



Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014
σελίδες

A. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	4
B. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	5
Γ. ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	17
Δ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	20
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	21
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	22
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	23
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	24
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	25
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	26
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	26
2.1 Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων.....	26
3. ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	31
3.1 Συμμετοχή σε θυγατρικές	31
3.2 Ενοποίηση.....	31
3.3 Λειτουργικοί Τομείς	32
3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος	32
3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα	33
3.6 Δαπάνες δανεισμού.....	34
3.7 Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	34
3.8 Μισθώσεις	35
3.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	35
3.10 Ασώματα πάγια στοιχεία	35
3.11 Εμπορικές απαιτήσεις	35
3.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	36
3.13 Μετοχικό κεφάλαιο	36
3.14 Ίδιες Μετοχές.....	36
3.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	36
3.16 Τραπεζικά δάνεια.....	36
3.17 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία.....	36
3.18 Προβλέψεις.....	37
3.19 Αναγνώριση εσόδων.....	37
3.20 Έσοδα από τόκους	37
3.21 Κέρδη ανά Μετοχή.....	38
3.22 Παροχές σε Συμμετοχικούς Τίτλους	38
3.23 Διανομή μερισμάτων.....	38
3.24 Έξοδα από Τόκους.....	38
3.25 Σύμφηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων.....	38
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	39
4.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	39
4.2 Εκτίμηση της εύλογης αξίας.....	40
4.3 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου.....	41
5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	41
6. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ.....	43
7. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	45
8. ΕΞΑΓΟΡΑ ΘΥΓΑΤΡΙΚΗΣ	48
9. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	49
10. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	50
11. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	51
12. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	51

13.	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	52
14.	ΊΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ.....	52
15.	ΔΑΝΕΙΑ, ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	54
16.	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	56
17.	ΈΣΟΔΑ.....	56
18.	ΛΟΙΠΑ ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	57
19.	ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ- Δ.Σ.	58
20.	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ.....	58
21.	ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ.....	58
22.	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ.....	58
23.	ΦΟΡΟΙ	59
24.	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	59
25.	ΚΕΡΔΗ/ (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	60
26.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	60
27.	ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ.....	60
28.	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	60
29.	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	64

Ε. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2014 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

ΣΤ. ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ζ. ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου
σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του ν. 3556/2007

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ (Εταιρεία), καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο (Όμιλος), συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μαρούσι, 28 Ιανουαρίου 2015

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Γεώργιος Κατσιμπής

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«GRIVALIA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του Κ.Ν.2190/1920, σας παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «GRIVALIA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ» για τις Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2014. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007, τη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης του άρθρου 2 παρ. 2 του Ν. 3873/2010, τις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2014, τις Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, ως και την Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Το 2014, χαρακτηρίστηκε από την αύξηση στην επενδυτική δραστηριότητα στην Ελλάδα και η οικονομία παρουσίασε οριακά θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης κατά το γ' και δ' τρίμηνο. Η προκήρυξη εκλογών στο τέλος του 2014 προκάλεσε αστάθεια στις αγορές η οποία αναμένεται να υποχωρήσει με την εκλογή κυβέρνησης και τη δέσμευση για την ευρωπαϊκή πορεία της χώρας. Περαιτέρω, η πρόσφατη απόφαση της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας για την έναρξη ενός μεγάλου προγράμματος αγοράς ομολόγων (κρατικών και ιδιωτικών) ύψους (ποσό σε €) €60 δις κάθε μήνα έως τον Σεπτέμβριο του 2016 έχει ως στόχο μέσω της παροχής ρευστότητας να αντιμετωπίσει το πρόβλημα του αποπληθωρισμού και ταυτόχρονα να βοηθήσει την ανάπτυξη μέσω της τόνωσης της ενεργούς ζήτησης στην οικονομία της ευρωζώνης. Η ένταξη των ελληνικών ομολόγων στο εν λόγω πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης αναμένεται να πραγματοποιηθεί μετά τον Ιούλιο σύμφωνα με πρόσφατες δηλώσεις του Διοικητή της ΕΚΤ εφόσον εξοφληθούν τα ελληνικά ομόλογα που λήγουν και κατέχει η ΕΚΤ και η χώρα παραμένει σε πρόγραμμα.

Μέσα σε αυτό το οικονομικό πλαίσιο ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος εμφάνισε σταθεροποιητικές τάσεις γεγονός που αντικατοπτρίζεται στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου για τη χρήση του 2014. Επιπρόσθετα ο Όμιλος διαχειρίστηκε με μεγάλη επιτυχία τον πιστωτικό κίνδυνο, διατήρησε τα πολύ υψηλά ποσοστά των μισθωμένων σε σχέση με το σύνολο των ακινήτων του (άνω του 96%) και επανήλθε σε αυξημένη κερδοφορία. Η Εταιρεία παρέμεινε πιστή στη στρατηγική της διατηρώντας υψηλά τα επενδυτικά της πρότυπα γεγονός που επιβεβαιώνεται από τις σημαντικές επενδύσεις που ολοκληρώθηκαν εντός του 2014 συνολικού ποσού (ποσό σε €) €210εκ. ενώ παράλληλα αναζητεί νέες επενδυτικές ευκαιρίες για να αξιοποιήσει τη ρευστότητά της.

Το 2014 χαρακτηρίστηκε από τη σταθεροποίηση των αξιών των ακινήτων του Ομίλου με αποτέλεσμα η αξία του χαρτοφυλακίου να είναι μεγαλύτερη κατά €4.872 έναντι ζημιάς €43.151 το 2013.

Την 31/12/2014 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε εβδομήντα πέντε (75) ακίνητα. Τα περισσότερα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα, πενήντα (50) εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τα υπόλοιπα δεκαεννιά (19) βρίσκονται σε άλλες μεγάλες πόλεις της Ελλάδας και ένα (1) οικόπεδο στην περιοχή των Σπάτων. Στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, ο Όμιλος κατέχει δύο (2) εμπορικά ακίνητα στη Σερβία και τρία (3) στην Ρουμανία.

Στις 31/12/2014, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 619.129 τ.μ. με εύλογη αξία €729.301 όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών AVENT A.E. (NAI HELLAS) και Savills Ελλάς ΕΠΕ.

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για τη χρήση 2014 ανέρχεται σε €50.636 έναντι €36.925 για τη χρήση 2013 παρουσιάζοντας αύξηση €13.711 ή 37%, έναντι μείωσης 5% της αντίστοιχης προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση του κύκλου εργασιών οφείλεται στα νέα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου ενώ στα υφιστάμενα κατά την 31/12/2013 επενδυτικά ακίνητα παρουσιάζεται μείωση των μισθωμάτων λόγω επαναδιαπραγμάτευσης των συμβάσεων κατά το Β' εξάμηνο του 2013.

Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για το έτος που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014 ανήλθαν σε €4.872 έναντι ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία €43.151 της προηγούμενης χρήσης. Τα εν λόγω κέρδη της κλειόμενης χρήσης οφείλονται κατά ποσό €6.160 στην αναπροσαρμογή των νέων επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, ενώ για το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013 πρόκυψε ζημιά ποσού €1.288.

Λειτουργικά Κέρδη/ (ζημιές): Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €48.842 έναντι ζημιών €11.695 της προηγούμενης χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων καθαρών κερδών/(ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, προβλέψεων έναντι επισφαλών απαιτήσεων και λοιπών εσόδων, ανήλθαν σε ποσό €43.883 έναντι ποσού €32.092 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μια αύξηση ποσού €11.791 ή 37%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών.

Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €6.176 έναντι €7.286 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μια μείωση ποσού €1.110 ή 15%. Η μείωση των εσόδων από τόκους σχετίζεται άμεσα με την πτωτική πορεία των επιτοκίων κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €2.084 έναντι €2.180 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μία μείωση ποσού €96 ή 4%. Η μείωση οφείλεται στα μειωμένα δανειακά κεφαλαία και στα μειωμένα επιτόκια Euribor.

Αρνητική υπεραξία από εξαγορά: Στις 31/12/2013 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε.. Από την εν λόγω εξαγορά προέκυψε συνολική θετική επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου ποσού €13.303, από την οποία ποσό €1.253 ωφέλησε τα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης.

Φόροι: Οι φόροι για τον Όμιλο που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2014 ανήλθαν σε €4.192 έναντι €2.725 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μία αύξηση ποσού €1.467 ή 54%. Η αύξηση των φόρων οφείλεται κατά κύριο λόγο στον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων ο οποίος αντικατέστησε το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών και το φόρο ακίνητης περιουσίας που ίσχυαν έως και την προηγούμενη χρήση.

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 23 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Καταστάσεων, η Εταιρεία φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα.

Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους: Συνέπεια των παραπάνω, τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2014 ανήλθαν σε €49.995 έναντι €2.736 της προηγούμενης χρήσης.

Ίδιες μετοχές: Η Εταιρεία, βάσει της από 8 Νοεμβρίου 2013 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, πρόβη στη μεταβίβαση, μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών, των δικαιωμάτων προτίμησης που αντιστοιχούσαν στις 1.150.571 ίδιες μετοχές που κατείχε κατά την ημερομηνία αποκοπής των δικαιωμάτων αυτών. Πιο συγκεκριμένα, στις 14 Ιανουαρίου 2014 η Εταιρεία μεταβίβασε 994.320 δικαιώματα αξίας €1.591 και στις 15 Ιανουαρίου 2014 μεταβίβασε 156.251 δικαιώματα αξίας €250.

Η Εταιρεία εντός του τελευταίου τριμήνου του 2014 πρόβη σε αγορά 40.415 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €305 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €7,55 ανά μετοχή, σύμφωνα και με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 14^{ης} Απριλίου 2014, η οποία παρείχε εκ νέου άδεια δυο ετών για την αγορά ιδίων μετοχών μέχρι του αριθμού των 2.000.000 μετοχών, με ανώτατη τιμή αγοράς τα (ποσό σε €) €15 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα (ποσό σε €) €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν.3604/2007.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2014 η Εταιρεία κατείχε 1.190.986 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €7.040 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €5,91 ανά μετοχή. Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 η Εταιρεία κατείχε 1.150.571 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.735 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €5,85 ανά μετοχή.

Βασικοί Δείκτες

Ο Όμιλος αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοση του σε μηνιαία βάση εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους στόχους του και λαμβάνει διορθωτικά μέτρα όπου κρίνει αναγκαίο. Η αποδοτικότητα του Ομίλου μετράται κάνοντας χρήση χρηματοοικονομικών δεικτών απόδοσης που χρησιμοποιούνται διεθνώς:

	31.12.2014	31.12.2013
Δείκτης Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	12x	2,8x
Δείκτης Μόχλευσης		
Συνολικός δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού	7%	16%
Δάνεια προς επενδύσεις (L.T.V.)	9%	22%
Αγορά		
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.) (ποσό σε €)	€8,45	€10,34

Κεφάλαια από τη Λειτουργία (Funds from Operations)

	31.12.2014	31.12.2013	Μεταβολή	%
Κεφάλαια από την λειτουργία (F.F.O.)	43.953	33.827	10.126	30%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

1. Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 8ης Νοεμβρίου 2013 αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας (ποσό σε €) €2,13 και τιμή διάθεσης (ποσό σε €) €4,80 εκάστης. Η εν λόγω αύξηση αρχόμενη κατά την 14η Ιανουαρίου 2014 ολοκληρώθηκε την 31η Ιανουαρίου 2014 με απόλυτη επιτυχία, με το ποσοστό κάλυψης αυτής να ανέρχεται σε 100%. Συνεπώς, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €85.754 με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών και προέκυψε συνολική υπέρ το άρτιο αξία ποσού €107.494.

Κατόπιν ολοκλήρωσης της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. στις 6 Φεβρουαρίου 2014, η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας με πρόσωπα άνω του 5% είναι η ακόλουθη:

- Fairfax Financial Holdings Limited 41,50%
- Eurobank Ergasias A.E. 33,95%
- Fidelity Management & Research LLC 5,80%

Στις 25 Ιουνίου 2014 η μητρική εταιρεία Eurobank Ergasias A.E πραγματοποίησε πώληση 13.636.848 κοινών ονομαστικών μετοχών μετά ψήφου της Εταιρείας, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 13,47% επί του Μετοχικού της Κεφαλαίου, συνολικής αξίας €119.322, με αποτέλεσμα σήμερα να κατέχει άμεσα και έμμεσα μέσω πλήρως ελεγχόμενων θυγατρικών της 20.742.130 κοινές ονομαστικές άυλες μετοχές ή ποσοστό 20,48% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας με πρόσωπα άνω του 5% κατά την 31.12.2014 βάσει των ληφθεισών γνωστοποιήσεων τύπου TR1 στις οποίες έχουν προβεί υπόχρεα πρόσωπα είναι η ακόλουθη:

- Fairfax Financial Holdings Limited 41,50%
- Eurobank Ergasias A.E. 20,48%
- Wellington Management Company LLP 11,16%
- Fidelity Management & Research LLC 5,84%

Στο ανωτέρω ποσοστό της Fairfax Financial Holdings Limited περιλαμβάνεται η Wentworth Insurance Company Limited (θυγατρική της Fairfax Financial Holdings Limited) η οποία κατέχει πλέον άμεσα 5.278.797 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,21% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Επίσης περιλαμβάνεται η Odyssey Reinsurance Company (θυγατρική της Fairfax Financial Holdings Limited) η οποία κατέχει πλέον άμεσα 9.596.988 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 9,48% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

Η Fairfax Financial Holdings Limited και η Eurobank Ergasias A.E. έχουν συνάψει Συμφωνία Μετόχων, η οποία διέπει τη σχέση τους ως κυρίων μετόχων της Εταιρείας. Έχουν δε αποκτήσει συγκεκριμένα δικαιώματα από τη Συμφωνία Μετόχων τα οποία εξαρτώνται από τη σχετική χρονική περίοδο. Από την ημέρα υπογραφής της συμφωνίας μετόχων μέχρι το νωρίτερο εκ (I) της ημερομηνίας κατά την οποία η συμμετοχή της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειωθεί κάτω του 20% και (II) της 30/06/2020 (Αρχική Περίοδος), τα μέρη θα εφαρμόζουν κοινή πολιτική ως προς τη Διοίκηση της Εταιρείας. Μετά τη λήξη της αρχικής περιόδου η Fairfax Financial Holdings Limited θα αποκτήσει αυτόματα και αυτοδικαία τον έλεγχο της Εταιρείας και τα μέρη θα συνεργάζονται σε θέματα σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου, Επενδυτικής Επιτροπής, Λοιπών Επιτροπών της Εταιρείας καθώς και ως προς την ανάκληση/διορισμό του Διευθύνοντος Συμβούλου. Σε περίπτωση που το ποσοστό της Eurobank Ergasias A.E. μειωθεί κάτω από 20% αλλά διατηρηθεί άνω του 5%, αυτή θα έχει δικαίωμα αρνησικυρίας ως προς ορισμένα στρατηγικά θέματα. Η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. θα παύσει να έχει οποιαδήποτε δικαιώματα αρνησικυρίας μετά την παρέλευση 18 μηνών από τη λήξη της αρχικής περιόδου ανεξάρτητα από το ποσοστό συμμετοχής της στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας.

- Την 27/2/2014 ολοκληρώθηκε επιτυχώς η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της κατά 100% θυγατρικής του Ομίλου Cloud Hellas Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία, ποσού €50.000, με καταβολή μετρητών. Εν συνεχεία η θυγατρική προέβη την 28/2/2014 στην πρόωρη πλήρη αποπληρωμή υφιστάμενου ομολογιακού δανείου και κατέστη ελεύθερη υποχρεώσεων.
- Στις 06/03/2014 και 20/03/2014 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση των 2 αποθηκών στην περιοχή του Ασπροπύργου Αττικής σε συνέχεια της από 23/12/2013 υπογραφής συμφωνητικού για την απόκτηση των εν λόγω αποθηκών. Το συνολικό τίμημα που κατέβαλε η Εταιρεία ανήλθε σε ποσό €14.200 και αφορά σε €5.880 και €8.320 για την κάθε αποθήκη. Σύμφωνα με τις εκθέσεις ανεξάρτητων εκτιμητών κατά τις ημερομηνίες απόκτησης, οι εκτιμηθείσες αξίες των ακινήτων ανέρχονταν σε ποσό €7.770 και €10.770 αντίστοιχα.
- Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 14/04/2014 αποφάσισε τη διανομή μερίσματος ποσού €0,18/μετοχή (ποσό σε €) από κέρδη προηγούμενων χρήσεων.
- Τη 12/05/2014 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση χαρτοφυλακίου 14 ακινήτων από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου και την ταυτόχρονη εκμίσθωσή του στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη, με την υπογραφή των σχετικών συμβολαίων πώλησης και μίσθωσης. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του χαρτοφυλακίου ανήλθε σε ποσό €145.810 πλέον εξόδων απόκτησης €353. Η συνολική δομημένη επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε 187.268 τ.μ.. Τα κυριότερα ακίνητα του χαρτοφυλακίου στεγάζουν το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων, το Υπουργείο Υγείας, το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και τη Γενική Αστυνομική Διεύθυνση Αττικής. Η εν λόγω συναλλαγή συμβάλλει στην περαιτέρω διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας.
- Η Εταιρεία μετονομάστηκε σε Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ βάσει της υπ' αριθ. Κ2-4690/30.09.2014 απόφασης του Υφυπουργού Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 1 του καταστατικού περί επωνυμίας, όπως αυτή αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της την 28.08.2014.
- Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 28.08.2014 παρέσχε με πλειοψηφία που υπερβαίνει το όριο του νόμου σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 2778/1999 όπως τροποποιηθείς ισχύει, την άδειά της για την αγορά από την Praktiker Hellas A.E. του ακόλουθου ακινήτου: ενός οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου που βρίσκεται στη Μάνδρα Αττικής, στο υπ' αριθμ.71 οικοδομικό τετράγωνο του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης αυτής, στην περιοχή "Οικισμός Παπακώστα" στη θέση "Βραγκό" ή "Τρύπιο Λιθάρι" επί της Εθνικής Οδού Αθηνών-Κορίνθου στο 23ο χιλιόμετρο έκτασης 36.614,30 τμ. 7 Επί του ανωτέρου οικοπέδου έχει ανεγερθεί οικοδομή που αποτελείται από: α) ισόγειο κατάστημα 11.722,00 τμ και β) μεσοπάτωμα 720,12 τμ. η οποία λειτουργεί ως κατάστημα τεχνικού και οικιακού εξοπλισμού της αλυσίδας Praktiker, αντί τιμήματος αγοράς 6.500.000 ευρώ. Το εν λόγω ακίνητο έχει αποτιμηθεί από τις εταιρείες «ΑVENT A.E.» και «Savills ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ» σε 8.022.000 και 7.905.000 ευρώ αντίστοιχα δυνάμει των από 31.7.2014 σχετικών εκθέσεων αποτίμησης.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την από 04/11/2014 συνεδρίασή του αποφάσισε τη διανομή προσωρινού μερίσματος χρήσης 2014 ύψους €0,10/μετοχή (ποσό σε €) από κέρδη.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η προοπτική ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων επηρεάζεται σημαντικά από την υποχώρηση της αβεβαιότητας για την Ελληνική οικονομία και την ενίσχυση των προοπτικών βελτίωσής της. Είναι άμεσα συνδεδεμένη με το μακροοικονομικό και μικροοικονομικό περιβάλλον, με την επιστροφή ρευστότητας στη χώρα και με τη δημοσιονομική και φορολογική σταθερότητα. Το 2014 χαρακτηρίστηκε από αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα στο κλάδο των ακινήτων σε σχέση με προηγούμενες χρονιές και σχετική σταθεροποίηση των εμπορικών αξιών. Ειδικότερα η σταθεροποιητική τάση των εμπορικών αξιών αφορά κατά κύριο λόγο τα prime buildings ενώ στα δεύτερης κατηγορίας επαγγελματικά ακίνητα αναμένεται να συνεχιστεί η πίεση ως προς τις εμπορικές τους αξίες και τα μισθώματα.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου για το 2015 αναμένεται να παρουσιάσουν περαιτέρω αύξηση ως αποτέλεσμα των νέων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του Ομίλου που ολοκληρώθηκαν εντός της χρήσης.

Η Εταιρεία σκοπεύει να επενδύσει το προϊόν της αύξησης του Μετοχικού της Κεφαλαίου που ολοκληρώθηκε εντός του πρώτου εξαμήνου σύμφωνα αφενός, με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999, ως ισχύει και αφετέρου με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της εντός 36 μηνών. Ο επενδυτικός στόχος της Εταιρείας, όσον αφορά το προϊόν της αύξησης αλλά και γενικότερα είναι οι επενδύσεις σε εμπορικά κατά πλειοψηφία ακίνητα σε γεωγραφικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας. Εντός της κλειόμενης χρήσης ολοκληρώθηκαν σημαντικές επενδύσεις για τον Όμιλο και εκτιμάται ότι θα παρουσιαστούν ελκυστικές επενδυτικές προτάσεις στις επόμενες χρήσεις. Ο Όμιλος αναμένεται να υλοποιήσει το σημαντικό επενδυτικό του πρόγραμμα εντός των επόμενων ετών και παράλληλα έχει άμεσο στόχο την ενεργειακή αναβάθμιση μέρους του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του βάσει των ευρωπαϊκών προτύπων για «πράσινα κτίρια».

Η Εταιρεία παραμένει σταθερά προσανατολισμένη στον θεμελιώδη επενδυτικό της στόχο που είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της. Το υψηλής ποιότητας χαρτοφυλάκιο ακινήτων που παράγει σταθερό εισόδημα, οι μικρές δανειακές υποχρεώσεις και η πολύ μεγάλη για την εποχή ρευστότητα καθιστούν την Εταιρεία κυρίαρχη στις αγορές της Ελλάδος και της Νέας Ευρώπης.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Κατά την κλειόμενη χρήση, ο Όμιλος είχε κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου. Η Εταιρεία συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές.

Επισφάλειες από μισθωτές

Οι απαιτήσεις θα επηρεαστούν αρνητικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ωστόσο ο Όμιλος, έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές εταιρείες στην Ελλάδα και την Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη και αυτό θα εξομαλύνει την επίδραση των μεμονωμένων περιπτώσεων που τυχόν δεν θα μπορούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.

Κίνδυνος Επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου για τον Όμιλο προκύπτει κυρίως από μακροχρόνιες χρηματοοικονομικές μισθώσεις και τραπεζικό δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου καθώς και τον υψηλό όγκο επενδύσεων κεφαλαίων σε προθεσμιακές καταθέσεις που έχει ο Όμιλος.

Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη καθώς συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους περισσότερους μισθωτές διάρκειας 12 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. καθώς και με τον εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας.

Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η Εταιρεία έχει επεκταθεί σε επενδύσεις στην Νοτιοανατολική Ευρώπη. Η Εταιρεία έχει επενδύσεις στη Ρουμανία και στη Σερβία. Η έλλειψη εξοικείωσης με το τοπικό νομοθετικό πλαίσιο θα μπορούσε να καταλήξει

σε αυξημένους φόρους και κυρώσεις σε τοπικό και διεθνές επίπεδο. Για την αποφυγή αυτού του κινδύνου έχουμε συμβούλους σε κάθε χώρα, π.χ. νομικούς συμβούλους και λογιστές, για να μας συμβουλευούν πριν από κάθε επένδυση την οποία πραγματοποιούμε, όπως επίσης και μετά την υλοποίησή της, σχετικά με το εποπτικό καθεστώς, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις μας.

Εξωτερικοί Παράγοντες

Η Εταιρεία έχει επενδύσεις στην Ελλάδα, στη Ρουμανία και στη Σερβία. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από εξωτερικούς παράγοντες όπως η πολιτική αστάθεια, η οικονομική αστάθεια και οι αλλαγές στα φορολογικά καθεστάτα.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 28 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

i. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία συμμορφούμενη με τις επιταγές του νόμου 2190/1920 όπως αυτός τροποποιήθηκε με το νόμο 3873/2010, έχει θεσπίσει και ακολουθεί Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης ο οποίος είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας www.grivalia.com

Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία πλέον των προβλέψεων του νόμου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει θεσπίσει Επιτροπή Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφίων, στην οποία έχει εκχωρήσει την αρμοδιότητα εξέτασης καθορισμού της πολιτικής παροχών του προσωπικού της Εταιρείας και εξέτασης της επάρκειας, αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και της εισήγησης για το διορισμό των βασικών διευθυντικών στελεχών τόσο της μητρικής όσο και των θυγατρικών της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας απαρτίζεται κατά πλειοψηφία από μη εκτελεστικά μέλη.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει θεσπιστεί διαδικασία αξιολόγησης της απόδοσης του ιδίου και των επιτροπών του η οποία λαμβάνει χώρα τουλάχιστον ανά διετία.

Οι ανωτέρω πρακτικές αναφέρονται εκτενέστερα στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που ακολουθεί η Εταιρεία και ο οποίος είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της www.grivalia.com

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

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την τελική ευθύνη παρακολούθησης της επάρκειας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας συμπεριλαμβανομένου του συστήματος εσωτερικού ελέγχου για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, το οποίο έχει σχεδιαστεί για να παρέχει εύλογη και όχι απόλυτη διαβεβαίωση σχετικά με την προστασία των περιουσιακών στοιχείων (α) από την άνευ αδείας χρήση ή εκχώρησή τους (β) την διατήρηση κατάλληλων λογιστικών αρχείων και την αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που χρησιμοποιείται ενδοεταιρικά ή προς δημοσίευση. Αυτοί οι έλεγχοι είναι σχεδιασμένοι με σκοπό τον περιορισμό και όχι την εξάλειψη του κινδύνου αποτυχίας επίτευξης των εταιρικών στόχων λόγω συνθηκών που μπορεί να προβλεφθούν και μπορούν να παρέχουν εύλογη και όχι απόλυτη διαβεβαίωση για κάθε πιθανή ανακρίβεια ή ζημιά.

Κώδικας Δεοντολογίας

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

Οργανωτική Δομή

Η οργανωτική δομή της Εταιρείας είναι σαφής. Η διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και δεξιοτήτων του προσωπικού εξασφαλίζεται μέσω αυστηρών διαδικασιών πρόσληψης και αξιολόγησης της απόδοσης των.

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας έχουν θεσπιστεί εγκριτικά όρια για όλους τους τύπους των πληρωμών μέσω τραπεζικών λογαριασμών - εμβασμάτων ή/και εκδόσεως επιταγών και λοιπών αρμοδιοτήτων που είναι σχετικές με τη διαχείριση των εταιρικών περιουσιακών στοιχείων.

Πληροφοριακά Συστήματα

Η Εταιρεία έχει αναπτύξει πληροφοριακά συστήματα τα οποία υποστηρίζουν ενεργά τους μακροπρόθεσμους εταιρικούς στόχους. Όλες οι σημαντικές επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας καλύπτονται από επαρκείς πολιτικές και διαδικασίες.

Σχεδιασμός – Παρακολούθηση

Καταρτίζονται επαρκείς αναλυτικοί προϋπολογισμοί, οι οποίοι υπόκεινται σε συνεχή παρακολούθηση.

Αντιπαραβολές πραγματοποιούνται μεταξύ πραγματικών, ιστορικών και προϋπολογισμένων εξόδων με επαρκή, λεπτομερή εξήγηση όλων των σημαντικών αποκλίσεων.

Λογιστικό Πρόγραμμα

Ένα επαρκές λογιστικό πρόγραμμα είναι εγκατεστημένο, το οποίο παρέχει στη Διοίκηση δείκτες που προσμετρούν τη χρηματοοικονομική και επιχειρησιακή αποδοτικότητα της Εταιρείας. Ανάλυση των αποτελεσμάτων πραγματοποιείται σε μηνιαία βάση καλύπτοντας όλα τα σημαντικά πεδία της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Πλαίσιο Εσωτερικού Ελέγχου

Η εξασφάλιση αποτελεσματικής εταιρικής διακυβέρνησης θεωρείται πολύ σημαντικός στόχος για την Εταιρεία. Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου αξιολογείται σε διαρκή βάση με σκοπό να επιβεβαιωθεί η διατήρηση ενός ασφαλούς και αποτελεσματικού περιβάλλοντος ελέγχου.

Το ετήσιο πλάνο ελέγχου το οποίο έχει καταρτιστεί βάσει της πρότερης αξιολόγησης κινδύνων και το οποίο παρέχει εύλογη διαβεβαίωση ως προς τις βασικές εταιρικές δραστηριότητες και τους οικονομικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, εγκρίνεται σε ετήσια βάση από την Επιτροπή Ελέγχου.

Ειδικές επιχειρησιακές διαδικασίες έχουν θεσπιστεί για τις περιοχές που ενέχουν υψηλό κίνδυνο απάτης, συμπεριλαμβανομένων περιοχών που σχετίζονται με συναλλαγές με προμηθευτές και κάθε είδους πληρωμές. Αυτές οι διαδικασίες περιγράφουν όλα τα εγκριτικά στάδια που απαιτούνται προκειμένου να εξασφαλιστεί ο αποτελεσματικός έλεγχος των συναλλαγών αυτών.

Η Επιτροπή Ελέγχου επιλαμβάνεται όλων των σοβαρών θεμάτων ελέγχου που εγείρονται τόσο από τη Διοίκηση όσο και από τους εσωτερικούς και εξωτερικούς ελεγκτές και υποβάλλει τις διαπιστώσεις της στο Διοικητικό Συμβούλιο. Για όλες τις διαπιστωμένες αδυναμίες του συστήματος εσωτερικού ελέγχου η Επιτροπή Ελέγχου διασφαλίζει ότι η Διοίκηση θα λαμβάνει όλα τα απαραίτητα διορθωτικά μέτρα.

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία έχει δημιουργήσει τις κατάλληλες δομές και διαδικασίες προκειμένου να αξιολογήσει και να διαχειριστεί τους κινδύνους σχετικά με τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων. Συναντήσεις των ανώτατων στελεχών της Εταιρείας πραγματοποιούνται σε εβδομαδιαία βάση προκειμένου να εξετάσουν τα τρέχοντα θέματα, συμπεριλαμβανομένων αυτών που είναι σχετικά με τις οικονομικές καταστάσεις, καθώς και θέματα απάτης

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

- Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK εμπεριέχονται ήδη σε άλλο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ 7 του Ν.3556/2007.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (δ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, δεν υφίστανται κανενός είδους τίτλοι της Εταιρείας οι οποίοι να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (στ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, δεν υφίσταται κανενός είδους περιορισμός στα δικαιώματα ψήφου.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (η) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας προϋποθέτει την παροχή έγκρισης από τη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920. Ο διορισμός των μελών του Δ.Σ. γίνεται από τη Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση.
- Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, εμπεριέχονται ήδη σε άλλο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ 7 του Ν.3556/2007.

iv. Πληροφοριακά στοιχεία για τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων**• Βασικές εξουσίες**

Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας, συγκαλούμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρεία, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

• Τρόπος λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης, περιγραφή των δικαιωμάτων των Μετόχων & του τρόπου άσκησης τους

Το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων διευκολύνουν την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι ενημερώνονται 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. Αναλυτικότερα σχετικά με την προετοιμασία της Γ.Σ σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 3884/2010, η Εταιρεία αναρτά στον ιστότοπό της είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, τόσο στην ελληνική όσο και στην αγγλική γλώσσα, 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 υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τα βιογραφικά τους (εφόσον υπάρχει θέμα εκλογής μελών) και
- το συνολικό αριθμό των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου κατά την ημερομηνία της σύγκλησης.

- i. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ο Διευθύνων Σύμβουλος και οι Πρόεδροι των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου παρίστανται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων, προκειμένου να παρέχουν πληροφόρηση και ενημέρωση επί θεμάτων που τίθενται προς συζήτηση και επί ερωτήσεων ή διευκρινίσεων που ζητούν οι μέτοχοι. Επιπλέον, στη Γενική Συνέλευση των μετόχων παρίσταται και ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.
- ii. Κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης, προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ένας ή δύο από τους παρόντες μετόχους ή αντιπροσώπους μετόχων που ορίζει ο Πρόεδρος εκτελούν χρέη προσωρινών γραμματέων.
- iii. Μετά την επικύρωση του πίνακα των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Γενική Συνέλευση εκλέγει αμέσως το οριστικό προεδρείο, το οποίο συγκροτείται από τον Πρόεδρο και έναν ή δύο γραμματείς που εκτελούν και χρέη ψηφολεκτών. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και τις προβλέψεις του καταστατικού της Εταιρείας.
- iv. Περίληψη των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων καθίσταται διαθέσιμη στον ιστότοπο της Εταιρείας εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, μεταφρασμένη στην αγγλική.
- v. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει κάθε μέτοχος που εμφανίζεται με την ιδιότητα αυτή στα αρχεία του φορέα στον οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες της Εταιρείας. Η άσκηση των εν λόγω δικαιωμάτων δεν προϋποθέτει τη δέσμευση των μετοχών του δικαιούχου ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας. Ο μέτοχος μπορεί να διορίσει αντιπρόσωπο εφόσον το επιθυμεί. Κατά τα λοιπά η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 (άρθρο 28^α).

v. Πληροφοριακά στοιχεία για το Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές του**α) Σύνθεση & Τρόπος Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου**

Η Εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από επτά (7) κατ' ελάχιστο έως έντεκα (11) μέλη, η πλειοψηφία των οποίων πρέπει να είναι μη εκτελεστικά εκ των οποίων τουλάχιστον δύο (2) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά. Όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση η οποία καθορίζει και τον χρόνο της θητείας τους. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να εκλεγεί και νομικό πρόσωπο.

Η παρούσα σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τα ακόλουθα έντεκα (11) μέλη:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος
Πέτρος Κατσούλας, Α' Αντιπρόεδρος Μη Εκτελεστικός
Wade Sebastian Burton, Β' Αντιπρόεδρος Μη Εκτελεστικός
Γεώργιος Χρυσικός, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Πλάτων Μονοκρούσος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Μπερσής, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ignace- Charles Rotman, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κατσιμπής, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Παπάζογλου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Παπαδόπουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Τάκης Κανελλόπουλος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

Το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέγει από τα μέλη του τον Πρόεδρο και έναν έως τρεις Αντιπροέδρους. Όταν ο Πρόεδρος απουσιάζει, κωλύεται ή δεν υπάρχει, τα καθήκοντά του (όπως αυτά ορίζονται με διατάξεις του νόμου ή του καταστατικού) ασκεί ο πρώτος Αντιπρόεδρος. Σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος του Αντιπροέδρου, καθήκοντα Προέδρου ασκεί κατά σειρά ο δεύτερος ή ο τρίτος Αντιπρόεδρος ή ένας σύμβουλος που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να συνεδριάζει εγκύρως, πλην της έδρας της Εταιρείας και οπουδήποτε η Εταιρεία έχει εγκατάσταση επιχειρηματικής δραστηριότητας ή θυγατρικής εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συνεδριάζει και με τηλεδιάσκεψη. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει με την απαραίτητη συχνότητα που εξασφαλίζει την αποτελεσματική επιτέλεση των καθηκόντων του.

Στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου προΐσταται ο Πρόεδρος αυτού, ο οποίος δύναται να ορίζει πρόσωπο που θα ασκεί καθήκοντα Γραμματέα του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει με πλειοψηφία του αριθμού των παρόντων ή/και των νόμιμα εκπροσωπούμενων μελών του. Τα πρακτικά των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου υπογράφονται είτε από τον Πρόεδρο αυτού, είτε από οποιονδήποτε από τους Αντιπροέδρους ή το Διευθύνοντα Σύμβουλο είτε από το Γραμματέα του Διοικητικού Συμβουλίου, κάθε ένας εκ των οποίων δικαιούται επίσης να εκδίδει αντίγραφα και αποσπάσματα αυτών.

β) Σύνθεση και Τρόπος Λειτουργίας Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου

Επιτροπή Ελέγχου

- Η Επιτροπή Ελέγχου είναι επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου και συγκροτείται με σκοπό την υποβοήθηση του για την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά τη διαδικασία οικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Εταιρείας και των θυγατρικών της με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, τη διαδικασία του συστήματος ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας.
- Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από δύο (2) τουλάχιστον μη εκτελεστικά μέλη και ένα ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου το οποίο προεδρεύει των συνεδριάσεών της και έχει εμπειρία/γνώση χρηματοοικονομικών και λογιστικών θεμάτων.
- Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει όσες φορές κρίνεται αναγκαίο, τουλάχιστον όμως τέσσερις φορές το χρόνο μετά από πρόσκληση του Προέδρου και συναντά τον νόμιμο ελεγκτή της Εταιρείας χωρίς την παρουσία των μελών της Διοίκησης της Εταιρείας τουλάχιστον δύο φορές το χρόνο.

Η παρούσα σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνει τα ακόλουθα τρία (3) μέλη:

- 1) Γεώργιος Κατσιμπής, Πρόεδρος
- 2) Πλάτων Μονοκρούσος, Γραμματέας
- 3) Τάκης Κανελλόπουλος, Μέλος

Επενδυτική Επιτροπή

- Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για τη λήψη οποιασδήποτε απόφασης σχετίζεται με την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας, αλλά και με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, ρευστοποίησης υπαρχουσών και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων όπως, επί παραδείγματι, νέες μισθώσεις ή επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων.
- Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, ένα εκ των οποίων είναι υποχρεωτικά ο Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας, ο οποίος ενεργεί και ως Πρόεδρος αυτής και είναι το ιεραρχικά ανώτερο μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής.
- Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει όποτε κρίνεται (από οποιοδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της.

Η παρούσα σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής περιλαμβάνει τα ακόλουθα πέντε (5) μέλη:

- 1) Γεώργιος Χρυσικός, Πρόεδρος
- 2) Νικόλαος Α. Μπέρτσος, Μέλος
- 3) Δημήτριος Παπαδόπουλος, Μέλος
- 4) Γεώργιος Παπάζογλου, Μέλος
- 5) Wade Sebastian Burton, Μέλος

Επιτροπή Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφίων

- Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας έχει εκχωρήσει στην Επιτροπή Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφίων την αρμοδιότητα εξέτασης καθορισμού της πολιτικής παροχών του προσωπικού της Εταιρείας και της επάρκειας, αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και της εισήγησης του διορισμού των βασικών διευθυντικών στελεχών τόσο της μητρικής όσο και των θυγατρικών της. Ειδικότερα, η Επιτροπή Αποδοχών- Ανάδειξης Υποψηφίων:
 - I. εισηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο τις κάθε είδους παροχές που καταβάλλονται στα εκτελεστικά, διευθυντικά και ανώτερα διοικητικά στελέχη και παράλληλα ρυθμίζει θέματα που αφορούν τη γενικότερη πολιτική αμοιβών της Εταιρείας.
 - II. εξετάζει την επάρκεια και αποτελεσματικότητα τόσο του ΔΣ ως σώματος όσο και των μελών του ατομικά, εισηγείται την επανεκλογή ή μη των υφισταμένων μελών κατά τη λήξη της θητείας τους και εξευρύνει και προτείνει νέους υποψήφιους για την πλήρωση κενών θέσεων.
- Η επιτροπή αποτελείται από τρία (3) μέλη, η πλειονότητα των οποίων είναι μη εκτελεστικά. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών - Ανάδειξης Υποψηφίων διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και πρέπει να έχει την ιδιότητα μη εκτελεστικού μέλους. Σε περίπτωση συμμετοχής εκτελεστικού μέλους στη σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών, το μέλος αυτό κωλύεται να συμμετάσχει στη συζήτηση και λήψη αποφάσεων επί παντός θέματος που αναφέρεται στις δικές του αποδοχές.
- Η Επιτροπή συγκαλείται με πρόσκληση του Προέδρου και συνεδριάζει όσες φορές κρίνεται αναγκαίο, τουλάχιστον μια φορά το χρόνο.

Η παρούσα σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών - Ανάδειξης Υποψηφίων περιλαμβάνει τα ακόλουθα τρία (3) μέλη:

- 1) Wade Sebastian Burton, Πρόεδρος
- 2) Πέτρος Κατσούλας, Μέλος
- 3) Γεώργιος Παπάζογλου, Μέλος.

Πρόσθετες πληροφορίες σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 του Ν. 3556/2007 και το άρθρο 2 της Απόφασης 7/448/11.10.2007 της ΕΚ – Επεξηγηματική έκθεση**1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας**

Το Μετοχικό Κεφάλαιο κατά την 31.12.2014 της Εταιρείας ανέρχεται σε € 215.683.800 διαιρούμενο σε 101.260.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας (ποσό σε €) €2,13 η κάθε μία. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Νόμο.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της περιορισμοί στη μεταβίβασή τους.

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

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας με πρόσωπα άνω του 5% κατά την 31.12.2014 βάσει των ληφθεισών γνωστοποιήσεων τύπου TR1 στις οποίες έχουν προβεί υπόχρεα πρόσωπα είναι η ακόλουθη:

• Fairfax Financial Holdings Limited	41,50%
• Eurobank Ergasias A.E.	20,48%
• Wellington Management Company LLP	11,16%
• Fidelity Management & Research LLC	5,84%

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το από 18.10.2013 έντυπο γνωστοποίησης τύπου TR1 που έλαβε η Εταιρεία από τις εταιρείες Fairfax Financial Holdings Limited και Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., οι ως άνω εταιρείες έχουν αναλάβει την υποχρέωση να ακολουθούν κοινή πολιτική ως προς τον έλεγχο και τη Διοίκηση της Εταιρείας.

4. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

Δεν υφίστανται συμβάσεις μετόχων, συμβάσεις μεταβίβασης ή επαναγοράς μετοχών, συμβάσεις περιορισμού του δικαιώματος μεταβίβασης ή επιβάρυνσης μετοχών της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν συμβάσεων που αφορούν σε δικαιώματα ψήφου, δικαιώματα προτίμησης, δικαιώματα αγοράς ή πώλησης, πλην των ακόλουθων συμφωνιών, σχετικά με την Εταιρεία που συνήψαν την 17^η Οκτωβρίου 2013 η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. και η Fairfax Financial Holdings Limited: α) της Επενδυτικής Συμφωνίας που καθορίζει τους όρους και προϋποθέσεις συμμετοχής της Fairfax Financial Holdings Limited στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας και β) της Συμφωνίας Μετόχων που ρυθμίζει τις σχέσεις ως κυρίων μετόχων της Εταιρείας (εφεξής «Συμφωνίες»).

(Α) Επενδυτική Συμφωνία

Οι βασικοί όροι της Επενδυτικής Συμφωνίας έχουν ως ακολούθως:

- Η Εταιρεία θα προχωρήσει σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €193.248.000 με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου (η καθεμία ως Νέα Μετοχή) με ονομαστική αξία €2,13 και με αξία έκδοσης €4,80 ανά Νέα Μετοχή.
- Η Fairfax Financial Holdings Limited θα αγοράσει τα δικαιώματα προτίμησης που αντιστοιχούν στις υφιστάμενες 33.888.849 μετοχές που κατέχει η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. με τιμή (ποσό σε €) €0,59 για κάθε δικαίωμα (για συνολικό ποσό €19.994.420,90).
- Η Fairfax Financial Holdings Limited θα ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που θα έχει αποκτήσει από την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., καθώς και τα δικαιώματα προτίμησης που αντιστοιχούν στις μετοχές που κατείχε η Fairfax Financial Holdings Limited κατά την 17^η Οκτωβρίου 2013. Έτσι συνολικά η Fairfax Financial Holdings Limited δεσμεύτηκε να ασκήσει δικαιώματα προτίμησης για τουλάχιστον 30.077.162 Νέες Μετοχές.

Μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης (και με την παραδοχή ότι τα δικαιώματα προτίμησης θα ασκηθούν στο σύνολό τους), η Fairfax Financial Holdings Limited και η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. θα κατέχουν συνολικά τουλάχιστον 41,21% και

33,47%, αντίστοιχα, του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Επενδυτική Συμφωνία και η ανωτέρω υπό i. Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου συντελέστηκαν με επιτυχία εντός του 2014.

(B) Συμφωνία Μετόχων

Η Fairfax Financial Holdings Limited και η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. έχουν συνάψει Συμφωνία Μετόχων, η οποία διέπει τη σχέση τους ως κυρίων μετόχων της Εταιρείας. Έχουν δε αποκτήσει συγκεκριμένα δικαιώματα από τη Συμφωνία Μετόχων, τα οποία εξαρτώνται από τη σχετική χρονική περίοδο. Από την ημέρα υπογραφής της Συμφωνίας Μετόχων μέχρι το νωρίτερο εκ (i) της ημερομηνίας κατά την οποία η συμμετοχή της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, μειωθεί κάτω του 20% και (ii) της 30.06.2020 (Αρχική Περίοδος), τα μέρη θα εφαρμόζουν κοινή πολιτική ως προς τη Διοίκηση της Εταιρείας. Μετά τη λήξη της Αρχικής Περιόδου η Fairfax Financial Holdings Limited θα αποκτήσει αυτόματα και αυτοδίκαια τον έλεγχο της Εταιρείας και τα μέρη θα συνεργάζονται σε θέματα σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου, Επενδυτικής Επιτροπής, λοιπών επιτροπών της Εταιρείας καθώς και ως προς την ανάκληση/διορισμό του Διευθύνοντος Συμβούλου. Σε περίπτωση που το ποσοστό της Eurobank μειωθεί κάτω από 20% αλλά διατηρηθεί άνω του 5%, αυτή θα έχει δικαίωμα αρνησικυρίας ως προς ορισμένα στρατηγικά θέματα.

Η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. θα παύσει να έχει οποιαδήποτε δικαιώματα αρνησικυρίας μετά την παρέλευση 18 μηνών από τη λήξη της Αρχικής Περιόδου, ανεξάρτητα από το ποσοστό συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

7. Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίησης του καταστατικού

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να προβαίνει σε αγορά ιδίων μετοχών της Εταιρείας, στο πλαίσιο απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 14.04.2014 που αποφάσισε πρόγραμμα απόκτησης ιδίων μετοχών για χρονική διάρκεια δύο ετών, σύμφωνα με το άρθρο 16 του Κ.Ν. 2190/1920, δυνάμει της οποίας εξουσιοδοτήθηκε επίσης να ρυθμίσει κάθε επιμέρους θέμα για την εφαρμογή του προγράμματος αυτού.

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

Σε περίπτωση αλλαγής του ελέγχου της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης, δεν υφίστανται συμφωνίες οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν.

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

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

Μαρούσι, 28 Ιανουαρίου 2015

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Γεώργιος Κατσιμπρής

Πρόεδρος Δ.Σ.
Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό
Μέλος Δ.Σ.

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας “Grivalia Properties – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας”

Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας “Grivalia Properties – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31ης 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 “Grivalia Properties – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας” και των θυγατρικών αυτής κατά την 31η Δεκεμβρίου 2014 και τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.



Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43α του κωδ. Ν. 2190/1920.
- β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του κωδ. Ν. 2190/1920.



ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2015

ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Δημήτρης Σούρμπης

ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ

31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	729.301	564.194	577.707	413.739
Ενσώματα πάγια στοιχεία	9	2.415	1.600	2.357	1.596
Αύλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		372	390	37	55
Συμμετοχή σε θυγατρικές	10	-	-	100.742	105.092
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		348	391	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	3.380	2.959	15.660	15.281
		735.816	569.534	696.503	535.763
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	12	8.636	5.125	7.354	3.913
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	185.448	190.695	173.701	176.945
		194.084	195.820	181.055	180.858
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		929.900	765.354	877.558	716.621
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο	14	215.684	129.930	215.684	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	14	571.234	466.749	571.234	466.749
Ίδιες μετοχές	14	(5.199)	(6.735)	(5.199)	(6.735)
Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	14	865	-	865	-
Λοιπά αποθεματικά	14	12.641	10.779	11.903	10.021
Κέρδη εις νέον	14	58.822	28.924	38.888	21.453
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		854.047	629.647	833.375	621.418
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	15	56.644	62.104	27.840	31.451
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		2.796	2.962	2.796	2.962
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		290	319	290	319
		59.730	65.385	30.926	34.732
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	6.349	4.394	5.701	2.567
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς θυγατρικές		-	-	-	50.000
Μερίσματα πληρωτέα		13	7	13	7
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		2.004	2.425	1.731	2.342
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	15	7.278	63.132	5.333	5.191
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		479	364	479	364
		16.123	70.322	13.257	60.471
Σύνολο Υποχρεώσεων		75.853	135.707	44.183	95.203
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		929.900	765.354	877.558	716.621

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014.

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα	17	50.636	36.775	38.425	30.063
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	150	-	150
		50.636	36.925	38.425	30.213
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	4.872	(43.151)	3.733	(40.503)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		(233)	(502)	(93)	(216)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	18	(1.327)	(1.414)	(1.063)	(1.160)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων		-	(736)	-	(740)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.	19	(3.525)	(1.610)	(3.481)	(1.578)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(170)	(90)	(168)	(89)
Λοιπά έσοδα	20	87	100	2.752	100
Απομείωση συμμετοχής	21	-	-	(4.350)	-
Λοιπά έξοδα	22	(1.498)	(1.217)	(1.231)	(1.077)
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)		48.842	(11.695)	34.524	(15.050)
Έσοδα από τόκους		6.176	7.286	6.704	7.745
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(2.084)	(2.180)	(1.015)	(1.087)
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά θυγατρικής	8	1.253	12.050	-	-
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		54.187	5.461	40.213	(8.392)
Φόροι	23	(4.192)	(2.725)	(2.680)	(1.922)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		49.995	2.736	37.533	(10.314)
Κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	25	0,52	0,05		

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	49.995	2.736	37.533	(10.314)
Λοιπά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους:				
Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα, μετά από φόρους	(19)	(47)	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων/ (ζημιών)	(19)	(47)	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους χρήσης	49.976	2.689	37.533	(10.314)
Τα καθαρά έσοδα/ (ζημιές) αναλογούν σε:				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	49.976	2.689	37.533	(10.314)
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους χρήσης	49.976	2.689	37.533	(10.314)

Οι παρούσες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Ιανουαρίου 2015 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Παναγιώτης Αριστείδης Βάρφης

Ευάγγελος Τέντης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Γενικός Διευθυντής

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Οικονομικών Υπηρεσιών

Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
				παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους			Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	129.930	466.749	(6.719)	-	10.823	26.191	626.974
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	-	2.736	2.736
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(48)	1	(47)
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	(48)	2.737	2.689
Αγορά ιδίων μετοχών	14	-	(16)	-	-	-	(16)
Μεταφορά στα αποθεματικά	14	-	-	-	4	(4)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	129.930	466.749	(6.735)	-	10.779	28.924	629.647
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014	129.930	466.749	(6.735)	-	10.779	28.924	629.647
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	-	49.995	49.995
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(20)	1	(19)
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	(20)	49.996	49.976
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	85.754	107.494	-	-	-	193.248
Εξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	14	-	(3.009)	-	-	11	(2.998)
Πώληση δικαιωμάτων ιδίων μετοχών	14	-	-	1.841	-	-	1.841
Αγορά ιδίων μετοχών	14	-	-	(305)	-	-	(305)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	14	-	-	-	1.882	(1.882)	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	14	-	-	-	865	-	865
Μέρισμα προηγούμενων χρήσεων	24	-	-	-	-	(18.227)	(18.227)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	215.684	571.234	(5.199)	865	12.641	58.822	854.047

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Αποθεματικό παροχών σε						
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Τίτεις Μετοχές	συμμετοχικούς τίτλους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	129.930	466.749	(6.719)	-	10.021	31.767	631.748
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	-	(10.314)	(10.314)
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	-	(10.314)	(10.314)
Αγορά ιδίων μετοχών	14	-	(16)	-	-	-	(16)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	129.930	466.749	(6.735)	-	10.021	21.453	621.418
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014	129.930	466.749	(6.735)	-	10.021	21.453	621.418
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	-	37.533	37.533
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	-	37.533	37.533
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	85.754	107.494	-	-	-	193.248
Εξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	14	-	(3.009)	-	-	11	(2.998)
Πώληση δικαιωμάτων ιδίων μετοχών	14	-	-	1.841	-	-	1.841
Αγορά ιδίων μετοχών	14	-	-	(305)	-	-	(305)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	14	-	-	-	1.882	(1.882)	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	14	-	-	-	865	-	865
Μέρισμα προηγούμενων χρήσεων	24	-	-	-	-	(18.227)	(18.227)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	215.684	571.234	(5.199)	865	11.903	38.888	833.375

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημείωση	Ομίλος		Εταιρεία	
	01/01 - 31/12/2014	01/01 - 31/12/2013	01/01 - 31/12/2014	01/01 - 31/12/2013
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) χρήσης	49.995	2.736	37.533	(10.314)
Λοιπά (κέρδη)/ ζημιές	(58)	(100)	(2.724)	(100)
Κέρδη από πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	(150)	-	(150)
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά	8 (1.253)	(12.050)	-	-
Προβλέψεις	1.605	-	6.136	-
Εσοδα από τόκους	(6.176)	(7.286)	(6.704)	(7.745)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.084	2.180	1.015	1.087
Φόρος	23 4.192	2.725	2.680	1.922
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	7 (4.872)	43.151	(3.733)	40.503
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	170	90	168	89
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(4.045)	(217)	(4.284)	(1.486)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	198	(1.273)	50	746
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	41.840	29.806	30.137	24.552
Καταβληθέντες τόκοι	(2.083)	(2.208)	(1.002)	(1.083)
Καταβληθείς φόρος	(2.477)	(2.306)	(947)	(1.508)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	37.280	25.292	28.188	21.961
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικής μετά την αφαίρεση των ταμειακών διαθεσίμων που αποκτήθηκαν	8 -	5.983	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	8 -	-	(50.000)	-
Είσπραξη μερίσματος θυγατρικής	20 -	-	2.666	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(435)	(86)	(124)	(86)
Αγορές ακινήτων επένδυσης	7 (160.707)	-	(160.707)	-
Αγορές λοιπών παγίων	(214)	(7)	(214)	(2)
Πωλήσεις ακινήτων επένδυσης	-	3.300	-	3.300
Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού	11 -	-	(200)	(8.070)
Αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εξωτερικού	-	-	-	900
Αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εσωτερικού	8 (55.983)	-	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες	6.494	8.913	6.998	9.285
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(210.845)	18.103	(201.581)	5.327
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14 190.239	-	190.239	-
Είσπραξη από πώληση δικαιωμάτων ιδίων μετοχών	14 1.841	-	1.841	-
Αγορές ιδίων μετοχών	14 (244)	(16)	(244)	(16)
Αποπληρωμές δανείων	(2.700)	(11.325)	(850)	(835)
Αποπληρωμές χρηματοδοτικών μισθώσεων	(2.610)	(2.497)	(2.610)	(2.497)
Μερίσματα πληρωθέντα	24 (18.227)	-	(18.227)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	168.299	(13.838)	170.149	(3.348)
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	13 190.695	161.091	176.945	153.005
Επίδραση διακόμανσης συναλ/τικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	19	47	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	13 185.448	190.695	173.701	176.945

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας Grivalia Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014.

Η Εταιρεία μετονομάστηκε σε Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ βάσει της υπ' αριθ. Κ2-4690/30.09.2014 απόφασης του Υφυπουργού Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 1 του καταστατικού περί επωνυμίας, όπως αυτή αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της την 28^η Αυγούστου 2014.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτελούν έναν όμιλο διαχείρισης επενδύσεων ακίνητης περιουσίας με ένα σημαντικό χαρτοφυλάκιο στην Ελλάδα, καθώς και χαρτοφυλάκιο στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων και είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν. 2778/1999 από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στο Μαρούσι, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στη Λεωφόρο Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι, Ελλάδα (Γ.Ε.ΜΗ. 000239101000) και οι μετοχές της είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι παρούσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι οικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Ιανουαρίου 2015.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1 Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων

Δήλωση Συμμόρφωσης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Προετοιμασία των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας (βλέπε σημείωση 5).

Συγκριτικά στοιχεία

Ορισμένα συγκριτικά στοιχεία αναταξινομήθηκαν όπου κρίθηκε απαραίτητο για να είναι συγκρίσιμα με την παρουσίαση που πραγματοποιήθηκε στην κλειόμενη χρήση.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών είναι επουσιώδης στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την κλειόμενη οικονομική χρήση

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα και τροποποιήσεις σε υπάρχοντα πρότυπα, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2014:

ΔΛΠ 27, Τροποποίηση - Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις

Η τροποποίηση εκδόθηκε ταυτόχρονα με το ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις» και σε συνδυασμό τα δύο πρότυπα αντικαθιστούν το ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις». Η τροποποίηση καθορίζει τον λογιστικό χειρισμό και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για συμμετοχές σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις όταν μια οικονομική οντότητα ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 28, Τροποποίηση - Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες

Η τροποποίηση αντικαθιστά το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις». Σκοπός της τροποποίησης είναι να καθορίσει το λογιστικό χειρισμό των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις και να παραθέσει τις απαιτήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης κατά τη λογιστική των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, κατόπιν εκδόσεως του ΔΠΧΑ 11. Απαλλαγή από την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης παρέχεται όταν μία επένδυση σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία κατέχεται από οικονομική οντότητα, ή κατέχεται εμμέσως μέσω οικονομικής οντότητας, η οποία είναι οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων (venture capital organization), αμοιβαίο κεφαλαίο (mutual fund), εταιρία επενδύσεων χαρτοφυλακίου (unit trust) ή παρόμοια οικονομική οντότητα συμπεριλαμβανομένων των ασφαλιστικών κεφαλαίων που συνδέονται με επενδύσεις (investment linked insurance funds). Σε αυτή την περίπτωση, οι επενδύσεις σε αυτές τις συγγενείς επιχειρήσεις και τις κοινοπραξίες δύναται να αποτιμηθούν στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

ΔΛΠ 32, Τροποποίηση - Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις απαιτήσεις για τον συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων.

ΔΛΠ 36, Τροποποίηση - Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η τροποποίηση περιορίζει την απαίτηση για τη γνωστοποίηση της ανακτήσιμης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών μόνο για τις περιόδους κατά τις οποίες έχει αναγνωριστεί ή αντιλογιστεί μια ζημιά απομείωσης.

Επίσης περιλαμβάνει λεπτομερείς απαιτήσεις για γνωστοποιήσεις όταν η ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία μείον έξοδα πώλησης και ζημιά απομείωσης έχει αναγνωριστεί ή έχει αντιλογιστεί κατά την διάρκεια της περιόδου.

ΔΛΠ 39, Τροποποίηση - Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση

Η τροποποίηση αυτή παρέχει απαλλαγή από την υποχρέωση διακοπής της λογιστικής αντιστάθμισης όταν, ως αποτέλεσμα νόμων ή κανονισμών, ένα παράγωγο το οποίο έχει οριστεί ως μέσο αντιστάθμισης, ανανεώνεται νομικά (novated) προκειμένου να εκκαθαριστεί από έναν κεντρικό αντισυμβαλλόμενο, εφόσον πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ΔΠΧΑ 10, Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά το μέρος του ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις» που αφορά τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και το ΜΕΔ 12 «Ενοποίηση - Οικονομικές οντότητες ειδικού σκοπού». Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 10, θεσπίζεται ένας νέος ορισμός του ελέγχου, ο οποίος παρέχει μια ενιαία βάση ενοποίησης για όλες τις οικονομικές οντότητες. Η βάση αυτή στηρίζεται στην έννοια της εξουσίας πάνω σε μια οικονομική οντότητα, στη μεταβλητότητα των αποδόσεων λόγω της συμμετοχής στην οικονομική οντότητα και τη σύνδεση αυτών, αντικαθιστώντας έτσι την έμφαση στο νομικό έλεγχο ή την έκθεση στους κινδύνους και τα οφέλη, ανάλογα με τη φύση της οικονομικής οντότητας.

ΔΠΧΑ 11, Από κοινού συμφωνίες

Το ΔΠΧΑ 11 αντικαθιστά το ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» και το ΜΕΔ 13 «Από κοινού ελεγχόμενες οικονομικές οντότητες - Μη χρηματικές συνεισφορές από κοινοπρακτούντες» και θέτει τις αρχές για την κατάρτιση χρηματοοικονομικών αναφορών από οικονομικές οντότητες που συμμετέχουν σε επιχειρηματικά σχήματα τα οποία ελέγχονται από κοινού.

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 11, υπάρχουν μόνο δύο τύποι από κοινού συμφωνιών, οι από κοινού δραστηριότητες και οι κοινοπραξίες, η ταξινόμηση των οποίων βασίζεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συμμετεχόντων όπως προκύπτουν από το επιχειρηματικό σχήμα, παρά στη νομική του μορφή.

Η ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης είναι πλέον υποχρεωτική για τις κοινοπραξίες. Η εναλλακτική της αναλογικής μεθόδου ενοποίησης των κοινοπραξιών, η οποία δεν εφαρμόζονταν από τον Όμιλο, δεν επιτρέπεται πλέον. Οι συμμετέχοντες που μοιράζονται τον έλεγχο σε από κοινού δραστηριότητες αναγνωρίζουν στις οικονομικές καταστάσεις τα επιμέρους στοιχεία ενεργητικού, υποχρεώσεων και τις συναλλαγές που τους ανήκουν ή που τους αναλογούν από την από κοινού δραστηριότητα.

ΔΠΧΑ 12, Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες

Το ΔΠΧΑ 12 καθορίζει τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις προκειμένου οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να μπορούν να αξιολογήσουν την φύση των κινδύνων που συνδέονται με τη συμμετοχή της αναφέρουσας οντότητας σε θυγατρικές, συγγενείς επιχειρήσεις, από κοινού συμφωνίες και μη ενοποιούμενες δομημένες οικονομικές οντότητες.

ΔΠΧΑ 10, 11 και 12, Τροποποιήσεις- Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες : Οδηγίες μετάβασης

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις οδηγίες μετάβασης στο ΔΠΧΑ 10 και παρέχουν επιπρόσθετες απαλλαγές κατά τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ 10,11 και 12, καθώς απαιτούν η προσαρμοσμένη συγκριτική πληροφόρηση να παρέχεται μόνο για την προηγούμενη περίοδο σύγκρισης. Επιπλέον, για τις γνωστοποιήσεις σχετικά με τις μη ενοποιούμενες δομημένες οικονομικές οντότητες, η απαίτηση παρουσίασης συγκριτικής πληροφόρησης για περιόδους πριν την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 12 αφαιρείται.

ΔΠΧΑ 10, 12 και ΔΛΠ 27 Τροποποιήσεις - Εταιρίες Επενδύσεων

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι «εταιρίες επενδύσεων», όπως ορίζονται παρακάτω, να λογιστικοποιούν τις επενδύσεις σε ελεγχόμενες οικονομικές οντότητες, καθώς και τις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Μόνη εξαίρεση θα αποτελούν οι θυγατρικές που θεωρούνται ως πρόεκταση των επενδυτικών δραστηριοτήτων της εταιρίας επενδύσεων. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, μια «εταιρία επενδύσεων» είναι μια οικονομική οντότητα που:

- (α) λαμβάνει κεφάλαια από έναν ή περισσότερους επενδυτές με σκοπό να προσφέρει σε αυτούς τους επενδυτές υπηρεσίες διαχείρισης επενδύσεων,

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

- (β) δεσμεύεται στους επενδυτές της ότι επιχειρηματικός της σκοπός είναι η επένδυση κεφαλαίων αποκλειστικά για αποδόσεις που θα προέρχονται από υπεραξία κεφαλαίου, έσοδα από επενδύσεις ή και τα δύο, και
- (γ) επιμετρά και αξιολογεί την απόδοση ουσιαστικά όλων των επενδύσεών της βάσει της εύλογης αξίας.

Οι τροποποιήσεις επίσης καθορίζουν τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για τις εταιρίες επενδύσεων.

Νέα πρότυπα και διερμηνείες που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από τον Όμιλο

Ένα πλήθος νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2014, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί για χρήση στην Ευρωπαϊκή Ένωση ή ο Όμιλος δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με τον Όμιλο έχουν ως ακολούθως:

ΔΛΠ 1, Τροποποίηση - Γνωστοποιήσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της συγκέντρωσης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, την δομή των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38, Τροποποιήσεις- Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.

ΔΛΠ 19, Τροποποίηση - Παροχές σε Εργαζομένους (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016)

Η περιορισμένου σκοπού τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιούν την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάση ενός σταθερού ποσοστού του μισθού.

ΔΛΠ 27, Τροποποίηση - Ατομικές οικονομικές καταστάσεις» (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες να χρησιμοποιούν την μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιήσουν τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς στις ατομικές τους οικονομικές καταστάσεις και επίσης ξεκαθαρίζει τον ορισμό των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

ΔΠΧΑ 9, Χρηματοοικονομικά μέσα (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 Λογιστική Αντιστάθμισης καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28, Τροποποιήσεις - Εταιρείες επενδύσεων: Εφαρμογή της απαλλαγής από την υποχρέωση ενοποίησης (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή της απαλλαγής των εταιρειών επενδύσεων και των θυγατρικών τους από την υποχρέωση ενοποίησης.

ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 28, Τροποποιήσεις - Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και μιας συγγενούς εταιρείας ή κοινοπραξίας (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις διευθετούν μία ασυνέπεια μεταξύ των διατάξεων του ΔΠΧΑ 10 και του ΔΛΠ 28 σχετικά με την πώληση ή εισφορά των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και μιας συγγενούς εταιρείας ή κοινοπραξίας. Η βασική συνέπεια των τροποποιήσεων είναι πως αναγνωρίζεται ολόκληρο το κέρδος ή η ζημιά μιας συναλλαγής που περιλαμβάνει μία δραστηριότητα (είτε με τη μορφή μιας θυγατρικής είτε όχι). Μερικό κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν αποτελούν μια δραστηριότητα, ακόμα και αν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έχουν τη μορφή μιας θυγατρικής.

ΔΠΧΑ 11, Τροποποίηση - Από κοινού Συμφωνίες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από έναν επενδυτή να εφαρμόσει την μέθοδο της εξαγοράς όταν αποκτά συμμετοχή σε μία από κοινού δραστηριότητα η οποία αποτελεί μία 'επιχείρηση'.

ΔΠΧΑ 15, Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2010-2012 (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε επτά ΔΠΧΑ ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα που επηρεάζονται από τις τροποποιήσεις αυτές είναι τα ακόλουθα:

- Ορισμός της προϋπόθεσης κατοχύρωσης στο ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»
- Λογιστικός χειρισμός ενδεχόμενου τιμήματος σε μια συνένωση επιχειρήσεων στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»
- Συνάθροιση των λειτουργικών τομέων και συμφωνία του συνόλου των στοιχείων ενεργητικού των τομέων προς αναφορά με τα στοιχεία ενεργητικού της οικονομικής οντότητας στο ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»
- Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις και υποχρεώσεις στο ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»
- Μέθοδος αναπροσαρμογής – αναλογική αναδιατύπωση των συσσωρευμένων αποσβέσεων στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»
- Βασικά διοικητικά στελέχη στο ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»
- Μέθοδος αναπροσαρμογής – αναλογική αναδιατύπωση των συσσωρευμένων αποσβέσεων στο ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2011-2013 (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2015)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα που επηρεάζονται από τις τροποποιήσεις αυτές είναι τα ακόλουθα:

- Εξαιρέσεις από το πεδίο εφαρμογής για τις κοινοπραξίες στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»
- Εξαιρέση από το πεδίο εφαρμογής για τα χαρτοφυλάκια στο ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»
- Διευκρίνιση του συσχετισμού ανάμεσα στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» και το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα» κατά την κατηγοριοποίηση των ακινήτων ως επενδυτικά ή ιδιοχρησιμοποιούμενα στο ΔΛΠ 40, και
- Η έννοια των «ΔΠΧΑ σε ισχύ» στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012-2014 (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2012-14 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα που επηρεάζονται από τις τροποποιήσεις αυτές είναι τα ακόλουθα:

- Διευκρίνιση του ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες» πως όταν ένα περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) αναταξινομείται από «διακρατούμενο προς πώληση» σε «διακρατούμενο προς διανομή», ή το αντίθετο, αυτό δεν αποτελεί αλλαγή στο σχέδιο για πώληση ή διανομή και δεν πρέπει να λογιστικοποιείται σαν αλλαγή.
- Προσθήκη στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» συγκεκριμένων οδηγιών προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμιξη. Επιπλέον διευκρινίζει πως οι επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.
- Διευκρίνιση στο ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους» ότι όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρυσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.
- Διευκρίνιση στο ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» της έννοιας του «πληροφόρηση που γνωστοποιείται οπουδήποτε αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» που αναφέρεται στο πρότυπο.

ΕΛΔΠΧΑ 21, Εισφορές (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2015)

Αυτή η διερμηνεία ορίζει τον λογιστικό χειρισμό μιας υποχρέωσης πληρωμής εισφοράς που έχει επιβληθεί από τη κυβέρνηση και δεν είναι φόρος εισοδήματος. Η διερμηνεία διευκρινίζει πως το δεσμευτικό γεγονός βάση του οποίου θα έπρεπε να σχηματιστεί η υποχρέωση καταβολής εισφοράς (ένα από τα κριτήρια για την αναγνώριση υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 37) είναι η ενέργεια όπως περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία η οποία προκαλεί την πληρωμή της εισφοράς. Η διερμηνεία μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την αναγνώριση της υποχρέωσης αργότερα από ότι ισχύει σήμερα, ειδικότερα σε σχέση με εισφορές οι οποίες επιβάλλονται ως αποτέλεσμα συνθηκών που ισχύουν σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία.

3. Λογιστικές Αρχές

3.1 Συμμετοχή σε θυγατρικές

Η συμμετοχή σε θυγατρικές παρουσιάζεται στις Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις στο κόστος κτήσης μετά την αφαίρεση τυχόν ζημιών απομείωσης.

3.2 Ενοποίηση

Θυγατρικές είναι όλες οι εταιρείες (συμπεριλαμβανομένων των εταιρειών ειδικού σκοπού) στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο επί της χρηματοοικονομικής και λειτουργικής πολιτικής τους και που γενικά συνοδεύεται από ποσοστό συμμετοχής άνω του 50% των δικαιωμάτων ψήφου. Η ύπαρξη τυχόν δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία είναι ασκήσιμα ή μετατρέψιμα, λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να στοιχειοθετηθεί αν ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Οι

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται από την ημέρα κατά την οποία ο Όμιλος αποκτά τον έλεγχο και παύουν να ενοποιούνται την ημέρα κατά την οποία ο Όμιλος παύει να έχει τον έλεγχο.

Η απόκτηση θυγατρικών εταιρειών οριστικοποιείται με τη μέθοδο της εξαγοράς. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται στην εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που μεταφέρονται, των μετοχών που εκδίδονται ή των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται κατά την ημερομηνία εξαγοράς. Τα διακριτά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση, προσμετρούνται κατά την εξαγορά στην εύλογη αξία τους. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή της θυγατρικής είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής, στην καθαρή θέση της θυγατρικής. Η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της αναλογούσας εύλογης αξίας της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε, αναγνωρίζεται ως υπεραξία. Αν το κόστος εξαγοράς είναι μικρότερο από την αναλογία του Ομίλου στην καθαρή θέση της θυγατρικής που αποκτήθηκε, η διαφορά αναγνωρίζεται άμεσα στο λογαριασμό αποτελεσμάτων της χρήσης ως αρνητική υπεραξία. Όλες οι δαπάνες που σχετίζονται με την εξαγορά εξοδοποιούνται.

Τυχόν ενδεχόμενο αντάλλαγμα που μεταβιβάζεται από τον αποκτώντα αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος, που τεκμαίρεται ότι αποτελούν στοιχείο του ενεργητικού ή παθητικού, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο αντάλλαγμα κατατάσσεται ως στοιχείο των Ιδίων Κεφαλαίων, δεν επαναμετράται έως την τελική τακτοποίησή του μέσω των Ιδίων Κεφαλαίων.

Ενδοεταιρικές συναλλαγές, ενδοεταιρικά υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη, που προκύπτουν από συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Ομίλου, απαλείφονται κατά την ενοποίηση. Επίσης απαλείφονται και οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές, εκτός αν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές πολιτικές των θυγατρικών εταιρειών έχουν αναπροσαρμοστεί, όπου χρειάστηκε, έτσι ώστε να εξασφαλισθεί η συνέπεια με τις πολιτικές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

3.3 Λειτουργικοί Τομείς

Οι λειτουργικοί τομείς αναφέρονται κατά τρόπο σύμφωνο με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο κύριος υπεύθυνος λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων του Ομίλου είναι το άτομο που κατανέμει τους πόρους και αξιολογεί την απόδοση των λειτουργικών τομέων της εταιρείας. Ο Όμιλος έχει ορίσει το Διευθύνοντα Σύμβουλο ως τον κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων.

3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίας

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις κάθε εταιρείας του Ομίλου αποτιμώνται στο νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία (το «λειτουργικό νόμισμα»). Οι Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα, καθώς και το νόμισμα παρουσίας της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις ισοτιμίες συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της εκάστοτε συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε ξένο νόμισμα με βάση την τιμή συναλλάγματος στο τέλος της χρήσης, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

(γ) Εταιρείες Ομίλου

Τα αποτελέσματα και η οικονομική θέση όλων των εταιρειών του Ομίλου (εκ των οποίων καμία δεν έχει νόμισμα υπερπληθωριστικής οικονομίας) που έχουν λειτουργικό νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα παρουσίας μετατρέπονται στο νόμισμα παρουσίας ως εξής:

- Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία αυτού,

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

- Τα έσοδα και τα έξοδα για κάθε κατάσταση αποτελεσμάτων μετατρέπονται με βάση τη μέση τιμή συναλλάγματος (εκτός εάν αυτή η μέση τιμή δεν προσεγγίζει την πραγματική τιμή της ημέρας της συναλλαγής, σε αυτές τις περιπτώσεις τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος κατά την ημέρα της συναλλαγής).
- Όλες οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν, αναγνωρίζονται ξεχωριστά στα Ίδια Κεφάλαια.

Κατά την ενοποίηση, οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τη μετατροπή της καθαρής επένδυσης σε θυγατρικές εξωτερικού, καθώς και δανείων και προϊόντων σε ξένο νόμισμα που ορίζονται ως αντισταθμιστικά μέσα, καταχωρούνται στα Ίδια Κεφάλαια. Όταν η επένδυση σε θυγατρική εξωτερικού πωλείται, οι συναλλαγματικές διαφορές, οι οποίες είχαν καταχωρηθεί στα Ίδια Κεφάλαια, αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων ως μέρος του κέρδους ή της ζημίας από την πώληση.

Η υπεραξία και οι αναπροσαρμογές σε εύλογη αξία που προκύπτουν κατά την απόκτηση μίας θυγατρικής εξωτερικού εμφανίζονται ως στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της μητρικής Εταιρείας και μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων.

3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικόπεδα, ιδιότητα κτίρια και κτίρια από χρηματοδοτικές μισθώσεις, καθώς και ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παράγωγης ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «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 η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

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, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις 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 ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύπτει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντिलογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

3.6 Δαπάνες δανεισμού

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

3.7 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον Ισολογισμό σε ιστορικό κόστος μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στον Όμιλο, καθώς και το κόστος τους μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

Γήπεδα και οικοπέδα	Μηδενική απόσβεση
Κτίρια	50 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	4–7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός παγίου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και το προκύπτον αποτέλεσμα καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

3.8 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι μισθωτής:

- (i) Λειτουργική μίσθωση – οι μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή), αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για τις χρήσεις που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις.
- (ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου ο Όμιλος αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον Ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

β) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής

Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον Ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 7). Βλέπε σημείωση 3.18 για την αναγνώριση των εσόδων από μισθώματα.

Ο Όμιλος προς το παρόν δε διενεργεί χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

3.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δε θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από την υπεραξία, που υπέστησαν απομείωση ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Οι ζημίες απομείωσης που σχετίζονται με υπεραξία δεν αντιστρέφονται.

3.10 Ασώματα πάγια στοιχεία

Τα ασώματα πάγια στοιχεία αποτελούνται από την υπεραξία και από το λογισμικό. Η υπεραξία είναι το υπερβάλλον ποσό του κόστους απόκτησης συμμετοχών επί της εύλογης αξίας του μεριδίου των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν. Η υπεραξία και τα λοιπά ασώματα πάγια στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται, αλλά ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση, καθώς και όταν υπάρχει ένδειξη για απομείωση, ενώ εμφανίζονται στο κόστος κτήσεώς τους μείον σωρευμένες ζημίες από απομείωση.

Το λογισμικό αποτιμάται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία έχει εκτιμηθεί σε 4 έτη.

3.11 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Η πρόβλεψη απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων 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, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

3.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις υψηλής ρευστοποίησης διάρκειας έως τρεις μήνες.

3.13 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα Ίδια Κεφάλαια. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

3.14 Ίδιες Μετοχές

Οι ίδιες μετοχές αφορούν μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες έχουν εκδοθεί και μεταγενέστερα έχουν επανακτηθεί από την Εταιρεία χωρίς να έχουν ακυρωθεί. Οι ίδιες μετοχές δε μειώνουν τον αριθμό των μετοχών που έχουν εκδοθεί αλλά μειώνουν τον αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία. Οι ίδιες μετοχές αποτιμώνται στο κόστος κτήσης αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων. Σε περίπτωση απόσυρσης των ιδίων μετοχών, το κόστος κτήσης μειώνει το Μετοχικό Κεφάλαιο και το Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο και οποιαδήποτε διαφορά χρεώνεται στο Υπόλοιπο Κερδών εις Νέον.

3.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.16 Τραπεζικά δάνεια

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, καταχωρείται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά τη 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.

3.17 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού 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 τον Ισολογισμό. Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και παθητικού δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που κατά τη συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος/ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ τη 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.

Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία έγκρισης λειτουργίας της Εταιρείας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (βάσει του ελληνικού Ν. 2778/1999), η φορολογική βάση της Εταιρείας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει του ενεργητικού της Εταιρείας και όχι βάσει των κερδών της (σημείωση 23). Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Στον Όμιλο μόνο για τις θυγατρικές εξωτερικού προκύπτουν προσωρινές διαφορές που υπόκεινται σε αναβαλλόμενη φορολογία.

3.18 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων.

Σε εκείνες τις περιπτώσεις όπου ο Όμιλος, ως μισθωτής, είναι βάσει συμβολαίου υποχρεωμένος να επαναφέρει το μισθωμένο ακίνητο σε μια συμφωνηθείσα κατάσταση, πριν από την παράδοση στον εκμισθωτή, πραγματοποιείται μια πρόβλεψη για το κόστος αυτό.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για το διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

3.19 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων και έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας.

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

Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία και τον Όμιλο.

3.20 Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όπου ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα παρόμοιων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού απομειώνεται, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το ποσοστό επιτοκίου που προεξοφλεί τις μελλοντικές ταμειακές ροές, για σκοπούς υπολογισμού της ζημίας απομείωσης.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

3.21 Κέρδη ανά Μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμικό αριθμό μετοχών. Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος που αποδίδεται στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμικό αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια του έτους, προσαρμοσμένο με την επίδραση των δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών.

3.22 Παροχές σε Συμμετοχικούς Τίτλους

Ο Όμιλος παρέχει στα βασικά διοικητικά στελέχη αμοιβές, επιπρόσθετα του μισθού και των άλλων παροχών σαν κίνητρο απόδοσης, με μορφή παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους της Εταιρείας. Το κόστος αυτών των παροχών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία των σχετικών δικαιωμάτων κατά την ημερομηνία που αυτά χορηγούνται και αναγνωρίζεται ως δαπάνη στην περίοδο από την ημερομηνία χορήγησης μέχρι την ημερομηνία ωρίμανσης των σχετικών δικαιωμάτων με ταυτόχρονη αύξηση των ιδίων κεφαλαίων.

3.23 Διανομή μερισμάτων

Το διανεμητέο μέρισμα στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις στη χρήση που εγκρίνεται η διανομή του από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3.24 Έξοδα από Τόκους

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

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της 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 δικαιώματα προπληρωμών) αλλά δε λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλομένων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

3.25 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον Ισολογισμό, μόνο όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει ο διακανονισμός σε καθαρή βάση ή η ρευστοποίηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της σχετικής υποχρέωσης να πραγματοποιηθούν ταυτόχρονα.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

4.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 3.

Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών στοιχείων και η πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε 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^η Δεκεμβρίου 2014 και 2013 δεν είναι σημαντική. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές, αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και επενδύσεις σε εκμεταλλεύσεις του εξωτερικού.

Η πολιτική του Ομίλου σύμφωνα με το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα είναι να μην προβαίνει σε συναλλαγές αντιστάθμισης συναλλαγματικού κινδύνου.

ii) Κίνδυνος τιμών

Εκτός από τον κίνδυνο τιμών σε χρηματοοικονομικά μέσα, ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους περισσότερους μισθωτές διάρκειας 12 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. καθώς και με τον εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

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

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις και τραπεζικά δάνεια (σημείωση 15). Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- €1.215 (31.12.2013: +/- €56).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα. Να σημειωθεί ότι ο Όμιλος για την ελαχιστοποίηση του εν λόγω κινδύνου, τοποθετεί τα χρηματικά του διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών.

Η συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο προέρχεται κυρίως από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (βλέπε σημείωση 28).

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει να διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και ανοιχτές πιστώσεις με αλληλόχρεους λογαριασμούς καθώς και προθεσμιακές καταθέσεις.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές για τόκους και κεφάλαιο):

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8.636	5.125	7.354	3.913
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	185.448	190.695	173.701	176.945
	194.084	195.820	181.055	180.858
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Από 1 έως 2 έτη	8.213	7.453	5.375	4.487
Από 2 έως 5 έτη	37.967	29.101	8.629	11.242
Πάνω από 5 έτη	18.069	35.944	18.069	21.112
	64.249	72.498	32.073	36.841
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)				
	6.362	4.401	5.714	2.574
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
	9.000	65.093	6.162	6.145
	15.362	69.494	11.876	8.719
	79.611	141.992	43.949	45.560

4.2 Εκτίμηση της εύλογης αξίας

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: διαπραγματεύσιμες τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία

Επίπεδο 2: λοιπές τεχνικές αποτίμησης, βασίζόμενες απευθείας σε δημοσιευόμενες τιμές αγοράς ή υπολογιζόμενες εμμέσως από δημοσιευόμενες τιμές αγοράς για παρόμοια εργαλεία

Επίπεδο 3: τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία και δε βασίζονται σε διαθέσιμες πληροφορίες από τρέχουσες συναλλαγές.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014:

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	-	-	63.922	63.922
Σύνολο	-	-	63.922	63.922

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

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας.

4.3 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας του Ομίλου 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 ώστε να επιτυγχάνει μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέφει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδίδει νέες μετοχές ή να προβαίνει σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου, ο Όμιλος παρακολουθεί τα κεφάλαια με το δείκτη μόχλευσης (debt ratio). Ο εν λόγω δείκτης υπολογίζεται ως αναλογία των συνολικών δανείων (συμπεριλαμβανομένων των χρηματοδοτικών μισθώσεων) προς τη συνολική αξία των στοιχείων ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στον Ενοποιημένο Ισολογισμό. Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα επιτρέπει στις ελληνικές Α.Ε.Α.Π. και στις θυγατρικές τους τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού της ενοποιημένης οικονομικής κατάστασης της Α.Ε.Α.Π., για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων. Στόχος της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης (total debt ratio) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 και 31^η Δεκεμβρίου 2013:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	63.922	125.236	33.173	36.642
Σύνολο Στοιχείων Ενεργητικού	929.900	765.354	877.558	716.621
Δείκτης Μόχλευσης	7%	16%	4%	5%

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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.

Η Διοίκηση του Ομίλου προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική χρήση έχουν ως εξής:

α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

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 «εύλογων αξιών» βασιζόμενος στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασιζόμενες 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 τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

β) Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας

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

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 ενοίκια 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 ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

γ) Επίπτωση της οικονομικής συγκυρίας στον Όμιλο

Το 2014, χαρακτηρίστηκε από την αύξηση στην επενδυτική δραστηριότητα στην Ελλάδα και η οικονομία παρουσίασε οριακά θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης κατά το γ' και δ' τρίμηνο. Η προκήρυξη εκλογών στο τέλος του 2014 προκάλεσε αστάθεια στις αγορές η οποία αναμένεται να υποχωρήσει με την εκλογή κυβέρνησης και τη δέσμευση για την ευρωπαϊκή πορεία της χώρας. Μέσα σε αυτό το οικονομικό πλαίσιο ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος εμφάνισε σταθεροποιητικές τάσεις γεγονός που αντικατοπτρίζεται στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου για τη χρήση του 2014. Επιπρόσθετα ο Όμιλος διαχειρίστηκε με μεγάλη επιτυχία τον πιστωτικό κίνδυνο, διατήρησε τα πολύ υψηλά ποσοστά των μισθωμένων σε σχέση με το σύνολο των ακινήτων του (άνω του 96%) και επανήλθε σε αυξημένη κερδοφορία.

Δεν υπάρχουν άλλες παραδοχές που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική θέση του Ομίλου.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

6. Πληροφόρηση κατά τομέα

Α) Λειτουργικοί τομείς Ομίλου

Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014:

	Βιομηχανικά Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι Κτίρια	Μικτή Χρήση / Καταστήματα	Ειδική Χρήση	Σύνολο	
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ενουκίων	20.586	4.046	12.565	10.391	3.008	50.596
Έσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	16	-	22	2	-	40
Σύνολο	20.602	4.046	12.587	10.393	3.008	50.636
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	138	3.930	937	(684)	551	4.872
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(608)	(112)	(218)	(306)	(83)	(1.327)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(132)	(10)	(38)	(46)	(7)	(233)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.947)	(33)	(2)	(102)	-	(2.084)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	18.053	7.821	13.266	9.255	3.469	51.864
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:						
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						51.864
Έσοδα από τόκους						6.176
Λοιπά έξοδα						(5.193)
Λοιπά έσοδα						87
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά θυγατρικής						1.253
Φόροι						(4.192)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης						49.995

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2013:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	14.884	2.767	7.519	11.521	36.691
Έσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	67	-	22	(5)	84
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	150	-	150
Σύνολο	14.951	2.767	7.691	11.516	36.925

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(13.242)	(1.520)	(8.544)	(19.845)	(43.151)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(571)	(107)	(270)	(466)	(1.414)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(274)	(20)	(91)	(117)	(502)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	4	-	-	(740)	(736)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.999)	(33)	(40)	(108)	(2.180)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.131)	1.087	(1.254)	(9.760)	(11.058)

Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:

Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(11.058)
Έσοδα από τόκους	7.286
Λοιπά έξοδα	(2.917)
Λοιπά έσοδα	100
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά θυγατρικής	12.050
Φόροι	(2.725)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	2.736

Β) Γεωγραφικοί τομείς

Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	43.991	647.572
Ρουμανία	5.766	74.375
Σερβία	879	13.521
	50.636	735.468

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2013:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	30.213	481.467
Ρουμανία	5.760	74.401
Σερβία	952	13.275
	36.925	569.143

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος	
	31/12/2014	31/12/2013
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	564.194	547.100
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	160.707	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	215	83
Αγορά θυγατρικής	-	63.181
Πωλήσεις	-	(3.019)
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία - ιδιοχρησιμοποιούμενο Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(687)	-
	4.872	(43.151)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	729.301	564.194
	Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	413.739	457.178
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	160.707	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	215	83
Πωλήσεις	-	(3.019)
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία - ιδιοχρησιμοποιούμενο Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(687)	-
	3.733	(40.503)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	577.707	413.739

Την 6^η Μαρτίου 2014, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου με αποθηκευτική χρήση στη βιομηχανική περιοχή του Ασπροπύργου. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €5.880 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €124). Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, κατά την ημερομηνία απόκτησης, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό €7.770. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά ποσό €5.983 από τα εναπομείναντα αδιάθετα κεφάλαια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007 και κατά ποσό €21 από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Εν συνεχεία, την 20^η Μαρτίου 2014, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου με αποθηκευτική χρήση στη βιομηχανική περιοχή του Ασπροπύργου. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €8.320 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €160). Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, κατά την ημερομηνία απόκτησης, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό €10.770. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά ποσό €8.462 από τα εναπομείναντα αδιάθετα κεφάλαια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007 και κατά ποσό €18 από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014.

Τέλος, την 12^η Μαΐου 2014, η Εταιρεία απέκτησε χαρτοφυλάκιο 14 ακινήτων από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου με ταυτόχρονη εκμίσθωσή τους στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη, με την υπογραφή σχετικών συμβολαίων πώλησης και μίσθωσης. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του χαρτοφυλακίου ανήλθε στο ποσό των €145.810 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €12). Η συνολική δομημένη επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε 187.268 τ.μ.. Τα κυριότερα ακίνητα του χαρτοφυλακίου στεγάζουν το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων, το Υπουργείο Υγείας, το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και τη Γενική Αστυνομική Διεύθυνση Αττικής. Η εν λόγω συναλλαγή συμβάλλει στην περαιτέρω διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά ποσό €58.670 από τα εναπομείναντα αδιάθετα κεφάλαια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007 και κατά ποσό €87.552 από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014. Σημειώνεται ότι την 6^η Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή των βασικών όρων σύναψης δανείου με την HSBC Bank plc Λονδίνου, πενταετούς διάρκειας συνολικού ποσού €60.000 με σκοπό τη μελλοντική χρηματοδότηση μέρους της επένδυσης αυτής.

Εντός της τρέχουσας χρήσης διενεργήθηκε μεταφορά από επένδυση σε ακίνητα που απεικονίζεται στην εύλογη αξία, σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο ποσού €687. Η εν λόγω μεταφορά αφορά τον 4^ο όροφο του ακινήτου της Εταιρείας που βρίσκεται στη Λεωφόρο Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου στο Μαρούσι, Ελλάδα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική ζώνη:

Χώρα	Ελλάδα		Ελλάδα		Ελλάδα		Ρουμανία	Ρουμανία	Σερβία	Σερβία	2014	2013
	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Μικτή Χρήση	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα			
Χρήση										Σύνολο	Σύνολο	
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία 01 Ιανουαρίου	148.517	37.546	141.700	149.157	-	10.862	63.200	12.045	1.167	564.194	547.100	
Προσθήκες:												
-Αγορά ακινήτων επένδυσης	99.370	14.485			46.852					160.707	-	
-Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	68	67	12	68						215	83	
-Απόκτηση ακινήτων επένδυσης μέσω εξαγοράς θυγατρικής										-	63.181	
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία - ιδιοχρησιμοποιούμενο				(687)						(687)	-	
Πωλήσεις										-	(3.019)	
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	707	3.930	646	(940)	551	278	(570)	257	13	4.872	(43.151)	
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου	248.662	56.028	142.358	147.598	47.403	11.140	62.630	12.302	1.180	729.301	564.194	

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα και γεωγραφικής ζώνης:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	Γραφεία	248.662	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	1.741	9% -13,27%
Ελλάδα	Βιομηχανικά Κτίρια	52.990	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	347	11% -12%
Ελλάδα	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	142.358	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	940	9,95% -11,25%
Ελλάδα	Μικτή Χρήση	147.598	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	912	9% -10,2%
Ελλάδα	Οικόπεδο	3.038	Συγκριτική μέθοδος	-	-
Ελλάδα	Ειδική Χρήση	47.403	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% μέθοδος εισοδήματος	389	12,10% - 12,87%
Ρουμανία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	11.140	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	72	10,75%
Ρουμανία	Γραφεία	62.630	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	389	10,25% -11,5%
Σερβία	Μικτή Χρήση	12.302	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	96	10,70%
Σερβία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	1.180	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	9	11,20%
	Σύνολο	729.301			

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, στις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων μας.

Εάν κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014, οι κενές περίοδοι χωρίς ενοικιοστάσια στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- €1.942 χαμηλότερη ή υψηλότερη.

Εάν κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €12.925 χαμηλότερη ή €13.599 υψηλότερη.

Η αξία αποτίμησης των ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση κατά την 31.12.2014 ανέρχεται σε €18.618 (31.12.2013: €18.721).

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, για την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για το

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο χρησιμοποιούνται η συγκριτική μέθοδος ή η μέθοδος εισοδήματος σε συνδυασμό με τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Σημειώνεται ότι στα ακίνητα με μισθωτή το δημόσιο και μόνο σε αυτά έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος εισοδήματος αντί της συγκριτικής μεθόδου.

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις και οι δανειακές υποχρεώσεις οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη σημείωση 15.

Η Εταιρεία κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 είχε επενδύσει σε ακίνητα 78% του ενεργητικού έναντι 80% που προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία άρθρο 22 παρ. α) του Ν. 2778/1999 όπως αυτός τροποποιηθείς ισχύει σήμερα.

8. Εξαγορά θυγατρικής

Βάσει συναφθείσας σύμβασης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013, μεταξύ άλλων, της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ και της θυγατρικής εταιρείας Cloud Hellas Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία, υφίσταντο η συμβατική υποχρέωση από την Εταιρεία να προβεί στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας, ποσού €50.000, με καταβολή μετρητών, εντός της κλειόμενης χρήσης. Η εν λόγω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, η οποία χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα κεφάλαια της Εταιρείας προερχόμενα από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε το 2007, ολοκληρώθηκε επιτυχώς την 27^η Φεβρουαρίου 2014.

Εν συνεχεία, η θυγατρική εταιρεία Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. πρόβη την 28^η Φεβρουαρίου 2014 στην πρόωρη πλήρη αποπληρωμή υφιστάμενου ομολογιακού δανείου (€55.983) και κατέστη ελεύθερη υποχρεώσεων, κάνοντας χρήση του ποσού της αύξησης, καθώς και των υπάρχοντων ταμειακών διαθεσίμων (βλέπε σημείωση 15).

Βάσει του τελικού ποσού απομείωσης του δανεισμού της θυγατρικής εταιρείας που προέκυψε από την προαναφερθείσα αποπληρωμή του και με την ολοκλήρωση των όρων της συμφωνηθείσας σύμβασης οριστικοποιήθηκε η αρνητική υπεραξία που προέκυψε από την απόκτηση της άνω θυγατρικής εταιρείας. Η εν λόγω αρνητική υπεραξία ανήλθε συνολικά σε ποσό €13.303, εκ του οποίου ποσό €1.253 ωφέλησε τα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων και υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν έχουν ως εξής:

Επενδύσεις σε ακίνητα	63.181
Πελάτες	195
Απαιτήσεις από Μητρική Εταιρεία	50.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.983
Σύνολο απαιτήσεων	119.359
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.877
Δανεισμός	54.179
Σύνολο υποχρεώσεων	56.056
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν	63.303
Τίμημα συναλλαγής	50.000
Αρνητική υπεραξία 31.12.2013	12.050
Αρνητική υπεραξία 31.12.2014	1.253

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

9. Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όμιλος

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	1.501	574	2.075
Προσθήκες	-	6	6
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	1.501	580	2.081
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	53	383	436
Αποσβέσεις χρήσης	15	30	45
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	68	413	481
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2013	1.433	167	1.600
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014	1.501	580	2.081
Προσθήκες	937	19	956
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	2.438	599	3.037
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014	68	413	481
Αποσβέσεις χρήσης	117	24	141
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	185	437	622
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2014	2.253	162	2.415

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Εταιρεία

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	1.501	574	2.075
Προσθήκες	-	2	2
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	1.501	576	2.077
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	53	383	436
Αποσβέσεις χρήσης	15	30	45
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	68	413	481
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2013	1.433	163	1.596
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014	1.501	576	2.077
Προσθήκες	882	19	901
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	2.383	595	2.978
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014	68	413	481
Αποσβέσεις χρήσης	117	23	140
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	185	436	621
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2014	2.198	159	2.357

10. Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31/12/2014	31/12/2013	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	17.240	17.240	2009-2014
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	7.455	11.805	2009-2013
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	2009-2013
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2009-2013
Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	100%	50.000	50.000	2010,2014
			100.742	105.092	

Εντός της κλειόμενης χρήσεως το κονδύλι “Συμμετοχή σε θυγατρικές” μειώθηκε κατά ποσό €4.350 όπως αυτό αναλύεται ως κάτωθι στη σημείωση 21.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

11. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014, περιλαμβάνονται δάνεια μετόχων ποσού €4.515 (31.12.2013: €4.315) και €8.070 (31.12.2013: €8.070) πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A., αντίστοιχα. Στις 9 Δεκεμβρίου 2014 η Εταιρεία χορήγησε επιπλέον δάνειο μετόχων ποσού €200 στη θυγατρική Eliade Tower S.A.. Επιπροσθέτως, στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €3.075 (31.12.2013: €2.896).

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014, περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €3.380 (31.12.2013: €2.959).

12. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Εμπορικές απαιτήσεις	3.098	857	3.037	554
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	28	197	202	707
Λοιπές απαιτήσεις	5.341	3.463	4.115	2.652
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8.636	5.125	7.354	3.913

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 αυξήθηκαν κυρίως λόγω της καθυστέρησης καταβολής μέρους των ενοικίων από το Ελληνικό Δημόσιο.

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2014 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €1.601, που σχηματίστηκαν σε προηγούμενες χρήσεις (31.12.2013: €1.601).

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2014 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €2.136 που σχηματίστηκαν σε προηγούμενες χρήσεις (31.12.2013: €2.136).

Οι λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 εμφανίζονται αυξημένες κυρίως λόγω αυξημένων επιταγών εισπρακτών.

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Εμπορικές απαιτήσεις				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	2.349	477	2.288	368
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου μη απομειωμένες:				
- μεταξύ 4 και 6 μηνών	749	380	749	186
- πάνω από 6 μήνες	-	-	-	-
Επισφαλείς απαιτήσεις	2.136	2.136	1.601	1.601
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(2.136)	(2.136)	(1.601)	(1.601)
	3.098	857	3.037	554

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Ομίλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Ταμείο	2	4	-	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	185.446	190.691	173.701	176.944
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	185.448	190.695	173.701	176.945

Η Εταιρεία μπορεί να χρησιμοποιήσει τα διαθέσιμά της ελεύθερα τηρώντας τα όσα ορίζονται στο Καταστατικό της και τους περιορισμούς τους Νόμου 2778/2009 όπως ισχύει.

14. Ίδια Κεφάλαια

Η ανάλυση της μεταβολής των Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου εντός της κλειόμενης χρήσεως έχει ως εξής:

	Αριθμός μετοχών (χιλ.)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	59.853	129.930	466.749	(6.719)	-	10.823	26.191	626.974
Αγορά ιδίων μετοχών	(3)	-	-	(16)	-	-	-	(16)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	-	-	2.736	2.736
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	-	-	-	(48)	1	(47)
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	-	-	-	4	(4)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	59.850	129.930	466.749	(6.735)	-	10.779	28.924	629.647
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014	59.850	129.930	466.749	(6.735)	-	10.779	28.924	629.647
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	40.260	85.754	107.494	-	-	-	-	193.248
Εξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(3.009)	-	-	-	11	(2.998)
Πώληση δικαιωμάτων ιδίων μετοχών	-	-	-	1.841	-	-	-	1.841
Αγορά ιδίων μετοχών	(41)	-	-	(305)	-	-	-	(305)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	-	-	49.995	49.995
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	-	-	-	20	1	(19)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	865	-	-	865
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	-	-	-	1.882	(1.882)	-
Μέρισμα προηγούμενων χρήσεων	-	-	-	-	-	-	(18.227)	(18.227)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	100.069	215.684	571.234	(5.199)	865	12.641	58.822	854.047

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 8^{ης} Νοεμβρίου 2013, αποφάσισε την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας (ποσό σε €) €2,13 και τιμή διάθεσης (ποσό σε €) €4,80 εκάστης.

Η εν λόγω αύξηση αρχόμενη κατά την 14^η Ιανουαρίου 2014 ολοκληρώθηκε την 31^η Ιανουαρίου 2014 με απόλυτη επιτυχία, με το ποσοστό κάλυψης αυτής να ανέρχεται σε 100%. Συνεπώς, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €85.754 με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών και προέκυψε συνολική υπέρ το άρτιο αξία ποσού €107.494. Τα έξοδα αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου ανήλθαν σε ποσό €3.009.

Την 25^η Ιουνίου 2014 η μητρική εταιρεία Eurobank Ergasias A.E. πραγματοποίησε πώληση 13.636.848 κοινών ονομαστικών μετοχών μετά ψήφου της Εταιρείας, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 13,47% επί του Μετοχικού της Κεφαλαίου, συνολικής αξίας €119.322, με αποτέλεσμα σήμερα να κατέχει άμεσα και έμμεσα μέσω πλήρως ελεγχόμενων θυγατρικών της 20.742.130 κοινές ονομαστικές άυλες μετοχές ή ποσοστό 20,48% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 είναι 101.260.000 (31^η Δεκεμβρίου 2013 – 61.000.000) με ονομαστική αξία (ποσό σε €) €2,13 ανά μετοχή. Το Μετοχικό Κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο και ανέρχεται σε ποσό €215.684. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας με πρόσωπα άνω του 5% κατά την 31.12.2014 είναι η ακόλουθη:

• Fairfax Financial Holdings Limited	41,50%
• Eurobank Ergasias A.E.	20,48%
• Wellington Management Company LLP	11,16%
• Fidelity Management & Research LLC	5,84%

Στο ανωτέρω ποσοστό της Fairfax Financial Holdings Limited περιλαμβάνεται η Wentworth Insurance Company Limited (θυγατρική της Fairfax Financial Holdings Limited) η οποία κατέχει πλέον άμεσα 5.278.797 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,21% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Επίσης περιλαμβάνεται η Odyssey Reinsurance Company (θυγατρική της Fairfax Financial Holdings Limited) η οποία κατέχει πλέον άμεσα 9.596.988 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 9,48% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσοστά προκύπτουν σύμφωνα με τις ληφθείσες γνωστοποιήσεις τύπου TR1 στις οποίες έχουν προβεί τα ανωτέρω πρόσωπα.

Η Εταιρεία, βάσει της από 8 Νοεμβρίου 2013 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, προέβη στη μεταβίβαση, μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών, των δικαιωμάτων προτίμησης που αντιστοιχούσαν στις 1.150.571 ίδιες μετοχές που κατείχε κατά την ημερομηνία αποκοπής των δικαιωμάτων αυτών. Πιο συγκεκριμένα, στις 14 Ιανουαρίου 2014 η Εταιρεία μεταβίβασε 994.320 δικαιώματα αξίας €1.591 και στις 15 Ιανουαρίου 2014 μεταβίβασε 156.251 δικαιώματα αξίας €250.

Η Εταιρεία εντός του τελευταίου τριμήνου του 2014 προέβη σε αγορά 40.415 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €305 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €7,55 ανά μετοχή, σύμφωνα και με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 14^{ης} Απριλίου 2014, η οποία παρείχε εκ νέου άδεια δυο ετών για την αγορά ιδίων μετοχών μέχρι του αριθμού των 2.000.000 μετοχών, με ανώτατη τιμή αγοράς τα (ποσό σε €) €15 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα (ποσό σε €) €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν.3604/2007.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2014 η Εταιρεία κατείχε 1.190.986 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €7.040 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €5,91 ανά μετοχή. Στις 31 Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία κατείχε 1.150.571 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.735 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €5,85 ανά μετοχή.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους

Το αποθεματικό σε συμμετοχικούς τίτλους περιλαμβάνει ποσό €865 σχετιζόμενο με συναλλαγές παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους, με αντίστοιχη επιβάρυνση των αποτελεσμάτων της κλειόμενης χρήσης στο κονδύλι “Αμοιβές και έξοδα προσωπικού-Δ.Σ.” (βλ. σημείωση 19).

Το κόστος αυτών των παροχών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία των σχετικών δικαιωμάτων κατά την ημερομηνία που αυτά χορηγούνται και αναγνωρίζεται ως δαπάνη στην περίοδο από την ημερομηνία χορήγησης μέχρι την ημερομηνία ωρίμανσης των σχετικών δικαιωμάτων με ταυτόχρονη αύξηση των ιδίων κεφαλαίων.

Λοιπά αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά περιλαμβάνουν κυρίως το τακτικό αποθεματικό και τα αποθεματικά από έσοδα φορολογημένα κατ’ ειδικό τρόπο, τα οποία αφορούν κέρδη από πώληση μετοχών μη εισηγμένων στο Χ.Α. και συγκεκριμένα της εταιρείας Immobiliare Rio Nuovo S.p.A που πραγματοποιήθηκαν στη χρήση 2002.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 η Εταιρεία προχώρησε στο σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ποσού €1.881.

15. Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων

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 ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	48.429	51.138	19.625	20.485
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	8.215	10.966	8.215	10.966
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	56.644	62.104	27.840	31.451
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	4.534	60.530	2.590	2.589
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	2.744	2.602	2.743	2.602
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	7.278	63.132	5.333	5.191
Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	63.922	125.236	33.173	36.642

Η λήξη των δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Έως 1 έτος	7.278	63.132	5.333	5.191
Από 1 έως 5 έτη	39.969	29.059	11.165	12.462
Πάνω από 5 έτη	16.675	33.045	16.675	18.989
	63.922	125.236	33.173	36.642

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η έκθεση των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου σε αλλαγές επιτοκίων και οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε μία μέγιστη περίοδο επαναποτίμησης διάρκειας 6 μηνών.

Τα πραγματικά επιτόκια που καταβλήθηκαν έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Τραπεζικά δάνεια	2,99%	3,51%	2,65%	3,49%
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	2,10%	2,51%	2,10%	2,51%

Η εύλογη αξία αυτών των δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου προσέγγιζε τη λογιστική τους αξία στις διάφορες ημερομηνίες ισολογισμού, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική. Η εύλογη αξία έχει υπολογιστεί βάσει χρηματοροών οι οποίες έχουν προεξοφληθεί χρησιμοποιώντας ένα επιτόκιο σύμφωνο με τα τελευταία ισχύοντα κυμαινόμενα επιτόκια.

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

Ελάχιστα μισθώματα χρηματοδοτικών μισθώσεων:

	Όμιλος και Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013
Έως 1 έτος	2.933	2.870
Από 1 έως 5 έτη	7.500	9.241
Πάνω από 5 έτη	1.020	2.272
	11.453	14.383
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις	(494)	(815)
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	10.959	13.568

Παρούσα αξία ελάχιστων μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων:

	Όμιλος και Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013
Έως 1 έτος	2.744	2.602
Από 1 έως 5 έτη	7.205	8.742
Πάνω από 5 έτη	1.010	2.224
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	10.959	13.568

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις και δανειακές συμβάσεις είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επί ακινήτων.

Έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €4.660 υπέρ της Eurobank A.D. Beograd επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Reco Real Property A.D. που βρίσκεται στο Βελιγράδι της Σερβίας οδός Terazije 7-9.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €22.000 υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Seferco Development S.A. που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, Λεωφόρος Dimtrie Pompeiu 6A.

Έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €12.000 υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Eliade Tower S.A. που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, Λεωφόρος Mircea Eliade 18.

Τέλος, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €29.900 υπέρ της Τράπεζας Alpha Bank επί των ακινήτων της μητρικής Εταιρείας που βρίσκονται στον Ταύρο, 25ης Μαρτίου & Θεσσαλονίκης και στην Αθήνα, Σταδίου 49.

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Προμηθευτές	771	1.051	488	544
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	5.272	2.286	4.941	1.013
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	28	306	272	1.010
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.349	4.394	5.701	2.567

Οι “Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα” της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 αυξήθηκαν κυρίως λόγω λογιστικοποίησης του μη δεδουλευμένου εσόδου του επόμενου τριμήνου, όπως προκύπτει από τη σύμβαση που υπογράφηκε με το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου για την εκμίσθωση των 14 ακινήτων στο Ελληνικό Δημόσιο.

17. Έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	50.596	36.691	38.425	30.063
Καθαρά έσοδα κοινοχρήστων	40	84	-	-
Έσοδα	50.636	36.775	38.425	30.063

Η περίοδος μισθώσεων κατά τη διάρκεια της οποίας ο Όμιλος μισθώνει τα ακίνητα (τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα) κάτω από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, στις περισσότερες περιπτώσεις είναι 12 έτη. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. καθώς και με τον εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο του Ομίλου και της Εταιρείας.

Τα μεταβλητά μισθώματα, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 και 31^η Δεκεμβρίου 2013 δεν είχαν επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Έως 1 έτος	54.864	42.028	43.432	29.822
Από 1 έως 5 έτη	206.076	154.945	170.291	115.537
Πάνω από 5 έτη	413.775	219.332	383.491	182.460
	674.715	416.305	597.214	327.819

18. Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Έξοδα εκτιμήσεων	109	158	95	61
Έξοδα δικηγόρων και λοιπών επαγγελματιών	77	127	44	94
Χαρτόσημο και λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	30	66	29	66
Έξοδα ασφαλιστρών	448	320	383	272
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	404	429	262	359
Κοινόχρηστες δαπάνες	253	306	250	305
Λοιπά έξοδα	6	8	-	3
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	1.327	1.414	1.063	1.160

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Μισθωμένα ακίνητα	1.266	1.295	1.006	1.049
Μη μισθωμένα ακίνητα	61	119	57	111
	1.327	1.414	1.063	1.160

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

19. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	1.269	833	1.234	808
Εισφορές κοινωνικής ασφάλισης	239	201	232	196
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	1.060	85	1.058	83
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό- Δ.Σ.	957	491	957	491
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.	3.525	1.610	3.481	1.578

Την 31^η Δεκεμβρίου 2014 στον κονδύλι “Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό-Δ.Σ.” περιλαμβάνεται πρόβλεψη ποσού €1.000 για πρόσθετες αμοιβές χρήσης 2014 που θα καταβληθούν το 2015 (31.12.2013: €600).

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας και του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2014 ανέρχεται σε 26 και 29 αντίστοιχα (31.12.2013: 17 και 20 αντίστοιχα).

20. Λοιπά έσοδα

Την 03^η Δεκεμβρίου 2014, η Εταιρεία εισέπραξε μέρος ποσού €2.666 από τη θυγατρικής της Seferco Development S.A.

21. Απομείωση συμμετοχής

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 η Εταιρεία διενήργησε έλεγχο απομείωσης της αξίας των συμμετοχών της σε θυγατρικές εταιρείες, βάσει του στρατηγικού πλάνου του Ομίλου και εκτιμήσεων της Διοίκησης. Από τον εν λόγω έλεγχο προέκυψε ζημιά απομείωσης της αξίας της θυγατρικής εταιρείας Eliade Tower S.A. ποσού €4.350 το οποίο επιβάρυνε την κατάσταση συνολικών εσόδων. Η εταιρεία Eliade Tower S.A. είναι εταιρεία ειδικού σκοπού και έχει στην ιδιοκτησία της ένα κτίριο γραφείων με κατάστημα στο ισόγειο, στην οδό 18 Mircea Eliade Blvd, στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας.

22. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Αμοιβές τρίτων	414	375	230	244
Έξοδα προβολής, διαφήμισης και δημοσιεύσεων	317	177	315	177
Λοιπά	767	665	686	656
Λοιπά έξοδα	1.498	1.217	1.231	1.077

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

23. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Τρέχων φόρος	1.430	1.346	945	1.031
Λοιποί φόροι-τέλη σχετιζόμενα με ακίνητα	2.749	809	1.735	329
Ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών	-	562	-	562
Αναβαλλόμενος φόρος	13	8	-	-
Φόροι	4.192	2.725	2.680	1.922

Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η Εταιρεία απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος και ο φόρος καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: 10% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1%)). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της. Οι φόροι της κλειόμενης χρήσης για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανέρχονται σε €4.192 και €2.680 αντίστοιχα.

Στο κονδύλι των φόρων για την Εταιρεία και τον Όμιλο για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014 περιλαμβάνεται έξοδο για τον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού €1.727 και €2.226 αντίστοιχα. Ο ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων αντικατέστησε το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών και το φόρο ακίνητης περιουσίας που ίσχυαν έως και την προηγούμενη χρήση.

Η θυγατρική εσωτερικού Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. έχει έδρα στην Ελλάδα και αντιμετωπίζεται φορολογικά ως Α.Ε.Ε.Α.Π..

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 10% στη Σερβία και 16% στη Ρουμανία. Για τις θυγατρικές στη Ρουμανία για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014 ο εν λόγω φόρος ανέρχεται σε συνολικό ποσό €389, ενώ για τη θυγατρική στη Σερβία δεν προέκυψε σημαντικός φόρος.

24. Μερίσματα ανά Μετοχή

Την 14^η Απριλίου 2014, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού €18.227 από κέρδη προηγούμενων χρήσεων ([ποσό σε €] €0,18 ανά μετοχή).

Αφετηρία καταβολής του μερίσματος ορίστηκε η 29^η Απριλίου 2014 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας Eurobank Ergasias Α.Ε..

Την 3^η Νοεμβρίου 2014, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή προσωρινού μερίσματος χρήσης 2014 ποσού (ποσό σε €) €0,10 ανά μετοχή.

Αφετηρία καταβολής του μερίσματος ορίστηκε η 13^η Ιανουαρίου 2015 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας Eurobank Ergasias Α.Ε..

Η τελική έγκριση του προσωρινού μερίσματος της χρήσης 2014 αναμένεται από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

25. Κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη/ (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης.

	Όμιλος	
	31/12/2014	31/12/2013
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	49.995	2.736
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	96.025	59.850
Βασικά κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,52	0,05

Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά κέρδη ανά μετοχή για όλες τις εικονιζόμενες χρήσεις, διότι δεν υπήρχαν πιθανές απομειωμένες κοινές μετοχές.

26. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31^η Δεκεμβρίου 2008, 2009 και 2010. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 5 Ν. 2238/1994, και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013.

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος και πρόστιμα συνολικού ποσού €1.191, σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικο σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος και προστίμων μέχρι και ποσού €1.191. Η εκδίκαση της υπόθεσης έγινε την 1^η Απριλίου 2014 και εκκρεμεί η έκδοση της απόφασης. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται ο σχηματισμός πρόβλεψης για τα παραπάνω ποσά, καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

27. Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 για τον Όμιλο, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €12.

28. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και οι μετοχές της είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών). Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας την 31η Ιανουαρίου 2014 και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών την 6η Φεβρουαρίου 2014, το ποσοστό της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε σε 33,95%. Στις 25 Ιουνίου 2014, η Τράπεζα Eurobank Ergasias μεταβίβασε μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών σε θεσμικούς επενδυτές συνολικά 13.636.848 κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 13,47% του Μετοχικού της Κεφαλαίου, συνεπώς το ποσοστό συμμετοχής της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε από 33,95% σε 20,48%.

Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. η οποία καλύφθηκε εξ' ολόκληρου από ιδιώτες, θεσμικούς και λοιπούς επενδυτές, το ποσοστό των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου που κατείχε το ΤΧΣ, μειώθηκε από 95,23% σε 35,41%. Επιπλέον, στο πλαίσιο του Νόμου 3864/2010 («Νόμος ΤΧΣ»), όπως τροποποιήθηκε από το Νόμο 4254/2014, τα δικαιώματα ψήφου του ΤΧΣ στις Γενικές Συνελεύσεις της Τράπεζας είναι πλέον περιορισμένα. Ως εκ τούτου, από τις αρχές του Μαΐου, το ΤΧΣ δεν είναι πλέον ο ελέγχων μέτοχος της Τράπεζας, αλλά θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή. Κατά συνέπεια, το ΤΧΣ θεωρείται συνδεδεμένο μέρος, ενώ οι ελληνικές τράπεζες που επηρεάζονται σημαντικά από το ΤΧΣ στο πλαίσιο της ανακεφαλαιοποίησής τους, δεν θεωρούνται συνδεδεμένα μέρη.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Έσοδα				
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.)	-	-	6	-
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε.)	11.179	10.651	11.179	10.651
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6.710	7.388	2.496	3.177
	17.889	18.039	13.681	13.828

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώσεις με την Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. ανέρχονται σε 22% για το 2014 (2013: 29%).

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.)	233	502	93	216
	233	502	93	216

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε.)	335	310	42	43
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	665	679	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	37	42	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	5	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	65	66	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing Α.Ε.)	237	282	237	282
	1.344	1.379	279	325

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Θυγατρική (Eliade Tower S.A.)	-	-	263	262
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	491	407
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	4.580	5.516	4.520	5.516
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	43	-	43	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	36	27	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	21	299	-	130
	4.680	5.842	5.317	6.315

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Καθαρές ταμειακές εισροές/ (εκροές) από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Θυγατρική (Eliade Tower S.A.)	-	-	(200)	-
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	-	(7.170)
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	(1.680)	(1.680)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(2.365)	(2.256)	(2.365)	(2.256)
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	(100)	(100)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	(70)	(70)	-	-
	(4.215)	(4.106)	(2.565)	(9.426)

στ) Αμοιβές και παροχές Διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	31/12/2014	31/12/2013
Αμοιβές και παροχές Διοίκησης	1.145	692
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	865	-
	2.010	692

Κατά τη διάρκεια του 2014, χορηγήθηκαν έντοκα δάνεια σε Διευθυντικά Στελέχη ποσού €312.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ζ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Θυγατρική (Eliade Tower S.A.)	-	-	4.515	4.315
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	8.070	8.070
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.315	1.591	1.315	1.591
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	126	45	82	-
	1.441	1.636	13.982	13.976
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρική (Eliade Tower S.A.)	-	-	67	66
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	124	124
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	(15)	298	(15)	297
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	212	507	26	220
	197	805	202	707
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρική (Cloud Hellas A.E.)	-	-	-	50.000
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	45	748	45	748
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	261	185	227	246
	306	933	272	50.994
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.723	1.769	1.723	1.769
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	361	489	361	489
	2.084	2.258	2.084	2.258
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	279	307	279	307
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	11	12	11	12
	290	319	290	319
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	18	18	18	18
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	44	-	44	-
	62	18	62	18
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	25.994	27.673	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	7.120	9.620	7.120	9.620
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	300	400	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	2.510	2.580	-	-
	35.924	40.273	7.120	9.620
Βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.716	1.716	1.716	1.716
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	1.780	1.785	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	2.493	2.357	2.493	2.357
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	103	103	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	70	70	-	-
	6.162	6.031	4.209	4.073
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	141.827	147.630	136.753	147.630
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	1	1	1	1
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	2.879	2.386	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	1.008	1.482	1	1
	145.715	151.499	136.755	147.632

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

η) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

29. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

GRIVALIA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Γ.Ε.ΜΗ. 000239101000

ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/352/21.9.2005
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 24

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με την από 04.02.2014 απόφαση του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ότι από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρείας, με αναλογία 0,66 νέες μετοχές για κάθε 1 παλαιά, βάσει της απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων που πραγματοποιήθηκε στις 08.11.2013, αντλήθηκαν κεφάλαια συνολικού ποσού €190.239 χιλ. (συνολικά ποσού €193.248 χιλ. μείον τα έξοδα έκδοσης ύψους €3.009 χιλ.). Από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου εκδόθηκαν 40.260.000 νέες κοινές μετοχές με τιμή εκδόσεως €4,8 έκαστη και ονομαστικής αξίας €2,13 έκαστη, οι οποίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. στις 06.02.2014. Η πιστοποίηση της καταβολής της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έγινε στις 31.01.2014. Μέχρι την **31.12.2014** τα αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Ενημερωτικό Δελτίο ως ακολούθως:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΞΟΔΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

(Ποσά σε χιλιάδες €)	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ Α' Εξάμηνο 2014	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΗΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ
		2014	31.12.2014	
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών	190.239	87.552	87.552	102.648
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο Επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκοπό		39	39	
Σύνολο	190.239	87.591	87.591	102.648

Σημειώσεις:

- Την 6^η Μαρτίου 2014, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου με αποθηκευτική χρήση στη βιομηχανική περιοχή του Ασπρόπυργου. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €5.880 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους €124 χιλ.). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά ποσό €5.983 χιλ. από τα εναπομείναντα αδιάθετα κεφάλαια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007 και κατά ποσό €21 χιλ. από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό €7.770 χιλ..
- Την 20^η Μαρτίου 2014, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου με αποθηκευτική χρήση στη βιομηχανική περιοχή του Ασπρόπυργου. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €3.320 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους €160 χιλ.). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά ποσό €3.462 χιλ. από τα εναπομείναντα αδιάθετα κεφάλαια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007 και κατά ποσό €18 χιλ. από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό €10.770 χιλ..
- Την 12^η Μαΐου 2014, η Εταιρεία απέκτησε χαρτοφυλάκιο 14 ακινήτων από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου με ταυτόχρονη εκμίσθωσή τους στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη, με την υπογραφή σχετικών συμβολαίων πώλησης και μίσθωσης. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του χαρτοφυλακίου ανήλθε στο ποσό των €145.810 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους €412 χιλ.). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά ποσό €58.670 χιλ. από τα εναπομείναντα αδιάθετα κεφάλαια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007 και κατά ποσό €37.552 χιλ. από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014. Σημειώνεται ότι την 6^η Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή των βασικών όρων σύναψης δανείου με την HSBC Bank plc Λονδίνου, πενταετούς διάρκειας συνολικού ποσού €60 εκ. με σκοπό τη μελλοντική χρηματοδότηση μέρους της επένδυσης αυτής.
- Το υπόλοιπο προς διάθεση ύψους €102.648 χιλ. έχει τοποθετηθεί προσωρινά σε βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (προθεσμιακές καταθέσεις), όπως αναφέρεται στις Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014.

Μαρούσι, 28 Ιανουαρίου 2015

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών

Νικόλαος Α. Μπέρτσος
Α.Δ.Τ. ΑΗ 023829

Γεώργιος Χρυσικός
Α.Δ.Τ. Ν 161578

Παναγιώτης-Αριστείδης Βάρφης
Α.Δ.Τ. Ξ 163166

Έκθεση Ενημερώσεων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων»
Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «GRIVALIA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «GRIVALIA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η Εταιρεία), διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών, και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς, σχετικά με την Έκθεση Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας, που αφορά στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, που διενεργήθηκε το 2014. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερόμενης Έκθεσης. Αναλάβαμε αυτή την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διαδικασίες:

- Εξετάσαμε εάν το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 7/448/11.10.2007 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
- Εξετάσαμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στα Ενημερωτικά Δελτία, που εκδόθηκαν από την Εταιρεία την 03/01/2014 και 16/01/2014, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
- Συμφωνήσαμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 08/11/2013 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στα ως άνω Ενημερωτικά Δελτία (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον σχετικό τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί η Εταιρεία.
- Εξετάσαμε εάν το ποσό που πιστοποίησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 31/01/2014 απόφασή του, συμφωνεί με το ποσό που έχει καταχωρηθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, από την εν λόγω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εξετάζοντας και τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.
- Εξετάσαμε εάν το ποσό των εξόδων της έκδοσης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση συμφωνεί με το αντίστοιχο ποσό που προκύπτει από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, εξετάζοντας δειγματοληπτικά τα σχετικά δικαιολογητικά.
- Εξετάσαμε εάν το αντληθέν ποσό από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχει διατεθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις του και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.3 του Ενημερωτικού Δελτίου που εκδόθηκε την 03/01/2014, εξετάζοντας δειγματοληπτικά τα δικαιολογητικά που υποστηρίζουν τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Ευρήματα:

- Το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 7/448/11.10.2007 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
- Το περιεχόμενο της Έκθεσης συμφωνεί με τα αναφερόμενα στα Ενημερωτικά Δελτία, που εκδόθηκαν από την Εταιρεία την 03/01/2014 και 16/01/2014, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
- Το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση είναι σύμφωνο με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 08/11/2013 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στα ως άνω Ενημερωτικά Δελτία (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον σχετικό τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί η Εταιρεία.
- Το ποσό που πιστοποίησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 31/01/2014 απόφασή του, συμφωνεί με το ποσό που έχει καταχωρηθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, από την εν λόγω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εξετάζοντας και τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.
- Το ποσό των εξόδων της έκδοσης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση συμφωνεί με το αντίστοιχο ποσό που προκύπτει από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, εξετάζοντας δειγματοληπτικά τα σχετικά δικαιολογητικά.
- Το αντληθέν ποσό από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχει διατεθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις του και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.3 του Ενημερωτικού Δελτίου που εκδόθηκε την 03/01/2014, εξετάζοντας δειγματοληπτικά τα δικαιολογητικά που υποστηρίζουν τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψη μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεών της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014, για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση Ελέγχου, με ημερομηνία 30 Ιανουαρίου 2015.

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2015
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία,
Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891



<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημερομηνία Δημοσίευσης</u>
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Απόκτηση 4 εμπορικών ακινήτων σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη	2/1/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση για ΑΜΚ με καταβολή μετρητών & δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων	3/1/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση διάθεσης Ενημερωτικού Δελτίου	7/1/2014
Ενημερωτικά Δελτία	Ενημερωτικό Δελτίο- 2014	7/1/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ενημέρωση επενδυτικού κοινού	8/1/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ενημέρωση επενδυτικού κοινού σύμφωνα με το ν. 3340/2005	10/1/2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ενημέρωση επενδυτικού κοινού	15/1/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση διάθεσης συμπληρώματος Ενημερωτικού Δελτίου	17/1/2014
Ενημερωτικά Δελτία	Συμπλήρωμα Ενημερωτικού Δελτίου-2014	17/1/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Δελτίο τύπου για πώληση δικαιωμάτων	23/1/2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	23/1/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πλήρης κάλυψη της Α.Μ.Κ. με καταβολή μετρητών και με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων	31/1/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση εισαγωγής μετοχών από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	4/2/2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	6/2/2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	11/2/2014
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2013	Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2013	14/2/2014
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2013	Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2013	17/2/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Στα €2,7εκ. τα καθαρά κέρδη για την Eurobank Properties για τη χρήση 2013	17/2/2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	21/2/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αλλαγές στη Διοικητική Δομή	25/2/2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	26/2/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση για το συνολικό αριθμό δικαιωμάτων ψήφου & το ύψος Μετοχικού Κεφαλαίου	28/2/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αποπληρωμή ομολογιακού δανείου θυγατρικής εταιρείας	4/3/2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	4/3/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Απόκτηση ακινήτου με αποθηκευτική χρήση στην παραδοσιακή βιομηχανική περιοχή του Ασπροπύργου Αττικής	6/3/2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	6/3/2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	12/3/2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	17/3/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανάκληση Απόφασης Ελεγκτικού Συνεδρίου	19/3/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Απόκτηση 2ου ακινήτου με αποθηκευτική χρήση στην παραδοσιακή βιομηχανική περιοχή Ασπροπύργου Αττικής	20/3/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πρόσκληση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων 14.04.2014	20/3/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πρόταση για διανομή μερίσματος 0,18 ευρώ ανά μετοχή	21/3/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Έντυπο διορισμού αντιπροσώπου στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων στις 14.04.2014	21/3/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πληροφοριακό υλικό της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 14.04.2014	21/3/2014
Οικονομικό Ημερολόγιο	Οικονομικό Ημερολόγιο για το έτος 2014	21/3/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πληροφοριακό υλικό της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 14.04.2014	4/4/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πληροφοριακό υλικό της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 14.04.2014 (επικαιροποιημένο)	11/4/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση Αποφάσεων Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 14.4.2014	14/4/2014

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημερομηνία Δημοσίευσης</u>
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση Διανομής Μερισματος	14/4/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση Αποκοπής Μερισματος	17/4/2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας	22/4/2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας	2/5/2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	9/5/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ολοκληρώθηκε η απόκτηση του χαρτοφυλακίου 14 ακινήτων από το ΤΑΙΠΕΔ	13/5/2014
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 31.03.2014	Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες & Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις 31.03.2014	21/5/2014
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 31.03.2014	Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 01 Ιανουαρίου 2014 έως 31 Μαρτίου 2014	21/5/2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Καθαρά κέρδη €15,4εκ. για το πρώτο τρίμηνο του 2014 παρουσίασε η Eurobank Properties	21/5/2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας	10/6/2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας	13/6/2014
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στο Road Show στη Νέα Υόρκη 06.2014	10/6/2014
Ενημερωτικά Δελτία	Ετήσιο Δελτίο Χρήσης 2013	14/4/2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	30-06-2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας	30-06-2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου (Ν.3556/2007)	30-06-2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου (Ν.3556/2007)	30-06-2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας	07-07-2014
Οικονομικά Αποτελέσματα	Κατάσταση Επενδύσεων 30.06.2014	31-07-2014
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30.06.2014	Κατάσταση Επενδύσεων 30.06.2014	31-07-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση σχεδίου τροποποίησης Καταστατικού	31-07-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πρόσκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων 28.08.2014	31-07-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Έντυπο διορισμού αντιπροσώπου στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων στις 28.08.2014	31-07-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Έκθεση αποτίμησης ακινήτου από Savills Ltd	31-07-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πληροφοριακό υλικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 28.08.2014	31-07-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Έκθεση αποτίμησης ακινήτου από NAI Hellas	31-07-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Καθαρά κέρδη €24,4εκ. για το πρώτο εξάμηνο του 2014 παρουσίασε η Eurobank Properties	07-08-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Επικαιροποιημένο πληροφοριακό υλικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 28.08.2014	11-08-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση Αποφάσεων Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 28.08.2014	28-08-2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	26-09-2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	01-10-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αλλαγή επωνυμίας της Εταιρείας	01-10-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αλλαγή επωνυμίας της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών	09-10-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αλλαγή Συμβόλου Διαπραγμάτευσης	21-10-2014
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30.09.2014	Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες & Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις	04-11-2014
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30.09.2014	Στοιχεία και Πληροφορίες Περιόδου	04-11-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Καθαρά κέρδη €36εκ. για το εννιάμηνο του 2014 παρουσίασε η Grivalia Properties	04-11-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Έγκριση προσωρινού μερίσματος χρήσης 2014	04-11-2014

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημερομηνία Δημοσίευσης</u>
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	10-11-2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	11-11-2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	13-11-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Σχολιασμός δημοσιευμάτων	24-11-2014
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στο Road Show στη Νέα Υόρκη 12.2014	02-12-2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N.3556_2007	08-12-2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N.3556_2007	10-12-2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N.3556_2007	11-12-2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	15-12-2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N.3556_2007	17-12-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Δελτίο Τύπου σχετικά με την επένδυση στον Ασπρόπυργο Αττικής	17-12-2014
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Διανομή προσωρινού μερίσματος χρήσης 2014	18-12-2014
Οικονομικό Ημερολόγιο	Επικαιροποιημένο Οικονομικό Ημερολόγιο χρήσης 2014	18-12-2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	23-12-2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	29-12-2014
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	31-12-2014