



MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2015
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Μάιος 2015

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	3
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	4
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	5
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος.....	6
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία	7
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	8
1. Γενικές Πληροφορίες	9
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	10
2.1. Βάση Παρουσίασης.....	10
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.....	10
2.3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών	11
3. Νέα λογιστική πολιτική αναφορικά με την επιμέτρηση των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.....	11
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	15
4.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	15
4.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου	17
4.3. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.....	17
5. Τομείς Δραστηριότητας	18
6. Επενδύσεις σε Ακίνητα	20
7. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	21
8. Συμμετοχή σε θυγατρικές	21
9. Εμπορικές και λοιπές Απαιτήσεις	22
10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	22
11. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	22
12. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	22
13. Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους.....	23
14. Δανειακές Υποχρεώσεις	23
15. Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις.....	24
16. Κύκλος Εργασιών	24
17. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	24
18. Κέρδη ανά Μετοχή	25
19. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	25
20. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	25
21. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Μαρτίου 2015	26

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

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2015	31.12.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)	31.03.2015	31.12.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	1.795	1.804	1.804
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	50.004	52.503	45.253
Συμμετοχή σε θυγατρικές	8	-	-	488
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		9	11	9
		51.808	54.318	47.554
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	142	297	297
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	2.698	2.525	2.690
		2.840	3.154	2.987
Σύνολο ενεργητικού		54.648	57.472	47.572
50.541				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο		42.222	42.222	42.222
Υπέρ το άρτιο		2.630	2.630	2.630
Αποθεματικά		2.598	2.714	2.328
Ζημίες εις νέον		(5.935)	(3.682)	(3.353)
Ίδια κεφάλαια μετόχων Εταιρείας		41.515	43.884	41.740
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		41.515	43.884	41.740
44.315				
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		168	166	168
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	13	265	322	-
Δανειακές υποχρεώσεις	14	9.741	10.076	3.700
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11	301	300	247
		10.475	10.864	4.115
4.413				
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	449	756	416
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	15	127	154	101
Δανειακές υποχρεώσεις	14	2.082	1.814	1.200
		2.658	2.724	1.717
1.813				
Σύνολο παθητικού		13.133	13.588	5.832
6.226				
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		54.648	57.472	47.572
50.541				

Αθήνα, 28 Μαΐου 2015

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος &
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος
Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 150138

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

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

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

για την τρίμηνη περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2015



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

Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως		
	31.03.2015	31.03.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)	31.03.2015	31.03.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)	
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα από μισθώματα	16	632	488	650	
		632	488	650	
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(2.520)	(2.120)	-	
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	17	(126)	(110)	(68)	
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(142)	(142)	(100)	
Αποσβέσεις ενσωμάτων περιουσιακών στοιχείων	7	(9)	(9)	(9)	
Λοιπά έσοδα		15	15	331	
Λοιπά έξοδα		(173)	(169)	(103)	
Κέρδη / (Ζημιές) από λειτουργικές δραστηριότητες		(2.323)	(2.047)	701	
Έσοδα από τόκους		11	10	20	
Χρηματοοικονομικά έξοδα		47	(37)	(50)	
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		(2.265)	(2.074)	671	
Φόροι		12	(13)	(15)	
Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου		(2.253)	(2.087)	656	
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		-	-	-	
Μετόχους της εταιρείας		(2.253)	(2.087)	656	
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	18	(0,1601)	0,0406	(0,1483)	0,0466

Αθήνα, 28 Μαΐου 2015

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος &
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος
Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 150138

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

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

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

για την τρίμηνη περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2015



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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2015	31.03.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)	Από 01.01. έως 31.03.2015	31.03.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)
(Ζημιές) / Κέρδη περιόδου	(2.253)	572	(2.087)	656
Λοιπά συνολικά έσοδα / έξοδα:				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Ζημιά από επανεκτίμηση συμμετοχής	-	-	(488)	(129)
Συναλλαγματικές διαφορές	(116)	(44)	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(116)	(44)	(488)	(129)
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	(116)	(44)	(488)	(129)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	(2.369)	528	(2.575)	527
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	(2.369)	528	(2.575)	527

Αθήνα, 28 Μαΐου 2015

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος &
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος
Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 150138

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

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

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος
για την τρίμηνη περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2015



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

Σημείωση	Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας					Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Ζημιές εις νέον	Σύνολο		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014 (όπως δημοσιεύθηκε)	42.222	2.630	3.079	(5.593)	42.338	-	42.338
Επίδραση λογω αλλαγής λογιστικής πολιτικής αναφορικά με την επιμέτρηση των ενσωμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	3	-	-	(38)	(38)	-	(38)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014 (όπως αναμορφώθηκε)	42.222	2.630	3.079	(5.631)	42.300	-	42.300
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(44)	-	(44)	-	(44)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	572	572	-	572
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	(44)	572	528	-	528
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2014 (όπως αναμορφώθηκε)	42.222	2.630	3.035	(5.059)	42.828	-	42.828
Κινήσεις μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2014	-	-	(321)	1.377	1.056	-	1.056
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014 (όπως αναμορφώθηκε)	42.222	2.630	2.714	(3.682)	43.884	-	43.884
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015 (όπως αναμορφώθηκε)	42.222	2.630	2.714	(3.682)	43.884	-	43.884
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(116)	-	(116)	-	(116)
Ζημιές περιόδου	-	-	-	(2.253)	(2.253)	-	(2.253)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα μετά από φόρους	-	-	(116)	(2.253)	(2.369)	-	(2.369)
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2015	42.222	2.630	2.598	(5.935)	41.515	-	41.515

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για την τρίμηνη περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2015



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

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Ζημιές εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014 (όπως δημοσιεύθηκε)		42.222	2.630	3.590	(6.101)	42.341
Επίδραση λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής αναφορικά με την επιμέτρηση των ενσωμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	3	-	-	-	(38)	(38)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014 (όπως αναμορφώθηκε)		42.222	2.630	3.590	(6.139)	42.303
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου		-	-	(129)	-	(129)
Κέρδη περιόδου		-	-	-	656	656
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους		-	-	(129)	656	527
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2014 (όπως αναμορφώθηκε)		42.222	2.630	3.461	(5.483)	42.830
Κινήσεις μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2014		-	-	(645)	2.130	1.485
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014 (όπως αναμορφώθηκε)		42.222	2.630	2.816	(3.353)	44.315
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015 (όπως αναμορφώθηκε)		42.222	2.630	2.816	(3.353)	44.315
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου		-	-	(488)	-	(488)
Ζημιές περιόδου		-	-	-	(2.087)	(2.087)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα μετά από φόρους		-	-	(488)	(2.087)	(2.575)
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2015		42.222	2.630	2.328	(5.440)	41.740

Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών
για την τρίμηνη περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2015



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

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 31.03.2015	Από 01.01. έως 31.03.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)	Από 31.03.2015	Από 01.01. έως 31.03.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		(2.265)	618	(2.074)	671
<i>Προσαρμογές για:</i>					
-Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	9	9	9	9
-Ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	2.520	-	2.120	-
-Προβλέψεις		81	1	79	1
-Χρηματοοικονομικά έξοδα		(50)	(43)	37	31
-Λοιπά κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας		-	199	-	199
<i>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</i>					
- Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων		77	(158)	110	(6)
- Μείωση υποχρεώσεων		(29)	(208)	(27)	(212)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		343	418	254	693
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(78)	(26)	(48)	(51)
Καταβληθείς φόρος		(72)	(73)	(72)	(38)
Επιστροφή εγγυήσεων		(10)	(164)	(9)	(165)
Μερίσματα εισπραχθέντα		-	-	-	(249)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		183	155	125	190
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	6	(21)	-	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες		11	24	10	20
Μερίσματα		-	-	-	249
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(10)	24	10	269
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων		(335)	(223)	(300)	(200)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(335)	(223)	(300)	(200)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα					
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		2.857	3.670	2.690	3.052
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		3	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		2.698	3.626	2.525	3.311

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

1. Γενικές Πληροφορίες

Η «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής «η Εταιρεία») δραστηριοποιείται στη διαχείριση χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας στην Ελλάδα και στο εξωτερικό κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Το χαρτοφυλάκιο το οποίο έχει στην κυριότητά της αποτελείται από εμπορικά ακίνητα υψηλού επιπέδου τα οποία βρίσκονται στις κύριες αστικές περιοχές της Ελλάδας και της Ρουμανίας και τα οποία εκμισθώνει κυρίως σε τραπεζικά ιδρύματα.

Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς από την 13 Δεκεμβρίου 2007, ημερομηνία κατά την οποία έλαβε σχετική άδεια λειτουργίας.

Στο πλαίσιο της περαιτέρω ανάπτυξης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της, την 23 Ιουλίου 2010, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 99,96% του μετοχικού κεφαλαίου της ρουμάνικης ανώνυμης εταιρείας Egnatia Properties S.A., ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπιάια Μάρε. Η μέθοδος ενσωμάτωσης της θυγατρικής εταιρείας στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου γίνεται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Τζώρτζ 4. Η διάρκεια της έχει οριστεί εκατό (100) έτη.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π., η οποία την 31 Μαρτίου 2015 κατέχει το 96,94% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (31 Δεκεμβρίου 2014: 96,90%). Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις καταστάσεις της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. και της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

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

Οι συνημμένες ενδιαμεσες οικονομικές καταστάσεις της 31 Μαρτίου 2015 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 28 Μαΐου 2015 και είναι διαθέσιμες στο επενδυτικό κοινό στα γραφεία της Εταιρείας καθώς και στην ιστοσελίδα της στο διαδίκτυο, όπου θα είναι προσπελάσιμες για τουλάχιστον δύο έτη, σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 2 του Π.Δ. 360/1985, ως ισχύει μετά την τροποποίησή του από τον Ν.3301/2004.

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

2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

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

2.1. Βάση Παρουσίασης

Οι παραπάνω ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για τη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2015 (οι «οικονομικές καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»).

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

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

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

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

2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2015

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

2.2.1. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το Δ.Π.Χ.Α. 3 *Συνενώσεις Επιχειρήσεων* εξαιρεί από το πεδίο εφαρμογής του τη λογιστική αντιμετώπιση του σχηματισμού κοινοπραξίας στις οικονομικές καταστάσεις της κοινοπραξίας.

Δεν υπήρξε καμία επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Π.Χ.Α. 3 στις ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

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

2.2.2. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 13 (Τροποποίηση)

Το Δ.Π.Χ.Α. 13 *Επιμέτρηση της Εύλογης Αξίας* διευκρινίζει ότι ο σκοπός της εξαίρεσης του χαρτοφυλακίου στην παράγραφο 52 από την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε συμπηφισμένη βάση, περιλαμβάνει όλες τις συμβάσεις οι οποίες είναι εντός σκοπού και αντιμετωπίζονται λογιστικά σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 39 ή του Δ.Π.Χ.Α. 9, ακόμη και εάν αυτές οι συμβάσεις δεν πληρούν τον ορισμό του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση».

Δεν υπήρξε καμία επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Π.Χ.Α. 13 στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

2.2.3. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 40 (Τροποποίηση)

Το Δ.Λ.Π. 40 *Επενδύσεις σε Ακίνητα* αποσαφηνίζει την αλληλεξάρτηση του Δ.Π.Χ.Α 3 και του Δ.Λ.Π. 40 κατά την ταξινόμηση ενός ακινήτου ως επενδυτικού ακινήτου ή ως ιδιοχρησιμοποιούμενου. Συνεπώς, μία εταιρεία η οποία αποκτά επενδυτικό ακίνητο πρέπει να προσδιορίσει εάν (α) το ακίνητο πληροί τον ορισμό του επενδυτικού ακινήτου σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40 και (β) η συναλλαγή πληροί τον ορισμό της συνένωσης επιχειρήσεων σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 3.

Δεν υπήρξε καμία επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 40 στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

2.3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατά τη σύνταξη των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από την Διοίκηση σε σχέση με την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου και τις κύριες πηγές εκτίμησης των αβεβαιοτήτων ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014.

3. Νέα λογιστική πολιτική αναφορικά με την επιμέτρηση των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίαση της 30 Ιανουαρίου 2015 αποφάσισε την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης από την Εταιρεία, της εταιρείας με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» («Απορροφώμενη»). Η Απορροφώμενη κατέχει το 96,94% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση έχει προταθεί να πραγματοποιηθεί με ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ως άνω αναφερόμενων εταιρειών, με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 68 επ. του ν. 2190/1920 και του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν.

Στο πλαίσιο αυτό, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε στη συνεδρίασή του την 28 Μαΐου 2015, να προβεί σε αλλαγή λογιστικής πολιτικής αναφορικά με την επιμέτρηση του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις. Οι λόγοι που επέβαλαν αυτή την αλλαγή, ήταν η ανάγκη συνέπειας ως προς τις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές των δύο εταιρειών, οι οποίες και πρόκειται να συγχωνευθούν εντός του 2015.

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 16 *Ενσώματα Πάγια*, η Εταιρεία προβαίνει πλέον σε επιμέτρηση του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της στο κόστος κτήσης του μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας του αντί της επιμέτρησης στην εύλογη αξία.

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

Το Δ.Λ.Π. 8 παρ. 14 ορίζει ότι μία επιχείρηση μπορεί να αλλάξει τη λογιστική πολιτική που εφαρμόζει στην περίπτωση που εκτιμά ότι η αλλαγή «καταλήγει σε οικονομικές καταστάσεις που παρέχουν αξιόπιστη και περισσότερο σχετική πληροφόρηση για τις επιδράσεις των συναλλαγών, λοιπών οικονομικών γεγονότων ή συνθηκών, στην οικονομική θέση της επιχείρησης, στη χρηματοοικονομική της απόδοση ή στις ταμειακές της ροές». Όπως ακριβώς αναφέρθηκε και ανωτέρω, η σχετική αλλαγή διενεργήθηκε ως συνέπεια της απόφασης συγχώνευσης δι' απορροφήσεως της «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» από την Εταιρεία, και της ανάγκης παρουσίωσης κοινών εφαρμοζόμενων λογιστικών πολιτικών μεταξύ των δύο εταιρειών.

Επιπροσθέτως, θα πρέπει να αναφερθεί ότι όπως φαίνεται και από τις αναλύσεις που ακολουθούν, από την ως άνω αλλαγή δεν προκύπτουν ουσιώδεις μεταβολές - επιδράσεις στα κονδύλια των ενοποιημένων και εταιρικών οικονομικών καταστάσεων.

Επίδραση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2014:

Όμιλος

	31.12.2014 (όπως δημοσιεύθηκε)	Επιδράσεις	31.12.2014 (όπως αναμορφώθηκε)
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.861	(57)	1.804
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού	52.514		52.514
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού	3.154		3.154
Σύνολο ενεργητικού	57.529	(57)	57.472
Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων	47.566		47.566
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέον	(3.625)	(57)	(3.682)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	43.941	(57)	43.884
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.864		10.864
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.724		2.724
Σύνολο υποχρεώσεων	13.588		13.588
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	57.529	(57)	57.472

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

Εταιρεία

	31.12.2014 (όπως δημοσιεύθηκε)	Επιδράσεις	31.12.2014 (όπως αναμορφώθηκε)
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.861	(57)	1.804
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού	45.750		45.750
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού	2.987		2.987
Σύνολο ενεργητικού	50.598	(57)	50.541
Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων	47.668		47.668
Κέρδη/(Ζημιές) εις νέον	(3.296)	(57)	(3.353)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	44.372	(57)	44.315
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.413		4.413
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.813		1.813
Σύνολο υποχρεώσεων	6.226		6.226
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	50.598	(57)	50.541

Επίδραση στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση Συνολικών Εσόδων περιόδου 01.01. - 31.12.2014:

Όμιλος	Από 01.01. έως 31.12.2014 (όπως δημοσιεύθηκε)	Επιδράσεις	Από 01.01. έως 31.12.2014 (όπως αναμορφώθηκε)
Έσοδα	3.674	(6)	3.668
Αποσβέσεις	(23)	(13)	(36)
Έξοδα	(1.573)		(1.573)
Κέρδη προ φόρων	2.078	(19)	2.059
Φόροι	(448)		(448)
Καθαρά κέρδη χρήσης	1.630	(19)	1.611
Λοιπά συνολικά έξοδα	(27)		(27)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	1.603	(19)	1.584

Εταιρεία	Από 01.01. έως 31.12.2014 (όπως δημοσιεύθηκε)	Επιδράσεις	Από 01.01. έως 31.12.2014 (όπως αναμορφώθηκε)
Έσοδα	3.871	(6)	3.865
Αποσβέσεις	(23)	(13)	(36)
Έξοδα	(1.325)		(1.325)
Κέρδη προ φόρων	2.523	(19)	2.504
Φόροι	(57)		(57)
Καθαρά κέρδη χρήσης	2.466	(19)	2.447
Λοιπά συνολικά έξοδα	(435)		(435)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	2.031	(19)	2.012

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

Επίδραση στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση Συνολικών Εσόδων περιόδου 01.01. - 31.03.2014:

Όμιλος	Από 01.01. έως	Επιδράσεις	Από 01.01. έως
	31.03.2014		31.03.2014
	(όπως δημοσιεύθηκε)		(όπως αναμορφώθηκε)
Έσοδα	959		959
Αποσβέσεις	(5)	(3)	(8)
Έξοδα	(333)		(333)
Κέρδη προ φόρων	621	(3)	618
Φόροι	(46)		(46)
Καθαρά κέρδη χρήσης	575	(3)	572
Λοιπά συνολικά έξοδα	(44)		(44)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	531	(3)	528
Εταιρεία	Από 01.01. έως	Επιδράσεις	Από 01.01. έως
	31.03.2014		31.03.2014
	(όπως δημοσιεύθηκε)		(όπως αναμορφώθηκε)
Έσοδα	1.001		1.001
Αποσβέσεις	(25)	(3)	(28)
Έξοδα	(302)		(302)
Κέρδη προ φόρων	674	(3)	671
Φόροι	(15)		(15)
Καθαρά κέρδη χρήσης	659	(3)	656
Λοιπά συνολικά έξοδα	(129)		(129)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	530	(3)	527

Επίδραση στα κέρδη ανά μετοχή περιόδου 01.01. - 31.03.2014:

Όμιλος	2014	Επιδράσεις	2014
	(όπως δημοσιεύθηκε)		(όπως αναμορφώθηκε)
Τρίμηνη περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου			
Κέρδη / (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	575	(3)	572
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	14.074	14.074	14.074
Βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,0409	(0,0003)	0,0406
Εταιρεία	2014	Επιδράσεις	2014
Τρίμηνη περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου	(όπως δημοσιεύθηκε)		(όπως αναμορφώθηκε)
Κέρδη / (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	659	(3)	656
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	14.074	14.074	14.074
Βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,0469	(0,0003)	0,0466

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

4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

4.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου έχουν αρχικά αναγνωριστεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό του νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Μαρτίου 2015 δεν είναι σημαντική, καθώς η θυγατρική, η οποία δεν έχει ως λειτουργικό νόμισμα το Ευρώ, αντιπροσωπεύει μικρό ποσοστό των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου. Επιπλέον, η πλειοψηφία των συναλλαγών διενεργείται στο βασικό λειτουργικό νόμισμα που είναι το ευρώ και ως εκ τούτου δεν υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές που να εκτίθενται στον συναλλαγματικό κίνδυνο.

ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται: α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος, β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας του και γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεση του στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας.

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

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

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στη συνέχεια παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου την 31 Μαρτίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014:

31 Μαρτίου 2015	Όμιλος					Σύνολο
	< 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 2 έτη	2 - 5 έτη	> 5 έτη	
Υποχρεώσεις						
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	-	-	168	168
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	-	2.679	2.157	4.905	9.741
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	83	218	301
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	286	163	-	-	-	449
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	602	1.480	-	-	-	2.082
Σύνολο	888	1.643	2.679	2.240	5.291	12.741

31 Δεκεμβρίου 2014	Όμιλος					Σύνολο
	< 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 2 έτη	2 - 5 έτη	> 5 έτη	
Υποχρεώσεις						
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	-	-	166	166
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	-	2.679	2.157	5.240	10.076
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	83	217	300
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	702	54	-	-	-	756
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	335	1.479	-	-	-	1.814
Σύνολο	1.037	1.533	2.679	2.240	5.623	13.112

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

Τα ποσά που παρουσιάζονται στους παραπάνω πίνακες είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Μαρτίου 2015 και την 31 Δεκεμβρίου 2014, αντίστοιχα.

4.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

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

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

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
Δανειακές υποχρεώσεις	11.823	11.890	4.900	5.200
Σύνολο ενεργητικού	54.648	57.472	47.572	50.541
Δείκτης μόχλευσης	21,63%	20,69%	10,30%	10,29%

4.3. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Μαρτίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014, αντίστοιχα, ανά τεχνική αποτίμησης. Τα διαφορετικά επίπεδα καθορίζονται ως εξής:

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

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

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

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

31 Μαρτίου 2015	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Μετοχές μη εισηγμένες	-	-	-	-

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

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

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

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Μαρτίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014, αντίστοιχα:

31 Μαρτίου 2015	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις		-	11.823

31 Δεκεμβρίου 2014	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις		-	11.890

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

Κατά την 31 Μαρτίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσεγγίζουν την εύλογη αξία.

5. Τομείς Δραστηριότητας

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

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

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

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

Ανάλυση ανά τομέα δραστηριότητας

Από 01.01. έως 31.03.2015

Τομέας	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	452	180	632
Σύνολο εσόδων τομέα	452	180	632
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	(432)	(2.088)	(2.520)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(62)	(64)	(126)
Λειτουργικές ζημιές τομέα	(42)	(1.972)	(2.014)
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα			15
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(324)
Λειτουργικές ζημιές			(2.323)
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους			11
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα			47
Ζημιές προ φόρων			(2.265)
Φόροι			12
Ζημιές περιόδου			(2.253)

Τομέας	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2015			
Ενεργητικό	29.164	22.688	51.852
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			2.796
Σύνολο ενεργητικού			54.648

Παθητικό ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2015

Υποχρεώσεις	12.188	274	12.462
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις			671
Σύνολο υποχρεώσεων			13.133

Από 01.01. έως 31.03.2014 (όπως αναμορφώθηκε)

Τομέας	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	608	244	852
Σύνολο εσόδων τομέα	608	244	852
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(54)	(37)	(91)
Λειτουργικά κέρδη τομέα	554	207	761
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα			83
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(224)
Λειτουργικά κέρδη			620
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους			25
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα			(27)
Κέρδη προ φόρων			618
Φόροι			(46)
Κέρδη περιόδου			572

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

Τομέας	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2014 (όπως αναμορφώθηκε)			
Ενεργητικό	31.431	22.871	54.302
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			3.170
Σύνολο ενεργητικού			57.472
Παθητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2014			
Υποχρεώσεις	12.153	160	12.313
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις			1.275
Σύνολο υποχρεώσεων			13.588

Γεωγραφική Κατανομή

Από 01.01. έως 31.03.2015	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	488	144	632
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού	44.938	6.870	51.808
Από 01.01. έως 31.03.2014 (όπως αναμορφώθηκε)			
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	650	202	852
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού	45.990	7.420	53.410

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

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

6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

Περίοδος που έληξε την	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	52.503	51.574	45.253	44.154
Προσθήκες :				
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	21	492	1	-
- Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(2.520)	437	(2.120)	1.099
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	50.004	52.503	43.134	45.253

Ο Όμιλος με απόφαση της Διοίκησης και για σκοπούς της προαναφερθείσας συγχώνευσης με απορρόφηση προέβη στην επανεκτίμηση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων για την ημερομηνία 31 Ιανουαρίου 2015. Από την επανεκτίμηση της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδύσεων σε ακίνητα προέκυψε ζημιά ποσού €2.520 για τον Όμιλο και €2.120 για την Εταιρεία, η οποία περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία» της ενοποιημένης και εταιρικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων της τρίμηνης περιόδου που έληξε την 31 Μαρτίου 2015.

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

7. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Τα πάγια του Ομίλου και της Εταιρείας αποτιμώνται στο κόστος, ως ακολούθως:

Όμιλος	Οικόπεδα & Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	1.913	9	295	7	2.224
Προσθήκες	-	-	2	-	2
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	1.913	9	297	7	2.226
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	(89)	(6)	(293)	-	(388)
Αποσβέσεις χρήσεως	(33)	(1)	-	-	(34)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	(122)	(7)	(293)	-	(422)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2014	1.791	2	4	7	1.804
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	1.913	9	297	7	2.226
Προσθήκες	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2015	1.913	9	297	7	2.226
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	(122)	(7)	(293)	-	(422)
Αποσβέσεις περιόδου	(8)	(1)	-	-	(9)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	(130)	(8)	(293)	-	(431)
Αναπόσβεστη αξία 31 Μαρτίου 2015	1.783	1	4	7	1.795

8. Συμμετοχή σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2010 – 2014	Όμιλος		Εταιρεία	
			31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2010 – 2014	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%

Η ανάλυση της κίνησης του λογαριασμού «Συμμετοχή σε θυγατρικές» κατά την παρούσα και την προηγούμενη χρήση, έχει ως εξής:

	Εταιρεία	
	2015	2014
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	488	897
Μείωση στα λοιπά συνολικά έσοδα από προσαρμογές στην εύλογη αξία	(488)	(409)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	0	488

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

9. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
Εμπορικές απαιτήσεις	45	118	45	118
Λοιπές απαιτήσεις	97	179	64	179
Σύνολο	142	297	109	297

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

10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
Ταμείο	3	2	3	2
Καταθέσεις όψεως	695	655	522	488
Καταθέσεις προθεσμίας	2.000	2.200	2.000	2.500
Σύνολο	2.698	2.857	2.525	2.690

Οι τραπεζικές καταθέσεις τοκίζονται με κυμαινόμενο επιτόκιο και βασίζονται στα μηνιαία επιτόκια τραπεζικών καταθέσεων. Τα έσοδα από τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας λογιστικοποιούνται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και απεικονίζονται στο κονδύλι «Έσοδα από τόκους» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

11. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	301	300	247	247
Σύνολο	301	300	247	247

12. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
Προμηθευτές	113	165	111	164
Έσοδα επόμενων χρήσεων	18	17	18	17
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	43	61	43	61
Παρακρατούμενοι & λοιποί φόροι- τέλη	141	142	111	114
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	18	20	18	20
Πιστωτές διάφοροι	116	351	115	77
Σύνολο	449	756	416	453

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

13. Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

Την 31 Μαρτίου 2015, ο Όμιλος αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση ποσού €265 (31 Δεκεμβρίου 2014: €322) που προέκυψε από τη διαφορά μεταξύ της λογιστική αξίας και της φορολογικής βάσης των επενδυτικών ακινήτων της θυγατρικής εταιρείας Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία. Η διαφορά που προκύπτει σε σχέση με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση της 31 Δεκεμβρίου 2014 ποσού €57 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Φόροι» της ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

14. Δανειακές Υποχρεώσεις

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακό δάνειο	3.700	4.000	3.700	4.000
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	6.041	6.076	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	9.741	10.076	3.700	4.000
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακό δάνειο	1.200	1.200	1.200	1.200
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	882	614	-	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2.082	1.814	1.200	1.200
Σύνολο	11.823	11.890	4.900	5.200

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

Το μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας αρχικού ποσού ύψους €7.000 και τρέχοντος υπολοίπου €4.900 έχει χορηγηθεί από την Alpha Bank A.E. (πρώην Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
Έως 1 έτος	2.082	1.814	1.200	1.200
Από 1 έως 5 έτη	4.835	4.836	3.700	4.000
Πάνω από 5 έτη	4.906	5.240	-	-
Σύνολο	11.823	11.890	4.900	5.200

Οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας ενός μήνα.

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

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

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

15. Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
Τρέχων φόρος	39	21	13	27
Φόρος επί αφορολόγητων αποθεματικών	88	88	88	88
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	-	45	-	45
Σύνολο	127	154	101	160

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2014, η εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά για τις χρήσεις 2008 και 2009. Από τον έλεγχο προέκυψαν διαφορές συνολικού ποσού €90 που αφορούσαν τον υπολογισμό του φόρου βάσει του άρθρου 31 του Ν.2778/1999 και περαιτέρω υποχρεώσεις από την μη υποβολή δήλωσης αναπροσαρμογής ακινήτων του ν.2065/1992. Η Διοίκηση της εταιρείας αμφισβήτησε τα πορίσματα του ελέγχου και για τον λόγο αυτό άσκησε ενδικοφανή προσφυγή κατ' άρθρο 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας καταβάλλοντας το 50% του ανωτέρω ποσού. Η ενδικοφανής προσφυγή απερρίφθη από τη Διεύθυνση επίλυσης διαφορών της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και η Διοίκηση της Εταιρείας προσέφυγε στα Διοικητικά Δικαστήρια. Την 23 Μαρτίου 2015, η Εταιρεία προέβη στην αποπληρωμή όλου του ποσού που είχε απομείνει, ήτοι €45 από το συνολικό ποσό των €90 που είχε καταλογιστεί από τον έλεγχο.

Από τις παραπάνω διαφορές δεν προέκυψε επιβάρυνση στα αποτελέσματα της χρήσης καθώς η Εταιρεία είχε σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις σε προηγούμενες χρήσεις.

16. Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2015	31.03.2014	31.03.2015	31.03.2014
Έσοδα από μισθώματα	632	852	488	650
Σύνολο	632	852	488	650

17. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2015	31.03.2014	31.03.2015	31.03.2014
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	71	23	55	2
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	2	1	2	1
Έξοδα ασφάλισης	9	27	9	27
Έξοδα εκτιμήσεων	25	9	25	9
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	18	9	18	9
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	-	22	-	20
Λοιπά έξοδα	1	-	1	-
Σύνολο	126	91	110	68

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

18. Κέρδη ανά Μετοχή

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

Τρίμηνη περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2015	2014	2015	2014
Κέρδη/(ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	(2.253)	572	(2.087)	656
Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών (χιλιάδες)	14.074	14.074	14.074	14.074
Βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (€ ανα μετοχή)	(0,1601)	0,0406	(0,1483)	0,0466

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

19. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010. Οι χρήσεις 2011, 2012 και 2013 έχουν ελεγχθεί από την εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών της Εταιρείας, Grant Thornton, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994. Τα σχετικά πιστοποιητικά για το 2011, 2012 και 2013, τα οποία δεν είχαν παρατηρήσεις, εκδόθηκαν την 25 Ιουλίου 2012, 23 Σεπτεμβρίου 2013 και 07 Ιουλίου 2014, αντίστοιχα. Οι χρήσεις 2011 και 2012 θεωρούνται περαιωμένες, καθώς έχουν παρέλθει οι σχετικές προθεσμίες μετά τις οποίες οι φορολογικές αρχές δεν μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο, σύμφωνα με την ΠΟΛ 1236/2014 (η οποία παρέτεινε για την χρήση του 2011 την προθεσμία των 18 μηνών από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» που προέβλεπε το αρ. 6 της ΠΟΛ 1159/22.7.2011) και την ΠΟΛ 1159/22.7.2011. Η χρήση 2013 θα δύναται να θεωρείται οριστική για σκοπούς φορολογικού ελέγχου μετά από 18 μήνες από την υποβολή της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών (εκτός και αν η εν λόγω προθεσμία παραταθεί στο μέλλον με νέα απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών. Η χρήση 2014 βρίσκεται υπό έλεγχο από τους τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές της Εταιρείας και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό αναμένεται να εκδοθεί μετά τη δημοσίευση των Οικονομικών Καταστάσεων της τριμήνιας περιόδου που έληξε την 31.03.2015. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμάται ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Πληροφορίες σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για τις θυγατρικές παρουσιάζονται στη Σημείωση 8.

20. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π. (μητρική εταιρεία και μέλος του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε.), η οποία κατέχει το 96,94% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (31 Δεκεμβρίου 2014: 96,90%) και ελέγχει την Εταιρεία (Σημείωση 1). Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ				
Υποχρεώσεις σχετικά με την ασφάλιση ακινήτων	9	18	9	18
Σύνολο	9	18	9	18

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

ii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	117	117	117	117
Σύνολο	117	117	117	117

iii. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2015	Από 01.01. έως 31.03.2014	Από 01.01. έως 31.03.2015	Από 01.01. έως 31.03.2014
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ				
Έξοδα ασφάλισης ακινήτων	10	-	10	-
Σύνολο	10	-	10	-

iv. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2015	Από 01.01. έως 31.03.2014	Από 01.01. έως 31.03.2015	Από 01.01. έως 31.03.2014
Μισθοί	65	50	65	50
Εργοδοτικές εισφορές	16	14	16	14
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	24	20	24	20
Σύνολο	105	84	105	84

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

21. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Μαρτίου 2015

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