



MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2014
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
& το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το διοικητικό συμβούλιο της «MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.» στις 28/01/2015 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.migre.gr, καθώς και στον διαδικτυακό χώρο του Χ.Α. www.helex.gr όπου και θα παραμείνει στη διάθεση του επενδυτικού κοινού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 5 ετών από την ημερομηνία της συντάξης και δημοσιοποίησής της.

Δήλωση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007	4
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	5
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	7
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	23
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	24
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	25
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος	26
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία.....	27
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	28
1. Γενικές Πληροφορίες	29
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	30
2.1. Βάση Παρουσίασης.....	30
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	30
2.3. Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.....	38
2.4. Συνένωση Επιχειρήσεων	39
2.5. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα.....	41
2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	41
2.7. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	43
2.8. Μισθώσεις.....	44
2.9. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων	44
2.10. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις	45
2.11. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	45
2.12. Μετοχικό Κεφάλαιο	45
2.13. Διανομή Μερισμάτων	45
2.14. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	45
2.15. Δανειακές Υποχρεώσεις	45
2.16. Δαπάνες Δανεισμού	45
2.17. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις.....	46
2.18. Παροχές προς Εργαζομένους.....	46
2.19. Προβλέψεις.....	47
2.20. Αναγνώριση Εσόδων	47
2.21. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους	47
2.22. Τομείς Δραστηριότητας	48
2.23. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	48
2.24. Συμφηφισμός	48
2.25. Κέρδη ανά Μετοχή.....	49
3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	49
3.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές.....	49
4. Επιμέτρηση της Εύλογης Αξίας.....	51
4.1. Επιμέτρηση της εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών στοιχείων	51
4.2. Επιμέτρηση της εύλογης αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων	52
5. Τομείς Δραστηριότητας	57
6. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία.....	59
7. Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	60
8. Συμμετοχή σε θυγατρικές	60
9. Απαιτήσεις	61
10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	61

11.	Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	62
12.	Αποθεματικά	62
13.	Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία	63
14.	Υποχρεώσεις	64
15.	Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους	65
16.	Δανειακές Υποχρεώσεις	65
17.	Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις	66
18.	Έσοδα από Μισθώματα	66
19.	Έσοδα από Τόκους	67
20.	Λοιπά Έσοδα	67
21.	Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	67
22.	Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	68
23.	Λοιπά Έξοδα	68
24.	Χρηματοοικονομικά Έξοδα	68
25.	Φόροι	69
26.	Βασικά Κέρδη ανά Μετοχή	69
27.	Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	69
28.	Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	70
29.	Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	72
29.1.	Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	72
29.2.	Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου	74
30.	Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2014	74
	Στοιχεία και Πληροφορίες	75
	Πίνακας αντιστοιχίας παραπομπών με τις πληροφορίες του άρθρου 10 του ν. 3401/2005	76
	Διαθεσιμότητα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης	77

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

Οι κάτωθι υπογράφωντες, υπό την ως άνω ιδιότητά μας, ειδικώς προς τούτο ορισθέντες από το Διοικητικό Συμβούλιο της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.» δηλώνουμε και βεβαιώνουμε με την παρούσα ότι εξ' όσων γνωρίζουμε:

- (α) Οι συνημμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ για την ετήσια περίοδο 01/01-31/12/2014 οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, και
- (β) Η συνημμένη ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2015

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος του ΔΣ	Ο Αντιπρόεδρος του ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος	Το Μέλος ΔΣ
Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 150138	Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709	ΑΙΚ. ΚΑΨΑΛΗ Α.Δ.Τ. Ξ 140806

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π

Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ, οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2014, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

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

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και των θυγατρικών αυτής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014, 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

A) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43α του Κ.Ν 2190/1920

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

Αθήνα, 29 Ιανουαρίου 2015

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δήμητρα Παγώνη
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 30821



Ορκωτοί Ελεγκτές - Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Ζεφύρου 56, 175 64, Παλαιό Φάληρο
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 127

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

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2014**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Υποβάλλουμε προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της «MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ» για την εταιρική χρήση 01/01 – 31/12/2014, οι οποίες εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920 άρθρο 43α παράγραφος 3, άρθρο 107 και άρθρο 136 παράγραφος 2, σύμφωνα με τις διατάξεις, του Ν.3556/2007 άρθρο 4 παράγραφοι 2(γ),6,7 και 8, την απόφαση 7/448/11.10.2007 άρθρο 2 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και το Καταστατικό της Εταιρείας.

Στη παρούσα έκθεση περιγράφονται συνοπτικά, χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Ομίλου και της Εταιρείας MIGRE ΑΕΕΑΠ για τη χρήση 01/01-31/12/2014, σημαντικά γεγονότα που διαδραματίστηκαν στη χρήση αυτή, καθώς και η επίδραση τους στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Επίσης, γίνεται περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που ενδέχεται να αντιμετωπίσει ο Όμιλος και η Εταιρεία στο μέλλον και παρατίθενται οι σημαντικές συναλλαγές μεταξύ του εκδότη και των συνδεδεμένων με αυτόν προσώπων. Επιπλέον παρατίθεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης σύμφωνα με το Νόμο 3873/2010 άρθρο 2 παρ. 2.

Σας παραθέτουμε τα βασικά στοιχεία που αφορούν στη δραστηριότητα του ομίλου κατά την παρελθούσα οικονομική χρήση 2014.

A. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

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

Για την MIG Real Estate το κυρίαρχο γεγονός του 2014 ήταν η απόκτηση πλειοψηφικού ποσοστού μετοχών από την «Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.», τη μεγαλύτερη ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ) στην Ελλάδα και μέλος του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας (βλ. «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014» κατωτέρω). Πλέον, η πορεία της MIG Real Estate είναι συνυφασμένη με τις προοπτικές της μητρικής «Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.».

Τα οικονομικά στοιχεία της MIG Real Estate κατά την παρελθούσα οικονομική χρήση 2014, οι βασικές εξελίξεις και οι προοπτικές για το 2015 παρουσιάζονται κατωτέρω:

Κύκλος εργασιών

Τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων ανήλθαν σε €2.366 και €3.032 σε ατομικό και ενοποιημένο επίπεδο αντίστοιχα, μειωμένα κατά 24,8% και 22,9% έναντι των εσόδων από μισθώματα της χρήσης 2013. Η μείωση αυτή υπήρξε αποτέλεσμα τροποποιήσεων, επαναδιαπραγματεύσεων ή καταγγελιών μισθωτικών συμβάσεων.

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

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Κατά την τρέχουσα χρήση, από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογη αξία που διενεργούν βάσει νόμου ανεξάρτητοι πιστοποιημένοι εκτιμητές, προέκυψε κέρδος €1.099 και €437 για τη μητρική εταιρεία και τον Όμιλο αντίστοιχα. Κατά την προηγούμενη χρήση 2013 η Εταιρεία είχε εμφανίσει ζημία από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €1.820 και €2.040 σε ατομικό και ενοποιημένο επίπεδο.

Έσοδα από τόκους

Το σύνολο των εσόδων από τόκους της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €68 και €78 αντίστοιχα και προέρχονται από την τοποθέτηση των διαθεσίμων στη διατραπεζική αγορά.

Λοιπά έσοδα

Κατά την τρέχουσα χρήση, το σύνολο των λοιπών εσόδων του Ομίλου ανήλθε σε €127 και αφορά σε παρεπόμενα έσοδα ενώ για την Εταιρεία ανήλθε σε €338 και περιλαμβάνει παρεπόμενα έσοδα και έσοδα από μερίσματα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. ύψους €249.

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €296 έναντι €433 για τη χρήση 2013, σημειώνοντας μείωση 32,3%. Η μείωση για την Εταιρεία κυμάνθηκε στο 12,1% αφού τα χρηματοοικονομικά της έξοδα για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €189 (31.12.2013: €215). Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στην πτώση του κυμαινόμενου επιτοκίου EURIBOR.

Λειτουργικά έξοδα

Τα συνολικά λειτουργικά έξοδα της χρήσης 2014, ήτοι τα διοικητικά έξοδα, τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα (αμοιβές εκτιμητών, ασφάλιστρα ακινήτων, έξοδα επισκευών-συντηρήσεων, κοινόχρηστες δαπάνες, φόροι ακινήτων) και τα λοιπά έξοδα (έξοδα γραφείων, αμοιβές τρίτων, φόροι-τέλη, συντηρήσεις, δημοσιεύσεις κλπ), ανήλθαν συνολικά σε €1.277 έναντι €1.381 το 2013, σημειώνοντας μείωση κατά 7,5% σε ετήσια βάση.

Κέρδη προ Φόρων

Τα ενοποιημένα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε €2.078 έναντι €399 της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση της κερδοφορίας οφείλεται εν πολλοίς στα κέρδη από την αναπροσαρμογή των ακινήτων του Ομίλου σε εύλογη αξία που κατεγράφη το 2014 έναντι ζημιών από την αναπροσαρμογή για τη χρήση 2013.

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 10,0% 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, Egnatia Properties S.A., φορολογείται στο εισόδημά της, βάσει φορολογικού συντελεστή 16,0% στη Ρουμανία.

Οι φόροι σε επίπεδο Ομίλου κατά τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €448 έναντι €291 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας αύξηση κατά 54,0%, η οποία οφείλεται κυρίως στον υπολογισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας από τη θυγατρική εταιρεία Egnatia Properties S.A.

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

Κέρδη περιόδου

Τη χρήση 2014 ο Όμιλος είχε καθαρά κέρδη περιόδου ύψους €1.630 έναντι καθαρών κερδών €108 της προηγούμενης χρήσης.

B. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Ανάπτυξη χαρτοφυλακίου

Η Εταιρεία δεν προχώρησε σε νέες επενδύσεις κατά τη χρήση 2014, κυρίως λόγω των περιορισμένων δυνατοτήτων χρηματοδότησης με ίδια κεφάλαια ή/και τραπεζικό δανεισμό.

Στις 31.12.2014 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο αποτελείτο από 34 ακίνητα στην Ελλάδα και 2 ακίνητα στη Ρουμανία, μικτής εκμισθωμένης επιφάνειας 28.077 τ.μ. και αξίας αποτίμησης (εύλογης αξίας) €52.503.

Χρηματοδότηση των επενδύσεων - δανεισμός

Οι επενδύσεις του Ομίλου έχουν χρηματοδοτηθεί στο μεγαλύτερο μέρος τους με ίδια κεφάλαια και σε μικρότερο βαθμό με τραπεζικό δανεισμό. Στο τέλος της χρήσης 2014, ο συνολικός τραπεζικός δανεισμός ανερχόταν σε €11.890 αναλυόμενος σε βραχυπρόθεσμο ύψους €1.814 και μακροπρόθεσμο €10.076, έναντι δανείων συνολικού ύψους €13.118 τη χρήση 2013 (βραχυπρόθεσμο €1.814 και μακροπρόθεσμο €11.304). Ο δανεισμός της Εταιρείας (σε ατομικό και ενοποιημένο επίπεδο), ως ποσοστό του ενεργητικού, βαίνει μειούμενος ως αποτέλεσμα των θετικών λειτουργικών ταμειακών ροών. Ο συνολικός δανεισμός αποτελεί το 20,7% του συνολικού ενεργητικού έναντι 22,9% στο τέλος της χρήσης 2013. Ο καθαρός δανεισμός (συνολικά δάνεια μείον διαθέσιμα) ανερχόταν στο τέλος της χρήσης 2014 σε €9.033 ή στο 15,7% του συνολικού ενοποιημένου ενεργητικού έναντι €9.448 στις 31.12.2013, ήτοι του 16,5% του αντίστοιχου συνολικού ενεργητικού.

Γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου

Η πλειοψηφία των ακινήτων της Εταιρείας βρίσκεται στην Αττική. Πέραν αυτών, ο Όμιλος έχει 4 ακίνητα στη Θεσσαλονίκη και ακόμη 4 σε άλλες αστικές περιοχές της Ελλάδος και 2 στη Ρουμανία (μέσω της θυγατρικής εταιρείας Egnatia Properties S.A.).

Πόλη / Περιοχή	Αριθμός Ακινήτων	Ποσοστό επί συνόλου
Αθήνα / Πειραιάς / Αττική	26	72,2%
Θεσσαλονίκη	4	11,1%
Λοιπές Πόλεις (Πτολεμαΐδα, Ηράκλειο, Λάρισα, Βόλος)	4	11,1%
Ρουμανία (Βουκουρέστι – Baya Mare)	2	5,6%
Σύνολο	36	100,0%

Κατανομή Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου ανά Κατηγορία Ακινήτου

Το χαρτοφυλάκιο, στο μεγαλύτερο μέρος του, αποτελείται από τραπεζικά / εμπορικά καταστήματα μεσαίου μεγέθους τόσο ως προς την επιφάνεια, όσο και ως προς την εμπορική αξία τους, τα οποία χαρακτηρίζονται από υψηλή εμπορευσιμότητα. Το γεγονός αυτό προσδίδει αμυντικά χαρακτηριστικά και ευελιξία στη διαχείριση του χαρτοφυλακίου.

Χρήση Ακινήτου	Αριθμός Ακινήτων	Ποσοστό επί συνόλου
Γραφειακοί Χώροι	9	25,0%
Καταστήματα	27	75,0%
Σύνολο	36	100,0%

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

Διασπορά χαρτοφυλακίου ανά μισθωτή

Στις 31.12.2014 η πλειοψηφία των ακινήτων της Εταιρείας εκμισθώνεται σε 4 μισθωτές (Τράπεζα Πειραιώς, Marfin Bank Romania / Marfin Leasing IFN Romania, Grant Thornton, Boston Consulting). Η Τράπεζα Πειραιώς, μετά την απορρόφηση των Cyprus Popular Bank (πρώην Marfin / Laiki / Εγνατία) και Millennium Bank Greece, οι οποίες μίσθωναν ακίνητα της Εταιρείας από τη σύστασή της ως ΑΕΕΑΠ, κατέστη ο μεγαλύτερος μισθωτής του Ομίλου, μισθώνοντας 7 από τα 36 ακίνητα του συνολικού χαρτοφυλακίου.

Προσωπικό

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31.12.2014 ανερχόταν σε 8 εργαζόμενους έναντι 9 την 31.12.2013.

Γ. ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί διεθνώς αποδεκτούς χρηματοοικονομικούς δείκτες για την αξιολόγηση της επενδυτικής πολιτικής και των οικονομικών αποτελεσμάτων του:

	31.12.2014	31.12.2013
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	1,16x	1,26x
Δείκτες Μόχλευσης (Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού)	20,7%	22,9%
LTV (Δάνεια προς Αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων)	21,9%	24,5%
Net LTV [Καθαρά Δάνεια (Δάνεια μείον Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα) προς Αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων]	16,6%	17,7%

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	31.12.2014	31.12.2013
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	3,12	3,19

	Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013
Κέρδη περιόδου	1.630	108
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	23	25
Πλέον / Μείον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	218	422
Πλέον: Φόροι	448	291
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	2.319	846
Μείον / Πλέον: Καθαρό κέρδος / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(437)	2.040
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων και καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των ακινήτων (Adjusted EBITDA)	1.882	2.886

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

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013
Κέρδη περιόδου	1.630	108
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	23	25
Μείον / Πλέον : Καθαρό κέρδος / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(437)	2.040
FFO	1.216	2.173

Δ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014

Η Δημόσια Πρόταση της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.

Την 12 Αυγούστου 2014, η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ απέκτησε από τη Marfin Investment Group Holdings A.E. το σύνολο της συμμετοχής της στην MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ, ήτοι 4.920.000 μετοχές ή το 34,96% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου, έναντι τιμήματος €12.300. Την ίδια ημέρα, οι μέτοχοι της Εταιρείας Medscope Holdings Ltd, Νικόλαο Γουλανδρής και Ηλίας Βολονάσης, ανταποκρίθηκαν στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €13.395 που αποφάσισε η Γενική Συνέλευση της «Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ» με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών ονομαστικής αξίας €4,00 και τιμής διάθεσης €6,23 έκαστη, εισφέροντας το σύνολο των μετοχών που κατείχαν στην Εταιρεία, ήτοι 6.734.011 μετοχές, οι οποίες αντιπροσώπευαν ποσοστό 47,85% του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Με αυτόν τον τρόπο, την 12 Αυγούστου 2014, η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ κατείχε συνολικά 11.654.011 μετοχές της Εταιρείας, ήτοι ποσοστό περίπου 82,81% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου κατέστη υπόχρεος για την υποβολή Υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης («ΥΔΠ») για τις υπόλοιπες εν κυκλοφορία 2.419.989 μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούσαν στο 17,19% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Την 22 Οκτωβρίου 2014 ολοκληρώθηκε η περίοδος αποδοχής της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης που υπέβαλε η «Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ» προς τους μετόχους της Εταιρείας, και απέκτησε 1.951.053 μετοχές (13,86% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας) έναντι €3,10 / μετοχή, αυξάνοντας το μερίδιό της στην Εταιρεία σε 96,67%. Λαμβάνοντας υπ' όψιν το γεγονός ότι μετά την ολοκλήρωση της ΥΔΠ, η «Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ» κατείχε μετοχές που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 90% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, 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 αποδέχθηκαν αρχικά την ΥΔΠ εντός προθεσμίας τριών μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων (ήτοι μέχρι την 27 Ιανουαρίου 2015) στην τιμή των €3,10 / μετοχή (δικαίωμα εξόδου). Μετά από αυτό, η συμμετοχή της «Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ» στην Εταιρεία αυξήθηκε σε 96,94% (ποσοστό στην Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2014: 96,90%).

Ε. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2015

Κατά το 2013 και 2014 σημειώθηκε αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα σε χαρτοφυλάκια ακινήτων με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά των ακινήτων της Εταιρείας μας και θεωρούμε πως, μόλις οι συνθήκες το επιτρέψουν, η δυναμική της εν λόγω αγοράς θα προσελκύσει και πάλι το ενδιαφέρον των επενδυτών οπότε και η Εταιρεία θα εξετάσει τη δυνατότητα διεύρυνσης του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου και τη βελτίωση της μισθωτικής και γεωγραφικής διασποράς του με τελικό στόχο την περαιτέρω δημιουργία αξίας για τους μετόχους της.

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

ΣΤ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Παρακάτω παρατίθενται συνοπτικά οι σημαντικότεροι κίνδυνοι που συνδέονται με τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα, με τον κλάδο επαγγελματικών ακινήτων στην Ελλάδα και με την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας στην Ελλάδα και τη Ρουμανία.

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 λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας.

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. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον, πρωταρχικό θέμα της Διοίκησης είναι σήμερα η διασφάλιση σταθερών σχέσεων με τους μισθωτές και η ικανότητά τους να καταβάλλουν το μίσθωμα. Κατά περίπτωση η Εταιρεία προχωρεί σε τροποποιήσεις μισθωτικών συμβάσεων, προσαρμοζόμενη στα μεταβαλλόμενα δεδομένα στην αγορά ακινήτων και ανταποκρινόμενη στις ανάγκες των μισθωτών, με αποτέλεσμα την αποφυγή επισφαλειών. Η Εταιρεία θεωρεί, ότι οι απαιτήσεις από πελάτες είναι εισπράξιμες. Τέλος επισημαίνουμε, ότι για το άμεσο μέλλον δεν υπάρχουν ενδείξεις για αισθητή επιδείνωση στον μισθωτικό κίνδυνο των υφιστάμενων μισθωτών της Εταιρείας.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η αβεβαιότητα για τη πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Η Εταιρεία θεωρεί ότι δεν υφίσταται πληθωριστικός κίνδυνος, καθότι στο σημερινό μακροοικονομικό περιβάλλον δεν προβλέπεται αύξηση του πληθωρισμού.

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. Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα τα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2014 να μειωθούν κατά €126. Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως

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

αποτέλεσμα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2014 να αυξηθούν κατά €126. Αντίστοιχα κατά τη συγκριτική χρήση 31/12/2013, ο Όμιλος πραγματοποίησε καθαρό επιτοκιακό έξοδο. Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα τα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2014 να μειωθούν κατά € 139. Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα τα κέρδη περιόδου 2013 να αυξηθούν κατά € 139.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας προϋποθέτει την επάρκεια χρηματικών διαθεσίμων και την ύπαρξη των αναγκαίων διαθέσιμων πηγών χρηματοδότησης. Ο Όμιλος διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας σε καθημερινή βάση, μέσω της συστηματικής παρακολούθησης των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, καθώς επίσης και μέσω της καθημερινής παρακολούθησης των πραγματοποιούμενων πληρωμών. Παράλληλα, ο Όμιλος παρακολουθεί συνεχώς την ωρίμανση τόσο των απαιτήσεων όσο και των υποχρεώσεων, με αντικειμενικό σκοπό τη διατήρηση μιας ισορροπίας μεταξύ της συνέχειας των κεφαλαίων και της ευελιξίας μέσω της τραπεζικής πιστοληπτικής του ικανότητας.

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

31 Δεκεμβρίου 2014	Όμιλος				
	0 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	-	-	166
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	-	2.679	2.157	5.240
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	83	217
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	790	54	-	-	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	335	1.479	-	-	-
Σύνολο	1.125	1.533	2.679	2.240	5.623

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

31 Δεκεμβρίου 2013	Όμιλος				
	0 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	-	-	134
Μακροπρόθεσμες δανειακές Υποχρεώσεις	-	-	2.678	3.118	5.507
Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	-	-	-	28	441
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	691	203	-	-	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	810	1.004	-	-	-
Σύνολο	1.501	1.207	2.678	3.146	6.082

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Δανειακές υποχρεώσεις	11.890	13.118	5.200	6.300
Σύνολο ενεργητικού	57.529	57.299	50.598	50.094
Δείκτης μόχλευσης	20,7%	22,9%	10,3%	12,6%

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Ο Όμιλος έχει επενδύσεις σε δύο ακίνητα στη Ρουμανία, μέσω της Egnatia Properties S.A.. Εξωτερικοί παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τις σχετικές επενδύσεις είναι η πολιτική και οικονομική αστάθεια, καθώς και αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις επενδύσεις σε ακίνητα στη Ρουμανία.

Ζ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (μέτοχοι της Εταιρείας, μέλη ΔΣ, μέλη των εποπτικών και διαχειριστικών οργάνων), όπως αυτά ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (ΔΛΠ 24), έχουν συναφθεί στα πλαίσια των εργασιών της Εταιρείας και σύμφωνα με τους όρους της αγοράς, παρατίθενται δε στη σημείωση 31 των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2014.

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

Η. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Οικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία να επιβάλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Θ. Πληροφορίες της §7 και επεξηγηματική έκθεση της §8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007

Η παρούσα ενότητα περιλαμβάνει τις απαραίτητες πληροφορίες της παραγράφου 7 καθώς και την επεξηγηματική έκθεση της παραγράφου 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

1. Διάρθρωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31/12/2014 ανερχόταν σε € 42.222 και διαιρείτο σε 14.074.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες στο ΧΑΑ και έχουν όλα τα δικαιώματα-υποχρεώσεις που προβλέπει η νομοθεσία.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Το καταστατικό της Εταιρείας δεν προβλέπει οιονδήποτε περιορισμό στη μεταβίβαση των μετοχών.

3. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556

Οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας κατά την 31/12/2014:

Μέτοχος	Αριθμός Μετοχών	% Συνολικού Αριθμού Μετοχών
ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.	13.638.330	96,90%

Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου.

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

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που να παρέχουν στους κατόχους των ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται από το καταστατικό της Εταιρείας.

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

Δεν υφίστανται συμφωνίες μεταξύ μετόχων της, οι οποίες να είναι γνωστές στην Εταιρεία, και να συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

7. Κανόνες για το διορισμό και την αντικατάσταση μελών του διοικητικού συμβουλίου, καθώς και για την τροποποίηση του καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση μελών του ΔΣ, καθώς και για την τροποποίηση των διατάξεών του, δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον ΚΝ 2190 / 1920.

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

8. Αρμοδιότητα του διοικητικού συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 16 του ΚΝ 2190 / 1920

Το ΔΣ της Εταιρείας, καθώς και τα μέλη αυτού, δεν έχουν αρμοδιότητα για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών.

9. Κάθε σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει ο εκδότης 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 (εκτός εάν, εξαιτίας της φύσεώς της, η δημοσιοποίηση της συμφωνίας θα προκαλούσε σοβαρή ζημία στην Εταιρεία)

Δεν υφίστανται οιοσδήποτε συμφωνίες, οι οποίες να τίθενται σε ισχύ, να τροποποιούνται ή να λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας.

10. Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με μέλη του διοικητικού του συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης

Δεν υπάρχουν τέτοιες ειδικές συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του διοικητικού του συμβουλίου ή με το προσωπικό της.

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

Η Εταιρεία υποχρεούται να συμπεριλάβει τη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης ως ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με το άρθρο 43α παράγραφος 3δ του ΚΝ 2190/1920, όπως τροποποιήθηκε από τον Ν. 3873/2010. Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης περιλαμβάνει τις ακόλουθες ενότητες:

1. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας
2. Διοικητικό Συμβούλιο και λοιπά διαχειριστικά, διοικητικά και εποπτικά όργανα
3. Σύστημα εσωτερικού ελέγχου και διαχείριση κινδύνων
4. Σχέσεις με τους Μετόχους: επικοινωνία με τους μετόχους και Γενική Συνέλευση

1. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία η Εταιρεία εφαρμόζει, χωρίς αποκλίσεις, τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως αυτές ορίζονται από το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο (Ν. 2190/1920, άρθρο 43α παράγραφος 3δ, απόφαση 5/204/14.11.2000 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, Ν. 3016/2002 για την εταιρική διακυβέρνηση, Ν 3873/2010 άρθρο 2 παράγραφος 2). Οι αρχές εταιρικής διακυβέρνησης έχουν ενσωματωθεί στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, ο οποίος είναι διαθέσιμος για το κοινό σε έντυπη μορφή στα γραφεία της Εταιρείας. Επίσης, η Εταιρεία έχει καταρτίσει και υποβάλει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς τον Μάρτιο του 2011 Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, ο οποίος βασίζεται στον Ελληνικό Κώδικα του ΣΕΔ (Σύνδεσμος Επενδυτών & Διαδικτύου). Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας είναι επίσης διαθέσιμος σε έντυπη μορφή στα γραφεία της Εταιρείας.

Τον Οκτώβριο 2013 ολοκληρώθηκε η πρώτη αναθεώρηση του Ελληνικού Κώδικα. Ο νέος Κώδικας (2η έκδοση, Οκτώβριος 2013) ισχύει από την τρέχουσα οικονομική χρήση 2013. Η Εταιρεία έχει ήδη προχωρήσει στην υιοθέτηση ορισμένων νέων πρακτικών του νέου Κώδικα στον δικό της Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, θα αξιολογήσει δε επιπρόσθετες προσαρμογές σε συμφωνία με τις διατάξεις της Ελληνικής νομοθεσίας, τους κανόνες της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και τις συστάσεις του ΣΕΔ.

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης επιπλέον των προβλέψεων του νόμου και του κώδικα αναφοράς του ΣΕΔ.

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

2. Σύσταση και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων διοικητικών, διαχειριστικών οργάνων ή επιτροπών

Σύσταση του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, τα μέλη του οποίου εκλέγονται από την Γενική Συνέλευση. Η Γενική Συνέλευση καθορίζει επίσης, ποια μέλη αυτού είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ποια μέλη αυτού είναι εκτελεστικά και μη εκτελεστικά.

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

Ο νέος, αναθεωρημένος Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΣΕΔ (2^η έκδοση, Οκτώβριος 2013) ορίζει ως προς το μέγεθος και τη σύσταση των Διοικητικών Συμβουλίων εταιριών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο:

1. το ΔΣ θα πρέπει να αποτελείται από τουλάχιστον 7 μέλη
2. το ΔΣ θα πρέπει να αποτελείται κατά πλειοψηφία από μη εκτελεστικά μέλη, συμπεριλαμβανομένων των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών,
3. τουλάχιστον το ένα τρίτο θα πρέπει να αποτελείται από ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, απαλλαγμένα από στενούς δεσμούς με τη διοίκηση, τους βασικούς μετόχους ή την Εταιρεία.

Το παρόν Διοικητικό Συμβούλιο της MIG Real Estate εκλέχθηκε την 28η Φεβρουαρίου 2012, είναι πενταμελές, έχει τετραετή θητεία, η οποία λήγει την 27.02.2016 και παρατείνεται αυτοδικαίως έως την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που θα συνέλθει εντός του πρώτου εξαμήνου του 2016.

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΘΕΣΗ ΣΤΟ ΔΣ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ
1. Ηλίας Βολονάσης	Πρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος	Δικηγόρος
2. Ιωάννης Αραγιώργης	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος
3. Αικατερίνη Καψάλη	Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος
4. Γεράσιμος Γασπαρινάτος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Δικηγόρος
5. Γεώργιος Κοκκώδης	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Τραπεζικός

Το ΔΣ περιλαμβάνει τρία μη εκτελεστικά μέλη εκ των οποίων δύο (2) μέλη, ο κ. Γεράσιμος Γασπαρινάτος και ο κ. Γεώργιος Κοκκώδης, είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν.3016/2002.

Μεταξύ των ως άνω μελών του ΔΣ και των μελών των λοιπών διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρείας, καθώς και των ανώτερων διοικητικών στελεχών αυτής δεν υφίσταται οικογενειακός δεσμός.

Η σύσταση του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου πληροί τα κριτήρια του νέου Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΣΕΔ ως προς την πλειοψηφία των μη-εκτελεστικών μελών και το ελάχιστο ποσοστό των ανεξάρτητων μη-εκτελεστικών μελών. Περαιτέρω, το σημερινό, πενταμελές μέγεθος του ΔΣ συνάδει με τις επιταγές του ΚΝ 2190 περί ανωνύμων εταιριών, ο οποίος δεν θέτει ανώτατα όρια όσον αφορά στο μέγεθος του ΔΣ, επιτρέπει δε στους μετόχους να προσδιορίσουν τον αριθμό των μελών, εφόσον αυτός δεν είναι μικρότερος των τριών. Η Εταιρεία θεωρεί, ότι η σημερινή δομή του ΔΣ αφενός αντικατοπτρίζει το μέγεθος, τη δραστηριότητα και το ιδιοκτησιακό καθεστώς της και, αφετέρου, επιτρέπει την απρόσκοπτη και αποτελεσματική άσκηση των αρμοδιοτήτων του. Περαιτέρω, η Εταιρεία θεωρεί ότι υπό το πρίσμα του τρέχοντος επιχειρηματικού περιβάλλοντος η αύξηση του ΔΣ σε επταμελές δεν πρόκειται να προσδώσει προστιθέμενη αξία στην Εταιρεία και τους μετόχους της.

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

Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου

Το ΔΣ ενεργώντας συλλογικά έχει την διοίκηση και διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων. Αποφασίζει γενικά για κάθε ζήτημα που αφορά στην Εταιρεία και ενεργεί κάθε πράξη εκτός από εκείνες για τις οποίες είτε από τον Νόμο, είτε από το Καταστατικό έχει αρμοδιότητα η Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Οι ρόλοι, τόσο του ΔΣ όσο και της Διοίκησης, προσδιορίζονται και τεκμηριώνονται με σαφήνεια στο καταστατικό της Εταιρείας, στον εσωτερικό κανονισμό ή σε άλλα εσωτερικά έγγραφα της Εταιρείας. Τα εκτελεστικά μέλη απασχολούνται στην Εταιρεία ή παρέχουν υπηρεσίες σε αυτήν ασκώντας διαχειριστικά καθήκοντα. Τα μη εκτελεστικά μέλη επιλέγονται μεταξύ επαγγελματικώς καταξιωμένων ατόμων στον επιχειρηματικό και στον ακαδημαϊκό χώρο, τα οποία διαθέτουν εγχώρια και διεθνή εμπειρία, είναι δε επιφορτισμένα με την εποπτεία των εταιρικών δραστηριοτήτων.

Το ΔΣ υιοθετεί ένα πρόγραμμα συνεδριάσεων σύμφωνα με τις ανάγκες της Εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζει τη σωστή, πλήρη και έγκαιρη ενημέρωση των μελών του και την εξέταση όλων των θεμάτων, επί των οποίων λαμβάνει αποφάσεις.

Το ΔΣ υποστηρίζεται από εταιρικό γραμματέα, ο οποίος είναι ο κος Παναγής Μέντες, οικονομικός διευθυντής της Εταιρείας.

Το ΔΣ δύναται να συστήσει επιτροπές που θα στηρίζουν την προετοιμασία των αποφάσεών του και θα διασφαλίζουν την αποτελεσματική διαχείριση των ενδεχόμενων συγκρούσεων συμφερόντων κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Πέραν της Επιτροπής Ελέγχου, η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει στη σύσταση άλλων επιτροπών, όπως επιτροπή αμοιβών μελών ΔΣ και ανωτάτων στελεχών ή επιτροπή ανάδειξης υποψηφιοτήτων για το ΔΣ. Εισηγμένες εταιρείες μικρότερου μεγέθους όπως είναι η MIG Real Estate (οι οποίες δεν συμπεριλαμβάνονται στους δείκτες FTSE/ATHEX 20 και FTSE/ATHEX Mid 40), υποχρεούνται να συμμορφώνονται μόνο με τις γενικές αρχές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Κατά συνέπεια εξαιρούνται της υποχρέωσης εφαρμογής ειδικών πρακτικών, όπως είναι η σύσταση τέτοιων επιτροπών, καθότι η λειτουργία τους θα απαιτούσε δυσανάλογο χρόνο και κόστος και θα είχε, στην καλύτερη περίπτωση, περιορισμένη προστιθέμενη αξία για την Εταιρεία και τους μετόχους της.

Σχετικά με την πολιτική αμοιβών της Εταιρείας σημειώνονται τα κάτωθι:

- Ο κ Βολονάσης λαμβάνει αμοιβή βάσει σύμβασης Έμμισθης εντολής.
- Οι κκ Αραγιώργης και Καψάλη αμείβονται βάσει συμβάσεων εργασίας.
- Τα μέλη του ΔΣ (εκτός των 2 ανεξάρτητων μελών κκ Γασπαρινάτου και Κοκκώδη) αμείβονται για την ιδιότητά τους ως μέλη ΔΣ.
- Πέραν των ανωτέρω μεικτών αμοιβών δεν υπήρξαν άλλες παροχές ή οφέλη. Τα μέλη ΔΣ δεν καλύπτονται για πρόσθετη ιατροφαρμακευτική και νοσοκομειακή περίθαλψη με ασφαλιστήρια συμβόλαια, πέραν των προβλεπόμενων για τους υπαλλήλους της Εταιρείας.

Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτείται με στόχο την υποστήριξη του ΔΣ στα καθήκοντά του σχετικά με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση, τον εσωτερικό έλεγχο και την εποπτεία του τακτικού ελέγχου. Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται, όπως ορίζει η κείμενη νομοθεσία, αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη, στην πλειονότητά τους ανεξάρτητα. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι τουλάχιστον τριμελής και αποτελείται από δύο τουλάχιστον μη εκτελεστικά μέλη και ένα ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος. Όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

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

Η Επιτροπή Ελέγχου συνέρχεται όποτε κρίνεται αναγκαία, τουλάχιστον όμως τέσσερις φορές το χρόνο (1 φορά το τρίμηνο). Ο οικονομικός διευθυντής, ο νομικός σύμβουλος, ο εσωτερικός ελεγκτής και οι εξωτερικοί ελεγκτές δύνανται να παρίστανται στις συναντήσεις.

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου καθορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 37 του Ν 3693/2008 και είναι ενδεικτικά οι ακόλουθες:

- η παρακολούθηση της διαδικασίας της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,
- η παρακολούθηση της αποτελεσματικής λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισης κινδύνων, καθώς και την παρακολούθηση της ορθής λειτουργίας της μονάδας των εσωτερικών ελεγκτών,
- η παρακολούθηση της πορείας του υποχρεωτικού ελέγχου των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων,
- η επισκόπηση και παρακολούθηση θεμάτων συναφών με την ύπαρξη και διατήρηση της αντικειμενικότητας και ανεξαρτησίας του νόμιμου ελεγκτή ή του ελεγκτικού γραφείου, ιδιαιτέρως όσον αφορά την παροχή στην Εταιρεία άλλων υπηρεσιών από τον νόμιμο ελεγκτή ή το ελεγκτικό γραφείο.
- Η πρόταση στη Γενική Συνέλευση για τον ορισμό νόμιμου ελεγκτή ή ελεγκτικού γραφείου, γίνεται μετά από σύσταση της Επιτροπής Ελέγχου.

Η παρούσα Επιτροπή Ελέγχου έχει συγκροτηθεί από τον Πρόεδρο και τα δύο ανεξάρτητα μη-εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ως ακολούθως:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΘΕΣΗ ΣΤΟ ΔΣ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ
1. Ηλίας Βολονάσης	Πρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος	Δικηγόρος
2. Γεράσιμος Γασπαρινάτος	Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος	Δικηγόρος
3. Γεώργιος Κοκκώδης	Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος	Τραπεζικός

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο που έχει σαν σκοπό την γνωμοδότηση επί των προτεινόμενων επενδύσεων της Εταιρείας. Η Επενδυτική Επιτροπή είναι τριμελής, ο δε ορισμός των μελών της και η θητεία των γίνεται με απόφαση του ΔΣ. Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής είναι οι κκ Η.Βολονάσης, Ι.Αραγιώργης και Β. Κάκκαβας.

Οι κύριες αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής είναι :

- Η γνωμοδότηση επί του τρόπου διαχείρισης των διαθεσίμων της Εταιρείας, που προκύπτουν από έσοδα από μισθώματα,
- Η γνωμοδότηση επί της ρευστοποίησης επενδύσεων με βάση τις προσδοκώμενες αποδόσεις κάθε επένδυσης, και
- Η γνωμοδότηση επί αγορών και πωλήσεων ακινήτων

Ο τρόπος επενδύσεων των διαθεσίμων των ΑΕΕΑΠ γίνεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρ. 22 του Ν. 2778/1999 όπως εκάστοτε ισχύει.

3. Εσωτερικός Έλεγχος

Το ΔΣ έχει την τελική ευθύνη ώστε να θεσπίζει κατάλληλες πολιτικές όσον αφορά στον εσωτερικό έλεγχο και στη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας του συστήματος. Επίσης ορίζει, με την υποστήριξη της Επιτροπής Ελέγχου, τη διαδικασία που υιοθετείται για την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του

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

συστήματος εσωτερικού ελέγχου, η οποία περιλαμβάνει το πεδίο εφαρμογής και τη συχνότητα των εκθέσεων της υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου που λαμβάνει το ΔΣ κατά τη διάρκεια του έτους, καθώς και τη διαδικασία της ετήσιας αξιολόγησης του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.

Το αντικείμενο του Εσωτερικού Ελέγχου συνοψίζεται στα ακόλουθα σημεία:

- τη διασφάλιση τήρησης της ισχύουσας νομοθεσίας και των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτήν,
- στην διασφάλιση της άρτιας και αποτελεσματικής οργάνωσης και λειτουργίας της, σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, τις αποφάσεις της Διοίκησης και τις εκάστοτε ανάγκες της Εταιρείας
- στην εποπτεία της δραστηριότητας των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας,
- στον έλεγχο της διακίνησης των πληροφοριών της Εταιρείας,
- στον έλεγχο των συναλλαγών που διενεργούνται από τα υπόχρεα πρόσωπα (μέλη ΔΣ, μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής, ανώτατα στελέχη και εσωτερικός έλεγχος) επί της μετοχής της.

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει λάβει κάθε απαραίτητο μέτρο ώστε να διασφαλίσει, ότι εφαρμόζονται οι απαραίτητες διαδικασίες διασφάλισης εσωτερικού ελέγχου.

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία έχει προχωρήσει στην αναγνώριση, και κατάταξη των δυνητικών και πραγματικών κινδύνων (μητρώο κινδύνων) που αφορούν στη λειτουργία της Εταιρείας με βάση κριτήρια ανάλογα με την προέλευση / πηγή σε:

- εξωγενείς κινδύνους
- ενδογενείς κινδύνους και ανάλογα με το είδος / κατηγοριοποίηση σε:
- στρατηγικούς κινδύνους
- χρηματοοικονομικούς κινδύνους
- λειτουργικούς κινδύνους
- τυχαίους κινδύνους

Στους λειτουργικούς κινδύνους περιλαμβάνονται οι επιμέρους κίνδυνοι που σχετίζονται με την κανονιστική συμμόρφωση (compliance) και την χρηματοοικονομική πληροφόρηση (financial reporting).

Το μητρώο κινδύνων έχει υιοθετηθεί από τη Διοίκηση προκειμένου να παρακολουθούνται σημαντικά θέματα και να λαμβάνονται αποφάσεις σχετικά με τους συνυφασμένους δυνητικούς κινδύνους και τον τρόπο διαχείρισής τους.

Επιπρόσθετα, δίνεται με αυτόν τον τρόπο η δυνατότητα στους ελεγκτικούς μηχανισμούς (Επιτροπή Ελέγχου, εσωτερικοί και εξωτερικοί ελεγκτές) για να επικεντρώσουν την προσοχή τους σε κινδύνους και ζητήματα ζωτικής σημασίας για την Εταιρεία και να υιοθετήσουν διαδικασίες και λειτουργίες για την αντιμετώπιση των κινδύνων, εφόσον αυτοί προκύψουν.

Κανονιστική Συμμόρφωση

Οι διαδικασίες της Εταιρείας προβλέπουν την επίβλεψη και τήρηση της κανονιστικής συμμόρφωσης της Εταιρείας και του προσωπικού της. Ειδικότερα:

- i) Το προσωπικό της Εταιρείας είναι ενήμερο για τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την ισχύουσα νομοθεσία, καθώς και από το Καταστατικό και τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας της Εταιρείας.
- ii) Τα μέλη των εποπτικών οργάνων, οι διευθυντές και τα στελέχη της Εταιρείας είναι σε γνώση της αρχής περί της μη σύγκρουσης συμφερόντων, στην οποία θα πρέπει να αναφέρουν οποιαδήποτε προσωπική και επιχειρηματική σχέση έχουν οι ίδιοι ή οι οικογένειές τους με οποιοσδήποτε τρίτους συνεργάζεται η Εταιρεία.

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

- iii) Περαιτέρω, είναι σε γνώση τόσο των υπόχρεων προσώπων, στα οποία λόγω των αρμοδιοτήτων τους περιέρχονται εμπιστευτικές πληροφορίες, όσο και όλων των εργαζομένων της Εταιρείας, ότι οφείλουν να μην αποκαλύπτουν αυτές σε αναρμόδια στελέχη ή σε τρίτους, καθώς και να λαμβάνουν κάθε αναγκαίο μέτρο για την προστασία της εμπιστευτικότητας των πληροφοριών, ώστε να αποτρέπεται η δημοσιοποίηση αυτών, η διάδοση σε τρίτους και η παράνομη χρήση αυτών για τη διενέργεια συναλλαγών.
- iv) Τέλος, προβλέπονται διαδικασίες ελέγχου συγκρούσεων συμφερόντων ή επιδίωξης ιδίων συμφερόντων από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, μέλη των εποπτικών οργάνων, καθώς και από ανώτατα στελέχη της Εταιρείας, τα οποία δύναται να αντιβαίνουν στα συμφέροντα της Εταιρείας.

4. Σχέσεις με τους Μετόχους

A. Επικοινωνία με τους μετόχους

Η Εταιρεία διατηρεί ενεργό ιστότοπο, στον οποίο δημοσιεύει την περιγραφή της εταιρικής της διακυβέρνησης, της διοικητικής της διάρθρωσης, του ιδιοκτησιακού της καθεστώτος, καθώς και άλλες χρήσιμες για τους μετόχους και τους επενδυτές πληροφορίες.

B. Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Το ΔΣ διασφαλίζει, ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή των Γενικών Συνελεύσεων γίνεται χωρίς προβλήματα και ότι οι μέτοχοι είναι πλήρως ενημερωμένοι 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.

Σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 3884/2010, η Εταιρεία πρέπει να αναρτά στον ιστότοπό της είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση πληροφορίες σχετικά με:

- την ημερομηνία, την ώρα και τον τόπο σύγκλησης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων,
- τους βασικούς κανόνες και τις πρακτικές συμμετοχής, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος εισαγωγής θεμάτων στην ημερήσια διάταξη και υποβολής ερωτήσεων, καθώς και των προθεσμιών εντός των οποίων τα δικαιώματα αυτά μπορούν να ασκηθούν,
- τις διαδικασίες ψηφοφορίας, τους όρους αντιπροσώπευσης μέσω πληρεξουσίου και τα χρησιμοποιούμενα έντυπα για ψηφοφορία μέσω πληρεξουσίου,
- την προτεινόμενη ημερήσια διάταξη της συνέλευσης, συμπεριλαμβανομένων σχεδίων των αποφάσεων προς συζήτηση και ψήφιση, αλλά και τυχόν συνοδευτικών εγγράφων,
- τον προτεινόμενο κατάλογο υποψήφιων μελών του ΔΣ και
- τον συνολικό αριθμό των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου κατά την ημερομηνία της σύγκλησης.

Η Εταιρεία διασφαλίζει στους μετόχους της αποτελεσματικούς και ανέξοδους τρόπους ψηφοφορίας. Περίληψη των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων είναι διαθέσιμη στον ιστότοπο της Εταιρείας εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Τουλάχιστον ο Πρόεδρος του ΔΣ της Εταιρείας ή ο Διευθύνων Σύμβουλος ή ο Γενικός Διευθυντής, καθώς και ο εσωτερικός ελεγκτής και ο τακτικός ελεγκτής πρέπει να 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 πρέπει να διαθέτει επαρκή χρόνο για την υποβολή ερωτήσεων από τους μετόχους.

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

Κ. Πληροφοριακά στοιχεία (γ), (δ), (στ), (η), (θ) της §1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ.

Οι πληροφορίες των στοιχείων (γ), (δ), (στ), (η), (θ) περιλαμβάνονται στην ενότητα Θ.

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2015

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ηλίας Βολονάσης

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2014



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

Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως		
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα από μισθώματα	18	3.032	3.932	2.366	3.145
		3.032	3.932	2.366	3.145
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	437	(2.040)	1.099	(1.820)
Έσοδα από τόκους	19	78	118	68	93
Λοιπά έσοδα	20	127	228	338	313
Σύνολο εσόδων		3.674	2.238	3.871	1.731
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	21	(181)	(369)	(163)	(362)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	22	(495)	(437)	(495)	(437)
Αποσβέσεις	6	(23)	(25)	(23)	(25)
Λοιπά έξοδα	23	(601)	(575)	(478)	(459)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(296)	(433)	(189)	(215)
Σύνολο εξόδων		(1.596)	(1.839)	(1.348)	(1.498)
Κέρδη προ φόρων		2.078	399	2.523	233
Φόροι	25	(448)	(291)	(57)	(214)
Κέρδη περιόδου		1.630	108	2.466	19
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		-	-		
Μετόχους της Εταιρείας		1.630	108	2.466	19
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	26	0,1158	0,0082	0,1752	0,0014

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2015

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος &
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος
Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 150138

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

Δ. ΓΙΟΒΑΝΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΖ 571767
ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 882/99 Α΄ΤΑΞΗ

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2014



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

Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως 31.12.2014 31.12.2013		Εταιρεία Από 01.01. έως 31.12.2014 31.12.2013	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Κέρδη περιόδου	1.630	108	2.466	19
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα): Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Επίδραση αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	13	(26)	4	4
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα		(26)	4	4
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση Συμμετοχής	8	-	(409)	176
Συναλλαγματικές διαφορές		(1)	83	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα		(1)	(409)	176
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου		(27)	(435)	180
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου		1.603	2.031	199
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		-	-	
Μετόχους της Εταιρείας		1.603	2.031	199

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2015

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος &
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος
Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 150138

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

Δ. ΓΙΟΒΑΝΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΖ 571767
ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 882/99 Α'ΤΑΞΗ

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

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	1.861	1.875	1.861	1.875
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	52.503	51.574	45.253	44.154
Συμμετοχή σε θυγατρικές	8	-	-	488	897
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	11	6	9	6
		54.375	53.455	47.611	46.932
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	9	297	174	297	110
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	2.857	3.670	2.690	3.052
		3.154	3.844	2.987	3.162
Σύνολο ενεργητικού		57.529	57.299	50.598	50.094
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	11	42.222	42.222	42.222	42.222
Διαφορά υπέρ το άρτιο	11	2.630	2.630	2.630	2.630
Αποθεματικά	12	2.714	3.079	2.817	3.590
Ζημίες εις νέον		(3.625)	(5.593)	(3.297)	(6.101)
Ίδια κεφάλαια μετόχων Εταιρείας		43.941	42.338	44.372	42.341
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-	-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		43.941	42.338	44.372	42.341
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13	166	134	166	134
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	15	322	-	-	-
Δανειακές υποχρεώσεις	16	10.076	11.304	4.000	5.100
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	300	469	247	412
		10.864	11.907	4.413	5.646
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	756	894	453	596
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	17	154	346	160	311
Δανειακές υποχρεώσεις	16	1.814	1.814	1.200	1.200
		2.724	3.054	1.813	2.107
Σύνολο παθητικού		13.588	14.961	6.226	7.753
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		57.529	57.299	50.598	50.094

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2015

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος &
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος
Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 150138

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

Δ. ΓΙΟΒΑΝΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΖ 571767
ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 882/99 Α΄ΤΑΞΗ

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



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	Ζημιές εις νέον	Σύνολο		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013	37.020	2.630	2.992	(5.701)	36.941	-	36.941
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	87	-	87	-	87
Κέρδη περιόδου	-	-	-	108	108	-	108
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	87	108	195	-	195
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	5.202	-	-	-	5.202	-	5.202
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	42.222	2.630	3.079	(5.593)	42.338	-	42.338
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	42.222	2.630	3.079	(5.593)	42.338	-	42.338
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(27)	-	(27)	-	(27)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	1.630	1.630	-	1.630
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	(27)	1.630	1.603	-	1.603
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	(338)	338	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	42.222	2.630	2.714	(3.625)	43.941	-	43.941

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 74 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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



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

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Ζημιές εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013	37.020	2.630	3.410	(6.120)	36.940
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	180	-	180
Κέρδη περιόδου	-	-	-	19	19
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	180	19	199
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11 5.202	-	-	-	5.202
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	42.222	2.630	3.590	(6.101)	42.341
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	42.222	2.630	3.590	(6.101)	42.341
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(435)	-	(435)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	2.466	2.466
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	(435)	2.466	2.031
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	(338)	338	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	42.222	2.630	2.817	(3.297)	44.372

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 74 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2014

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

Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	2.078	399	2.523	233
<i>Προσαρμογές για:</i>				
- Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	23	23	25
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	(437)	(1.099)	1.820
- Προβλέψεις		1	1	2
- Χρηματοοικονομικά έξοδα		305	194	215
- Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		(16)	(6)	26
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης				
- Αύξηση απαιτήσεων		(331)	(642)	(11)
- Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων		127	126	(332)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	1.750	2.594	1.120	1.978
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(289)	(337)	(189)	(224)
Καταβληθείς φόρος	(515)	(187)	(405)	(88)
Επιστροφή εγγυήσεων	(237)	(30)	(237)	(30)
Μερίσματα εισπραχθέντα	-	-	250	188
Εισπράξεις από αποζημιώσεις μισθωμάτων	134	-	134	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	843	2.040	673	1.824
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(3)	(2)	(3)	(1)
Μεταγενέστες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	(488)	(41)	-	(41)
Τόκοι εισπραχθέντες	78	118	68	93
Εισπράξεις από πώληση χρεογράφων	-	159	-	159
Πληρωμές από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	(66)	-	(66)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(413)	168	65	144
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(1.228)	(1.439)	(1.100)	(1.300)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(1.228)	(1.439)	(1.100)	(1.300)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (α)+(β)+(γ)	(798)	769	(362)	668
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	3.670	2.840	3.052	2.384
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	(15)	61	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	2.857	3.670	2.690	3.052

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

1. Γενικές Πληροφορίες

Η «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής «η Εταιρεία») δραστηριοποιείται στη διαχείριση χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Το χαρτοφυλάκιο το οποίο έχει στην κυριότητά της αποτελείται από εμπορικά ακίνητα υψηλού επιπέδου τα οποία βρίσκονται στις κύριες αστικές περιοχές της Ελλάδας και της Ρουμανίας και τα οποία εκμισθώνει κυρίως σε τραπεζικά ιδρύματα.

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 1999 υπό την επωνυμία «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ – ΤΕΧΝΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΑΓΡΟΤΙΚΗ – ΛΑΤΟΜΙΚΗ» και τον διακριτικό τίτλο «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.». Σήμερα η επωνυμία της Εταιρείας είναι «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», ο διακριτικός της τίτλος «MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.».

Από την 13/12/2007 ημερομηνία κατά την οποία έλαβε σχετική άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρεία λειτουργεί ως εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό τις επενδύσεις σε ακίνητα και διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21 - 31 του Ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», ως ισχύει, καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, όπως τροποποιήθηκε με την από 03/10/2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, ο αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι «η απόκτηση και διαχείριση α) ακίνητης περιουσίας, δικαιωμάτων αγοράς ακινήτων δια προσυμφώνου και μετοχών ανωνύμων εταιρειών κατά την έννοια των περιπτώσεων α-γ της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 και (β) μέσω χρηματαγοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

Στο πλαίσιο της περαιτέρω ανάπτυξης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της, η Εταιρεία στις 23/07/2010 προχώρησε στην απόκτηση του 99,96% του μετοχικού κεφαλαίου της ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας Egnatia Properties S.A., ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπάρια Μάρε.

Η έδρα της μητρικής Εταιρείας είναι στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Τζώρτζ 4. Η διάρκεια της έχει οριστεί εκατό (100) έτη.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π., η οποία κατά την 31.12.2014 κατείχε ποσοστό 96,90% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις καταστάσεις της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. και της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2014 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 28.01.2015 και υπόκεινται στην οριστική έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, είναι δε διαθέσιμες στο επενδυτικό κοινό στα γραφεία της Εταιρείας και την ιστοσελίδα της Εταιρείας στο διαδίκτυο, όπου θα είναι προσπελάσιμες για δύο τουλάχιστον έτη, σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 2 του Π.Δ. 360/1985, ως ισχύει μετά την τροποποίησή του από τον Ν.3301/2004.

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

2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

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

2.1. Βάση Παρουσίασης

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

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

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

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα ακίνητα σε επενδύσεις, τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια και τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

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

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημείωση 3.

2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Το Πρότυπο αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 28 *Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις* και πραγματεύεται τον λογιστικό χειρισμό των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις και θέτει τις απαιτήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης για συμμετοχές σε συγγενείς και σε από κοινού ελεγχόμενες επιχειρήσεις. Το Πρότυπο ορίζει την έννοια της «σημαντικής επιρροής» και παρέχει οδηγίες για το πώς πρέπει να

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

εφαρμοστεί η μέθοδος της καθαρής θέσης. Επίσης, περιγράφει πως πρέπει οι επενδύσεις σε συγγενείς και σε από κοινού ελεγχόμενες επιχειρήσεις να ελέγχονται για απομείωση. Δεν υπήρξε επίδραση από την υιοθέτηση του τροποποιημένου Δ.Λ.Π. 28 στις οικονομικές καταστάσεις.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2018 και μετά). Το Δ.Π.Χ.Α. 9 που εκδόθηκε τον Νοέμβριο του 2009 εισήγαγε νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού. Το Δ.Π.Χ.Α. 9 τροποποιήθηκε αρχικά τον Οκτώβριο του 2010 και συμπεριέλαβε απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καθώς και την αποαναγνώριση τους και μεταγενέστερα τον Νοέμβριο του 2013 όπου εισήγαγε το νέο γενικό πλαίσιο λογιστικής αντιστάθμισης. Τον Ιούλιο του 2014 εκδόθηκε αναθεωρημένη έκδοση κυρίως για να περιλάβει (α) τις διατάξεις για την απομείωση των

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

χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (β) περιορισμένες τροποποιήσεις των σχετικών διατάξεων που αφορούν στην ταξινόμηση και στην επιμέτρηση εισάγοντας μία νέα κατηγορία επιμέτρησης για ορισμένες απλές κατηγορίες χρεωστικών τίτλων, την «εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων» (ΕΑΜΛΣΕ). Οι βασικές απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 περιλαμβάνουν:

- όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που περιλαμβάνονται στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση», απαιτείται να επιμετρώνται μετά την αρχική αναγνώριση τους στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία. Συγκεκριμένα, οι χρεωστικοί τίτλοι που κατέχονται βάσει ενός επιχειρηματικού μοντέλου που αποσκοπεί στην είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών οι οποίες συνίστανται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκου επί του κεφαλαίου, επιμετρώνται σε μεταγενέστερες περιόδους, γενικά, στο αποσβέσιμο κόστος. Χρεωστικοί τίτλοι των οποίων οι συμβατικοί όροι προβλέπουν πληρωμή αποκλειστικά κεφαλαίου και τόκων, σε συγκεκριμένες ημερομηνίες και κατέχονται μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου που αποσκοπεί είτε στην είσπραξη των συμβατικών ταμειακών εισροών είτε στην πώληση των χρεωστικών τίτλων, επιμετρώνται στην ΕΑΜΛΣΕ. Όλοι οι υπόλοιποι χρεωστικοί και συμμετοχικοί τίτλοι επιμετρώνται σε μεταγενέστερες περιόδους στην εύλογη αξία. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9, παρέχεται η δυνατότητα αμετάκλητης επιλογής να παρουσιάζονται οι μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία ενός συμμετοχικού τίτλου (που δεν κατέχεται για εμπορικούς σκοπούς) στα λοιπά συνολικά έσοδα, και να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων μόνο τα έσοδα από μερίσματα.
- Αναφορικά με την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που έχουν προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, το Δ.Π.Χ.Α. 9 απαιτεί το ποσό της μεταβολής της εύλογης αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που αποδίδεται στη μεταβολή του πιστωτικού κινδύνου της υποχρέωσης, να αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα, εκτός εάν αυτό θα δημιουργούσε ή θα μεγέθυνε μία λογιστική ασυμμετρία στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Μεταβολές στην εύλογη αξία που αποδίδονται σε μεταβολές του πιστωτικού κινδύνου της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης δεν μεταφέρονται μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Μεταβολές στην εύλογη αξία που προέρχονται από τον πιστωτικό κίνδυνο της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης δεν μεταφέρονται μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39, το συνολικό ποσό της μεταβολής της εύλογης αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που έχει προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
- Αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, το Δ.Π.Χ.Α. 9 απαιτεί η απομείωση να υπολογίζεται βάσει ενός μοντέλου αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας σε αντίθεση με το υφιστάμενο μοντέλο της πραγματοποιηθείσας πιστωτικής ζημίας που ορίζει το Δ.Λ.Π. 39. Το μοντέλο της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας απαιτεί τη λογιστική αναγνώριση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας και της μεταβολής αυτής σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων έτσι ώστε να αντικατοπτρίζει την μεταβολή του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με αυτόν της αρχικής αναγνώρισης. Με άλλα λόγια, δεν είναι πλέον αναγκαίο να έχει συμβεί ένα πιστωτικό γεγονός για να αναγνωριστεί η σχετική πιστωτική ζημία.
- Οι νέες διατάξεις που αφορούν στη λογιστική αντιστάθμιση κινδύνων διατηρούν τους τρεις μηχανισμούς λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνων που επί του παρόντος προβλέπονται από το Δ.Λ.Π. 39. Με το Δ.Π.Χ.Α. 9, παρέχεται μεγαλύτερη ευελιξία ως προς τους τύπους των συναλλαγών που μπορούν να επιλεγούν για λογιστική αντιστάθμιση κινδύνων, ειδικότερα διευρύνοντας τους τύπους των χρηματοοικονομικών προϊόντων τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνων και τα υποκείμενα σε αντιστάθμιση είδη κινδύνων που εμπεριέχονται σε μη χρηματοοικονομικά προϊόντα. Επιπλέον, οι έλεγχοι αποτελεσματικότητας έχουν αναθεωρηθεί και αντικατασταθεί από την αρχή της «οικονομικής συσχέτισης». Η απαίτηση για κατάδειξη της αναδρομικής αποτελεσματικότητας της αντισταθμιστικής σχέσης δεν υφίσταται πλέον. Ωστόσο, έχουν εισαχθεί αυξημένες απαιτήσεις γνωστοποίησης σχετικά με τις δραστηριότητες διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

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

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

- **Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποιήσεις) «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιουλίου 2014, όπως εκδόθηκε από το IASB). Τροποποιεί τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 19 (2011) «Παροχές σε Εργαζόμενους» σχετικά με τις εισφορές που καταβάλλονται από τους εργαζόμενους ή τρίτους οι οποίες είναι συνδεδεμένες με την παροχή υπηρεσίας. Εάν το ποσό των εισφορών είναι ανεξάρτητο από τα έτη προϋπηρεσίας, μία επιχείρηση επιτρέπεται να αναγνωρίσει αυτές τις εισφορές ως μειωτικό στοιχείο στο κόστος υπηρεσίας την περίοδο κατά την οποία η σχετική υπηρεσία παρέχεται, αντί να την 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 ατομικών οικονομικών καταστάσεων.
- **Δ.Π.Χ.Α. 15 (νέο πρότυπο) «Έσοδα από συμβάσεις με Πελάτες»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2017 και μετά, όπως εκδόθηκε από το IASB). Για τη λογιστική αντιμετώπιση των εσόδων που προέρχονται από συμβάσεις με πελάτες, το Δ.Π.Χ.Α. 15 εισάγει ένα μοναδικό συνολικό μοντέλο για τις επιχειρήσεις. Το Δ.Π.Χ.Α. 15, όταν τεθεί σε ισχύ, θα αντικαταστήσει το τρέχον λογιστικό πλαίσιο για την αναγνώριση των εσόδων, το οποίο περιλαμβάνει το Δ.Λ.Π. 18 Έσοδα, το Δ.Λ.Π. 11 Συμβάσεις Κατασκευής και τις σχετικές με αυτά διερμηνείες. Η βασική αρχή του Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι ότι μία επιχείρηση πρέπει να αναγνωρίσει έσοδα στο βαθμό που αντικατοπτρίζουν το τίμημα το οποίο η επιχείρηση δικαιούται από τη μεταβίβαση των αγαθών και των υπηρεσιών. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο εισάγει μία προσέγγιση πέντε βημάτων για την αναγνώριση των εσόδων:
 - Αναγνώριση των συμβάσεων με τους πελάτες
 - Αναγνώριση των όρων εκτέλεσης των συμβάσεων
 - Προσδιορισμός του τιμήματος της συναλλαγής
 - Επιμερισμός του τιμήματος της συναλλαγής ανάλογα με τους όρους εκτέλεσης των συμβάσεων
 - Αναγνώριση του εσόδου όταν η επιχείρηση εκπληρώνει τους όρους εκτέλεσης των συμβάσεων.

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

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

- **Δ.Π.Χ.Α. 11 (Τροποποιήσεις) Λογιστική αντιμετώπιση της απόκτησης δικαιωμάτων σε «Από κοινού ελεγχόμενες εργασίες»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016, όπως εκδόθηκε από το IASB). Οι τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 11 παρέχουν οδηγίες για το πώς πρέπει να αντιμετωπιστεί λογιστικά η απόκτηση «Από κοινού ελεγχόμενων εργασιών» οι οποίες αποτελούν

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

επιχείρηση όπως αυτή ορίζεται στο Δ.Π.Χ.Α. 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αναφέρουν ότι οι σχετικές αρχές του Δ.Π.Χ.Α. 3 περί λογιστικής αντιμετώπισης των συνενώσεων επιχειρήσεων και άλλων προτύπων (π.χ. Δ.Λ.Π. 36 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων που αφορά στη διενέργεια ελέγχου απομείωσης μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία έχει κατανεμηθεί η υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση «Από κοινού ελεγχόμενων εργασιών») θα πρέπει να εφαρμοστούν. Οι ίδιες διατάξεις θα πρέπει να εφαρμοστούν και κατά τη σύσταση «Από κοινού ελεγχόμενων εργασιών» μόνο στην περίπτωση που ένα από τα μέλη που συμμετέχουν εισφέρει σε αυτή μία επιχείρηση. Το κοινοπρακτών μέλος θα πρέπει να γνωστοποιήσει και αυτό τη σχετική πληροφόρηση που απαιτείται από το Δ,Π.Χ.Α. 3 και από άλλα πρότυπα σχετικά με τις συνενώσεις επιχειρήσεων.

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

- **Δ.Λ.Π. 16 και Δ.Λ.Π. 38 (Τροποποιήσεις) Διευκρινήσεις για αποδεκτές μεθόδους απόσβεσης** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016, όπως εκδόθηκε από το IASB). Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 16 απαγορεύουν στις επιχειρήσεις τη χρήση μεθόδου απόσβεσης επί ενσώματων ακινητοποιήσεων, η οποία βασίζεται στην εκτίμηση των εσόδων που μπορεί να αποφέρει ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο. Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 38 εισάγουν ένα μαχητό τεκμήριο ότι η εκτίμηση των εσόδων δεν αποτελεί την κατάλληλη βάση υπολογισμού της απόσβεσης ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου. Το τεκμήριο μπορεί να είναι μαχητό στις εξής δύο περιπτώσεις: (α) όταν το άυλο περιουσιακό στοιχείο εκφράζεται ως μέτρο υπολογισμού των εσόδων ή (β) όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι τα έσοδα και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών που απορρέουν από το άυλο περιουσιακό στοιχείο είναι στενά συνδεδεμένα. Επί του παρόντος, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης για τα ενσώματα και τα άυλα περιουσιακά στοιχεία τους. Η διοίκηση πιστεύει ότι η σταθερή μέθοδος απόσβεσης είναι η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος να αντικατοπτρίσει την ανάλωση των οικονομικών ωφελειών που απορρέουν από τα αντίστοιχα περιουσιακά στοιχεία.
- **«Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2010-2012»** (σε ισχύ για χρήσεις με ημερομηνία έναρξης την 1 Ιουλίου 2014 και μετά), Επιφέρουν τροποποιήσεις στα ακόλουθα πρότυπα:
 - **Δ.Π.Χ.Α. 2** – Τροποποιεί τους ορισμούς «Περίοδος κατοχύρωσης» και «συνθήκη αγοράς» και προσθέτει ορισμούς για «όρο απόδοσης» και «όρος χρόνου υπηρεσίας» οι οποίοι προηγουμένως περιλαμβάνονταν στον ορισμό της «Περίοδος κατοχύρωσης».
 - **Δ.Π.Χ.Α. 3** – Απαιτεί το ενδεχόμενο τίμημα το οποίο έχει ταξινομηθεί ως περιουσιακό στοιχείο ή ως υποχρέωση να επιμετράται στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ανεξάρτητα από το εάν το ενδεχόμενο τίμημα είναι χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο εντός σκοπού του Δ.Π.Χ.Α. 9 ή του Δ.Λ.Π. 39 ή μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση. Μεταβολές στην εύλογη αξία θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
 - **Δ.Π.Χ.Α. 8** – Απαιτεί γνωστοποίηση σχετικά με τις κρίσεις που κάνει η Διοίκηση όταν εφαρμόζει τα κριτήρια συγκέντρωσης στους λειτουργικούς τομείς δραστηριότητας, περιλαμβάνοντας μία συνοπτική περιγραφή των λειτουργικών τομέων δραστηριότητας και των οικονομικών δεικτών που χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να διαπιστωθεί ότι οι λειτουργικοί τομείς δραστηριότητας έχουν παρόμοια οικονομικά χαρακτηριστικά. Αποσαφηνίζει ότι οι συμφωνίες του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων των τομέων με τα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης απαιτούνται μόνο εάν αυτά αναφέρονται τακτικά στον 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).

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

- **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 οικονομικών καταστάσεων.

- **«Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2011-2013»** (σε ισχύ για χρήσεις με ημερομηνία έναρξης την 1 Ιουλίου 2014 και μετά), Επιφέρουν τροποποιήσεις στα ακόλουθα πρότυπα:
 - **Δ.Π.Χ.Α 1** – Αποσαφηνίζει ότι μία εταιρεία η οποία εφαρμόζει για πρώτη φορά τα Δ.Λ.Π., επιτρέπεται αλλά δεν απαιτείται, να εφαρμόσει ένα νέο Δ.Π.Χ.Α. του οποίου η εφαρμογή δεν είναι ακόμη υποχρεωτική αλλά το νέο πρότυπο επιτρέπει ενωρίτερη εφαρμογή. Εάν μία εταιρεία επιλέξει να εφαρμόσει ενωρίτερα ένα νέο πρότυπο, τότε θα πρέπει να το εφαρμόσει αναδρομικά για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, εκτός εάν το Δ.Π.Χ.Α. 1 περιλαμβάνει απαλλαγή ή εξαίρεση η οποία επιτρέπει κάτι διαφορετικό (τροποποιούν μόνο τη βάση για συμπεράσματα).
 - **Δ.Π.Χ.Α. 3** – Διευκρινίζει ότι το Δ.Π.Χ.Α. 3 εξαιρεί από το πεδίο εφαρμογής του τη λογιστική αντιμετώπιση του σχηματισμού κοινοπραξίας στις οικονομικές καταστάσεις της κοινοπραξίας.
 - **Δ.Π.Χ.Α. 13** – Διευκρινίζει ότι ο σκοπός της εξαίρεσης του χαρτοφυλακίου στην παράγραφο 52 από την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε συμψηφισμένη βάση, περιλαμβάνει όλες τις συμβάσεις οι οποίες είναι εντός σκοπού και αντιμετωπίζονται λογιστικά σύμφωνα με τις διατάξεις των Δ.Λ.Π. 39 ή του Δ.Π.Χ.Α. 9, ακόμη και εάν αυτές οι συμβάσεις δεν πληρούν τον ορισμό του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση».
 - **Δ.Λ.Π. 40** – Αποσαφηνίζει την αλληλεξάρτηση του Δ.Π.Χ.Α 3 και του Δ.Λ.Π. 40 κατά την ταξινόμηση ενός ακινήτου ως επενδυτικό ακίνητο ή ως ιδιοχρησιμοποιούμενο. Συνεπώς, μία εταιρεία η οποία αποκτά επενδυτικό ακίνητο πρέπει να προσδιορίσει εάν (α) το ακίνητο πληροί τον ορισμό του επενδυτικού ακινήτου σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40 και (β) η συναλλαγή πληροί τον ορισμό της συνένωσης επιχειρήσεων σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 3.

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

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

Δ.Π.Χ.Α. 5 – Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι όταν ένα περιουσιακό στοιχείο (ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων προοριζόμενα προς πώληση) αναταξινομείται από την κατηγορία «προοριζόμενο προς πώληση» στην κατηγορία «προοριζόμενο προς διανομή» ή το αντίστροφο, το

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

γεγονός αυτό δε συνιστά αλλαγή του πλάνου της πώλησης ή της διανομής και γι' αυτό δεν πρέπει να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως μεταβολή. Αυτό σημαίνει ότι το περιουσιακό στοιχείο ή η ομάδα των περιουσιακών στοιχείων που προορίζονται προς πώληση δεν θα πρέπει να αποκατασταθεί στις οικονομικές καταστάσεις, σαν να μην είχε ποτέ ταξινομηθεί ως «προοριζόμενο προς πώληση» ή ως «προοριζόμενο προς διανομή», 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 ανάμειξη». Η τροποποίηση δεν έχει αναδρομική εφαρμογή αλλά δίνει το δικαίωμα να εφαρμοστεί αναδρομικά. Παρεπόμενη τροποποίηση περιλήφθηκε στο Δ.Π.Χ.Α. 1 και έδωσε την ίδια δυνατότητα στις επιχειρήσεις που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα Δ.Π.Χ.Α.

2. Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις

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

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

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

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

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

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

2.3. Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

2.3.1. Αρχές ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (συμπεριλαμβανομένων των εταιρειών ειδικού σκοπού), οι οποίες ελέγχονται από την Εταιρεία. Ο έλεγχος υφίσταται όταν και μόνο όταν η Εταιρεία α) ασκεί εξουσία επί των θυγατρικών της, β) διαθέτει τοποθετήσεις ή δικαιώματα με μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή της στις θυγατρικές και γ) έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιεί την εξουσία επί των θυγατρικών για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεών της.

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

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

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

2.3.2. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

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

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

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

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

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

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

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

θυγατρική και (ii) της λογιστικής αξίας, πριν την πώληση, των περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας), των υποχρεώσεων και των μη ελεγχουσών συμμετοχών. Τα μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημίες που είχαν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα και που προκύπτουν από την αποτίμηση στην εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της θυγατρικής, λογιστικοποιούνται ως εάν η Εταιρεία είχε πωλήσει απ' ευθείας τα περιουσιακά αυτά στοιχεία (μεταφορά στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή μεταφορά στα κέρδη εις νέο, σύμφωνα με τα ισχύοντα Δ.Π.Χ.Α.).

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

2.3.5. Δικαιώματα πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών

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

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

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

2.3.6. Επενδύσεις σε θυγατρικές στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις

Οι συμμετοχές της μητρικής εταιρείας στις ενοποιούμενες θυγατρικές της αποτιμώνται σε εύλογες αξίες, σύμφωνα με τα οριζόμενα του ΔΛΠ 39 για τα διαθέσιμα προς πώληση στοιχεία του ενεργητικού. Οι επενδύσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, ενώ οποιαδήποτε μεταγενέστερη μεταβολή σε αυτή την αξία, αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στον βαθμό που η μεταβολή αυτή δεν αφορά σε ζημιά από μόνιμη μείωση της αξίας της επένδυσης.

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

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

2.4. Συνένωση Επιχειρήσεων

2.4.1. Μέθοδος εξαγοράς

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

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

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

2.4.3. Ενδεχόμενο τίμημα

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

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

2.4.4. Συνενώσεις επιχειρήσεων σε διαδοχικά στάδια

Όταν η συνένωση επιχειρήσεων πραγματοποιείται σε διαδοχικά στάδια, η συμμετοχή που κατείχε ο Όμιλος στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση αποτιμάται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία εξαγοράς (την ημερομηνία που ο Όμιλος αποκτά τον έλεγχο) και το προκύπτον κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Ποσά που αναγνωρίστηκαν στα λοιπά συνολικά έσοδα και που προήλθαν από

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

την εξαγοραζόμενη επιχείρηση πριν την απόκτηση του ελέγχου της, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εφόσον ο χειρισμός αυτός θα ήταν ο κατάλληλος σε περίπτωση πώλησής της.

2.4.5. Προσωρινή λογιστικοποίηση

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

2.5. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα

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

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

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

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

2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή / και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα.

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

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 οικονομικές καταστάσεις.

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

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

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

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

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

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

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 οικοπέδα και τα κτίρια παρουσιάζονται στην εύλογη αξία, που υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές, μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις για τα κτίρια. Οι συσσωρευμένες αποσβέσεις την ημερομηνία της επανεκτίμησης διαγράφονται έναντι της μικτής λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και η καθαρή λογιστική αξία αναπροσαρμόζεται στην επανεκτιμημένη αξία του περιουσιακού στοιχείου. Οι επανεκτιμήσεις γίνονται σε τακτά χρονικά διαστήματα ώστε τα ποσά που εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης να μη διαφέρουν σημαντικά από το ποσό της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

Όλα τα άλλα ενσώματα πάγια στοιχεία παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων αυτών.

Αυξήσεις στη λογιστική αξία που προκύπτουν από επανεκτίμηση ακινήτων πιστώνονται στα αποθεματικά εύλογης αξίας στα ίδια κεφάλαια. Μειώσεις που αντισταθμίζουν προηγούμενες αυξήσεις του ίδιου στοιχείου χρεώνονται στα αποθεματικά εύλογης αξίας. Όλες οι άλλες μειώσεις αναγνωρίζονται ως ζημιά στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Κάθε χρόνο η διαφορά μεταξύ της απόσβεσης με βάση την επανεκτιμημένη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου που χρεώθηκε στην κατάσταση συνολικών εσόδων και των αποσβέσεων με βάση το αρχικό κόστος του περιουσιακού στοιχείου μεταφέρεται από τα αποθεματικά δίκαιης αξίας ακινήτων στα αποθεματικά προσόδου.

Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσωμάτων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

Κτήρια: 40 έτη

Μεταφορικά Μέσα: 4-5 έτη

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 3-5 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία αναφοράς της οικονομικής έκθεσης. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) αναγνωρίζεται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα. Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται. Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων στοιχείων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα. Στην περίπτωση πώλησης επανεκτιμημένων περιουσιακών στοιχείων, τα ποσά που περιλαμβάνονται στα αποθεματικά εύλογης αξίας ακινήτων μεταφέρονται στα αποτελέσματα εις νέο. Ακίνητα υπό ανέγερση για διοικητικούς σκοπούς, παρουσιάζονται σε τιμή κτήσης μείον οποιαδήποτε ζημιά απομείωσης που προκύπτει σε περιπτώσεις που το ανακτήσιμο ποσό του ακινήτου υπό ανέγερση

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

υπολογίζεται να είναι μικρότερο από τη λογιστική του αξία. Η απόσβεση αυτών των στοιχείων αρχίζει όταν το στοιχείο είναι έτοιμο για χρήση.

2.8. 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.

Εταιρεία του Ομίλου είναι μισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Μισθώσεις όπου ουσιαστικά 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. Ο Όμιλος προς το παρόν δεν έχει αναλάβει, ως μισθωτής, λειτουργικές μισθώσεις.

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

Εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιότητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 7). 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.

2.9. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

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

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

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

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

2.10. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Οι προβλέψεις απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης.

2.11. 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 υποχρεώσεών του και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

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

2.15. Δανειακές Υποχρεώσεις

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

2.16. Δαπάνες Δανεισμού

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

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

2.17. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

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

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

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

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

Ως ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει των 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 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 επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Οι θυγατρικές της Εταιρείας στον εξωτερικό φορολογούνται βάσει του καθεστώτος που ισχύει στην κάθε χώρα (Σημείωση 25).

2.18. 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

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

δείκτες προσδόκιμης ζωής, το επιτόκιο προεξόφλησης, ο ρυθμός αύξησης αποδοχών και συντάξεων. Η διαφορά με τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών είναι ότι ο εργοδότης φέρει την ευθύνη για την καταβολή των συμφωνημένων παροχών στον εργαζόμενο. Το μόνο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών που υφίσταται στην Εταιρεία αφορά στην καταβολή της νόμιμης αποζημίωσης του Ν. 2112/1920. Το πρόγραμμα αυτό δεν είναι αυτοχρηματοδοτούμενο.

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

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

2.19. 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.

2.20. Αναγνώριση Εσόδων

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

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

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

2.21. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

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

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

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

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

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 υπόψη 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.

2.22. Τομείς Δραστηριότητας

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

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

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

2.23. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

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

2.24. Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις οικονομικές καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα

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

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.

2.25. Κέρδη ανά Μετοχή

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

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

3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένου των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013.

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

3.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εφ' 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 και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου του Ομίλου.

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

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.

β) Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου.

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

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές 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 4.

γ) Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Ο Όμιλος διενεργεί προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις σε σχέση με συγκεκριμένους πελάτες, όταν υπάρχουν δεδομένα ή ενδείξεις οι οποίες καταδεικνύουν ότι η είσπραξη της σχετικής απαίτησης στο σύνολό της ή κατά ένα μέρος δεν είναι πιθανή. Η Διοίκηση του Ομίλου προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης σχετικά με τις επισφαλείς απαιτήσεις σε συνάρτηση με την πιστωτική της πολιτική και λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία της Νομικής Υπηρεσίας του Ομίλου, τα οποία προκύπτουν βάσει επεξεργασίας ιστορικών δεδομένων και πρόσφατων εξελίξεων των υποθέσεων που διαχειρίζεται.

δ) Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού

Το ύψος της πρόβλεψης για αποζημίωση προσωπικού βασίζεται σε αναλογιστική μελέτη. Η αναλογιστική μελέτη περιλαμβάνει την στοιχειοθέτηση παραδοχών σχετικών με το προεξοφλητικό επιτόκιο, το ποσοστό αύξησης των αμοιβών των εργαζομένων, την αύξηση του δείκτη τιμών καταναλωτή και την αναμενόμενη εναπομένουσα εργασιακή ζωή. Οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται εμπεριέχουν σημαντική αβεβαιότητα και η Διοίκηση του Ομίλου προβαίνει σε συνεχή επανεκτίμησή τους.

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

ε) Αβέβαιη έκβαση εκκρεμών επίδικων υποθέσεων

Ο Όμιλος εξετάζει τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις σε κάθε ημερομηνία αναφοράς των Οικονομικών Καταστάσεων και προχωρεί σε διενέργεια προβλέψεων για επίδικες υποθέσεις κατά του Ομίλου, βάσει στοιχείων από τη Νομική Υπηρεσία, τα οποία προκύπτουν βάσει των πρόσφατων εξελίξεων των υποθέσεων που διαχειρίζεται.

στ) Ενδεχόμενα στοιχεία του ενεργητικού και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ο Όμιλος εμπλέκεται σε δικαστικές διεκδικήσεις και αποζημιώσεις κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών του. Η Διοίκηση κρίνει ότι οποιοδήποτε διακανονισμοί δεν θα επηρέαζαν σημαντικά την οικονομική θέση του Ομίλου την 31/12/2014. Παρόλα αυτά, ο καθορισμός των ενδεχόμενων υποχρεώσεων που σχετίζονται με τις δικαστικές διεκδικήσεις και τις απαιτήσεις είναι μια πολύπλοκη διαδικασία που περιλαμβάνει κρίσεις σχετικά με τις πιθανές συνέπειες και τις διερμηνείες σχετικά με τους νόμους και τους κανονισμούς. Μεταβολές στις κρίσεις ή στις διερμηνείες είναι πιθανό να οδηγήσουν σε μια αύξηση ή μια μείωση των ενδεχόμενων υποχρεώσεων του Ομίλου στο μέλλον.

4. Επιμέτρηση της Εύλογης Αξίας

4.1. Επιμέτρηση της εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών στοιχείων

Στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις οι συμμετοχές σε θυγατρικές αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και τα σχετικά κέρδη ή ζημιές αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα και σωρευτικά στα ίδια κεφάλαια, μέχρι η θυγατρική αυτή να πωληθεί ή να θεωρηθεί ως απομειωμένη. Οι εύλογες αξίες προσδιορίζονται με βάση την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου επενδύσεων εφόσον γίνουν προσαρμογές για τυχόν υποχρεώσεις που έχει η εν λόγω θυγατρική.

Η Εταιρεία υπολογίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία σε μια ιεραρχία τριών επιπέδων βάσει των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω:

Επίπεδο 1: Στο επίπεδο 1 περιλαμβάνονται μετοχές, αμοιβαία κεφάλαια και ομόλογα που διαπραγματεύονται σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά.

Επίπεδο 2: Στο επίπεδο 2 περιλαμβάνονται χρεόγραφα με τιμές σε μη ενεργές αγορές, καθώς και χρεόγραφα χωρίς τιμή από κάποια αγορά των οποίων οι αξίες υπολογίζονται χρησιμοποιώντας μοντέλα αποτίμησης ή τεχνικές με δεδομένα που είναι παρατηρήσιμα στην αγορά ή μπορούν να υπολογισθούν από παρατηρήσιμα στοιχεία από την αγορά.

Επίπεδο 3: Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται χρηματοοικονομικά στοιχεία όπως μετοχές για την αποτίμηση των οποίων χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της καθαρής θέσης ή προσδιορίστηκε με βάση εκτίμηση από την Διοίκηση.

Σε κάθε περίπτωση, εάν προκύψουν πωλήσεις ή ρευστοποιήσεις χρηματοοικονομικών επενδύσεων όλων των ανωτέρω κατηγοριών, αυτά αποτιμώνται στην τρέχουσα αξία τους. Τυχόν κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν βαρύνουν τα αποτελέσματα της οικονομικής χρήσης όπου έγινε η συναλλαγή πώλησης.

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων της Εταιρείας, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013, αντίστοιχα, ανά τεχνική αποτίμησης.

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

31 Δεκεμβρίου 2014	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Μετοχές μη εισηγμένες	-	-	488	488

31 Δεκεμβρίου 2013	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Μετοχές μη εισηγμένες	-	-	897	897

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.

4.2. Επιμέτρηση της εύλογης αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αποτιμούν τα επενδυτικά ακίνητα σε εύλογες αξίες σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα». Επιπλέον για το ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο ακολουθείται η μέθοδος της αναπροσαρμογής σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις». Η κατηγοριοποίηση των επενδυτικών ακινήτων έγινε λαμβάνοντας υπόψη τα κοινά χαρακτηριστικά των ακινήτων, καθώς και τους κινδύνους που αυτά ενσωματώνουν.

Μέθοδοι αποτίμησης

Από την ΚΥΑ 26.924/Β1.425/19.7.2000, προβλέπεται ότι οι εκτιμήσεις των ακινήτων που απαρτίζουν το χαρτοφυλάκιο, θα πρέπει να πραγματοποιούνται με τη χρήση δύο (2) τουλάχιστον μεθόδων εκτίμησης. Οι μέθοδοι αυτές χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τόσο για τα επενδυτικά ακίνητα όσο και για το ιδιοχρησιμοποιούμενο.

Όσον αφορά στη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, επισημαίνεται ότι χρησιμοποιούνται συγκριτικές τιμές που προκύπτουν από τη διερεύνηση της εκάστοτε αγοράς ακινήτων (για κάθε ακίνητο), καθώς επίσης και από τα πιο πρόσφατα στοιχεία από τη βάση δεδομένων του πιστοποιημένου εκτιμητή.

Σε περίπτωση που τα στοιχεία παρουσιάζουν χρονική υστέρηση, χρησιμοποιείται ο συντελεστής χρονικής αναγωγής προκειμένου να επικαιροποιηθούν ώστε να αντικατοπτρίζουν τις σημερινές συνθήκες της αγοράς. Ο συντελεστής χρονικής αναγωγής στηρίζεται σε στατιστικά στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, σε λοιπά στατιστικά στοιχεία (ερευνητικές μελέτες, κ.λπ.) και στην αντίληψη και εμπειρία του εκτιμητή όσον αφορά στη συγκεκριμένη περιοχή και στο υπό εξέταση ακίνητο. Όσον αφορά στην εκτίμηση με βάση τη μέθοδο DCF, και σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (Οδηγία Νο. 9) η εμπορική (αγοραία) αξία ακινήτου, προκύπτει αθροιστικά από τις προβλέψεις των μελλοντικών καθαρών εσόδων από τα υφιστάμενα ή μελλοντικώς επιτευχθήσόμενα μισθώματα (εάν είναι υπό ανάπτυξη) της εκμετάλλευσής του, πλέον της αξίας μεταπώλησης που θα έχει στο τέλος του χρονικού ορίζοντα που εξετάζεται η επένδυση.

Το ετήσιο έσοδο που λαμβάνεται υπόψη στη χρηματοροή είναι το προ φόρων έσοδο που απομένει, εάν από το ετήσιο μεικτό δυνητικό μίσθωμα (Gross Potential Income) αφαιρεθεί το ποσοστό κενών χώρων (ανάλογα με τις προβλέψεις). Το μεικτό δυνητικό μίσθωμα κάθε έτους αναπροσαρμόζεται (annual rental growth / decline rate) με βάση τις παραδοχές που γίνονται. Το επιτευχθέν μίσθωμα είναι ουσιαστικά το πραγματικά καταβληθέν μίσθωμα που δίδεται στον ιδιοκτήτη από τον μισθωτή ως αντάλλαγμα για τη χρήση του ακινήτου.

Η αξία μεταπώλησης (resale value) του ακινήτου προκύπτει με άμεση κεφαλαιοποίηση του αναπροσαρμοσμένου καθαρού εσόδου του τελευταίου έτους του επενδυτικού ορίζοντα που έχει ληφθεί

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

υπόψη, με χρήση κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης γ (exit capitalization yield). Στη συνέχεια η προκύπτουσα αξία μεταπώλησης προεξοφλείται για να μετατραπεί σε παρούσα αξία.

Χρήση 01.01.2014 έως 31.12.2014

Κατηγορίες Επενδυτικών Ακινήτων	Εύλογη αξία 31.12.2014	Μέθοδος αποτίμησης	Μη παρατηρήσιμες μεταβλητές	Εύρος (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Ελλάδα - Γραφεία (Level 3)	22.907	DCF (50%) Συγκριτική (50%)	Δυνητικό ετήσιο μίσθωμα ελεύθερων επιφανειών (€/τ.μ.) Ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος (%) Μίσθωμα συμβολαίου (€/τ.μ.) Αρχική απόδοση ακινήτου (ως κενό) (%) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (exit yield) (%) Πληρότητα ακινήτου (%) Επιτόκιο προεξόφλησης (%) Τιμή πώλησης (€/τ.μ.)	9,55 - 24,88 (15,68) 1,50 - 2,50 (1,76) 0,00 - 18,87 (8,71) 7,00 - 7,50 (7,22) 7,25 - 7,75 (7,47) 92,49 - 97,50 (93,67) 10,00 - 10,50 (10,17) 1.577 - 4.237 (2.717)

Κατηγορίες Επενδυτικών Ακινήτων	Εύλογη αξία 31.12.2014	Μέθοδος αποτίμησης	Μη παρατηρήσιμες μεταβλητές	Εύρος (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Ελλάδα-Καταστήματα (Level 3)	22.326	DCF (50%) Συγκριτική (50%)	Δυνητικό ετήσιο μίσθωμα ελεύθερων επιφανειών (€/τ.μ.) Ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος (%) Μίσθωμα συμβολαίου (€/τ.μ.) Αρχική απόδοση ακινήτου (ως κενό) (%) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (exit yield) (%) Πληρότητα ακινήτου (%) Επιτόκιο προεξόφλησης (%) Τιμή πώλησης (€/τ.μ.)	6,07 - 37,15 (16,19) 1,50 - 3,50 (2,16) 0,00 - 36,19 (12,77) 6,00 - 7,50 (7,09) 6,50 - 7,75 (7,33) 90,00 - 97,50 (93,56) 9,50 - 10,75 (10,21) 1.091 - 6.695 (2.835)

Κατηγορίες Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ακινήτων	Εύλογη αξία 31.12.2014	Μέθοδος αποτίμησης	Μη παρατηρήσιμες μεταβλητές	Ποσοστό / Τιμή
Οικόπεδο - Κτίριο	1.848	DCF (50%) Συγκριτική (50%)	Ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος (%) Αρχική απόδοση ακινήτου (ως κενό) (%) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (exit yield) (%) Πληρότητα ακινήτου (%) Επιτόκιο προεξόφλησης (%) Τιμή πώλησης (€/τ.μ.)	3,00 7,00 7,25 95,43 8,75 2.358

Κατηγορία Συμμετοχών σε Επιχειρήσεις	Εύλογη αξία 31.12.2014	Μέθοδος αποτίμησης	Μη παρατηρήσιμες μεταβλητές	Ποσοστό / Τιμή
Egnatia Properties S.A.	488	Net Assets Value	Μη εφαρμόσιμο	Μη εφαρμόσιμο

Το προαναφερθέν εισόδημα του κάθε έτους προεξοφλείται με κατάλληλο επιτόκιο r προκειμένου να προκύψει η παρούσα αξία του ακινήτου αφού προστεθεί προηγουμένως και η αξία μεταπώλησης του, η οποία προεξοφλείται επίσης με το ίδιο επιτόκιο r . Το προεξοφλητικό επιτόκιο r (discount rate ή required rate of return) αντιπροσωπεύει την επιθυμητή απόδοση ή το κόστος ευκαιρίας του επενδυτή για ανάλογο κινδύνου επένδυση και υπολογίζεται από την εξής σχέση: $r =$ επιτόκιο ελεύθερο κινδύνου (risk free rate) + επιτόκιο ανάληψης πρόσθετου κινδύνου (risk premium).

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

Χρήση 01.01.2013 έως 31.12.2013

Κατηγορίες Επενδυτικών Ακινήτων	Εύλογη αξία 31.12.2013	Μέθοδος αποτίμησης	Μη παρατηρήσιμες μεταβλητές	Εύρος (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Ελλάδα - Γραφεία (Level 3)	21.719	DCF (75%) Συγκριτική (25%)	Δυνητικό ετήσιο μίσθωμα ελεύθερων επιφανειών (€/τ.μ.) Ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος (%) Μίσθωμα συμβολαίου (€/τ.μ.) Αρχική απόδοση ακινήτου (ως κενό) (%) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (exit yield) (%) Πληρότητα ακινήτου (%) Επιτόκιο προεξόφλησης (%) Τιμή πώλησης (€/τ.μ.)	9,67 - 22,57 (15,01) 3,00 - 4,00 (3,27) 0,00 - 18,84 (8,22) 7,00 - 7,50 (7,23) 7,25 - 7,75 (7,48) 92,49 - 97,50 (93,71) 10,00 - 10,50 (10,18) 1.558 - 3.797 (2.578)

Κατηγορίες Επενδυτικών Ακινήτων	Εύλογη αξία 31.12.2013	Μέθοδος αποτίμησης	Μη παρατηρήσιμες μεταβλητές	Εύρος (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Ελλάδα-Καταστήματα (Level 3)	22.435	DCF (75%) Συγκριτική (25%)	Δυνητικό ετήσιο μίσθωμα ελεύθερων επιφανειών (€/τ.μ.) Ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος (%) Μίσθωμα συμβολαίου (€/τ.μ.) Αρχική απόδοση ακινήτου (ως κενό) (%) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (exit yield) (%) Πληρότητα ακινήτου (%) Επιτόκιο προεξόφλησης (%) Τιμή πώλησης (€/τ.μ.)	6,07 - 42,28 (17,08) 3,00 - 5,00 (3,72) 0,00 - 30,47 (15,26) 6,00 - 7,50 (7,09) 6,50 - 7,75 (7,33) 90,00 - 97,50 (93,55) 9,50 - 10,75 (10,21) 984 - 7.395 (2.966)

Κατηγορίες Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ακινήτων	Εύλογη αξία 31.12.2013	Μέθοδος αποτίμησης	Μη παρατηρήσιμες μεταβλητές	Ποσοστό / Τιμή
Οικόπεδο - Κτίριο	1.862	DCF (75%) Συγκριτική (25%)	Ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος (%) Αρχική απόδοση ακινήτου (ως κενό) (%) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (exit yield) (%) Πληρότητα ακινήτου (%) Επιτόκιο προεξόφλησης (%) Τιμή πώλησης (€/τ.μ.)	3,00 7,00 7,25 95,43 10,75 2.358

Κατηγορία Συμμετοχών σε Επιχειρήσεις	Εύλογη αξία 31.12.2013	Μέθοδος αποτίμησης	Μη παρατηρήσιμες μεταβλητές	Ποσοστό / Τιμή
Egnatia Properties S.A.	897	Net Assets Value	Μη εφαρμόσιμο	Μη εφαρμόσιμο

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

Ανάλυση Ευαισθησίας

	31.12.2014	31.12.2013
Επενδύσεις σε ακίνητα (εύλογη αξία)	52.503	51.574
Εύλογη αξία σε περίπτωση που το προεξοφλητικού επιτόκιο ήταν 1% μεγαλύτερο	52.132	44.766
Εύλογη αξία σε περίπτωση που το προεξοφλητικού επιτόκιο ήταν 1% μικρότερο	55.527	51.236
Εύλογη αξία σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μεγαλύτερο	54.348	48.890
Εύλογη αξία σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μικρότερο	53.258	46.830
Εύλογη αξία σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μεγαλύτερο	52.978	46.404
Εύλογη αξία σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μικρότερο	54.749	49.522

Η Εταιρεία υπολογίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία σε μια ιεραρχία τριών επιπέδων βάση των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω:

Επίπεδο 1: Στο επίπεδο 1 περιλαμβάνονται μετοχές, αμοιβαία κεφάλαια και ομόλογα που διαπραγματεύονται σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά.

Επίπεδο 2: Στο επίπεδο 2 περιλαμβάνονται χρεόγραφα με τιμές σε μη ενεργές αγορές, καθώς και χρεόγραφα χωρίς τιμή από κάποια αγορά των οποίων οι αξίες υπολογίζονται χρησιμοποιώντας μοντέλα αποτίμησης ή τεχνικές με δεδομένα που είναι παρατηρήσιμα στην αγορά ή μπορούν να υπολογισθούν από παρατηρήσιμα στοιχεία από την αγορά.

Επίπεδο 3: Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνεται η συμμετοχή της Εταιρείας στην Egnatia Properties, οι επενδύσεις σε ακίνητα και το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο. Η αποτίμηση των μετοχών βασίζεται στο NAV (Net Assets Value) της θυγατρικής εταιρείας. Οι αποτιμήσεις των ακινήτων διενεργούνται με τις μεθόδους που αναφέρονται παραπάνω.

Στους κάτωθι πίνακες αναλύεται η εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013, αντίστοιχα, ανά τεχνική αποτίμησης.

31 Δεκεμβρίου 2014	Όμιλος Αποτίμηση με βάση			Εταιρεία Αποτίμηση με βάση		
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	52.503	-	-	45.253
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο)	-	-	1.848	-	-	1.848
Σύνολο	-	-	54.351	-	-	44.101

31 Δεκεμβρίου 2013	Όμιλος Αποτίμηση με βάση			Εταιρεία Αποτίμηση με βάση		
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	51.574	-	-	44.154
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο)	-	-	1.862	-	-	1.862
Σύνολο	-	-	53.436	-	-	46.016

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

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

Αποτιμήσεις σε εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων του Επιπέδου 3:

Η κίνηση των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών μέσων που έχουν ταξινομηθεί στο Επίπεδο 3 του Ομίλου και της Εταιρείας παρουσιάζεται ακολούθως:

• **Επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2014	2013	2014	2013
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	51.574	53.576	44.154	45.936
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	492	38	-	38
- Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	437	(2.040)	1.099	(1.820)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	52.503	51.574	45.253	44.154

• **Ιδιοχρησιμοποιούμενες Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις στην εύλογη αξία μέσω λοιπών εσόδων**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2014	2013	2014	2013
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	1.862	1.913	1.862	1.913
- Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	-	-	-	-
- Λοιπά έξοδα	(14)	(51)	(14)	(51)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.848	1.862	1.848	1.862

• **Συμμετοχικοί τίτλοι μη εισηγμένων εταιρειών στην εύλογη αξία μέσω λοιπών εσόδων**

	Εταιρεία	
	2014	2013
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	897	721
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχής	(409)	176
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	488	897

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

Η εύλογη αξία των ακόλουθων χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων προσέγγιζε τη λογιστική τους αξία στις διάφορες ημερομηνίες κατάστασης οικονομικής θέσης:

- εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις,
- ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα,
- προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις,
- δανεισμός.

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

5. Τομείς Δραστηριότητας

Ο όμιλος παρουσιάζει οικονομική πληροφόρηση για δύο επιχειρηματικούς τομείς, ανάλογα με τη φύση και τη χρήση των επενδυτικών της ακινήτων:

- εκμίσθωση ακινήτων ως καταστήματα,
- εκμίσθωση ακινήτων ως γραφεία.

Η ανάλυση των αποτελεσμάτων και των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού για κάθε τομέα δραστηριότητας έχει ως ακολούθως:

Από 01.01 έως 31.12.2014

Τομέας	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	2.166	866	3.032
Σύνολο εσόδων τομέα	2.166	866	3.032
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	(771)	1.208	437
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(112)	(69)	(181)
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	1.283	2.005	3.288
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα			127
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(1.119)
Λειτουργικά κέρδη			2.296
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους			78
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα			(296)
Κέρδη προ φόρων			2.078
Φόροι			(448)
Κέρδη περιόδου			1.630
Τομέας	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2014			
Ενεργητικό	31.431	22.928	54.359
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			3.170
Σύνολο ενεργητικού			57.529
Παθητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2014			
Παθητικό	12.153	160	12.313
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις			1.275
Σύνολο παθητικού			13.588

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

Από 01.01 έως 31.12.2013

Τομέας	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	2.364	1.568	3.932
Σύνολο εσόδων τομέα	2.364	1.568	3.932
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	(1.022)	(1.018)	(2.040)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(251)	(118)	(369)
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	1.091	432	1.523
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα			228
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(1.037)
Λειτουργικά κέρδη			714
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους			118
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα			(433)
Κέρδη προ φόρων			399
Φόροι			(291)
Κέρδη περιόδου			108

Τομέας	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2014			
Ενεργητικό	30.092	21.719	51.811
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			5.488
Σύνολο ενεργητικού			57.299

Παθητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2014

Παθητικό	13.547	220	13.767
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις			1.194
Σύνολο παθητικού			14.961

Επιπλέον, τα έσοδα από μισθώσεις ακινήτων κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2014 και 2013 και τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού την 31.12.2014 και 31.12.2013 αναλύονται ανά γεωγραφική περιοχή (χώρα) ως εξής:

Στοιχεία χρήσης 2014	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	2.366	666	3.032
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού*	47.611	7.252	54.863
Στοιχεία χρήσης 2013	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	3.145	787	3.932
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού*	46.932	7.420	54.352

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού δεν περιλαμβάνουν τα «Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού» καθώς επίσης και τις «Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις» σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 8.

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

6. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Οι μεταβολές του λογαριασμού των ενσώματων παγίων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης ή αναπροσαρμοσμένη αξία					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	1.913	8	293	7	2.221
Προσθήκες	-	-	1	-	1
Μεταβολή αξίας λόγω αναπροσαρμογής	(51)	-	-	-	(51)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	1.862	8	294	7	2.171
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	-	(5)	(286)	-	(291)
Αποσβέσεις χρήσης	(20)	(1)	(4)	-	(25)
Διαγραφή αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής	20	-	-	-	20
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	-	(6)	(290)	-	(296)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2013	1.862	2	4	7	1.875
Αξία κτήσης ή αναπροσαρμοσμένη αξία					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	1.862	8	294	7	2.171
Προσθήκες	-	-	3	-	3
Μεταβολή αξίας λόγω αναπροσαρμογής	(14)	-	-	-	(14)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	1.848	8	297	7	2.160
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	-	(6)	(290)	-	(296)
Αποσβέσεις χρήσης	(20)	(1)	(2)	-	(23)
Διαγραφή αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής	20	-	-	-	20
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	-	(7)	(292)	-	(299)
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2014	1.848	1	5	7	1.861

Το κονδύλι ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αφορά σε τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζώρτζ 4 στην Αθήνα το οποίο χρησιμοποιείται ως γραφεία της διοίκησης. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και η σχετική εργασία έχει ανατεθεί σε ανεξάρτητο εκτιμητή. Η τελευταία αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία πραγματοποιήθηκε την 31/12/2014 και προέκυψε υποαξία ποσού €(14), η οποία και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Λοιπά λειτουργικά έξοδα» της εταιρικής και ενοποιημένης Κατάστασης Συνολικών Εσόδων. Κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής αναστράφηκαν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού €20 και το κόστος κτήσης του ακινήτου προσαρμόστηκε στην εύλογη αξία του.

Σημειώνεται ότι εννέα ακίνητα της Εταιρείας στην Αττική (μεταξύ του οποίου και το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο) βαρύνονται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank A.E. (πρώην Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος A.E.), έκαστο για ποσό €9.880 έναντι έκδοσης ομολογιακού δανείου ύψους €7.000.

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

7. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2014	2013	2014	2013
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	51.574	53.576	44.154	45.936
Προσθήκες:				
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	492	38	-	38
- Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	437	(2.040)	1.099	(1.820)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	52.503	51.574	45.253	44.154

Ο Όμιλος εντός της χρήσης 2014 προέβη στην επανεκτίμηση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων, αναθέτοντας την εργασία της εκτίμησης σε ανεξάρτητο εκτιμητή. Από την επανεκτίμηση της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδύσεων σε ακίνητα προέκυψαν κέρδη ποσού €437 για τον Όμιλο και κέρδη ποσού €1.099 για την Εταιρεία, τα οποία περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία» της ενοποιημένης και εταιρικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης 2014.

8. Συμμετοχή σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2010 – 2014	Όμιλος		Εταιρεία	
			31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία		99,96%	99,96%	99,96%	99,96%

Η Εταιρεία στις 23/07/2010 προχώρησε στην απόκτηση του 99.96% του μετοχικού κεφαλαίου της ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας Egnatia Properties S.A., ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπία Μάρε.

Στις Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις, οι επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις αποτιμώνται σε εύλογες αξίες, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού. Κέρδη και ζημιές από την αποτίμηση των θυγατρικών επιχειρήσεων αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων και σωρευτικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας. Η ανάλυση της κίνησης του λογαριασμού «Συμμετοχή σε θυγατρικές» κατά την παρούσα και την προηγούμενη χρήση, έχει ως εξής:

	Εταιρεία	
	2014	2013
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	897	721
Αύξηση / (μείωση) στα λοιπά συνολικά έσοδα από προσαρμογές στην εύλογη αξία	(409)	176
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	488	897

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

9. Απαιτήσεις

Η ανάλυση των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Δοθείσες εγγυήσεις	11	6	9	6
Σύνολο	11	6	9	6
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις				
Πελάτες	118	145	118	81
Χρεώστες διάφοροι	179	-	179	-
Έσοδα εισπρακτέα	-	29	-	29
Σύνολο	297	174	297	110

Όλες οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις του ομίλου είναι εξυπηρετούμενες και προσεγγίζουν την εύλογη αξία λόγω του σύντομου χρονικού διαστήματος ανάκτησής τους.

Η χρονική απεικόνιση των πελατών και εμπορικών απαιτήσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31/12/2014 και την 31/12/2013 έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Δεν είναι ληξιπρόθεσμα και δεν είναι απομειωμένα	200	176	198	112
Είναι ληξιπρόθεσμα και δεν είναι απομειωμένα:				
> 0 - 90 ημέρες	-	-	-	-
> 91 - 180 ημέρες	31	-	30	-
> 180 - 360 ημέρες	-	-	-	-
> 360 ημέρες	77	3	77	3
Σύνολο	308	179	305	115

10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας, περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Ταμείο	2	2	2	2
Καταθέσεις όψεως	655	968	488	350
Καταθέσεις προθεσμίας	2.200	2.700	2.200	2.700
Σύνολο	2.857	3.670	2.690	3.052

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα σε €	2.693	3.057	2.690	3.052
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα σε ξένο νόμισμα (RON)	164	613	-	-
Σύνολο	2.857	3.670	2.690	3.052

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

Οι καταθέσεις σε τράπεζες τοκίζονται με κυμαινόμενα επιτόκια και βασίζονται στα μηνιαία επιτόκια καταθέσεων τραπεζών. Τα έσοδα από τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας σε τράπεζες λογιστικοποιούνται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Έσοδα από τόκους» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

11. Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά Υπέρ το Άρτιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	12.340.000	37.020	2.630	39.650
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.734.000	5.202	-	5.202
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	14.074.000	42.222	2.630	44.852
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	14.074.000	42.222	2.630	44.852

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2014 ανέρχεται στο ποσό των €42.222 ολοσχερώς καταβεβλημένο και διαιρούμενο σε 14.074.000 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €3,00/μετοχή. Κάθε μετοχή της Εταιρείας παρέχει δικαίωμα μίας ψήφου. Ο λογαριασμός της διαφοράς υπέρ το άρτιο ανέρχεται σε €2.630. Εντός της χρήσης 2014 δεν πραγματοποιήθηκαν κινήσεις επί των ως άνω λογαριασμών. Λόγω σωρευμένων ζημιών προηγούμενων χρήσεων δεν θα προταθεί η διανομή μερίσματος.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

12. Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Τακτικό αποθεματικό	581	581	581	581
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων	1.303	1.303	1.303	1.303
Αποθεματικό αναπροσαρμογής συμμετοχής	-	-	468	877
Αφορολόγητα αποθεματικά	469	807	469	807
Προγράμματα καθορισμένων παροχών	(4)	22	(4)	22
Συναλλαγματικές διαφορές	365	366	-	-
Σύνολο	2.714	3.079	2.817	3.590

Το τακτικό αποθεματικό διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημιές. Τα αποθεματικά από αναπροσαρμογή ακινήτων και επενδύσεων σε θυγατρικές σχηματίζονται από την επιμέτρηση σε εύλογες αξίες και δεν διανέμονται.

Τα αφορολόγητα αποθεματικά, σύμφωνα την ελληνική φορολογική νομοθεσία, εξαιρούνται του φόρου εισοδήματος, υπό την προϋπόθεση ότι δε θα διανεμηθούν στους μετόχους. Εξαιρέση αποτελούν τα αποθεματικά που σχηματίστηκαν από τις διατάξεις του Ν.2238/1994 στα οποία βάσει του Ν.4172/2013 επιβάλλεται φορολόγηση. Τα εν λόγω αποθεματικά ποσού €338 μεταφέρθηκαν εντός της χρήσης 2014 στο κονδύλι «Κέρδη/(Ζημιές) εις νέον», ενώ για τα εν λόγω αποθεματικά έχει λογιστεί και υποχρέωση φόρου ποσού €88, η οποία περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις» της εταιρικής και ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης.

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

13. Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία

Σύμφωνα με τις διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση στην περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησής τους. Το ύψος των αποζημιώσεων ποικίλει ανάλογα με τον μισθό, τα έτη υπηρεσίας και τον τρόπο της αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση) του εργαζομένου. Υπάλληλοι που παραιτούνται ή απολύονται αιτιολογημένα δεν δικαιούνται αποζημίωση. Σε περίπτωση αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης καταβάλλεται εφάπαξ αποζημίωση του Ν.2112/20. Ο Όμιλος αναγνωρίζει ως υποχρέωση την παρούσα αξία της νομικής δέσμευσης για την καταβολή εφάπαξ αποζημίωσης στο προσωπικό που αποχωρεί λόγω συνταξιοδότησης. Πρόκειται για μη χρηματοδοτούμενα προγράμματα καθορισμένων παροχών (defined benefit plans) σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 και η σχετική υποχρέωση υπολογίστηκε βάσει αναλογιστικής μελέτης.

Οι υποχρεώσεις για την αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης βάσει του Δ.Λ.Π. 19R. Η ανάλυση της υποχρέωσης παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ως ακολούθως:

Καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	166	134	166	134
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-
Σύνολο	166	134	166	134

Κίνηση καθαρής υποχρέωσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2014	2013	2014	2013
Καθαρή υποχρέωση την 1 Ιανουαρίου	134	130	134	130
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση αποτελεσμάτων	6	8	6	8
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εσόδων	26	(4)	26	(4)
Καθαρή υποχρέωση την 31 Δεκεμβρίου	166	134	166	134

Το συνολικό κόστος που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2014	2013	2014	2013
Κόστος υπηρεσίας	1	2	1	2
Τόκος στην υποχρέωση	5	6	5	6
Έξοδο που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα	6	8	6	8

Το συνολικό κόστος που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση συνολικών εσόδων αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2014	2013	2014	2013
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) από μεταβολές σε χρηματοοικονομικές παραδοχές	26	(4)	26	(4)
Ποσό αναγνωρισμένο στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα	26	(4)	26	(4)

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

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

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

Οι παραπάνω παραδοχές αναπτύχθηκαν από τη Διοίκηση σε συνεργασία με ανεξάρτητο αναλογιστή που εκπόνησε την αναλογιστική μελέτη.

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

Ανάλυση ευαισθησίας σημαντικών αναλογιστικών παραδοχών – Όμιλος & Εταιρεία

Αναλογιστική παραδοχή	Μεταβολή στην παραδοχή	Αναλογιστική Υποχρέωση	31.12.2014
			Αύξηση / (μείωση) στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών
Επιτόκιο προεξόφλησης	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	163	(2)%
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	169	2%
Ρυθμός μεταβολής αποδοχών	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	169	2%
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	163	(2)%

14. Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	300	469	247	412
Σύνολο	300	469	247	412
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	165	26	164	25
Έσοδα επόμενων χρήσεων	17	26	17	25
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	61	133	61	133
Παρακρατούμενοι & λοιποί φόροι -τέλη	142	310	114	282
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	20	22	20	22
Πιστωτές διάφοροι	351	377	77	109
Σύνολο	756	894	453	596

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

15. Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

Εντός της τρέχουσας χρήσης, ο Όμιλος αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση ποσού €322 που προέκυψε από τη διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των επενδυτικών ακινήτων της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία. Το ποσό αυτό αναγνωρίστηκε σε επιβάρυνση των αποτελεσμάτων της χρήσης και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Φόροι» της ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

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.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακό δάνειο	4.000	5.100	4.000	5.100
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	6.076	6.204	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10.076	11.304	4.000	5.100
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακό δάνειο	1.200	1.200	1.200	1.200
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	614	614	-	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.814	1.814	1.200	1.200
Σύνολο	11.890	13.118	5.200	6.300

Οι μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων και δάνειο της θυγατρικής εταιρείας Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία που έχει χορηγηθεί από την Εταιρεία με την επωνυμία OBAFEMI HOLDINGS LTD και έδρα την Κύπρο.

Το μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας αρχικού ποσού ύψους €7.000 και τρέχοντος υπολοίπου €5.200 έχει χορηγηθεί από την Alpha Bank A.E. (πρώην Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Έως 1 έτος	1.814	1.814	1.200	1.200
Από 1 έως 5 έτη	4.836	5.797	4.000	5.100
Πάνω από 5 έτη	5.240	5.507	-	-
Σύνολο	11.890	13.118	5.200	6.300

Το μέσο πραγματικό επιτόκιο ανά εταιρεία του Ομίλου και ανά χρήση παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

	2014	2013
Μέσο πραγματικό επιτόκιο Egnatia Properties S.A.	1,64%	1,82%
Μέσο πραγματικό επιτόκιο Mig Real Estate A.E.E.A.Π.	3,21%	2,96%

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

Οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας 1 μήνα.

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

Οι δανειακές υποχρεώσεις είναι εξασφαλισμένες ακίνητα. Πιο αναλυτικά, εννέα ακίνητα της Εταιρείας στην Αττική (8 στην Αθήνα και 1 στον Πειραιά) βαρύνονται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank A.E. (πρώην Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.), έκαστο για ποσό €9.880.

17. Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Τρέχων φόρος	21	74	27	39
Έκτακτη εισφορά αλληλεγγύης	-	272	-	272
Φόρος επί αφορολόγητων αποθεματικών	88	-	88	-
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	45	-	45	-
Σύνολο	154	346	160	311

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2014, η εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά για τις χρήσεις 2008 και 2009. Από τον έλεγχο προέκυψαν διαφορές συνολικού ποσού €90 που αφορούσαν τον υπολογισμό του φόρου βάσει του άρθρου 31 του Ν.2778/1999 και περαιτέρω υποχρεώσεις από την μη υποβολή δήλωσης αναπροσαρμογής ακινήτων του ν.2065/1992. Η Διοίκηση της εταιρείας αμφισβήτησε τα πορίσματα του ελέγχου και για τον λόγο αυτό άσκησε ενδικοφανή προσφυγή κατ' άρθρο 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας καταβάλλοντας το 50% του ανωτέρω ποσού. Η ενδικοφανής προσφυγή απερρίφθη από τη Διεύθυνση επίλυσης διαφορών της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και η Διοίκηση της Εταιρείας προσέφυγε στα Διοικητικά Δικαστήρια. Από τις παραπάνω διαφορές δεν προέκυψε επιβάρυνση στα αποτελέσματα της χρήσης καθώς η Εταιρεία είχε σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις σε προηγούμενες χρήσεις. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία, τη χρήση 2014 κατέβαλε την ειδική εισφορά αλληλεγγύης του έτους 2010, που είχε καταχωρήσει ως πρόβλεψη στα λογιστικά βιβλία λόγω μη έκδοσης εκκαθαριστικού σημειώματος από την αρμόδια ΔΟΥ.

18. Έσοδα από Μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Έσοδα από μισθώματα καταστημάτων	2.166	2.364	1.500	1.576
Έσοδα από μισθώματα γραφείων	866	1.568	866	1.569
Σύνολο	3.032	3.932	2.366	3.145

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
έως 1 έτος	2.563	3.165	1.999	2.371
Από 1 έως 5 έτη	9.513	12.969	7.139	10.491
Πάνω από 5 έτη	8.167	12.976	4.922	8.897
Σύνολο	20.243	29.110	14.060	21.759

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

19. Έσοδα από Τόκους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Τόκοι καταθέσεων όψεως	10	28	-	3
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	68	90	68	90
Σύνολο	78	118	68	93

20. Λοιπά Έσοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Μερίσματα	-	17	250	188
Αποζημίωση λόγω λήξης σύμβασης μισθωτηρίου	33	10	33	10
Ασφαλιστική αποζημίωση	-	20	-	20
Πώληση μετοχών στο ΧΑΑ	-	36	-	36
Λοιπά έσοδα	94	145	55	59
Σύνολο	127	228	338	313

21. Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα που σχετίζονται με τις επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Ασφάλιστρα	42	44	39	41
Αμοιβές εκτιμητών	20	44	16	40
Αμοιβές και έξοδα διαφόρων τρίτων	3	5	3	5
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	-	155	-	155
Λοιπά έξοδα	116	121	105	121
Σύνολο	181	369	163	362

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Μη-μισθωμένα ακίνητα	65	46	65	46
Μισθωμένα ακίνητα	116	323	98	316
Σύνολο	181	369	163	362

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

22. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Τακτικές αποδοχές	403	342	403	342
Εργοδοτικές εισφορές	92	95	92	95
Σύνολο	495	437	495	437

Ο συνολικός αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2014 ήταν 8 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2013: 9 άτομα για Όμιλο και Εταιρεία).

23. Λοιπά Έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Ζημιές από αποτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου	-	31	-	30
Αμοιβές τρίτων (δικηγόροι, λογιστές κ.ά)	175	253	141	232
Έξοδα γραφείων διοίκησης (φωτισμός, τηλεφωνία κλπ.)	44	55	44	56
Ασφάλιστρα	3	3	3	3
Επισκευές και συντηρήσεις	9	9	9	9
Φόροι -τέλη	331	182	245	95
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	6	4	6	4
Έξοδα δημοσιεύσεων	1	8	1	8
Λοιπά έξοδα	32	30	29	22
Σύνολο	601	575	478	459

24. Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Τόκοι μακροπροθέσμων τραπεζικών δανείων	184	112	184	112
Τόκοι βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	111	219	-	94
Δαπάνη τόκου αναλογιστικής μελέτης	5	6	5	6
Λοιπά έξοδα τραπεζών	1	4	-	3
Συναλλαγματικές διαφορές	(5)	92	-	-
Σύνολο	296	433	189	215

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

25. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	126	189	57	80
Αναβαλλόμενος φόρος	322	(32)	-	-
Λοιποί φόροι	-	134	-	134
Σύνολο	448	291	57	214

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. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της.

Η θυγατρική της Εταιρείας στη Ρουμανία, Egnatia Properties S.A. φορολογείται στο εισόδημά της, βάσει φορολογικού συντελεστή 16,0%. Υπόκειται, επίσης, σε αναβαλλόμενο φόρο ο οποίος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων.

26. Βασικά Κέρδη ανά Μετοχή

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

Περίοδος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2014	2013	2014	2013
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	1.630	108	2.466	19
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	14.074	13.262	14.074	13.262
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,1158	0,0082	0,1752	0,0014

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.

27. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

27.1. Ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις και εκτιμάται ότι πέρα των σχηματισμένων προβλέψεων, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2007. Με την εντολή τακτικού ελέγχου του Κέντρου Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων υπ' αριθμό 19/20.03.2014, η Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά για τα οικονομικά έτη 2008-2009. Από τον έλεγχο προέκυψαν διαφορές συνολικού ποσού €90 περίπου που

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

αφορούσαν τον υπολογισμό του φόρου, βάσει του άρθρου 31 ν.2778/1999 και περαιτέρω υποχρεώσεις από την μη υποβολή δήλωσης αναπροσαρμογής ακινήτων του Ν.2065/1992. Βάσει των παραπάνω αποτελεσμάτων εκδόθηκε ταυτότητα οφειλής με καταληκτική ημερομηνία πληρωμής την 18.07.2014. Η Διοίκηση της Εταιρείας αμφισβητεί τα πορίσματα του ελέγχου και δεν έχει αποδεχθεί τα σχετικά φύλλα ελέγχου. Για τον λόγο αυτό άσκησε την με αρ.πρωτ. 21548/18.07.2014 ενδικοφανή προσφυγή κατ' άρθρο 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας καταβάλλοντας το 50% του ανωτέρω ποσού, η οποία απερρίφθη από τη Διεύθυνση επίλυσης διαφορών της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών την 14.10.2014 και η Διοίκηση της Εταιρείας προσέφυγε στα Διοικητικά Δικαστήρια.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010. Οι χρήσεις 2011, 2012 και 2013 έχουν ελεγχθεί από την εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών της Εταιρείας, Grant Thornton, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994. Τα σχετικά πιστοποιητικά για το 2011, 2012 και 2013, τα οποία δεν είχαν παρατηρήσεις, εκδόθηκαν την 25 Ιουλίου 2012, 23 Σεπτεμβρίου 2013 και 07 Ιουλίου 2014, αντίστοιχα. Η χρήση 2011 θεωρείται περαιωμένη, καθώς έχει παρέλθει η 30 Απριλίου 2014 μετά την οποία οι φορολογικές αρχές δεν μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο της χρήσης 2011, σύμφωνα με την ΠΟΛ 1236/2014, η οποία παρέτεινε για την χρήση του 2011 την προθεσμία των 18 μηνών από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» που προέβλεπε το αρ. 6 της ΠΟΛ 1159/22.7.2011 ως περίοδο μετά την παρέλευση της οποίας δεν μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο οι φορολογικές αρχές. Οι χρήσεις 2012 και 2013 θα πρέπει να θεωρούνται οριστικές για σκοπούς φορολογικού ελέγχου μετά από 18 μήνες από την υποβολή της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών (εκτός και αν η εν λόγω προθεσμία παραταθεί στο μέλλον με νέα απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών). Η χρήση 2014 βρίσκεται υπό έλεγχο από τους τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές της Εταιρείας και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2014. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμάται ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις. Πληροφορίες σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για τις θυγατρικές υπάρχουν στη Σημείωση 8.

27.2 Εμπράγματα Βάρη

Επί εννέα ακινήτων της Εταιρείας στην Αττική (8 στην Αθήνα και 1 στον Πειραιά) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης (ύψους €9.880 για έκαστο ακίνητο) έναντι έκδοσης ομολογιακού δανείου ύψους €7.000 από την Alpha Bank A.E. (πρώην Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος A.E.).

28. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π. (μητρική εταιρεία και μέλος του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε.), η οποία κατέχει το 96,94% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (96,90% την 31.12.2014), ελέγχει την Εταιρεία (Σημείωση 1). Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ				
Υποχρεώσεις σχετικά με την ασφάλιση ακινήτων	18	-	18	-
Σύνολο	18	-	18	-

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

ii. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 12.08. έως 31.12.2014	31.12.2013	Από 12.08. έως 31.12.2014	31.12.2013
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ				
Έξοδα ασφάλισης ακινήτων	13	-	13	-
Σύνολο	13	-	13	-

iii. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 11.08.2014	31.12.2013	Από 01.01. έως 11.08.2014	31.12.2013
Singular Logic A.E., εταιρεία του Ομίλου της MIG Holdings A.E.				
Έξοδα	2	1	2	1
Σύνολο	2	1	2	1

iv. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	117	136	117	136
Σύνολο	117	136	117	136

v. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2014	31.12.2013	Από 01.01. έως 31.12.2014	31.12.2013
Μισθοί	235	235	235	235
Εργοδοτικές Εισφορές	61	65	61	65
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	101	98	101	98
Σύνολο	397	398	397	398

Οι ανωτέρω αμοιβές αφορούν στα μέλη του ΔΣ της Εταιρείας και των θυγατρικών της, καθώς και στα διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και της Εταιρείας.

Οι συναλλαγές με τις εταιρείες του Ομίλου «MARFIN INVESTMENT GROUP ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» («MIG») είναι αυτές που έχει πραγματοποιήσει ο Όμιλος MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π. μέχρι την 12.08.2014, ημερομηνία κατά την οποία η MIG μεταβίβασε το σύνολο της συμμετοχής της στην MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π. προς την ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.

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

29. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

29.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων που ακολουθεί ο Όμιλος επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου έχουν αρχικά αναγνωριστεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό του νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 δεν είναι σημαντική, καθώς η θυγατρική, η οποία δεν έχει ως λειτουργικό νόμισμα το Ευρώ, αντιπροσωπεύει μικρό ποσοστό των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου. Επιπλέον, η πλειοψηφία των συναλλαγών διενεργείται στο βασικό λειτουργικό νόμισμα που είναι το ευρώ και ως εκ τούτου δεν υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές που να εκτίθενται στον συναλλαγματικό κίνδυνο.

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 λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας.

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 10). 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. Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα τα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2014 να μειωθούν κατά €126. Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα

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

κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2014 να αυξηθούν κατά €126. Αντίστοιχα κατά τη συγκριτική χρήση 31/12/2013, ο Όμιλος πραγματοποίησε καθαρό επιτοκιακό έξοδο. Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα τα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2014 να μειωθούν κατά € 139. Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2013 να αυξηθούν κατά € 139.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον, πρωταρχικό θέμα της Διοίκησης είναι σήμερα η διασφάλιση σταθερών σχέσεων με τους μισθωτές και η ικανότητά τους να καταβάλλουν το μίσθωμα. Κατά περίπτωση η Εταιρεία προχωρεί σε τροποποιήσεις μισθωτικών συμβάσεων, προσαρμοζόμενη στα μεταβαλλόμενα δεδομένα στην αγορά ακινήτων και ανταποκρινόμενη στις ανάγκες των μισθωτών, με αποτέλεσμα την αποφυγή επισφαλειών. Η Εταιρεία θεωρεί, ότι οι απαιτήσεις από πελάτες είναι εισπράξιμες. Τέλος επισημαίνουμε, ότι για το άμεσο μέλλον δεν υπάρχουν ενδείξεις για αισθητή επιδείνωση στον μισθωτικό κίνδυνο των υφιστάμενων μισθωτών της Εταιρείας.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Η συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας προϋποθέτει την επάρκεια χρηματικών διαθεσίμων και την ύπαρξη των αναγκαίων διαθέσιμων πηγών χρηματοδότησης. Ο Όμιλος διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας σε καθημερινή βάση, μέσω της συστηματικής παρακολούθησης των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, καθώς επίσης και μέσω της καθημερινής παρακολούθησης των πραγματοποιούμενων πληρωμών. Παράλληλα, ο Όμιλος παρακολουθεί συνεχώς την ωρίμανση τόσο των απαιτήσεων όσο και των υποχρεώσεων, με αντικειμενικό σκοπό τη διατήρηση μιας ισορροπίας μεταξύ της συνέχειας των κεφαλαίων και της ευελιξίας μέσω της τραπεζικής πιστοληπτικής του ικανότητας.

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

31 Δεκεμβρίου 2014	Όμιλος				
	0 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	-	-	166
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	-	2.679	2.157	5.240
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	83	217
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	790	54	-	-	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	335	1.479	-	-	-
Σύνολο	1.125	1.533	2.679	2.240	5.623

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

31 Δεκεμβρίου 2013	Όμιλος				
	0 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	-	-	134
Μακροπρόθεσμες δανειακές Υποχρεώσεις	-	-	2.678	3.118	5.507
Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	-	-	-	28	441
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	691	203	-	-	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	810	1.004	-	-	-
Σύνολο	1.501	1.207	2.678	3.146	6.082

29.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

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

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

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Δανειακές υποχρεώσεις	11.890	13.118	5.200	6.300
Σύνολο ενεργητικού	57.529	57.299	50.598	50.094
Δείκτης μόχλευσης	20,7%	22,9%	10,3%	12,6%

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

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Οικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία να επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

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

Θέμα	Ημερομηνία Δημοσίευσης
Γνωστοποίηση Σημαντικής Μεταβολής στα Δικαιώματα Ψήφου	30.10.2014
Αποτελέσματα Δημόσιας Πρότασης της εταιρείας «Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.»	24.10.2014
Γνώμη του Δ.Σ. σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση της εταιρείας «Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.»	30.09.2014
Έκθεση Χρηματοοικονομικού Συμβούλου σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση της εταιρείας «Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.»	30.09.2014
Υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση της Εταιρείας «Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.»	24.09.2014
Ανακοίνωση	21.08.2014
Ανακοίνωση σχετικά με την Υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση της εταιρείας «Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.» για την Απόκτηση των Μετοχών της «MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.»	20.08.2014
Γνωστοποίηση Σημαντικής Μεταβολής στα Δικαιώματα Ψήφου	13.08.2014
Αποφάσεις Τακτικής Γενικής Συνέλευσης 5 ^{ης} Ιουνίου 2014	06.06.2014
Εξουσιοδότηση για τη Συμμετοχή στην Τακτική Γενική Συνέλευση της 5 ^{ης} Ιουνίου 2014	24.05.2014
Σχέδιο Αποφάσεων επί των Θεμάτων Ημερησίας Διατάξεως της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως της 5 ^{ης} Ιουνίου 2014	19.05.2014
Πρόσκληση Μετόχων σε Τακτική Γενική Συνέλευση	15.05.2014
Επικαιροποίηση Οικονομικού Ημερολογίου 2014	23.04.2014
Οικονομικό Ημερολόγιο 2014	28.03.2014

Διαθεσιμότητα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης

Διαθεσιμότητα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης

Η Ετήσια Οικονομική Έκθεση, στην οποία περιλαμβάνονται:

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

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