών παραδοχών	(13)	46	(13)	20
Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές δημογραφικών παραδοχών	-	-	-	-
Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές εμπειρικών παραδοχών	(38)	36	(38)	36
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	213	251	213	85



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

Μέσες σταθμισμένες αναλογιστικές παραδοχές στο τέλος της περιόδου

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2015	2014	2015	2014
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,4%	2,5%	2,4%	2,0%
Πληθωρισμός	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Ρυθμός μεταβολής αποδοχών	1,5%	1,7%	1,5%	1,5%

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 χρηματοοικονομικής θέσης.

Ανάλυση ευαισθησίας σημαντικών αναλογιστικών παραδοχών – Όμιλος και Εταιρεία

Αναλογιστική παραδοχή	Μεταβολή στην παραδοχή	31.12.2015
		Αύξηση / (μείωση) στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών
Προεξοφλητικό επιτόκιο	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	(5,8)%
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	6,4%
Πληθωρισμός	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	2,3%
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	(2,1)%
Ρυθμός μεταβολής αποδοχών	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	4,2%
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	(3,7)%

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις	3.320	3.162	701	319
Προκαταβολή έναντι μισθωμάτων	-	3.335	-	-
Σύνολο	3.320	6.497	701	319

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015		31.12.2015	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Υποχρεώσεις	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Υποχρεώσεις
Παράγωγα εμπορικού χαρτοφυλακίου				
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων	47.872	2.347	-	-
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών				
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων	80.784	432	-	-
Σύνολο	128.656	2.779	-	-



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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014		31.12.2014	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Υποχρεώσεις	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Υποχρεώσεις
Παράγωγα εμπορικού χαρτοφυλακίου				
Εξωχρηματοστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων	49.151	3.042	-	-
Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών				
Εξωχρηματοστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων	-	-	-	-
Σύνολο	49,151	3.042	-	-

Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αφορούν σε συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps) και η διενέργεια των ως άνω πράξεων στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο υπολογισμός της επίδρασης του CVA διενεργείται σε μεμονωμένη βάση για κάθε ένα αντισυμβαλλόμενο με τον οποίο ο Όμιλος διατηρεί ανοικτή θέση, λαμβάνοντας υπ' όψιν την αναμενόμενη έκθεση όπως αυτή προσδιορίζεται μέσα από τεχνικές προσομοίωσης καθώς και συμφωνίες συμψηφισμού και ληφθείσες εξασφαλίσεις. Επίσης, ο υπολογισμός του CVA βασίζεται σε συντελεστές αναμενόμενων ζημιών όπως αυτοί εξαγονται από τις αγοραίες τιμές των CDS, ή, στην περίπτωση που οι τελευταίες δεν είναι διαθέσιμες, από την πιθανότητα αθέτησης των υποχρεώσεων του αντισυμβαλλομένου όπως αυτή προσδιορίζεται από εσωτερικά μοντέλα αξιολόγησης, ή διαφορετικά από τους εποπτικούς συντελεστές στάθμισης.

Αναφορικά με την επίδραση της αποτίμησης του ίδιου πιστωτικού κινδύνου, ο Όμιλος υπολογίζει την αποτίμηση του ίδιου πιστωτικού κινδύνου ("DVA") εφαρμόζοντας συμμετρικά την ίδια μεθοδολογία με εκείνη που εφαρμόζεται για τον υπολογισμό του CVA.

Αντισταθμίσεις διακυμάνσεων ταμειακών ροών από δανειακές υποχρεώσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2015, οι σχέσεις αντιστάθμισης ταμειακών ροών του Ομίλου αποτελούνται από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων που χρησιμοποιούνται στην αντιστάθμιση των διακυμάνσεων των ταμειακών ροών δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και οι οποίες αποδίδονται στη μεταβολή των επιτοκίων της αγοράς. Για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015, ο Όμιλος αναγνώρισε απευθείας στα Λοιπά συνολικά έσοδα, ζημιά επί παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων που χρησιμοποιούνται για την αντιστάθμιση ταμειακών ροών, ποσού €(151) (31 Δεκεμβρίου 2014: €0) ενώ δεν υπήρξαν σχέσεις αντιστάθμισης που τερματίστηκαν εντός του 2015 κι επομένως το ποσό που αναταξινομήθηκε από τα Λοιπά συνολικά έσοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων ανήλθε σε €0.

Κατά τη 31 Δεκεμβρίου 2015, η επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων από αναποτελεσματικές σχέσεις αντιστάθμισης ανήλθε σε ζημιές ποσού € 281 (2014: €0).

Επιπλέον, κατά τη διάρκεια της χρήσης 2015, τα κέρδη λόγω μεταβολής της εύλογης αξίας των παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων του εμπορικού χαρτοφυλακίου ανέρχονται σε €697 (2014: ζημιές €249).

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 χρηματοοικονομικής θέσης, παρέχουν δικαίωμα συμψηφισμού των συναφών ποσών σε περίπτωση αθέτησης των συμφωνηθέντων όρων ενός εκ των αντισυμβαλλομένων (είτε λόγω χρεοκοπίας, αδυναμίας πληρωμής ή διεκπεραίωσης).



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Προμηθευτές	1.860	2.804	1.599	2.221
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 30)	442	862	396	785
Φόροι – Τέλη	6.507	9.394	4.261	8.463
Έσοδα επομένων χρήσεων	5.142	4.285	2.884	2.884
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	4.367	12.208	951	1.040
Σύνολο	18.319	29.553	10.091	15.393

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

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Χαρτόσημο μισθωμάτων	2.584	2.624	2.584	2.570
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	86	3.209	-	3.042
Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) και Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ)	1.388	2.594	1.388	2.549
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	1.547	-	-	-
Λοιπά	902	967	289	302
Σύνολο	6.507	9.394	4.261	8.463

Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν κυρίως σε μισθώματα που οφείλονται από το Ελληνικό και το Ιταλικό Δημόσιο για μεταγενέστερη περίοδο από την 31 Δεκεμβρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014, βάσει των σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

Στις λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2015 περιλαμβάνεται ποσό €3.386 το οποίο αφορά σε προκαταβολή έναντι μισθωμάτων η οποία θα συμψηφιστεί εντός των επόμενων δώδεκα μηνών (31 Δεκεμβρίου 2014: €3.356).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 01.01. έως 31.12.2015	31.12.2014
Έσοδα από μισθώματα	110.861	93.054	90.630	78.393
Σύνολο	110.861	93.054	90.630	78.393

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.



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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Έως 1 έτος	106.282	76.299	87.511	64.500
Από 1 έως 5 έτη	435.057	324.095	355.825	263.604
Πάνω από 5 έτη	1.185.869	990.085	1.163.780	951.594
Σύνολο	1.727.208	1.390.479	1.607.116	1.279.698

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 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	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	7.176	4.000	5.131	3.030
Έξοδα εκτιμήσεων	610	401	393	395
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	1.468	959	415	765
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων	2.476	755	2.476	755
Έξοδα ασφάλισης	497	278	356	154
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	191	115	87	22
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	136	74	15	2
Μεσιτικά έξοδα	7	24	7	24
Λοιπά έξοδα	15	112	15	5
Σύνολο	12.576	6.718	8.895	5.152

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015 περιλαμβάνουν τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ύψους €5.448 και €5.119 για Όμιλο και Εταιρεία, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2014: €3.327 και €3.030 αντίστοιχα).

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	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Μισθωμένα ακίνητα	11.124	5.989	8.189	4.617
Μη-μισθωμένα ακίνητα	1.452	729	706	535
Σύνολο	12.576	6.718	8.895	5.152

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Μισθοί	1.783	1.104	1.733	926
Εργοδοτικές εισφορές	313	165	304	131
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	12	4	12	3
Λοιπά έξοδα	67	14	67	14
Σύνολο	2.175	1.287	2.116	1.074

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2015 ήταν 27 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2014: 24 άτομα για τον Όμιλο και 16 άτομα για την Εταιρεία).



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Λοιπά Έσοδα

Την 10 Δεκεμβρίου 2015, η Εταιρεία εισέπραξε μέρισμα ποσού €4.996 από τη θυγατρική της Picasso Fund.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	552	104	551	87
Αμοιβές τρίτων	1.096	443	567	173
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	55	19	55	19
Φόροι - τέλη	974	431	968	430
Έξοδα σχετιζόμενα με την απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές	-	121	-	121
Λοιπά	7.039	317	7.008	281
Σύνολο	9.716	1.435	9.149	1.111

Σημειώνεται ότι στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνεται ποσό €4.128 το οποίο αφορά σε έξοδα σχετιζόμενα με τη Συγχώνευση (2014: €0), καθώς και ποσό €2.515 (2014: €0) το οποίο αφορά σε προπληρωθέντα έξοδα στο πλαίσιο της προετοιμασίας της Εταιρείας για αρχική δημόσια πρόταση αναφορικά με την εισαγωγή των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η οποία ματαιώθηκε λόγω των δυσμενών οικονομικών συνθηκών που επικρατούν στην Ελλάδα (Σημείωση 12).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Μερίσματα ανά Μετοχή

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

Την 24 Απριλίου 2015 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εθνική Παναγία ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €109.362 από τα καθαρά κέρδη της χρήσης 2014 (ήτοι €0,5717 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους. Το ως άνω ποσό περιλαμβάνει και το προμέρισμα ποσού €58.169 (€0,3041 ανά μετοχή – ποσό σε €) που είχε εγκρίνει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εθνική Παναγία την 25 Νοεμβρίου 2014 και το οποίο καταβλήθηκε εντός του 2014.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	1.488	1.449	1.338	1.271
Αναβαλλόμενος φόρος	(156)	9	-	-
Λοιποί φόροι	60	24	-	-
Σύνολο	1.392	1.482	1.338	1.271

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 ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχει την ίδια φορολογική αντιμετώπιση. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της.



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

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., Egnatia Properties S.A. και Quadratix Ltd. φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 31,4% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία και 12,5% στην Κύπρο, αντίστοιχα. Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Τα βασικά κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη / (ζημίες) 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	
	2015	2014	2015	2014
Κέρδη / (Ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους	42.762	177.599	49.716	160.060
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.473	247.791	255.473	247.791
Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – βασικά και απομειωμένα	0,167	0,717	0,195	0,646

Ο μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών για την χρήση 2014 έχει αναπροσαρμοστεί βάσει της σχέσης ανταλλαγής (Σημείωση 2) για σκοπούς συγκρισιμότητας με τη χρήση 2015.

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.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: 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. Πληροφορίες σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις για τις θυγατρικές υπάρχουν στη Σημείωση 10. Ο Όμιλος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις (31 Δεκεμβρίου 2014: €45). Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Οι φορολογικές αρχές δεν έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τη χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις, τα ποσά των οποίων δεν μπορούν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Οι χρήσεις 2011, 2012, 2013 και 2014 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, δηλαδή την ελεγκτική εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, "Deloitte Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων" («ο τακτικός ελεγκτής»), σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν την 19 Ιουλίου 2012, 30 Σεπτεμβρίου 2013, 10 Ιουλίου 2014 και 30 Σεπτεμβρίου 2015 αντίστοιχα και δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.



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

Οι φορολογικές αρχές δεν έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τη χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις, τα ποσά των οποίων δεν μπορούν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Οι χρήσεις 2011, 2012, 2013 και 2014 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν την 25 Ιουλίου 2012, 23 Σεπτεμβρίου 2013, 07 Ιουλίου 2014 και 30 Σεπτεμβρίου 2015 αντίστοιχα και δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος της χρήσης 2015 από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας δεν έχει ολοκληρωθεί.

Στο πλαίσιο της απόκτησης του χαρτοφυλακίου των 14 ακινήτων από το ΤΑΙΠΕΔ, η Εταιρεία δεσμεύτηκε για τη διενέργεια βελτιώσεων. Την 31 Δεκεμβρίου 2015, το υπολειπόμενο ποσό των συγκεκριμένων κεφαλαιουχικών δεσμεύσεων ανέρχεται σε €2.243 (συμπ. ΦΠΑ) (31 Δεκεμβρίου 2014: €2.500 (συμπ. ΦΠΑ)) σύμφωνα με εκτιμήσεις της Διοίκησης.

Στο πλαίσιο της σύναψης της εταιρείας Εθνική Παναγία με την Alpha Bank σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, η Εθνική Παναγία παρείχε ειδική και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, εντολή και δικαίωμα σε δικηγόρους ενεργούντες για την Alpha Bank Α.Ε. ώστε αυτοί να δύνανται να παρίστανται και να εκπροσωπούν την Εταιρεία ενώπιον παντός αρμόδιου δικαστηρίου προς το σκοπό 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 6) υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. 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, είτε τη στιγμή της εξ' ολοκλήρου κάλυψης από την Alpha Bank Α.Ε. των ομολογιών ομολογιακού δανείου, όπως αυτό ενδεχομένως εκδοθεί από την Εταιρεία μελλοντικά, το προϊόν του οποίου θα άγεται σε πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση κάθε ποσού υπό την προαναφερόμενη σύμβαση πίστωσης.

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2015 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (μητρική Εταιρεία), η οποία, με την νομική ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, κατέχει το 32,66% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ελέγχει, βάσει συμβάσεως, την Εταιρεία (Σημείωση 1 και 2). Πιο αναλυτικά, βάσει συμφωνίας μετόχων 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 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α..

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.



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

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	82	-	82	-
Θυγατρικές	3	-	3	-
Λοιποί μέτοχοι	2	-	2	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	2	2	2	2
	89	2	89	2

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	1	-	1	-
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	47	-	-
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	100.000
Λοιποί μέτοχοι	990	-	990	-
	991	47	991	100.000

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Προπληρωθέντα έξοδα				
Εθνική Χρηματιστηριακή, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	75	75	75	75
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	266	-	215	-
	341	75	290	75

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα				
Μητρική εταιρεία	27.023	7.192	27.023	7.192
	27.023	7.192	27.023	7.192

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	102	149	102	149
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	88	379	40	302
Εθνική Χρηματιστηριακή, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	246	215	246	215
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	6	-	6	-
Quadratix Ltd, θυγατρική	-	-	2	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	-	119	-	119
	442	862	396	785



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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Λοιπές υποχρεώσεις				
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	560	-	560	-
	560	-	560	-

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Δανειακές υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	9.332	9.549	-	-
	9.332	9.549	-	-

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα – Υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	415	536	-	-
	415	536	-	-

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Μητρική εταιρεία	67.427	69.093	67.427	69.093
Λοιπές εταιρείες του Ομίλου της ΕΤΕ ¹	98	220	98	220
Λοιποί μέτοχοι	2	-	2	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	2	2	2	2
Σύνολο	67.529	69.315	67.529	69.315

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	424	200	358	154
Λοιποί μέτοχοι	-	100	-	100
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	2.238	655	2.238	655
Σύνολο	2.662	955	2.596	909

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	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Μητρική εταιρεία	120	(56)	-	-
Σύνολο	120	(56)	-	-

¹ 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

v. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 01.01. έως 31.12.2015	31.12.2014
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	21	-	21	-
Σύνολο	21	-	21	-

vi. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 01.01. έως 31.12.2015	31.12.2014
Μητρική εταιρεία	3	-	-	-
Λοιποί Μέτοχοι	-	-	1.650	-
Σύνολο	3	-	1.650	-

vii. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 01.01. έως 31.12.2015	31.12.2014
Μητρική εταιρεία	103	31	103	31
Εθνική Χρηματοπιστηριακή, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	300	106	300	106
Εθνodata, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	3	-	3
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	40	14	40	14
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	-	119	-	119
Σύνολο	443	273	443	273

viii. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 01.01. έως 31.12.2015	31.12.2014
Μητρική εταιρεία	128	3.209	128	3.209
Σύνολο	128	3.209	128	3.209

ix. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2015	31.12.2014	Από 01.01. έως 31.12.2015	31.12.2014
Μητρική εταιρεία	724	829	9	78
UBB, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	22	-	22	-
Σύνολο	746	829	31	78



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

χ. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	-	35	-	35
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	10	-	10	-
Σύνολο	10	35	10	35

χι. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	1.826	544	1.622	504
Σύνολο	1.826	544	1.622	504

χιι. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: 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 2015 και 2014.

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	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Αμοιβές για υποχρεωτικό έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και για λοιπές εργασίες ελεγκτικής φύσης	94	459	69	445
Αμοιβές για έκδοση ετήσιου φορολογικού πιστοποιητικού	18	19	12	12
Αμοιβές για λοιπές εργασίες μη ελεγκτικής φύσης	-	16	-	16
Σύνολο	112	494	81	473



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2015

Την 4 Δεκεμβρίου 2015 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την απόκτηση από την Τράπεζα Κύπρου ενός εμπορικού ακινήτου, συνολικής επιφάνειας περίπου 1 χιλ. τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Αγίου Νικολάου 12 στην Πάτρα έναντι τιμήματος €2.485. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο Massimo Dutti, εταιρεία του Ομίλου Inditex, με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης περίπου 10 έτη. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €2.586. Η απόκτηση του ακινήτου ολοκληρώθηκε την 11 Μαρτίου 2016 και χρηματοδοτήθηκε από το προϊόν ομολογιακού δανείου που εξέδωσε η Εταιρεία τον Αύγουστο του 2014.

Την 26 Φεβρουαρίου 2016 η Εταιρεία απέκτησε εμπορικό ακίνητο συνολικής επιφάνειας περίπου 1 χιλ. τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Χατζημιχάλη Γιάνναρη 40-42, Χανιά, έναντι τιμήματος €1.820, το οποίο χρηματοδοτήθηκε από το προϊόν ομολογιακού δανείου που εξέδωσε η Εταιρεία τον Αύγουστο του 2014. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο Public με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης περίπου 6 έτη και δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης για 3 επιπλέον έτη. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €1.850.

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



Πίνακας αντιστοιχίας παραπομπών με τις πληροφορίες του άρθρου 10 του Ν. 3401/2005

Οι εταιρικές ανακοινώσεις του έτους 2015 έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας:

Επενδυτές > Ανακοινώσεις & Δελτία Τύπου

Θέμα	Ημερομηνία
Ανακοίνωση Απόφασης Προπαρασκευαστικών Ενεργειών για Συγχώνευση Δί' Απορρόφησης Οικονομικό Ημερολόγιο 2015	30/01/2015 30/03/2015
Επικαιροποίηση Οικονομικού Ημερολογίου	05/05/2015
Επικαιροποίηση Οικονομικού Ημερολογίου	19/05/2015
Επικαιροποίηση Οικονομικού Ημερολογίου	02/06/2015
Εκλογή Νέων Μελών Δ.Σ. σε Αντικατάσταση Παραιτηθέντων	03/06/2015
Σχέδιο Αποφάσεων επί των Θεμάτων Ημερησίας Διατάξεως της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 26/06/2015	05/06/2015
Πρόσκληση Μετόχων σε Τακτική Γενική Συνέλευση	05/06/2015
Εξουσιοδότηση για τη Συμμετοχή στην Τακτική Γενική Συνέλευση της 26/06/2015	16/06/2015
Αποφάσεις Τακτικής Γενικής Συνέλευσης 26 ^{ης} Ιουνίου 2015	29/06/2015
Ανακοίνωση Έγκρισης Σχεδίου Συγχώνευσης για Απορρόφηση της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. από την MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.	07/08/2015
Πληροφοριακό Σημείωμα	07/08/2015
Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης	24/08/2015
Ισολογισμός Συγχώνευσης της MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π. με βάση τα Δ.Π.Χ.Α. & Ημερομηνία Αναφοράς 31.01.2015	24/08/2015
Ισολογισμός Μετασηματισμού της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. με Ημερομηνία Αναφοράς 31.01.2015	24/08/2015
Ενοποιημένος Ισολογισμός του Ομίλου της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. με βάση τα Δ.Π.Χ.Α. & Ημερομηνία Αναφοράς 31.01.2015	24/08/2015
Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π. αναφορικά με το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης	24/08/2015
Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή αναφορικά με το Δίκαιο και Εύλογο της Σχέσης Ανταλλαγής Μετοχών της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. και της MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.	24/08/2015
Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή αναφορικά με τη Διαπίστωση της Λογιστικής Αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων της Μετασηματιζόμενης Εταιρείας ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το Ν.2166/1993	24/08/2015
Γνωμοδότηση Ορκωτού Ελεγκτή αναφορικά με το Δίκαιο και Εύλογο της Σχέσης Ανταλλαγής μεταξύ των Μετοχών της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. και της MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.	24/08/2015
Ανακοίνωση του Άρθρου 73 του Ν.2190/1920 για την Συγχώνευση με την Εταιρεία ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.	24/08/2015
Περίληψη Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης Δί' Απορρόφησης της Ανώνυμης Εταιρείας με την Επωνυμία "ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ" από την Ανώνυμη Εταιρεία "MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ"	01/09/2015
Σχέδια Αποφάσεων / Σχόλια Διοικητικού Συμβουλίου επί Θεμάτων της Ημερησίας Διάταξης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 25/09/2015	04/09/2015
Πρόσκληση Μετόχων σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση	04/09/2015
Εξουσιοδότηση για Συμμετοχή στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 25/09/2015	04/09/2015
Ανακοίνωση περί Μετοχών και Δικαιωμάτων Ψήφου για την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 25/09/2015	04/09/2015
Σχέδιο του Καταστατικού όπως Προτείνεται να Τροποποιηθεί στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 25/09/2015	07/09/2015
Αποφάσεις Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 25 ^{ης} Σεπτεμβρίου 2015	25/09/2015
Έγκριση Συγχώνευσης	02/10/2015
Ανακοίνωση για τη Διάθεση του εγγράφου του άρθρου 4 του Ν. 3401/2005	18/12/2015
Έγγραφο του Άρθρου 4 του Ν. 3401/2005	18/12/2015
Ανακοίνωση σύμφωνα με την Απόφαση 27 του Χ.Α.	18/12/2015
Έναρξη Διαδικασίας συγχώνευσης δι' απορρόφησης από την Εταιρεία της 100% θυγατρικής της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	28/12/2015
Ανακοίνωση για το μετοχικό κεφάλαιο και τα δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας	31/12/2015



Διαθεσιμότητα Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης

Η Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση, στην οποία περιλαμβάνονται:

- Οι Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου,
- Η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου,
- Η Επεξηγηματική Έκθεση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων,
- Η Έκθεση Ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή,
- Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας,
- Τα Στοιχεία και Πληροφορίες του Ομίλου και της Εταιρείας,
- Πίνακας αντιστοιχίας παραπομπών με τις πληροφορίες του άρθρου 10 του Ν. 3401/2005

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