

ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.

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

Μάιος 2016

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου .....	3
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	9
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....	11
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων .....	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων .....	13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....	14
1. Γενικές Πληροφορίες .....	15
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών .....	16
2.1. Βάση Παρουσίασης.....	16
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.....	16
2.3. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα.....	21
2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	22
2.5. Μισθώσεις .....	23
2.6. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων .....	23
2.7. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	24
2.8. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα .....	24
2.9. Μετοχικό Κεφάλαιο .....	24
2.10. Διανομή Μερισμάτων.....	24
2.11. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις .....	24
2.12. Δανειακές Υποχρεώσεις.....	24
2.13. Δαπάνες Δανεισμού.....	24
2.14. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα.....	25
2.15. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις .....	25
2.16. Προβλέψεις.....	25
2.17. Αναγνώριση Εσόδων.....	25
2.18. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους .....	25
2.19. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	26
2.20. Συμφηφισμός.....	26
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....	26
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου .....	26
3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου .....	28
3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού .....	28
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων .....	29
4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές.....	30
5. Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	31
6. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις .....	32
7. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	33
8. Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο.....	33
9. Δανειακές Υποχρεώσεις .....	33
10. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	34
11. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα.....	34
12. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις .....	35
13. Κύκλος Εργασιών .....	35
14. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	36
15. Λοιπά Έξοδα .....	36
16. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	36
17. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη .....	36
18. Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	38
19. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2015.....	38
Στοιχεία και Πληροφορίες .....	39
Διαθεσιμότητα Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης .....	40

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

---

## **Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.»**

επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 2015

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

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής «Διοικητικό Συμβούλιο» ή «Δ.Σ.» ή «ΔΣ») της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. (εφεξής «Εταιρεία») για τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2015 έως 31 Δεκεμβρίου 2015.

Η παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνει τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και την Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

### **ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2015**

#### **ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ**

1. Την 28 Δεκεμβρίου 2015 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας («η προς Απορρόφηση Εταιρεία») αποφάσισε την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης από την εταιρεία με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» («η Απορροφώσα Εταιρεία»). Η Απορροφώσα Εταιρεία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της προς Απορρόφηση Εταιρείας. Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση έχει προταθεί να πραγματοποιηθεί με ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ως άνω αναφερόμενων εταιρειών, με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 68 επ., και ιδίως 78, παρ. 2 του Κ.Ν. 2190/1920 και του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Η 31 Δεκεμβρίου 2015 έχει οριστεί ως ημερομηνία μετασχηματισμού, ενώ η ελεγκτική εταιρεία ΠΡΑΙΣΓΟΥΟΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ θα πραγματοποιήσει τον έλεγχο του ισολογισμού μετασχηματισμού της προς Απορρόφηση Εταιρείας.

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

2. Την 9 Σεπτεμβρίου 2015 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, κατ' άρθρ. 4 παρ. 3 του Κ.Ν. 2190/1920, κατά το ποσό των €7.711 χιλ.. Η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €7.711 χιλ. πραγματοποιήθηκε με ακύρωση 771 χιλ. μετοχών της Εταιρείας, ισόποσης ονομαστικής αξίας. Την 12 Οκτωβρίου 2015, η ως άνω μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό πρωτοκόλλου 19938/12.10.2015 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής, η οποία καταχωρήθηκε την 13 Οκτωβρίου 2015 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο της ως άνω Περιφέρειας.

### **Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της μισθωμένο κτηριακό συγκρότημα γραφείων συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 62 χιλ. τ.μ. στην Παιανία Αττικής. Το εν λόγω κτηριακό συγκρότημα είναι το πρώτο στην Ελλάδα που πιστοποιήθηκε ενεργειακά κατά το πρότυπο LEED (επίπεδο Gold) του οργανισμού U.S. Green Building Council. Η εύλογη αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2015, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση του τακτικού ανεξάρτητου εκτιμητή, ήταν €125.136 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2014: €125.412 χιλ.).

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

**Κύκλος εργασιών:** Το σύνολο του κύκλου εργασιών κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015 ανήλθε σε €9.405 χιλ., το οποίο αφορά σε έσοδα από μισθώματα, έναντι €9.016 χιλ. το 2014, παρουσιάζοντας αύξηση 4,3%. Η συγκεκριμένη αύξηση των εσόδων από μισθώματα προήλθε από αναπροσαρμογή των μισθωμάτων του ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας.

**Καθαρό κέρδος/ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία:** Κατά την τρέχουσα χρήση η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε μείωση ύψους €276 χιλ. (έναντι κέρδους €2.091 χιλ. την προηγούμενη χρήση). Η καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία που προέκυψε τη χρήση 2015 αντικατοπτρίζει τη μεταβολή της Ελληνικής αγοράς εμπορικών ακινήτων, (και κυρίως των ακινήτων με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας), η οποία ήταν πτωτική κυρίως κατά τους πρώτους έξι μήνες του 2015 ενώ καταγράφηκε στάση αναμονής με ελαφριά σημάδια ανάκαμψης κατά το δεύτερο εξάμηνο. Η μεγάλη μείωση του πρώτου εξαμήνου οφειλόταν κυρίως στις συνθήκες που επικρατούσαν στην Ελληνική αγορά όπου οι ρυθμοί των περισσότερων επενδυτικών ή αναπτυξιακών έργων υποδομής είχαν επιβραδυνθεί ή ματαιωθεί και υπήρχε ένας πολύ περιορισμένος αριθμός πραγματοποιηθεισών συναλλαγών. Κατά το β' εξάμηνο 2015, η συμφωνία με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης και η επιτυχημένη ανακεφαλαιοποίηση των ελληνικών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων αποτέλεσαν σημαντικά βήματα για την αποκατάσταση του κλίματος εμπιστοσύνης και την ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για εμπορικά ακίνητα με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας (investment grade ακίνητα). Στα χαρακτηριστικά αυτά περιλαμβάνονται κυρίως η ποιότητα κατασκευής του ακινήτου μας, η ποιότητα του μισθωτή καθώς και οι βασικοί όροι του μισθωτηρίου συμβολαίου.

**Λειτουργικά κέρδη:** Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2015 ανήλθαν σε €9.482 χιλ. (έναντι €10.508 χιλ. της προηγούμενης χρήσης). Μη λαμβανομένων υπόψιν α) του καθαρού κέρδους / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για τις χρήσεις 2015 και 2014 (2015: καθαρή ζημιά €276 χιλ., 2014: καθαρό κέρδος €2.091 χιλ.) και β) την καθαρή μεταβολή των χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (2015: καθαρά κέρδη €697 χιλ., 2014: καθαρή ζημιά €249 χιλ.), τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας ανήλθαν σε ποσό €9.061 χιλ., έναντι ποσού €8.666 χιλ. της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 4,6%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών, όπως αναφέρεται παραπάνω.

**Χρηματοοικονομικά έξοδα:** Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2015 ανήλθαν σε €4.230 χιλ. (2014: €4.435 χιλ.), εμφανίζοντας μείωση κατά 4,6%. Η μείωση αυτή οφείλεται τόσο στη μείωση του κυμαινόμενου επιτοκίου EURIBOR 3M όσο και στη μείωση του ανεξόφλητου κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας.

**Φόροι:** Ως θυγατρική Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (εφεξής «ΕΚΤ») προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Οι φόροι κατά τη χρήση 2015 ανήλθαν σε €145 χιλ., έναντι €156 χιλ. της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μείωση κατά 7,1% η οποία οφείλεται κυρίως στη μείωση του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των χρηματικών διαθεσίμων της Εταιρείας.

**Κέρδη περιόδου:** Τη χρήση 2015 η Εταιρεία είχε κέρδη περιόδου ύψους €5.107 χιλ. έναντι κερδών περιόδου ύψους €5.917 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

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

**ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ**

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας</b> (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	0,90x	1,75x
<b>Προσαρμοσμένος Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας</b> (μη συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων <sup>1</sup> ) [Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (μη συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων <sup>1</sup> )]	1,32x	2,81x
<b>Δείκτης Μόχλευσης</b> (Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού)	38,1%	36,8%
LTV (Δάνεια προς Εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα)	40,1%	41,0%
(Net LTV) [Καθαρά Δάνεια (Δάνεια μείον Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα) προς Εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα]	35,0%	29,7%

<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)</b>	31.12.2015	31.12.2014
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Ίδια Κεφάλαια)	<b>72.809</b>	<b>75.413</b>
Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	427	427 <sup>2</sup>
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	<b>170,51</b>	<b>176,61</b>

	Από 01.01. έως		Μεταβολή
	31.12.2015	31.12.2014	%
Κέρδη περιόδου	5.107	5.917	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	4.230	4.435	
Πλέον: Φόροι	145	156	
<b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>9.482</b>	<b>10.508</b>	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(697)	249	
(Μείον) / Πλέον: Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	276	(2.091)	
<b>Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων και καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των ακινήτων (Adjusted EBITDA)</b>	<b>9.061</b>	<b>8.666</b>	<b>4,6%</b>

<b>Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)</b>	Από 01.01. έως		Μεταβολή
	31.12.2015	31.12.2014	%
Κέρδη περιόδου	5.107	5.917	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(697)	249	
(Μείον) / Πλέον: Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	276	(2.091)	
<b>FFO</b>	<b>4.686</b>	<b>4.075</b>	<b>15,0%</b>

<sup>1</sup> Δε συμπεριλαμβάνεται η εύλογη αξία των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων καθώς οι πληρωμές των τόκων που προκύπτουν από αυτές εξυπηρετούνται κανονικά και συνεπώς η εύλογη αξία των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων αποτελεί μόνο αποτιμησιακή βραχυπρόθεσμη υποχρέωση.

<sup>2</sup> Για σκοπούς συγκρισιμότητας με τη χρήση 2015, ο αριθμός των μετοχών για τη χρήση 2014 έχει αναπροσαρμοστεί ώστε να αντανάκλα τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου που αποφάσισε η από 9 Σεπτεμβρίου 2015 Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας (Σημείωση 8).

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

---

## ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015

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

### ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

#### Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας του ακινήτου και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται: α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία, β) από τα χαρακτηριστικά του ακινήτου ιδιοκτησίας της και γ) από γεγονότα που αφορούν τον υφιστάμενο μισθωτή της Εταιρείας. Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς το ακίνητο ιδιοκτησίας της Εταιρείας εκμισθώνεται στην Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες Α.Ε., μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, για διάρκεια 32 ετών από την έναρξη της μίσθωσης, με την ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων να συνδέεται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου 1,0% και, σε κάθε περίπτωση, η προσαρμογή δεν πρέπει να υπολείπεται του 2,0% ή να υπερβαίνει το 4,5%. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

#### Επισφάλειες από μισθωτές (πιστωτικός κίνδυνος)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς η Εταιρεία έχει μοναδικό πελάτη (μισθωτή) την Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες Α.Ε., η οποία έχει υψηλή πιστοληπτική ικανότητα και ως εκ τούτου ο πιστωτικός κίνδυνος κρίνεται εξαιρετικά χαμηλός.

#### Πληθωριστικός κίνδυνος

Η αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς το ακίνητο ιδιοκτησίας της εκμισθώνεται για χρονική διάρκεια 32 ετών κατά την οποία θα πραγματοποιείται ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων συνδεδεμένη με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου 1,0% και, σε κάθε περίπτωση, η προσαρμογή δεν πρέπει να υπολείπεται του 2,0% ή να υπερβαίνει το 4,5%.

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

Η Εταιρεία έχει σημαντικά έντοκα στοιχεία στο ενεργητικό και παθητικό της που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και δανειακές υποχρεώσεις αντίστοιχα. Ωστόσο, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο ταμειακών ροών και στον κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων, καθώς οι καταθέσεις είναι τοποθετημένες σε λογαριασμούς όψεως και για τις δανειακές υποχρεώσεις, η Εταιρεία έχει καταρτίσει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσής της στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου. Ως αποτέλεσμα, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

#### Κίνδυνος ρευστότητας

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

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου  
επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 31 Δεκεμβρίου 2015

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

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2014:

31 Δεκεμβρίου 2015	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	645	3.286	51.688	-	-	<b>55.619</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	2.542	<b>2.542</b>
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	309	925	1.173	-	-	<b>2.407</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	908	1.712	844	-	-	-	<b>3.464</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>908</b>	<b>2.666</b>	<b>5.055</b>	<b>52.861</b>	-	<b>2.542</b>	<b>64.032</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>Κάτω από 1 μήνα</b>	<b>1 - 3 μήνες</b>	<b>3 - 12 μήνες</b>	<b>12 μήνες - 2 έτη</b>	<b>2 - 5 έτη</b>	<b>Πάνω από 5 έτη</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	1.358	2.716	4.038	51.789	-	<b>59.901</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	3.335	-	2.542	<b>5.877</b>
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	470	1.405	1.851	1.593	-	<b>5.319</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	110	-	3.355	-	-	-	<b>3.465</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>110</b>	<b>1.828</b>	<b>7.476</b>	<b>9.224</b>	<b>53.382</b>	<b>2.542</b>	<b>74.562</b>

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

#### Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης της Εταιρείας παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τις συνολικές δανειακές υποχρεώσεις προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Στόχος της Διοίκησης της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της Εταιρείας μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών της.

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

	31.12.2015	31.12.2014
Δανειακές υποχρεώσεις	50.230	51.405
Σύνολο ενεργητικού	131.837	139.625
<b>Δείκτης μόχλευσης</b>	<b>38,1%</b>	<b>36,8%</b>

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

---

#### **ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24, περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 17 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015.

#### **ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2016**

Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω στην ενότητα «ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ» της παρούσας έκθεσης, την 28 Δεκεμβρίου 2015 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης από τη μητρική της εταιρεία Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Η εν λόγω συγχώνευση αναμένεται να ολοκληρωθεί κατά το α' εξάμηνο του 2016.

Μαρούσι, 16 Μαΐου 2016

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και  
Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός





## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας

«ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ»**

### Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Καρελά Ανώνυμη Εταιρεία Τεχνολογίας Έρευνας Ανάπτυξης & Αξιοποίησης Ακινήτων Βιοτεχνίας και Βιομηχανίας» (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2015, τις καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λιυτές επεξηγηματικές πληροφορίες.

### Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

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

### Ευθύνη του Ελεγκτή

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

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

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

## Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

## Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α (παρ.3<sup>α</sup>) και 37 του κ.ν. 2190/1920.

## Έμφαση θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 1 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται το θέμα της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου περί έναρξης προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της Εταιρείας από τη μητρική «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ». Στη γνώμη μας δε διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Αθήνα, 16 Μαΐου 2016

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μπεάτε Ράντουλφ  
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 37541

**Deloitte**

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

151 25 Μαρούσι  
Α.Μ. ΣΟΕΛ Ε 120

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης  
**31 Δεκεμβρίου 2015**

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

	Σημείωση	31.12.2015	31.12.2014
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	125.136	125.412
		<b>125.136</b>	<b>125.412</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6	268	83
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	6.433	14.130
		<b>6.701</b>	<b>14.213</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>131.837</b>	<b>139.625</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	4.273	11.984
Υπέρ το άρτιο	8	12.391	12.391
Αποθεματικά		296	-
Κέρδη εις νέον		55.849	51.038
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>72.809</b>	<b>75.413</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δανειακές υποχρεώσεις	9	49.057	50.231
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	10	2.542	5.877
		<b>51.599</b>	<b>56.108</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	3.837	3.813
Δανειακές υποχρεώσεις	9	1.173	1.174
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	11	2.347	3.042
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		72	75
		<b>7.429</b>	<b>8.104</b>
<b>Σύνολο παθητικού</b>		<b>59.028</b>	<b>64.212</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού</b>		<b>131.837</b>	<b>139.625</b>

Αθήνα, 16 Μαΐου 2016

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και  
 Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ. και Λογιστής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων  
για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015

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

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		31.12.2015	31.12.2014
<b>Κύκλος εργασιών</b>			
Έσοδα από μισθώματα	13	9.405	9.016
		<b>9.405</b>	<b>9.016</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(276)	2.091
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	(298)	(297)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	11	697	(249)
Λοιπά έσοδα		7	-
Λοιπά έξοδα	15	(53)	(53)
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>9.482</b>	<b>10.508</b>
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(4.230)	(4.435)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>5.252</b>	<b>6.073</b>
Φόροι		(145)	(156)
<b>Κέρδη περιόδου</b>		<b>5.107</b>	<b>5.917</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>		<b>5.107</b>	<b>5.917</b>

Αθήνα, 16 Μαΐου 2016

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ. και Λογιστής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων  
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015

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

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014</b>		<b>11.984</b>	<b>12.391</b>	-	<b>45.121</b>	<b>69.496</b>
Κέρδη περιόδου		-	-	-	5.917	5.917
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>		-	-	-	<b>5.917</b>	<b>5.917</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014</b>		<b>11.984</b>	<b>12.391</b>	-	<b>51.038</b>	<b>75.413</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015</b>		<b>11.984</b>	<b>12.391</b>	-	<b>51.038</b>	<b>75.413</b>
Κέρδη περιόδου		-	-	-	5.107	5.107
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>		-	-	-	<b>5.107</b>	<b>5.107</b>
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	8	(7.711)	-	-	-	(7.711)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	296	(296)	-
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015</b>		<b>4.273</b>	<b>12.391</b>	<b>296</b>	<b>55.849</b>	<b>72.809</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		31.12.2015	31.12.2014
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>			
Κέρδη προ φόρων		5.252	6.073
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	276	(2.091)
- Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	11	(697)	249
- Χρηματοοικονομικά έξοδα		4.230	4.435
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(186)	7.451
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(3.311)	299
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		5.564	16.416
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(4.051)	(4.247)
Καταβληθείς φόρος		(148)	(174)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>1.365</b>	<b>11.995</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	8	(7.711)	-
Αποπληρωμή ομολογιακών δανείων		(1.351)	(2.448)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(9.062)</b>	<b>(2.448)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>(7.697)</b>	<b>9.547</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		14.130	4.583
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου</b>	7	<b>6.433</b>	<b>14.130</b>

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

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

Η «ΚΑΡΕΛΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» με τον διακριτικό τίτλο «ΚΑΡΕΛΑ S.A.» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 25 Ιουνίου 2008 με σχετική απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών και η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα και πιο συγκεκριμένα στο Μαρούσι Αττικής επί της Λ. Κηφισίας 37Α. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Αωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 008287401000 και η διάρκειά της λήγει στις 25 Ιουνίου του έτους δύο χιλιάδες πενήντα οκτώ (2058).

Την 28 Δεκεμβρίου 2015 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας («η προς Απορρόφηση Εταιρεία») αποφάσισε την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης από την εταιρεία με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» («η Απορροφώσα Εταιρεία»). Η Απορροφώσα Εταιρεία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της προς Απορρόφηση Εταιρείας. Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση έχει προταθεί να πραγματοποιηθεί με ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ως άνω αναφερόμενων εταιρειών, με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 68 επ., και ιδίως 78, παρ. 2 του Κ.Ν. 2190/1920 και του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Η 31 Δεκεμβρίου 2015 έχει οριστεί ως ημερομηνία μετασηματισμού, ενώ η ελεγκτική εταιρεία ΠΡΑΙΣΓΟΥΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ θα πραγματοποιήσει τον έλεγχο του ισολογισμού μετασηματισμού της προς Απορρόφηση Εταιρείας.

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, ως 100% θυγατρική του ομίλου της εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ (εφεξής «Εθνική Πανγαία»), ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προαναφερόμενου ομίλου με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης, οι οποίες με τη σειρά τους ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»).

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει διετή θητεία η οποία λήγει με την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συγκληθεί εντός του έτους 2017. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 26 Ιουνίου 2015 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει την εξής σύνθεση:

Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας Εθνική Πανγαία	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών της εταιρείας Εθνική Πανγαία	Αντιπρόεδρος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Καθηγητής (Associate) στο Πανεπιστήμιο του Cambridge & Επισκέπτης Καθηγητής στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών	Μέλος
Άννα Χαλκιαδάκη του Αντωνίου	Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής της εταιρείας Εθνική Πανγαία	Μέλος

\* Σημειώνεται ότι μέχρι και την 4 Μαρτίου 2016, στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονταν και ο κύριος Καπετανάκος Παναγιώτης του Νικολάου ο οποίος την ως άνω ημερομηνία υπέβαλε την παραίτησή του από τη θέση του ως μέλος και έως σήμερα δεν έχει αντικατασταθεί.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 16 Μαΐου 2016 και υπόκεινται στην έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

## **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών**

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

### **2.1 Βάση Παρουσίασης**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015 (οι «χρηματοοικονομικές καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»).

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

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις κρίθηκε ότι δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

Οι χρηματοοικονομικές 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 τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

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

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

### **2.2 Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.**

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

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

##### **2.2.1.1. Επίδραση από την υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση)**

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

##### **2.2.1.2. Επίδραση από την υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 13 (Τροποποίηση)**

Το Δ.Π.Χ.Α. 13 *Επιμέτρηση της Εύλογης Αξίας* διευκρινίζει ότι ο σκοπός της εξαίρεσης του χαρτοφυλακίου στην παράγραφο 52 από την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε συμπηφισμένη βάση, περιλαμβάνει όλες τις συμβάσεις οι

---



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

---

οποίες είναι εντός σκοπού και αντιμετωπίζονται λογιστικά σύμφωνα με τις διατάξεις των Δ.Λ.Π. 39 ή του Δ.Π.Χ.Α. 9, ακόμη και εάν αυτές οι συμβάσεις δεν πληρούν τον ορισμό του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση». Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Π.Χ.Α. 13 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Το Δ.Λ.Π. 40 αποσαφηνίζει την αλληλεξάρτηση του Δ.Π.Χ.Α 3 και του Δ.Λ.Π. 40 κατά την ταξινόμηση ενός ακινήτου ως επενδυτικό ακίνητο ή ως ιδιοχρησιμοποιούμενο. Συνεπώς, μία εταιρεία η οποία αποκτά επενδυτικό ακίνητο πρέπει να προσδιορίζει εάν (α) το ακίνητο πληροί τον ορισμό του επενδυτικού ακινήτου σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40 και (β) η συναλλαγή πληροί τον ορισμό της συνένωσης επιχειρήσεων σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 3. Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 40 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

- **Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2018 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ενώ εντός του δεύτερου εξαμήνου 2016 αναμένεται να υιοθετηθεί και από την Ε.Ε.). Το Δ.Π.Χ.Α. 9 που εκδόθηκε τον Νοέμβριο του 2009 εισήγαγε νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού. Το Δ.Π.Χ.Α. 9 τροποποιήθηκε αρχικά τον Οκτώβριο του 2010 και συμπεριέλαβε απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καθώς και την αποαναγνώριση τους και μεταγενέστερα τον Νοέμβριο του 2013 όπου εισήγαγε το νέο γενικό πλαίσιο λογιστικής αντιστάθμισης. Τον Ιούλιο του 2014 εκδόθηκε αναθεωρημένη έκδοση κυρίως για να περιλάβει (α) τις διατάξεις για την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (β) περιορισμένες τροποποιήσεις των σχετικών διατάξεων που αφορούν στην ταξινόμηση και στην επιμέτρηση εισάγοντας μία νέα κατηγορία επιμέτρησης για ορισμένες απλές κατηγορίες χρεωστικών τίτλων, την «εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων» (ΕΑΜΛΣΕ). Οι βασικές απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 περιλαμβάνουν:
  - όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που περιλαμβάνονται στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 39 *Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση*, απαιτείται να επιμετρώνται μετά την αρχική αναγνώριση τους στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία. Συγκεκριμένα, οι χρεωστικοί τίτλοι που κατέχονται βάσει ενός επιχειρηματικού μοντέλου που αποσκοπεί στην είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών οι οποίες συνίστανται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκου επί του κεφαλαίου, επιμετρώνται σε μεταγενέστερες περιόδους, γενικά, στο αποσβέσιμο κόστος. Χρεωστικοί τίτλοι των οποίων οι συμβατικοί όροι προβλέπουν πληρωμή αποκλειστικά κεφαλαίου και τόκων, σε συγκεκριμένες ημερομηνίες και κατέχονται μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου που αποσκοπεί είτε στην είσπραξη των συμβατικών ταμειακών εισροών είτε στην πώληση των χρεωστικών τίτλων, επιμετρώνται στην ΕΑΜΛΣΕ. Όλοι οι υπόλοιποι χρεωστικοί και συμμετοχικοί τίτλοι επιμετρώνται σε μεταγενέστερες περιόδους στην εύλογη αξία. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9, παρέχεται η δυνατότητα αμετάκλητης επιλογής να παρουσιάζονται οι μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία ενός συμμετοχικού τίτλου (που δεν κατέχεται για εμπορικούς σκοπούς) στα λοιπά συνολικά έσοδα, και να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων μόνο τα έσοδα από μερίσματα.
  - Αναφορικά με την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που έχουν προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, το Δ.Π.Χ.Α. 9 απαιτεί το ποσό της μεταβολής της εύλογης αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που αποδίδεται στη μεταβολή του πιστωτικού κινδύνου της υποχρέωσης, να αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα, εκτός εάν αυτό θα δημιουργούσε ή θα μεγέθυνε μία λογιστική ασυμμετρία στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Μεταβολές στην εύλογη αξία που αποδίδονται σε μεταβολές του πιστωτικού κινδύνου της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης δεν μεταφέρονται μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Μεταβολές στην εύλογη αξία που προέρχονται από τον πιστωτικό κίνδυνο της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης δεν μεταφέρονται μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39, το συνολικό ποσό της μεταβολής της εύλογης αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που έχει προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
  - Αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, το Δ.Π.Χ.Α. 9 απαιτεί η απομείωση να υπολογίζεται βάσει ενός μοντέλου αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας σε αντίθεση με το υφιστάμενο μοντέλο της πραγματοποιηθείσας πιστωτικής ζημίας που ορίζει το Δ.Λ.Π. 39. Το μοντέλο της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας απαιτεί τη λογιστική αναγνώριση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

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

---

και της μεταβολής αυτής σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων έτσι ώστε να αντικατοπτρίζει την μεταβολή του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με αυτόν της αρχικής αναγνώρισης. Με άλλα λόγια, δεν είναι πλέον αναγκαίο να έχει συμβεί ένα πιστωτικό γεγονός για να αναγνωριστεί η σχετική πιστωτική ζημία.

- Οι νέες διατάξεις που αφορούν στη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων διατηρούν τους τρεις μηχανισμούς λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνων που επί του παρόντος προβλέπονται από το Δ.Λ.Π. 39. Με το Δ.Π.Χ.Α. 9, παρέχεται μεγαλύτερη ευελιξία ως προς τους τύπους των συναλλαγών που μπορούν να επιλεγούν για λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων, ειδικότερα διευρύνοντας τους τύπους των χρηματοοικονομικών προϊόντων τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνων και τα υποκείμενα σε αντιστάθμιση είδη κινδύνων που εμπεριέχονται σε μη χρηματοοικονομικά προϊόντα. Επιπλέον, οι έλεγχοι αποτελεσματικότητας έχουν αναθεωρηθεί και αντικατασταθεί από την αρχή της «οικονομικής συσχέτισης». Η απαίτηση για κατάδειξη της αναδρομικής αποτελεσματικότητας της αντισταθμιστικής σχέσης δεν υφίσταται πλέον. Ωστόσο, έχουν εισαχθεί αυξημένες απαιτήσεις γνωστοποίησης σχετικά με τις δραστηριότητες διαχείρισης κινδύνων της εταιρείας.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο και αξιολογεί την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 9 επί των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων, καθώς και το χρόνο εφαρμογής του. Ωστόσο, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση επί των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων.

- **Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποιήσεις) «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Φεβρουαρίου 2015 σύμφωνα με την Ε.Ε.). Τροποποιεί τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 19 (2011) *Παροχές σε Εργαζόμενους* σχετικά με τις εισφορές που καταβάλλονται από τους εργαζόμενους ή τρίτους οι οποίες είναι συνδεδεμένες με την παροχή υπηρεσίας. Εάν το ποσό των εισφορών είναι ανεξάρτητο από τα έτη προϋπηρεσίας, μία επιχείρηση επιτρέπεται να αναγνωρίσει αυτές τις εισφορές ως μειωτικό στοιχείο στο κόστος υπηρεσίας την περίοδο κατά την οποία η σχετική υπηρεσία παρέχεται, αντί να την καταλείψει στη διάρκεια της περιόδου παροχής της υπηρεσίας. Εάν το ποσό των εισφορών εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, μία επιχείρηση απαιτείται να καταλείψει αυτές τις εισφορές στη διάρκεια της περιόδου παροχής της υπηρεσίας χρησιμοποιώντας την ίδια μέθοδο καταμερισμού που απαιτείται από την παράγραφο 70 του Δ.Λ.Π. 19 για τις μικτές παροχές (δηλαδή είτε χρησιμοποιώντας τον τύπο καταμερισμού του προγράμματος εισφορών είτε τη σταθερή μέθοδο καταμερισμού). Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτή την τροποποίηση, αλλά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων.
- **Δ.Π.Χ.Α. 15 (νέο πρότυπο) «Έσοδα από συμβάσεις με Πελάτες»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2018 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ενώ εντός του δεύτερου τριμήνου 2016 αναμένεται να υιοθετηθεί και από την Ε.Ε.). Για τη λογιστική αντιμετώπιση των εσόδων που προέρχονται από συμβάσεις με πελάτες, το Δ.Π.Χ.Α. 15 εισάγει ένα μοναδικό συνολικό μοντέλο για τις επιχειρήσεις. Το Δ.Π.Χ.Α. 15, όταν τεθεί σε ισχύ, θα αντικαταστήσει το τρέχον λογιστικό πλαίσιο για την αναγνώριση των εσόδων, το οποίο περιλαμβάνει το Δ.Λ.Π. 18 *Έσοδα*, το Δ.Λ.Π. 11 *Συμβάσεις Κατασκευής* και τις σχετικές με αυτά διερμηνείες. Η βασική αρχή του Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι ότι μία επιχείρηση πρέπει να αναγνωρίσει έσοδα στο βαθμό που αντικατοπτρίζουν το τίμημα το οποίο η επιχείρηση δικαιούται από τη μεταβίβαση των αγαθών και των υπηρεσιών. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο εισάγει μία προσέγγιση πέντε βημάτων για την αναγνώριση των εσόδων:
  - Αναγνώριση των συμβάσεων με τους πελάτες
  - Αναγνώριση των όρων εκτέλεσης των συμβάσεων
  - Προσδιορισμός του τιμήματος της συναλλαγής
  - Επιμερισμός του τιμήματος της συναλλαγής ανάλογα με τους όρους εκτέλεσης των συμβάσεων
  - Αναγνώριση του εσόδου όταν η επιχείρηση εκπληρώνει τους όρους εκτέλεσης των συμβάσεων.

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

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

---

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο και αξιολογεί την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 15 επί των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων, καθώς και το χρόνο εφαρμογής του. Ωστόσο, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων.

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

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

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

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο και αξιολογεί την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 16 επί των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων, καθώς και το χρόνο εφαρμογής του. Ωστόσο, δεδομένου ότι η Εταιρεία λειτουργεί επί το πλείστον ως εκμισθωτής, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων.

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

Η Εταιρεία δεν αναμένει η συγκεκριμένη τροποποίηση να έχει επίδραση επί των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων.

- **Δ.Λ.Π. 16 και Δ.Λ.Π. 38 (Τροποποιήσεις) Διευκρινήσεις για αποδεκτές μεθόδους απόσβεσης** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 σύμφωνα με την Ε.Ε.). Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 16 απαγορεύουν στις επιχειρήσεις τη χρήση μεθόδου απόσβεσης επί ενσώματων ακινητοποιήσεων, η οποία βασίζεται στην εκτίμηση των εσόδων που μπορεί να αποφέρει ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο. Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 38 εισάγουν ένα μαχητό τεκμήριο ότι η εκτίμηση των εσόδων δεν αποτελεί την κατάλληλη βάση υπολογισμού της απόσβεσης ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου. Το τεκμήριο μπορεί να είναι μαχητό στις εξής δύο περιπτώσεις: (α) όταν το άυλο περιουσιακό στοιχείο εκφράζεται ως μέτρο υπολογισμού των εσόδων ή (β) όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι τα έσοδα και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών που απορρέουν από το άυλο περιουσιακό στοιχείο είναι στενά συνδεδεμένα. Επί του παρόντος, η Εταιρεία δεν κατέχει ενσώματα πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία.
-

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

---

- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2010-2012»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Φεβρουαρίου 2015 σύμφωνα με την Ε.Ε.), επιφέρουν τροποποιήσεις στα ακόλουθα πρότυπα:
  - **Δ.Π.Χ.Α. 2** – Τροποποιεί τους ορισμούς «Περίοδος κατοχύρωσης» και «συνθήκη αγοράς» και προσθέτει ορισμούς για «όρο απόδοσης» και «όρος χρόνου υπηρεσίας» οι οποίοι προηγούμενως περιλαμβάνονταν στον ορισμό της «Περίοδου κατοχύρωσης».
  - **Δ.Π.Χ.Α. 3** – Απαιτεί το ενδεχόμενο τίμημα το οποίο έχει ταξινομηθεί ως περιουσιακό στοιχείο ή ως υποχρέωση να επιμετράται στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ανεξάρτητα από το εάν το ενδεχόμενο τίμημα είναι χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο εντός σκοπού του Δ.Π.Χ.Α. 9 ή του Δ.Λ.Π. 39 ή μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση. Μεταβολές στην εύλογη αξία θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
  - **Δ.Π.Χ.Α. 8** – Απαιτεί γνωστοποίηση σχετικά με τις κρίσεις που κάνει η Διοίκηση όταν εφαρμόζει τα κριτήρια συγκέντρωσης στους λειτουργικούς τομείς δραστηριότητας, περιλαμβάνοντας μία συνοπτική περιγραφή των λειτουργικών τομέων δραστηριότητας και των οικονομικών δεικτών που χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να διαπιστωθεί ότι οι λειτουργικοί τομείς δραστηριότητας έχουν παρόμοια οικονομικά χαρακτηριστικά. Αποσαφηνίζει ότι οι συμφωνίες του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων των τομέων με τα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης απαιτούνται μόνο εάν αυτά αναφέρονται τακτικά στον επικεφαλής του οργάνου για τη λήψη αποφάσεων.
  - **Δ.Π.Χ.Α 13** – Διευκρινίζει ότι με την έκδοση του Δ.Π.Χ.Α. 13 και την τροποποίηση των Δ.Π.Χ.Α. 9 και Δ.Λ.Π. 39 δεν αναιρείται η δυνατότητα της επιμέτρησης των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων σε μη προεξοφλημένη βάση, εάν η επίδραση από την προεξόφληση δεν είναι σημαντική (τροποποιούν μόνο τη βάση για συμπεράσματα).
  - **Δ.Λ.Π. 16 και Δ.Λ.Π. 38** – Διευκρινίζει ότι όταν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο ή ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο αναπροσαρμόζεται η αρχική αξία του περιουσιακού στοιχείου προσαρμόζεται κατά τρόπο ο οποίος είναι συνεπής με την αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και ότι οι συσσωρευμένες αποσβέσεις είναι η διαφορά μεταξύ της αρχικής λογιστικής αξίας και της λογιστικής αξίας μετά από κάθε ζημία απομείωσης.
  - **Δ.Λ.Π. 24** – Διευκρινίζει ότι μία εταιρεία διαχείρισης η οποία παρέχει προσωπικό που ασκεί διοίκηση σε μία άλλη εταιρεία, είναι συνδεδεμένο μέρος με την εταιρεία που δέχεται τις υπηρεσίες και πως πρέπει να γνωστοποιούνται οι πληρωμές σε εταιρείες που παρέχουν υπηρεσίες διαχείρισης.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει τις τροποποιήσεις αυτές, οι οποίες δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων.

- **Δ.Λ.Π. 27 (Τροποποιήσεις) «Εφαρμογή της Μεθόδου της Καθαρής Θέσης στις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 σύμφωνα με την Ε.Ε.). Η τροποποίηση επιτρέπει στις επιχειρήσεις να χρησιμοποιούν τη μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιούν τις επενδύσεις τους σε θυγατρικές εταιρείες, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες στις εταιρικές τους χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- **«Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2012-2014»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 σύμφωνα με την Ε.Ε.), επιφέρουν τροποποιήσεις στα ακόλουθα πρότυπα:

**Δ.Π.Χ.Α. 5** – Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι όταν ένα περιουσιακό στοιχείο (ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων προοριζόμενα προς πώληση) αναταξινομείται από την κατηγορία «προοριζόμενο προς πώληση» στην κατηγορία «προοριζόμενο προς διανομή» ή το αντίστροφο, το γεγονός αυτό δε συνιστά αλλαγή του πλάνου της πώλησης ή της διανομής και γι' αυτό δεν πρέπει να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως μεταβολή. Αυτό σημαίνει ότι το περιουσιακό στοιχείο ή η ομάδα των περιουσιακών στοιχείων που προορίζονται προς πώληση δεν θα πρέπει να αποκατασταθεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, σαν να μην είχε ποτέ ταξινομηθεί ως «προοριζόμενο προς πώληση» ή ως «προοριζόμενο προς διανομή», απλά και μόνο επειδή άλλαξε ο τρόπος της διάθεσης. Η τροποποίηση επίσης αποκαθιστά μία παράλειψη στο πρότυπο διευκρινίζοντας ότι η οδηγία στην αλλαγή του πλάνου πώλησης θα πρέπει να εφαρμόζεται σε ένα περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων προοριζόμενων προς πώληση όταν παύουν να διακρατούνται προς διανομή αλλά δεν αναταξινομούνται ως «προοριζόμενα προς πώληση».

---

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

---

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

1. Εξυπηρέτηση συμβάσεων μετά την μεταβίβαση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

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

2. Ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις

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

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

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

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει τις τροποποιήσεις αυτές, οι οποίες δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων.

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

**2.3. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα**

Τα στοιχεία που περιέχουν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταχωρούνται στο νόμισμα εκείνο που αποδίδει καλύτερα την οικονομική πραγματικότητα των υποκείμενων γεγονότων και συνθηκών που αφορούν την Εταιρεία («λειτουργικό νόμισμα»). Οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ (€), που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν την ημερομηνία διενέργειας της εκάστοτε συναλλαγής. Τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εκκαθάριση αυτών των συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από ξένο νόμισμα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Μη νομισματικά στοιχεία που καταχωρούνται στο ιστορικό κόστος σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται χρησιμοποιώντας την συναλλαγματική ισοτιμία την ημερομηνία της συναλλαγής.

---



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

---

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

### **2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα**

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδα και κτήρια που είναι ιδιόκτητα (ή έχουν περιέλθει στην κατοχή της Εταιρείας στο πλαίσιο μίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης) καθώς και ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν 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.

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

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

---

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

---

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

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

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

## 2.5. Μισθώσεις

Η αξιολόγηση του εάν μια σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση βασίζεται πάντοτε στην ουσία της εν λόγω σύμβασης. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

### (α) Η Εταιρεία είναι μισθωτής

**Λειτουργικές Μισθώσεις:** Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο μέρος, τον εκμισθωτή, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις (στις οποίες δεν περιλαμβάνεται η αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Στην περίπτωση όπου μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης διακοπεί πριν από την ημερομηνία λήξης της, το ποσό που καταβάλλεται στον εκμισθωτή με τη μορφή αποζημίωσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία διακόπτεται η σύμβαση. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

**Χρηματοδοτικές Μισθώσεις:** Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει αναλάβει, ως μισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις.

### (β) Η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

**Λειτουργικές Μισθώσεις:** Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

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

## 2.6. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

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

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

---

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

---

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

### **2.7. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις**

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

### **2.8. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών του και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

### **2.9. Μετοχικό Κεφάλαιο**

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

### **2.10. Διανομή Μερισμάτων**

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

### **2.11. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις**

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

### **2.12. Δανειακές Υποχρεώσεις**

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

### **2.13. Δαπάνες Δανεισμού**

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

---



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

---

#### **2.14. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα**

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

Ένα παράγωγο μπορεί να είναι ενσωματωμένο σε ένα άλλο χρηματοοικονομικό μέσο, το οποίο ονομάζεται «κύριο συμβόλαιο». Σε αυτές τις περιπτώσεις, το παράγωγο διαχωρίζεται από το κύριο συμβόλαιο και καταχωρείται ως μεμονωμένο παράγωγο, υπό την προϋπόθεση ότι τα οικονομικά χαρακτηριστικά και τα χαρακτηριστικά κινδύνου του δεν συνδέονται άμεσα με τα αντίστοιχα οικονομικά χαρακτηριστικά του κυρίου συμβολαίου, ότι πληροί τον ορισμό ενός παράγωγου και ότι το κύριο συμβόλαιο δεν επιμετράται στην εύλογη αξία του, με τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές να παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων (καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων). Η διενέργεια συγκεκριμένων πράξεων σε παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης της Εταιρείας και δεν εμπίπτουν στην λογιστική αντιστάθμισης συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του Δ.Λ.Π. 39.

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

Ως θυγατρική ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία από την ημερομηνία που την απέκτησε η Εθνική Πανγαία (ήτοι την 15 Φεβρουαρίου 2013) δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ε.Κ.Τ. προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

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

#### **2.16. Προβλέψεις**

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση, ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της υποχρέωσης.

#### **2.17. Αναγνώριση Εσόδων**

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

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

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

#### **2.18. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους**

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

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

---

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

---

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

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

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

### 2.19. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

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

### 2.20. Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

### 3.1 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

#### α) Κίνδυνος αγοράς

##### ι) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν έχει διεθνή δραστηριότητα και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

---

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

### ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- β) από τα χαρακτηριστικά του ακινήτου ιδιοκτησίας της και
- γ) από γεγονότα που αφορούν στον υφιστάμενο μισθωτή της Εταιρείας.

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς το ακίνητο ιδιοκτησίας της εκμισθώνεται στην Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες Α.Ε., μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, για διάρκεια 32 ετών από την έναρξη της μίσθωσης, με την ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων να συνδέεται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου 1,0% και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Η Εταιρεία 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

Η Εταιρεία έχει σημαντικά έντοκα στοιχεία στο ενεργητικό και το παθητικό της που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως (Σημείωση 7) και δανειακές υποχρεώσεις (Σημείωση 9), αντίστοιχα. Ωστόσο, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο ταμειακών ροών και στον κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων, καθώς οι καταθέσεις είναι σε λογαριασμούς όψεως και για τις δανειακές υποχρεώσεις, η Εταιρεία έχει καταρτίσει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσής της στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου. Ως αποτέλεσμα, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά (Σημείωση 9 και 11).

## β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς η Εταιρεία έχει μοναδικό πελάτη (μισθωτή) την Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες Α.Ε., η οποία έχει υψηλή πιστοληπτική ικανότητα και ως εκ τούτου ο πιστωτικός κίνδυνος κρίνεται εξαιρετικά χαμηλός.

### γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες.

Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τον μισθωτή της και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2014:

31 Δεκεμβρίου 2015	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	645	3.286	51.688	-	-	<b>55.619</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	2.542	<b>2.542</b>
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	309	925	1.173	-	-	<b>2.407</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	908	1.712	844	-	-	-	<b>3.464</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>908</b>	<b>2.666</b>	<b>5.055</b>	<b>52.861</b>	<b>-</b>	<b>2.542</b>	<b>64.032</b>

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

31 Δεκεμβρίου 2014	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	1.358	2.716	4.038	51.789	-	<b>59.901</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	3.335	-	2.542	<b>5.877</b>
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	470	1.405	1.851	1.593	-	<b>5.319</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	110	-	3.355	-	-	-	<b>3.465</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>110</b>	<b>1.828</b>	<b>7.476</b>	<b>9.224</b>	<b>53.382</b>	<b>2.542</b>	<b>74.562</b>

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

### 3.2 Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση. Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης της Εταιρείας παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τις συνολικές δανειακές υποχρεώσεις προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Στόχος της Διοίκησης της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών της.

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

	31.12.2015	31.12.2014
Δανειακές υποχρεώσεις	50.230	51.405
Σύνολο ενεργητικού	131.837	139.625
<b>Δείκτης μόχλευσης</b>	<b>38,1%</b>	<b>36,8%</b>

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

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

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

Επίπεδο 2: Εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα. Ειδικότερα, η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς όπου διατίθενται και βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε συγκεκριμένες παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

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

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

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

<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>Αποτίμηση με βάση</b>			
<b>Υποχρεώσεις</b>	<b>Επίπεδο 1</b>	<b>Επίπεδο 2</b>	<b>Επίπεδο 3</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα</b>	-	2.347	-	<b>2.347</b>

  

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

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

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

Πολιτική της Εταιρείας 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.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

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

<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>Επίπεδο 1</b>	<b>Επίπεδο 2</b>	<b>Επίπεδο 3</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<b>Δανειακές υποχρεώσεις</b>	-	-	<b>50.230</b>

  

<b>31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>Επίπεδο 1</b>	<b>Επίπεδο 2</b>	<b>Επίπεδο 3</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<b>Δανειακές υποχρεώσεις</b>	-	-	<b>51.405</b>

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

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

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

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014.

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

---

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

### 4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

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

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου στον οποίο ανήκει και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των εν ισχύ μισθωμάτων και των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.

β) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων.

Η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την κρίση της για την επιλογή διαφόρων μεθόδων αποτίμησης και κάνει υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς κατά το τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς.

---



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

Η Εταιρεία έκανε χρήση προεξοφλημένων ταμειακών ροών, με τη χρήση του Bloomberg, για τις συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας λαμβάνεται υπόψη και η επίδραση του πιστωτικού κινδύνου, εάν είναι σημαντική. Η επίδραση αυτή εκτιμάται υπολογίζοντας την αποτίμηση του πιστωτικού κινδύνου («CVA») σε μεμονωμένη βάση για κάθε ένα αντισυμβαλλόμενο με τον οποίο η Εταιρεία διατηρεί ανοικτή θέση.

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της μισθωμένο κτηριακό συγκρότημα γραφείων συνολικής εκμισθώσιμης επιφανείας 62 χιλ. τ.μ. στην Παιανία Αττικής.

	Εταιρεία	
	2015	2014
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>	125.412	123.321
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(276)	2.091
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>125.136</b>	<b>125.412</b>

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 9.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για το 2015:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα	31.12.2015
	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	
<b>Εύλογη αξία 1 Ιανουαρίου</b>	<b>125.412</b>	<b>125.412</b>
Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(276)	(276)
<b>Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>125.136</b>	<b>125.136</b>

Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για το 2014:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα	31.12.2014
	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	
<b>Εύλογη αξία 1 Ιανουαρίου</b>	<b>123.321</b>	<b>123.321</b>
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	2.091	2.091
<b>Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>125.412</b>	<b>125.412</b>

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

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Γραφεία	125.136	15% συγκριτική μέθοδος και 85% μέθοδος DCF	715	10,05%	8,25%

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για το 2014:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Γραφεία	125.412	15% συγκριτική μέθοδος και 85% μέθοδος DCF	716	10,20%	7,60%

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπ' όψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Η τελευταία εκτίμηση του ακινήτου της Εταιρείας έγινε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή στις 31 Δεκεμβρίου 2015, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €276 χιλ. (2014: καθαρό κέρδος €2.091 χιλ.).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €10.614 χιλ. χαμηλότερη ή €12.639 χιλ. υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση, €998 χιλ. χαμηλότερη ή €1.219 χιλ. υψηλότερη, αντίστοιχα.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
Εμπορικές απαιτήσεις	187	-
Λοιπές απαιτήσεις	32	36
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 17)	49	47
<b>Σύνολο</b>	<b>268</b>	<b>83</b>

Η εύλογη αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.



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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
Καταθέσεις όψεως	6.433	14.130
<b>Σύνολο</b>	<b>6.433</b>	<b>14.130</b>

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Στις καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρόγραμμα έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει η Εταιρεία (Σημείωση 9), ύψους €5.849 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2014: €8.471 χιλ.).

Η μείωση του υπολοίπου των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων οφείλεται κυρίως στην επιστροφή ποσού ύψους €7.711 χιλ. στη μητρική εταιρεία Εθνική Πανγαία ως αποτέλεσμα της από 12.10.2015 μείωσης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (Σημείωση 8).

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	1.198.425	11.984	12.391
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	1.198.425	11.984	12.391
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(771.100)	(7.711)	-
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>427.325</b>	<b>4.273</b>	<b>12.391</b>

Το καταβληθέν μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015, ανερχόταν στο ποσό των €4.273 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2014: €11.984 χιλ.), διαιρούμενο συνολικά σε 427.325 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές (31 Δεκεμβρίου 2014: 1.198.425), ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10,0) εκάστη.

Την 9 Σεπτεμβρίου 2015 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, κατ' άρθ. 4 παρ. 3 του Κ.Ν. 2190/1920, κατά το ποσό των €7.711 χιλ.. Η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €7.711 χιλ. πραγματοποιήθηκε με ακύρωση αντίστοιχης ονομαστικής αξίας και διαγραφή 771 χιλ. μετοχών της Εταιρείας. Την 12 Οκτωβρίου 2015, η ως άνω μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό πρωτοκόλλου 19938/12.10.2015 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής, η οποία καταχωρήθηκε την 13 Οκτωβρίου 2015 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο της ως άνω Περιφέρειας.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Δανειακές Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει Πρόγραμμα Εκδόσεως Ομολογιακού Δανείου (εφεξής «το Πρόγραμμα») κυμαινόμενου επιτοκίου. Ωστόσο, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά καθώς έχει καταρτίσει με τους αντισυμβαλλόμενους του Προγράμματος συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσής της στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου σύμφωνα με το Πρόγραμμα (Σημείωση 11).

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Μακροπρόθεσμα</b>		
Ομολογιακά δάνεια	49.057	50.231
<b>Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>	<b>49.057</b>	<b>50.231</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα</b>		
Ομολογιακά δάνεια	1.173	1.174
<b>Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>	<b>1.173</b>	<b>1.174</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>50.230</b>	<b>51.405</b>

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
Έως 1 έτος	1.173	1.174
Από 1 έως 5 έτη	49.057	50.231
Πάνω από 5 έτη	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>50.230</b>	<b>51.405</b>

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

Οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας 3 μηνών.

Το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται σε 8,05% (2014: 8,16%), ενώ εάν δεν συμπεριληφθούν οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων το μέσο πραγματικό επιτόκιο ανέρχεται σε 5,73% (2014: 6,00%).

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά της, αφού τα δάνεια είναι εκφρασμένα στο λειτουργικό νόμισμα.

Οι δανειακές υποχρεώσεις είναι εξασφαλισμένες με το ακίνητο της Εταιρείας. Πιο αναλυτικά, επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €106.000 χιλ.. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2015 σε €50.230 χιλ. και η εύλογη αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2015 ανερχόταν σε €125.136 χιλ.. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς, για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει του ομολογιακού προγράμματος, και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Cosmote.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

	31.12.2015	31.12.2014
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις μισθωμάτων	2.542	2.542
Προκαταβολή έναντι μισθωμάτων	-	3.335
<b>Σύνολο</b>	<b>2.542</b>	<b>5.877</b>

Η Εταιρεία κατά την έναρξη της μίσθωσης με την Cosmote είχε λάβει προκαταβολή έναντι μισθωμάτων ύψους €6.691 χιλ. η οποία, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τη σχετική σύμβαση μίσθωσης, άρχισε να συμψηφίζεται με τα τρέχοντα μισθώματα αρχής γενομένης από το Σεπτέμβριο 2015. Ποσό €3.335 χιλ. που εμφανιζόταν στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 αφορούσε το μέρος της προκαταβολής που θα συμψηφιζόταν με μισθώματα έτους 2016 και ως εκ τούτου αφορούσε μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2015 έχει μεταφερθεί στο κονδύλι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καθώς θα συμψηφιστεί εντός των επόμενων δώδεκα μηνών (Σημείωση 12).

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

	31.12.2015	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Υποχρεώσεις
<b>Παράγωγα εμπορικού χαρτοφυλακίου</b>		
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων	47.872	2.347
<b>Σύνολο</b>	<b>47.872</b>	<b>2.347</b>
	31.12.2014	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Υποχρεώσεις
<b>Παράγωγα εμπορικού χαρτοφυλακίου</b>		
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων	49.151	3.042
<b>Σύνολο</b>	<b>49.151</b>	<b>3.042</b>

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Το ονομαστικό κεφάλαιο των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων την 31 Δεκεμβρίου 2015 ανερχόταν σε €47.872 χιλ. (31.12.2014: €49.151 χιλ.). Τα κέρδη λόγω μεταβολής της εύλογης αξίας των παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων ανέρχονται σε €697 χιλ. (2014: ζημιά €249 χιλ.).

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
Προμηθευτές	15	30
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 17)	46	59
Φόροι – Τέλη	376	348
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	3.400	3.376
<b>Σύνολο</b>	<b>3.837</b>	<b>3.813</b>

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

Στις λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2015 περιλαμβάνεται ποσό €3.335 χιλ. το οποίο αφορά σε προκαταβολή έναντι μισθωμάτων η οποία θα συμψηφιστεί εντός των επόμενων δώδεκα μηνών.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Κύκλος Εργασιών

	Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014
Έσοδα από μισθώματα	9.405	9.016
<b>Σύνολο</b>	<b>9.405</b>	<b>9.016</b>

Σύμφωνα με τους όρους της υφιστάμενης σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης του ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας, η αρχική περίοδος μίσθωσης ανέρχεται σε 32 έτη ενώ τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως σε σχέση με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) προσαυξημένο κατά 1,0% και, σε κάθε περίπτωση, η προσαρμογή δεν πρέπει να υπολείπεται του 2,0% ή να υπερβαίνει το 4,5%.

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

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

	31.12.2015	31.12.2014
Έως 1 έτος	6.832	5.795
Από 1 έως 5 έτη	42.957	39.408
Πάνω από 5 έτη	19.869	34.355
<b>Σύνολο</b>	<b>69.658</b>	<b>79.558</b>

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

	Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	243	228
Λοιπά έξοδα	55	69
<b>Σύνολο</b>	<b>298</b>	<b>297</b>

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015 περιλαμβάνουν τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ύψους €216 χιλ. (χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014: €211 χιλ.). Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν αφορούν στο μισθωμένο ακίνητο της Εταιρείας.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Λοιπά Έξοδα

	Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	1	5
Αμοιβές τρίτων	45	44
Φόροι - τέλη	4	-
Λοιπά	3	4
<b>Σύνολο</b>	<b>53</b>	<b>53</b>

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

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

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εθνική Πανγαία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Εθνική Πανγαία, βάσει συμφωνίας μεταξύ των μετόχων της, ελέγχεται από την ΕΤΕ η οποία κατέχει το 32,66% του μετοχικού της κεφαλαίου. 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.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

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

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b>		
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	49	47
	<b>49</b>	<b>47</b>

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη</b>		
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	46	59
	<b>46</b>	<b>59</b>

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Δανειακές υποχρεώσεις</b>		
ΕΤΕ	9.332	9.549
	<b>9.332</b>	<b>9.549</b>

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα – Υποχρεώσεις</b>		
ΕΤΕ	415	536
	<b>415</b>	<b>536</b>

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

	Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	62	33
<b>Σύνολο</b>	<b>62</b>	<b>33</b>

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

	Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014
ΕΤΕ	120	(56)
<b>Σύνολο</b>	<b>120</b>	<b>(56)</b>

**iv. Λοιπά Έσοδα**

	Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014
ΕΤΕ	3	-
<b>Σύνολο</b>	<b>3</b>	<b>-</b>

**v. Χρηματοοικονομικά έξοδα**

	Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014
ΕΤΕ	715	751
<b>Σύνολο</b>	<b>715</b>	<b>751</b>

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

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

	Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	-	5
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>5</b>

**vii. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

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

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Το ελεγκτικό γραφείο Deloitte Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης Α.Ε. ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2015 και 2014. Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρεία από τη νόμιμη ελεγκτική εταιρεία Deloitte Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης Α.Ε., η οποία είναι μέλος της Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

	Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014
Αμοιβές για υποχρεωτικό έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και για λοιπές εργασίες ελεγκτικής φύσης	15	14
Αμοιβές για έκδοση ετήσιου φορολογικού πιστοποιητικού	6	7
<b>Σύνολο</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2015**

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





### Διαθεσιμότητα Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης

Η Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση, στην οποία περιλαμβάνονται:

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

είναι αναρτημένη στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.karela-sa.gr>