

**LAMDA OLYMPIA VILLAGE A.E.**



***Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου  
2014 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής  
Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)***

***Γ.Ε.Μ.Η.: 4308101000***

*(πρώην ΑΡ.Μ.Α.Ε: 48192/01ΑΤ/Β/01/099)*

*Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι*

## Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014.

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία της εταιρίας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση 2014:

### ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η ενδέκατη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2014 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2014. Κατά την διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τον σκοπό της Εταιρίας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της. Οι Οικονομικές Καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2014.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

**Έσοδα:** Τα έσοδα της εταιρίας αφορούν υπηρεσίες εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου « The Mall Athens» και ανήλθαν σε €32,8 εκ. τη χρήση 2014 έναντι €34,3 εκ. τη προηγούμενη χρήση.

**Αποτελέσματα:** Η Εταιρία εμφανίζει κέρδη μετά φόρων ύψους €2,2 εκ. τη χρήση 2014 έναντι ζημιών €25,2εκ. τη προηγούμενη χρήση. Σημειώνουμε ότι η αντίστοιχη περίοδος του 2013 επηρεάστηκε αρνητικά κατά €14,9εκ. λόγω της αύξησης του ποσού της αναβαλλόμενης φορολογίας που προήλθε από την αύξηση του φορολογικού συντελεστή από το 20% στο 26%. Αντίθετα οι ζημιές από μεταβολή στην εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου περιορίστηκαν σε ζημιές €9,5 εκ έναντι ζημιών €25,5 εκ για το έτος 2013.

Το εμπορικό κέντρο « The Mall Athens» αποτελεί το μοναδικό επενδυτικό ακίνητο της Εταιρίας, επί του οποίου υφίστανται βάρη και προσημειώσεις ύψους € 336εκ. για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων.

Παρά την ύπαρξη κερδών, ενόψει της οικονομικής συγκυρίας αποφασίζεται να μην διανεμηθεί μέρισμα αλλά το σύνολο των κερδών προτείνεται να αχθεί εις νέον. Η απόφαση αυτή για τη μη διανομή μερίσματος τελεί υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων με απόφαση που θα ληφθεί με πλειοψηφία του συνολικού αριθμού (70%) των ψήφων.

Τον Ιανουάριο του 2014 το Συμβούλιο της Επικρατείας έκανε δεκτή την αίτηση ακύρωσης κατά του νόμου 3207/2003, σύμφωνα με τις προβλέψεις του οποίου υλοποιήθηκε η ανέγερση του Ολυμπιακού χωριού τύπου και του εμπορικού κέντρου “The Mall Athens”. Το Συμβούλιο της Επικρατείας διαπίστωσε πλημμελίες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του έργου. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών, εκτιμάται ότι είναι δυνατή η άρση αυτών, η δε Εταιρία έχει ήδη ξεκινήσει τη διαδικασία που επιβάλλεται μετά από την έκδοση της απόφασης. Η Διοίκηση είναι στην διαδικασία αξιολόγησης των απαιτούμενων ενεργειών οι οποίες έχουν υποδειχθεί από τους νομικούς σύμβουλους της Εταιρίας προκειμένου να αντιμετωπιστεί η κατάσταση και ως εκ τούτου θα αναληφθούν όλες οι ενέργειες προς την κατεύθυνση αυτή.

Αναφορικά με την αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου της Εταιρίας, η Διοίκηση είναι σε διαδικασία διαπραγμάτευσης των όρων του ομολογιακού δανείου ώστε να χορηγηθεί στην Εταιρία μεσοπρόθεσμη αναχρηματοδότηση και κατά συνέπεια οι όροι του ομολογιακού δανείου έχουν επεκταθεί μέχρι τον Οκτώβριο του 2015, ώστε να επιτραπεί η ολοκλήρωση των διαπραγματεύσεων. Κατόπιν αποπληρωμής ποσού ύψους €15εκ. που διεξήχθη τον Ιανουάριο του 2015, συμφωνήθηκε νέα παράταση και το υπόλοιπο ποσό ύψους €210 καθίσταται πληρωτέο τον Οκτώβριο του 2015.

### ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Η Εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα

διαχείρισης κινδύνων της Εταιρίας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Για επιπλέον αναλυτικές πληροφορίες βλέπε σημείωση 3 των οικονομικών καταστάσεων.

### ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

Σχετικά με τα νομικά θέματα που αφορούν την Εταιρία, τα πιο σημαντικά είναι τα εξής:

Έχουν ασκηθεί ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας συνολικά πέντε (5) αιτήσεις ακύρωσης, που αφορούν στην περιοχή επί της οποίας κατασκευάστηκε το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου και το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens», ιδιοκτησίας της «LAMDA OLYMPIA VILLAGE A.E.» (εφεξής «Εταιρία»). Ειδικότερα:

(α) Η πρώτη αίτηση ακύρωσης στρέφεται ευθέως κατά του Ν. 3207/2003, ο οποίος επέχει θέση οικοδομικής άδειας για όλα τα κτίσματα που έχουν κατασκευαστεί επί της παραπάνω έκτασης, και επιδιώκει την ακύρωσή του ως αντισυνταγματικού. Η αίτηση συζητήθηκε στις 03.05.2006 και εκδόθηκε η με αριθμό 391/2008 απόφαση του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία η υπόθεση παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας. Η συζήτηση της υπόθεσης έλαβε χώρα στις 05.03.2010, μετά από διαδοχικές αναβολές στις 05.02.2010, 09.10.2009, 08.05.2009 και 07.11.2008.

Με τη με αρ. 4076/2010 απόφασή της, η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας αποφάσισε την αναβολή της εκδίκασης της υπό εξέταση αίτησης ακύρωσης έως την έκδοση απόφασης από το ΔΕΕ επί άλλης υπόθεσης, στην οποία εγείρονταν -κατά την κρίση του Συμβουλίου της Επικρατείας- παρόμοια νομικά θέματα με αυτά της υπό εξέταση αίτησης ακύρωσης. Μετά από την έκδοση της απόφασης του ΔΕΕ τον Οκτώβριο του 2011, η συζήτηση της επίμαχης αίτησης ακύρωσης ενώπιον της Ολομέλειας έλαβε χώρα στις 05.04.2013, μετά από αναβολές στις 11.01.2013 και 01.03.2013. Στη συνέχεια, εκδόθηκε η με αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας, με την οποία έγινε δεκτή η εν λόγω αίτηση ακύρωσης και ακυρώθηκε η σιωπηρή διαπίστωση από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτηριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων της συμφωνίας προς τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1, περιπτώσεις α, β και γ, και 2 του Ν. 3207/2003 των μελετών του έργου που υποβλήθηκαν σε αυτή.

Το Συμβούλιο της Επικρατείας προέβη στην ακύρωση της παραπάνω πράξης, επειδή διαπίστωσε πλημμέλειες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του έργου. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών, εκτιμάται ότι είναι δυνατή η άρση αυτών, η δε Εταιρία έχει ήδη ξεκινήσει τη διαδικασία που επιβάλλεται μετά από την έκδοση της απόφασης.

(β) Η δεύτερη αίτηση ακύρωσης επιδιώκει την ακύρωση της τεκμαιρόμενης έγκρισης των μελετών που υποβλήθηκαν από την Εταιρία στο Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. σε εκτέλεση του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν. 3207/2003. Με τη με αριθμό 455/2008 απόφασή του, το Ε' Τμήμα του Συμβουλίου της Επικρατείας ανέβαλε τη συζήτηση της υπόθεσης μέχρι την έκδοση απόφασης από την Ολομέλεια επί της πρώτης αίτησης ακύρωσης. Η συζήτηση της αίτησης έλαβε χώρα στις 02.04.2014, μετά από αναβολές στις 02.12.2009, 02.06.2010, 03.11.2010, 08.06.2011, 02.11.2011, 11.01.2012, 07.03.2012, 02.05.2012, 07.11.2012, 06.03.2013, 02.10.2013 και 05.02.2014. Ήδη εκδόθηκε η με αρ. 4932/2014 απόφαση του Ε' Τμήματος, η οποία καταργεί τη δίκη.

(γ) Η τρίτη και η τέταρτη αίτηση ακύρωσης επιδιώκουν την ακύρωση σειράς προεγκρίσεων και αδειών λειτουργίας αντίστοιχα, που έχει εκδώσει ο Δήμος Αμαρουσίου για καταστήματα του Εμπορικού Κέντρου, με την αιτιολογία ότι στηρίζονται σε αντισυνταγματικό νόμο.

(δ) Η πέμπτη αίτηση ακύρωσης στρέφεται κατά της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΕΚ, με την οποία εγκρίθηκε η πώληση προς την Εταιρία του ακινήτου του Ο.Ε.Κ. επί του οποίου έχει κατασκευαστεί το παραπάνω Εμπορικό Κέντρο. Και πάλι βάση της αίτησης αποτελεί η αντισυνταγματικότητα του Ν. 3207/2003.

Η συζήτηση της τρίτης, τέταρτης και πέμπτης αίτησης ακύρωσης έχει οριστεί ενώπιον του Δ' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας για τις 16.06.2015, μετά από διαδοχικές αναβολές στις 09.01.2007, 23.10.2007, 08.01.2008, 07.10.2008, 16.06.2009, 12.10.2010, 29.03.2011, 14.02.2012, 09.10.2012, 12.02.2013, 04.06.2013, 19.11.2013, 06.05.2014 και 11.11.2014.

Σημειώνεται ότι σε όλες αυτές τις υποθέσεις η Εταιρία έχει ασκήσει πρόσθετη παρέμβαση υπέρ του κύρους των προσβαλλόμενων «πράξεων».

Με δεδομένη την προεκτεθείσα απόφαση της Ολομέλειας επί της πρώτης αίτησης ακύρωσης, οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρίας εκτιμούν ότι οι τρίτη και τέταρτη αιτήσεις ακύρωσης θα γίνουν δεκτές.

Η πέμπτη αίτηση ακύρωσης εκτιμάται ότι θα απορριφθεί λόγω αναρμοδιότητας του Συμβουλίου της Επικρατείας, καθώς η προσβαλλόμενη απόφαση δεν είναι εκτελεστή διοικητική πράξη.

Τέλος, σε περίπτωση ευδοκίμησης των παραπάνω αιτήσεων ακύρωσης, η Εταιρία θα έχει το δικαίωμα να αξιώσει από το Ελληνικό Δημόσιο την αποκατάσταση οποιασδήποτε τυχόν ζημίας υποστεί από την αιτία αυτή.

Για επιπλέον πληροφορίες αναφορικά με τα λοιπά νομικά θέματα της βλέπε σημείωση 23 των οικονομικών καταστάσεων.

## ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Η στατιστική δυναμική εικόνα της Εταιρίας παρουσιάζεται συνοπτικά με τους παρακάτω χρηματοοικονομικούς δείκτες ανά έτος ως εξής:

	2014	2013
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	61,3%	77,1%
Καθαρός Δανεισμός / Σύνολο Επενδύσεων	49,0%	50,9%
Καθαρός Δανεισμός / Ίδια Κεφάλαια	108,9%	114,9%
Αποτελέσματα προ φόρων και Αποτιμήσεων Επενδυτικών Ακινήτων/Ίδια Κεφάλαια	7,0%	6,9%

## ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Εταιρία παρακολουθεί την απόδοση του εμπορικού κέντρου μέσω δεικτών, οι κυριότεροι των οποίων, κατά τα διεθνή πρότυπα, είναι ο δείκτης επισκεψιμότητας και ο δείκτης πωλήσεων καταστηματαρχών. Σύμφωνα με αυτούς τους δείκτες κατά το έτος 2014 παρατηρήθηκε αύξηση της επισκεψιμότητας κατά 4% σε σχέση με το 2013. Επίσης παρατηρήθηκε αύξηση των πωλήσεων των καταστηματαρχών κατά 6%.

Για τη χρήση 2015, η στρατηγική της εταιρίας, είναι η βελτίωση της κερδοφορίας του εμπορικού κέντρου "The Mall Athens". Η πληρότητα του εμπορικού κέντρου κατά το 2015 εκτιμάται ότι θα παραμείνει ουσιαδώς αμετάβλητη σε σχέση με 2014 όπου ανήλθε στο 97%.

Μαρούσι, 11 Μαΐου 2015

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΟΔΥΣΣΕΑΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

## Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας

«LAMDA OLYMPIA VILLAGE A.E.»

### Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE A.E.» που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2014, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

### Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

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

### Ευθύνη του Ελεγκτή

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

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

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

## Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Α.Ε.» κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2014 και 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.

## Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 2.1 των οικονομικών καταστάσεων όπου γνωστοποιούνται διάφορα νομικά και χρηματοδοτικά ζητήματα που αντιμετωπίζει η Εταιρεία καθώς και την εκτίμηση της Διοίκησης αναφορικά με τα θέματα αυτά. Τα θέματα αυτά αφορούν αβεβαιότητες για τις οποίες η εν δυνάμει αρνητική έκβαση τους, σωρευτικά ή μεμονωμένα, θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Στο συμπέρασμα μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

## Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

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



Χαλάνδρι, 14 Μαΐου 2015

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Πράξιγουωτερχαους Κούπερς  
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές  
Λεωφ. Κηφισίας 268, 152 32 Αθήνα  
ΑρΜ ΣΟΕΛ 113

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος  
Α.Μ.ΣΟΕΛ 17701

Περιεχόμενα	Σελίδα
Ισολογισμός	7
Κατάσταση αποτελεσμάτων	8
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	9
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	10
Κατάσταση ταμειακών ροών	11
Σημειώσεις επί των οικονομικών πληροφοριών	12
1. Γενικές πληροφορίες	12
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	12
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	22
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	25
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	26
6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	27
7. Επενδύσεις σε από κοινού συμφωνίες	27
8. Αναβαλλόμενη φορολογία	28
9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	29
10. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	30
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	30
12. Μετοχικό κεφάλαιο	31
13. Λοιπά αποθεματικά	31
14. Δανεισμός	32
15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	33
16. Έσοδα	33
17. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	34
18. Χρηματοοικονομικά (έξοδα)/έσοδα – καθαρά	34
19. Φόρος εισοδήματος	35
20. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	35
21. Λειτουργικές ταμειακές ροές	36
22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	36
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	37
24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	38
25. Μέρισμα	39
26. Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	39
27. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	40
28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	40

## Ισολογισμός

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	31.12.2014	31.12.2013
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	400.550.000	410.000.000
Ενσώματα πάγια	6	1.104.312	440.887
Επενδύσεις σε επιχειρήσεις	7	150.000	150.000
Λοιπές απαιτήσεις	9	37.182.775	45.018.601
		<b>438.987.088</b>	<b>455.609.488</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	8.208.748	7.366.366
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		1.015.456	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	27.956.774	15.765.320
		<b>37.180.978</b>	<b>23.131.686</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>476.168.066</b>	<b>478.741.175</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	5.194.794	5.194.794
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	12	22.049	22.049
Λοιπά αποθεματικά	13	1.769.315	1.769.315
Κέρδη εις νέον		174.009.803	174.984.118
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>180.995.961</b>	<b>181.970.276</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	8	59.496.102	60.013.028
Λοιπές υποχρεώσεις	15	541.413	599.756
		<b>60.037.515</b>	<b>60.612.784</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	10.134.591	10.290.598
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		-	1.083.995
Δάνεια	14	225.000.000	224.783.523
		<b>235.134.591</b>	<b>236.158.116</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>295.172.105</b>	<b>296.770.900</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>476.168.066</b>	<b>478.741.175</b>

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρίας Lamda Olympia Village A.E. για τη χρήση του 2014 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 11 Μαΐου 2015.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΕΝΑ ΜΕΛΟΣ ΔΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΟΔΥΣΣΕΑΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

TIMOTHY G. THORP

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Α. ΜΠΑΛΟΥΜΗΣ

ΜΑΡΙΑ Θ. ΜΑΛΙΑΠΠΗ

ΑΔΤ ΑΒ510661

ΑΔ 400715843

ΔΤ ΑΚ130062

ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α' ΤΑΞΕΩΣ 0016087

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.



## Κατάσταση αποτελεσμάτων

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	1.1.2014 έως 31.12.2014	1.1.2013 έως 31.12.2013
Πωλήσεις	16	32.833.016	34.295.800
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	(9.450.000)	(25.479.420)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	17	(8.152.916)	(9.864.762)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	20	(770.729)	(1.438.006)
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>14.459.371</b>	<b>(2.486.388)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	1.364.116	1.363.870
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(12.528.429)	(11.839.887)
<b>Κέρδη/(ζημιές) χρήσης προ φόρων</b>		<b>3.295.058</b>	<b>(12.962.404)</b>
Φόρος εισοδήματος	19	(1.027.468)	(12.274.436)
<b>Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης</b>		<b>2.267.590</b>	<b>(25.236.840)</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

## Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>1.1.2014 έως 31.12.2014</b>	<b>1.1.2013 έως 31.12.2013</b>
<b>Καθαρές ζημιές χρήσης</b>	<b>2.267.590</b>	<b>(25.236.840)</b>
<b>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>	-	-
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>	<b>2.267.590</b>	<b>(25.236.840)</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

## Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>5.194.794</b>	<b>22.049</b>	<b>1.769.315</b>	<b>202.422.141</b>	<b>209.408.299</b>
<b>Συνολικά εισοδήματα:</b>					
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	-	-	(25.236.840)	(25.236.840)
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(25.236.840)</b>	<b>(25.236.840)</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους:</b>					
Μέρισμα για το 2012	-	-	-	(2.201.184)	(2.201.184)
	-	-	-	(2.201.184)	(2.201.184)
<b>31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>5.194.794</b>	<b>22.049</b>	<b>1.769.315</b>	<b>174.984.118</b>	<b>181.970.276</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>5.194.794</b>	<b>22.049</b>	<b>1.769.315</b>	<b>174.984.118</b>	<b>181.970.276</b>
<b>Συνολικά εισοδήματα:</b>					
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	2.267.590	2.267.590
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.267.590</b>	<b>2.267.590</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους:</b>					
Μέρισμα για το 2013	-	-	-	(3.241.904)	(3.241.904)
	-	-	-	(3.241.904)	(3.241.904)
<b>31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>5.194.794</b>	<b>22.049</b>	<b>1.769.315</b>	<b>174.009.803</b>	<b>180.995.961</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

## Κατάσταση ταμειακών ροών

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	1.1.2014 έως 31.12.2014	1.1.2013 έως 31.12.2013
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	21	28.599.479	20.429.059
Καταβληθέντες τόκοι		(12.311.952)	(11.340.484)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		-	(553.080)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>16.287.527</b>	<b>8.535.495</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές ενσώματων παγίων	5	(856.378)	(135.852)
Αγορές σε επενδύσεις σε ακίνητα		-	(379.419)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		2.209	1.964
<b>Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(854.169)</b>	<b>(513.307)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους		(3.241.904)	(2.201.184)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(3.241.904)</b>	<b>(2.201.184)</b>
<b>Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	11	12.191.454	5.821.004
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	11	15.765.320	9.944.317
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	11	<b>27.956.774</b>	<b>15.765.320</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

## Σημειώσεις επί των οικονομικών πληροφοριών

### 1. Γενικές πληροφορίες

Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της LAMDA OLYMPIA VILLAGE AE (η «Εταιρία»), με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2014, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας είναι η εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «THE MALL ATHENS».

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι [www.lamdaolympiavillage.gr](http://www.lamdaolympiavillage.gr). Η Εταιρία ελέγχεται από κοινού από τις εταιρίες Lamda Development AE με έδρα την Αθήνα και IRERE Property Investment Luxembourg με έδρα το Λουξεμβούργο, οι οποίες κατέχουν το 50% έκαστη του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας και ως συνέπεια οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις αυτών.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 11 Μαΐου 2015.

### 2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

#### 2.1. Βάση σύνταξης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας η οποία θεωρεί ότι η Εταιρία έχει θέσει σχέδια να αποφύγει σημαντικές αποδιοργανώσεις στις λειτουργίες της και διαθέσιμες χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές της ανάγκες. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των οικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλες και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από την επένδυση σε ακίνητα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία.

Στην Σημείωση 3 αναφορικά με την «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου της Εταιρίας, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει η Εταιρία βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Επιπλέον της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων, τα ακόλουθα θέματα πρέπει να σημειωθούν ότι μπορεί να έχουν επίπτωση στις λειτουργίες της Εταιρίας στο εγγύς μέλλον.

Όπως αναφέρεται αναλυτικά στη σημείωση 23 "Ένδεχόμενες υποχρεώσεις" τον Ιανουάριο του 2014 το Συμβούλιο της Επικρατείας έκανε δεκτή την αίτηση ακύρωσης κατά του νόμου 3207/2003, σύμφωνα με τις προβλέψεις του οποίου υλοποιήθηκε η ανέγερση του Ολυμπιακού χωριού τύπου και του εμπορικού κέντρου "The Mall Athens". Το Συμβούλιο της Επικρατείας διαπίστωσε πλημμέλειες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του έργου. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών, εκτιμάται ότι είναι δυνατή η άρση αυτών, η δε Εταιρία έχει ήδη ξεκινήσει τη διαδικασία που επιβάλλεται μετά από την έκδοση της απόφασης. Η Διοίκηση είναι στην διαδικασία αξιολόγησης των απαιτούμενων ενεργειών οι οποίες έχουν υποδειχθεί από τους νομικούς σύμβουλους της Εταιρίας προκειμένου να αντιμετωπιστεί η κατάσταση και ως εκ τούτου θα αναληφθούν όλες οι ενέργειες προς την κατεύθυνση αυτή.

Την 31 Δεκεμβρίου 2014 τα υφιστάμενα τραπεζικά δάνεια της Εταιρίας συνολικού ποσού €225εκ. ευρώ έχουν καταχωρηθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις λόγω του γεγονότος ότι σύμφωνα με τις δανειακές συμβάσεις καθίστανται πληρωτέα τον Οκτώβριο του 2015, κατόπιν αποπληρωμής ποσού ύψους €15εκ. που διεξήχθη τον

Ιανουάριο του 2015. Για τον λόγο αυτό, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρίας είναι μεγαλύτερες από το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά το ποσό των €198 εκ. ευρώ την 31 Δεκεμβρίου 2014.

Αναφορικά με την αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου της Εταιρίας, η Διοίκηση είναι σε διαδικασία διαπραγμάτευσης των όρων του ομολογιακού δανείου ώστε να χορηγηθεί στην Εταιρία μεσοπρόθεσμη αναχρηματοδότηση και κατά συνέπεια οι όροι του ομολογιακού δανείου έχουν επεκταθεί μέχρι τον Οκτώβριο του 2015, ώστε να επιτραπεί η ολοκλήρωση των διαπραγματεύσεων.

Οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για το πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014 και σύμφωνα με την αξιολόγηση των παραγόντων αυτών, η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι η Εταιρία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον.

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4.

## 2.2. Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση προτύπων

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

### Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

#### **ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση»**

Αυτή η τροποποίηση στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΛΠ 32 παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με κάποιες απαιτήσεις για τον συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

#### **ΔΛΠ 36 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων»**

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί: α) την γνωστοποίηση της ανακτήσιμης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών (ΜΔΤΡ) όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης και β) λεπτομερείς γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης. Επίσης, αφαιρεί την απαίτηση να γνωστοποιηθεί η ανακτήσιμη αξία όταν μία ΜΔΤΡ περιέχει υπεραξία ή άυλα περιουσιακά στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν υπάρχει απομείωση.

#### **ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση»**

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης όταν ένα παράγωγο, το οποίο έχει οριστεί ως μέσο αντιστάθμισης, ανανεώνεται νομικά (novated) προκειμένου να εκκαθαριστεί από έναν κεντρικό αντισυμβαλλόμενο ως αποτέλεσμα νόμων ή κανονισμών, εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες συνθήκες.

### Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

#### **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)**

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 Λογιστική Αντιστάθμισης καθιερώνει μία προσέγγιση

της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η Εταιρία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017)

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η Εταιρία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΕΔΠΧΑ 21 «Εισφορές»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 17 Ιουνίου 2014)

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

**ΔΠΧΑ 11 (Τροποποίηση) «Από κοινού Συμφωνίες»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από έναν επενδυτή να εφαρμόσει την μέθοδο της εξαγοράς όταν αποκτά συμμετοχή σε μία από κοινού δραστηριότητα η οποία αποτελεί μία 'επιχείρηση'. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπών Μεθόδων Απόσβεσης»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

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

**ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές οικονομικές καταστάσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

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

**ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) "Γνωστοποιήσεις"** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016)

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

**ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) "Εταιρείες επενδύσεων: Εφαρμογή της απαλλαγής από την υποχρέωση ενοποίησης"** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή της απαλλαγής των εταιρειών επενδύσεων και των θυγατρικών τους από την υποχρέωση ενοποίησης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται σε επτά ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το πρότυπο δεν αποκλείει τη δυνατότητα της επιμέτρησης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων στα ποσά των τιμολογίων σε περιπτώσεις όπου η επίπτωση της προεξόφλησης είναι ασήμαντη.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Και τα δύο πρότυπα τροποποιήθηκαν προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται η προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις όταν μια οικονομική οντότητα ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει ως συνδεδεμένο μέρος μία εταιρία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην οικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρία της οικονομικής οντότητας.

**Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2013** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται σε τρία ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η εξαίρεση που παρέχει το ΔΠΧΑ 13 για ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων ('portfolio exception') έχει εφαρμογή σε όλα τα συμβόλαια (συμπεριλαμβανομένων των μη χρηματοοικονομικών συμβολαίων) εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 39/ΔΠΧΑ 9.

ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να διευκρινιστεί πως το ΔΛΠ 40 και το ΔΠΧΑ 3 δεν είναι αμοιβαίως αποκλειόμενα.

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση προσθέτει συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμειξη και διευκρινίζει πως οι επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτείται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

### 2.3. Μετατροπή ξένου νομίσματος

#### (α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίας

Στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις κάθε εταιρίας της Εταιρίας αποτιμώνται στο νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο δραστηριοποιείται («λειτουργικό νόμισμα»). Οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε Ευρώ (€), το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας και το νόμισμα παρουσίας των οικονομικών της καταστάσεων.



## (β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη ή ζημιές) που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, καθώς και από την μετατροπή των χρηματικών στοιχείων από το ξένο στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### 2.4. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο, το κόστος δανεισμού.

Οι ιδιόκτητες επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης, καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο, του κόστους δανεισμού (σημ 2.15). Οι επενδύσεις σε ακίνητα που προκύπτουν από χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές ενεργής αγοράς, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

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

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα. Άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων 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 πωλούνταν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντילογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά συνολικά έσοδα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

Γενικότερα, αναταξινομήσεις από και προς τις επενδύσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται όταν υπάρχει αλλαγή στην χρήση η οποία αποδεικνύεται ως ακολούθως:

(α) έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα

(β) έναρξη ανάπτυξης ακινήτου με σκοπό την μεταγενέστερη πώληση, μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα

(γ) λήξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα στα επενδυτικά ακίνητα

(δ) έναρξη συμφωνίας λειτουργικής μίσθωσης ακινήτου σε τρίτο μέρος, μεταφορά από τα αποθέματα στα επενδυτικά ακίνητα.

## 2.5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού και τυχόν κόστη δανεισμού.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε αύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρία είναι μεγαλύτερα από αυτά που αρχικά αναμενόταν σύμφωνα με την αρχική απόδοση του στοιχείου παγίου ενεργητικού και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

Η γη δεν αποσβένεται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

- Κτίρια	20	έτη
- Μεταφορικά μέσα & μηχανικός εξοπλισμός	5 – 15	έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5 – 6	έτη
- Λογισμικό	έως 5	έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού αν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημία απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Σημείωση 2.7).

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

## 2.6. Από κοινού συμφωνίες

Βάσει του ΔΠΧΑ 11 οι επενδύσεις σε από κοινού συμφωνίες ταξινομούνται είτε ως από κοινού δραστηριότητες είτε ως κοινοπραξίες και η ταξινόμηση εξαρτάται από τα συμβατικά δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του κάθε επενδυτή. Η Εταιρία αξιολόγησε τη φύση των επενδύσεων της σε από κοινού συμφωνίες και αποφάσισε ότι αποτελούν κοινοπραξίες.

Η Εταιρία δε συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σε σχέση με την κοινοπραξία LOV Luxembourg SARL, (η μοναδική συμμετοχή της Εταιρίας επειδή η Εταιρία και η κοινοπραξία είναι συγγενείς της εταιρίας LAMDA Development S.A και IRENE Property Investment Luxembourg και ενοποιείται στις οικονομικές καταστάσεις αυτών με την μέθοδο της καθαρής θέσης Συνεπώς δεν υπολογίζεται μερίδιο στο αποτέλεσμα της κοινοπραξίας αυτής, γεγονός το οποίο δεν έχει σημαντικό ποσοτικό αντίκτυπο στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Οι επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις λογιστικοποιούνται και παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας στο κόστος κτήσης μείον τυχόν ζημιά απομείωσης.

## 2.7. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως, καθώς και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην χρήση που προκύπτουν.

## 2.8. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

### 2.8.1 Κατηγοριοποίηση

Η Εταιρία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού του σε δάνεια, απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Η κατηγοριοποίηση εξαρτάται από τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση ορίζει την κατηγορία των συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην οποία θα ενταχθούν κατά την αρχική ημερομηνία αναγνώρισης και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία παρουσίασης.

#### *Δάνεια και απαιτήσεις*

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργείς αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους. Συμπεριλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού τα οποία συμπεριλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

### 2.8.2 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση στην αξία. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης (εφόσον υφίστανται σχετικές ενδείξεις) είναι περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος (δάνεια και απαιτήσεις)

Τα κριτήρια που χρησιμοποιεί η Εταιρία ως αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης της αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι τα εξής:

- Σημαντική οικονομική δυσκολία ενός εκδότη ή υπόχρεου

- Αθέτηση ενός συμβολαίου, όπως ανεξόφλητα υπόλοιπα ή υπερημερία τόκων ή αρχικών πληρωμών
  - Η Εταιρία, για οικονομικούς ή νομικούς λόγους που σχετίζονται με την οικονομική δυσκολία του δανειολήπτη, χορηγεί στον δανειολήπτη μία παραχώρηση την οποία ο δανειστής δεν θα πραγματοποιούσε υπό άλλες συνθήκες
  - Ο δανειολήπτης δύναται να προχωρήσει σε πτώχευση ή άλλη οικονομική αναδιοργάνωση
  - Η εξαφάνιση της ενεργής αγοράς για το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο εξαιτίας οικονομικών δυσκολιών
  - Εμφανή στοιχεία που υποδεικνύουν ότι υπάρχει μία αξιόλογη μείωση στις υπολογισμένες ταμειακές ροές από ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθώς η αρχική αναγνώριση αυτών των στοιχείων, παρά το γεγονός ότι η μείωση δεν μπορεί να προσδιοριστεί σε ξεχωριστά οικονομικά στοιχεία του χαρτοφυλακίου, περιλαμβάνει:
- (α) αρνητικές αλλαγές στην κατάσταση εξόφλησης των δανειοληπτών σε ένα χαρτοφυλάκιο, και
- (β) εθνικές ή τοπικές οικονομικές συνθήκες που συσχετίζονται με αδυναμία εξόφλησης των στοιχείων ενός χαρτοφυλακίου.

Η Εταιρία πριν προχωρήσει σε οποιασδήποτε απομείωση κρίνει αρχικά αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης.

Για τα δάνεια και απαιτήσεις, εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη, το ποσό της ζημιάς επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της τρέχουσας αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρουμένων μελλοντικών πιστωτικών ζημιών που δεν υφίσταται) προεξοφλημένα με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του περιουσιακού στοιχείου. Η τρέχουσα αξία του στοιχείου μειώνεται και το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων. Αν ένα δάνειο έχει μεταβλητό επιτόκιο, το προεξοφλητικό επιτόκιο για την επιμέτρηση τυχόν ζημιάς απομείωσης είναι το τρέχον πραγματικό επιτόκιο που καθορίζεται βάσει του συμβολαίου.

## 2.9. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό εφόσον υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να ανακτηθεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί η χρηματοοικονομική υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρίας ή του αντισυμβαλλόμενου.

## 2.10. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

## 2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

Οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στον ισολογισμό και στη κατάσταση ταμειακών ροών.

#### 2.12. Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρίας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία.

Πρόσθετα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

#### 2.13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι υποχρεώσεις εξόφλησης για προϊόντα ή υπηρεσίες που αποκτήθηκαν από προμηθευτές κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί καταχωρούνται ως τρέχουσες υποχρεώσεις εάν η εξόφληση είναι απαιτούμενη εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή εντός της φυσιολογικής ροής της λειτουργίας της επιχείρησης εάν ξεπερνά το ένα έτος).

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

#### 2.14. Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

#### 2.15. Κόστη δανεισμού

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση. Επίσης το αντίστοιχο κόστος δανεισμού προστίθεται στα επενδυτικά ακίνητα και στο απόθεμα.

#### 2.16. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχων και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με θέματα τα οποία αναγνωρίζονται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των οικονομικών καταστάσεων της εταιρίας με βάση την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις οικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού, σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης και κατά την στιγμή της συναλλαγής, δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές, δεν καταχωρείται. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαδώς τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και

αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή ή σε διαφορετικές φορολογητέες οντότητες όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

### 2.17. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία έχει μία τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις που υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την τακτοποίηση της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμη και αν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της διοίκησης, θα απαιτηθούν για την τακτοποίηση της παρούσας δέσμευσης (σημ. 4.1). Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

### 2.18. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων, παροχή υπηρεσιών αλλά και διαχείριση ακινήτων. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

#### (α) Έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα από παροχή υπηρεσιών συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, παραχωρήσεων χρήσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Όταν η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου.

Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσεως και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας.

#### (β) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.



## 2.19. Μισθώσεις

### (α) Εταιρία ως μισθωτής

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρία διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη χρήση μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους αν ταξινομηθούν σαν πάγια περιουσιακά στοιχεία ενώ αν αφορούν σε επενδυτικά ακίνητα δεν αποσβένονται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους.

Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

Η Εταιρία δεν κατείχε χρηματοδοτικές μισθώσεις στις 31.12.2014

### (β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις Επενδύσεις σε Ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 2.4). Η Σημείωση 2.18 περιγράφει την λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

## 2.20. Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

## 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

### 3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρίας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Επιπροσθέτως προς τα ανωτέρω, οι εξελίξεις κατά τη διάρκεια του 2015 και οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με την επανεξέταση των όρων του προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας, καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Η επιστροφή στην οικονομική σταθερότητα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ενέργειες και τις αποφάσεις θεσμικών οργάνων στη χώρα και στο εξωτερικό. Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρίας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις μπορεί να επηρεάσουν βραχυπρόθεσμα την ομαλή λειτουργία της. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

**(α) Κίνδυνος αγοράς**

**i) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και συνεπώς οι συναλλαγές της διεξάγεται σε Ευρώ. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

**ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών**

Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Αναφορικά με τα έσοδα από ενοίκια, η Εταιρία συνάπτει μακροπρόθεσμες συμφωνίες εμπορικής συνεργασίας με πελάτες για διάρκεια τουλάχιστον 5 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%.

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

Τα έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρίας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του Ευρώ.

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά την λήξη της διαχειριστικής περιόδου αφορούσε σε προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου ύψους €225εκ. με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

Η Εταιρία εξετάζει την έκθεσή του στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κίνδυνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2014, μια αύξηση / μείωση κατά 0,5% των επιτοκίων των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, εφαρμοσμένο για ολόκληρη την περίοδο του 2014, θα οδηγούσε σε μια αύξηση του χρηματοοικονομικού κόστους κατά €2.316χιλ. και €974χιλ. αντίστοιχα.

**(β) Πιστωτικός κίνδυνος**

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα καθώς επίσης από ανοιχτές πιστώσεις πελατών, συμπεριλαμβανόμενων εκκρεμών απαιτήσεων και προκαθορισμένων συναλλαγών.

Οι πωλήσεις γίνονται κυρίως σε πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια. Επίσης εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων. Όπου αυτό είναι δυνατόν ζητούνται εμπράγματα ή άλλες εξασφαλίσεις. Κατά την 31/12/2014 η Διοίκηση δεν αναμένει σημαντικές ζημιές από την μη είσπραξη των υπόλοιπων των πελατών που έχουν υπερβεί τα πιστωτικά τους όρια. Στην Σημείωση 10 των οικονομικών καταστάσεων απεικονίζεται κατά την ημερομηνία ισολογισμού την συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα και ισοδύναμα και τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.

Οι καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθεσίμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας	31.12.2014	31.12.2013
Caa2	533.234	2.070.915
Aa3	27.265.785	13.589.683
	<b>27.799.019</b>	<b>15.660.598</b>

Τα υπόλοιπα ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις.



**(γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε επίπεδο Εταιρίας ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά του πίνακα εμφανίζουν τις μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Τα ληξιπρόθεσμα εντός 12 μηνών υπόλοιπο εμφανίζονται στην εύλογη αξία εφόσον η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική.

Ποσά σε Ευρώ	Λιγότερο από 1 έτος	Μεταξύ 1 και 2 έτη	Μεταξύ 2 και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
<b>31 Δεκεμβρίου 2014</b>				
Σύνολο δανείων	225.000.000	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9.576.835	541.413	-	-
	<b>234.576.835</b>	<b>541.413</b>	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2013</b>				
Σύνολο δανείων	224.783.523	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9.734.892	599.756	-	-
	<b>234.518.415</b>	<b>599.756</b>	-	-

**3.2. Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου**

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς συμμετόχους και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου. Οι μέθοδοι που η Εταιρία δύναται να χρησιμοποιήσει προκειμένου να διατηρήσει την κεφαλαιακή της διάρθρωση είναι να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέφει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει το χρέος.

Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου η Εταιρία παρακολουθεί τα απασχολούμενα κεφάλαια με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο δανεισμού» όπως εμφανίζεται στον Ισολογισμό) μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα». Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό συν τον καθαρό δανεισμό.

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2014	31.12.2013
Σύνολο δανείων (Σημ. 14)	225.000.000	224.783.523
Μειον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (Σημ. 11)	-27.956.774	-15.765.320
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>197.043.226</b>	<b>209.018.203</b>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	180.940.542	181.970.276
<b>Συνολικά κεφάλαια</b>	<b>377.983.767</b>	<b>390.988.479</b>
Συντελεστής Μόχλευσης	52%	53%

**3.3. Επιμέτρηση εύλογης αξίας**

Η Εταιρία στις γνωστοποιήσεις παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων, ως εξής:

-Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

-Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

-Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Τα στοιχεία του ισολογισμού που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημ 5)

#### 4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

##### 4.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα ακόλουθα.

##### *α. Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα*

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η Εταιρία προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρία λαμβάνει υπ' όψη της δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκειμένες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν 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) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.

##### *β. Φόρος εισοδήματος*

Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους βασισμένη σε εκτιμήσεις σχετικά με το κατά πόσον θα επιβληθούν πρόσθετες φορολογικές επιβαρύνσεις. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

**γ. Προβλέψεις αναφορικά με ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Η Εταιρία εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις για τις οποίες η Διοίκηση εξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση για να αξιολογεί την πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών συμβούλων. Εάν η ενδεχόμενη χρηματοοικονομική εκροή από οποιοσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρία καταχωρεί πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Διοίκηση επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση και πιθανόν να αναθεωρήσει τις εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και τη σχετική εκτίμηση της πιθανής εκροής. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρίας.

**4.2. Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών**

Δεν υπάρχουν περιοχές που χρειάστηκε να χρησιμοποιηθούν εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

**5. Επενδύσεις σε ακίνητα**

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>1 Ιανουαρίου</b>	410.000.000	435.100.000
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	-	379.419
Μεταβολές εύλογης αξίας	<u>(9.450.000)</u>	<u>(25.479.420)</u>
<b>31 Δεκεμβρίου</b>	<b><u>400.550.000</u></b>	<b><u>410.000.000</u></b>

Επί του ακινήτου The Mall Athens, υφίστανται βάρη και προσημειώσεις ύψους € 336.000.000 για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων (Σημείωση 14).

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας, καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρίας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης αυτών, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων της Εταιρίας.

Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων που σημειωτέον διεξάγονται κάθε εξάμηνο από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές, κατά κύριο λόγο διενεργούνται με την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) οι οποίες είναι βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων καθώς και (όπου είναι αυτό εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που συνδέονται με τον κλάδο δραστηριοποίησης του κάθε ενοικιαστή (εστιατόρια, ηλεκτρονικά είδη, ρούχα κτλ) καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Σε ορισμένες περιπτώσεις, όπου κρίνεται απαραίτητο, η αποτίμηση βασίζεται στην μέθοδος των συγκριτικών τιμών.

Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης εμπίπτουν στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στην σημείωση 3.3.

Η εύλογη αξία του εμπορικού κέντρου έχει επιμετρηθεί με την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) ακολουθώντας ως κύριες παραδοχές τις ακόλουθες:

Το yield της τελευταίας αποτίμησης διαμορφώθηκε σε 7,2%. Αναφορικά με το ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματούχος (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), αυτό αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Ο μέσος πληθωρισμός που έχει χρησιμοποιηθεί για όλη την περίοδο ανέρχεται στο 2%.

Εάν ο συντελεστής απόδοσης (initial yield) που υπολογίζεται μετά από την εφαρμογή του προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών μεταβάλλονταν κατά + 0,25 ποσοστιαίες μονάδες, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα μεταβάλλονταν κατά - €13,6κ. περίπου. Αντίστοιχα, εάν τα έσοδα από τις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθούν κατά -€1εκ., η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, θα μεταβάλλονταν κατά €-13,9εκ. περίπου.

## 6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα & μη/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Λογισμικό	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
<b>Κόστος</b>						
<b>1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>79.500</b>	<b>759.941</b>	<b>2.054.155</b>	<b>27.915</b>	-	<b>2.921.510</b>
Προσθήκες	-	-	60.153	43.783	411.335	515.271
Μεταφορά σε Επενδύσεις σε Ακίνητα	-	-	-	-	(379.419)	(379.419)
<b>31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>79.500</b>	<b>759.941</b>	<b>2.114.308</b>	<b>71.697</b>	<b>31.916</b>	<b>3.057.362</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>79.500</b>	<b>759.941</b>	<b>2.114.308</b>	<b>71.697</b>	<b>31.916</b>	<b>3.057.362</b>
Προσθήκες		37.249	280.030		539.099	856.378
<b>31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>79.500</b>	<b>797.190</b>	<b>2.394.338</b>	<b>71.697</b>	<b>571.015</b>	<b>3.913.740</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>						
<b>1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>(18.881)</b>	<b>(575.773)</b>	<b>(1.710.017)</b>	<b>(25.437)</b>	-	<b>(2.330.108)</b>
Αποσβέσεις	(3.975)	(91.193)	(185.635)	(5.563)		(286.367)
<b>31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>(22.856)</b>	<b>(666.966)</b>	<b>(1.895.652)</b>	<b>(31.001)</b>	-	<b>(2.616.475)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>(22.856)</b>	<b>(666.966)</b>	<b>(1.895.652)</b>	<b>(31.001)</b>	-	<b>(2.616.475)</b>
Αποσβέσεις	(3.975)	(35.959)	(139.697)	(13.322)		(192.953)
<b>31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>(26.831)</b>	<b>(702.925)</b>	<b>(2.035.349)</b>	<b>(44.323)</b>	-	<b>(2.809.428)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>56.644</b>	<b>92.975</b>	<b>218.655</b>	<b>40.697</b>	<b>31.916</b>	<b>440.887</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>52.669</b>	<b>94.265</b>	<b>358.989</b>	<b>27.375</b>	<b>571.015</b>	<b>1.104.312</b>

Κατά την 31/12/2014, η Εταιρία δεν κατέχει πάγια με συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης και δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί κόστη δανεισμού. Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

## 7. Επενδύσεις σε από κοινού συμφωνίες

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2014	31.12.2013
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	150.000	150.000
Προσθήκες	-	-
<b>Υπόλοιπο τέλους</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>

Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις από κοινού συμφωνίες έχουν ως εξής:

Επωνυμία	Αξία Ισολογισμού	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής
Ποσά σε Ευρώ			
LOV LUXEMBOURG SARL	150.000	Λουξεμβούργο	50,0%
	<b>150.000</b>		

## 8. Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2014	31.12.2013
<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:</b>	(60.119.179)	(60.820.261)
<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:</b>	623.077	807.232
	<b>(59.496.102)</b>	<b>(60.013.028)</b>

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες διότι άφορα κατά κύριο λόγο προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με διαφορές αποσβέσεων και μεταβολές εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2014	31.12.2013
<b>Υπόλοιπο αρχής περιόδου</b>	(60.013.028)	(49.880.605)
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 19)	516.927	4.759.657
Χρέωση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	-	(14.892.081)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>(59.496.102)</b>	<b>(60.013.028)</b>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις κατά την διάρκεια της χρήσης χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής παρουσιάζονται παρακάτω.

### Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:

(Ποσά σε Εύρω)	Διαφορά αποσβέσεων	Εύλογης Αξίας Επενδύσεων	Ανέλεκτες χρήσεις	Λοιπά	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>13.442.197</b>	<b>36.640.205</b>	<b>241.766</b>	<b>142.848</b>	<b>50.467.016</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	1.779.388	(6.624.649)	130.425	(52)	(4.714.888)
Χρέωση/(Πίστωση) στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής του	4.775.209	10.379.763	-	(86.839)	15.068.133
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>19.996.795</b>	<b>40.395.319</b>	<b>372.191</b>	<b>55.956</b>	<b>60.820.261</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>19.996.795</b>	<b>40.395.319</b>	<b>372.191</b>	<b>55.956</b>	<b>60.820.261</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	1.811.874	(2.457.000)	-	(55.956)	(701.082)
<b>31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>21.808.669</b>	<b>37.938.319</b>	<b>372.191</b>		<b>60.119.179</b>

**Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:**

(Ποσά σε Εύρω)	Προβλέψεις απαιτήσεων	Επισφαλείς απαιτήσεις	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>127.267</b>	<b>459.144</b>	<b>586.411</b>
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	44.769	44.769
Πίστωση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων λόγω αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	38.309	137.743	176.052
<b>31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>165.576</b>	<b>641.656</b>	<b>807.232</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>165.576</b>	<b>641.656</b>	<b>807.232</b>
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(165.576)	(18.579)	(184.155)
<b>31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>-</b>	<b>623.077</b>	<b>623.077</b>

**9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**

Ποσά σε Ευρώ	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Πελάτες	7.345.629	6.944.434
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(2.819.565)	(2.519.565)
<b>Καθαρές απαιτήσεις πελατών</b>	<b>4.526.064</b>	<b>4.424.869</b>
Φόρος μεταβίβασης ακινήτων <sup>(α)</sup>	7.092.882	15.567.192
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 24) <sup>(β)</sup>	32.723.063	31.361.156
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 24)	39.548	35.502
Απομείωση μακροπροθεσμων απαιτήσεων	-	(638.484)
Έξοδα επόμενων χρήσεων	324.134	363.482
Λοιπές απαιτήσεις	685.833	1.271.250
<b>Σύνολο</b>	<b>45.391.524</b>	<b>52.384.967</b>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	37.182.775	45.018.601
Κυκλοφορούν ενεργητικό	8.208.748	7.366.366
<b>Σύνολο</b>	<b>45.391.524</b>	<b>52.384.967</b>

(α) Η Εταιρία έχει προσφύγει από το 2006 στα διοικητικά δικαστήρια καθώς η Διοίκηση εκτίμησε ότι η επιβολή του φόρου μεταβίβασης ήταν αβάσιμη εξαιτίας των ειδικών διατάξεων του νόμου περί Ολυμπιακών έργων. Όπως αναφέρεται και στην σημείωση 23, σύμφωνα με την από 24/10/2013 απόφαση αρ. 4673/2013 του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών η Εταιρία έχει αποκτήσει δικαίωμα επιστροφής απαίτησης ύψους €9,5εκ εκ του συνόλου της αρχικής απαίτησης ποσού €13,7εκ, από τις οποίες €8,7 εκ. συμψηφίστηκαν με φορολογικές υποχρεώσεις μέσα στο 2014.

(β) Η Εταιρία έχει χορηγήσει δάνειο στην συνδεδεμένη εταιρία LOV Luxembourg SARL, ύψους €29,9 εκ. Το επιτόκιο είναι 4,5% σταθερό και το κεφάλαιο αποπληρώνεται ολοσχερώς το 2017.

Οι εύλογες αξίες των υπολοίπων πελατών και απαιτήσεων είναι ίσες με τις λογιστικές τους αξίες.

Κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2014, έχουν αναγνωριστεί επιπλέον καθαρές ζημιές απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες €0,3εκ (2013: €0,4εκ). Η καθαρή μεταβολή της πρόβλεψης απομείωσης των απαιτήσεων του Ομίλου έχει περιληφθεί στα Έξοδα σχετικά με επενδύσεις σε ακίνητα (Σημ. 17). Οι υπόλοιπες απαιτήσεις για τις οποίες δεν σχηματίστηκε πρόβλεψη απομείωσης εξυπηρετούνται πλήρως και εμφανίζονται στην εύλογη αξία τους.

Οι μεταβολές των προβλέψεων επισφαλών πελατών έχουν ως εξής:

	31.12.2014	31.12.2013
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου</b>	2.519.566	2.295.720
Σχηματισμός προβλέψεων επισφαλών πελατών (σημ 17)	300.000	400.000
Διαγραφές	-	(176.155)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>2.819.567</b>	<b>2.519.566</b>

## 10. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

31 Δεκεμβρίου 2014 (Ποσά σε Ευρώ)	Λόγος και απαιτήσεις	Σύνολο	31 Δεκεμβρίου 2013 (Ποσά σε Ευρώ)	Λόγος και απαιτήσεις	Σύνολο
<b>Ενεργητικού</b>			<b>Ενεργητικού</b>		
Πελάτες	4.526.064	4.526.064	Πελάτες	4.424.869	4.424.869
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	39.548	39.548	Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	35.502	35.502
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	32.723.063	32.723.063	Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	31.361.156	31.361.156
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	350.504	350.504	Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	918.049	918.049
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	27.956.774	27.956.774	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15.765.320	15.765.320
<b>Σύνολο</b>	<b>65.595.953</b>	<b>65.595.953</b>	<b>Σύνολο</b>	<b>52.504.896</b>	<b>52.504.896</b>

31 Δεκεμβρίου 2014 (Ποσά σε Ευρώ)	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος	Σύνολο	31 Δεκεμβρίου 2013 (Ποσά σε Ευρώ)	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις</b>			<b>Υποχρεώσεις</b>		
Ομολογιακός δανεισμός	225.000.000	225.000.000	Ομολογιακός δανεισμός	224.783.524	224.783.524
Προμηθευτές	1.973.430	1.973.430	Προμηθευτές	2.187.362	2.187.362
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	1.183.106	1.183.106	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	1.062.735	1.062.735
Τόκοι πληρωτέοι	2.200.275	2.200.275	Τόκοι πληρωτέοι	1.955.638	1.955.638
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	554.780	554.780	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	599.756	599.756
<b>Σύνολο</b>	<b>230.911.592</b>	<b>230.911.592</b>	<b>Σύνολο</b>	<b>230.589.014</b>	<b>230.589.014</b>

## 11. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2014	31.12.2013
Διαθέσιμα στο ταμείο	157.755	104.722
Διαθέσιμα σε τράπεζες	27.799.019	15.660.598
<b>Σύνολο</b>	<b>27.956.774</b>	<b>15.765.320</b>

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων όπου η Εταιρία διατηρεί τις καταθέσεις της ανατρέξτε στην σημείωση 3.1.β.



## 12. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε Ευρώ	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>8.804.736</b>	<b>5.194.794</b>	<b>22.049</b>	<b>5.216.843</b>
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>8.804.736</b>	<b>5.194.794</b>	<b>22.049</b>	<b>5.216.843</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>8.804.736</b>	<b>5.194.794</b>	<b>22.049</b>	<b>5.216.843</b>
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>8.804.736</b>	<b>5.194.794</b>	<b>22.049</b>	<b>5.216.843</b>

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε €5.194.794 διαιρούμενο σε 8.804.736 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας €0,59 η κάθε μια.

## 13. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε Ευρώ	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά αποθεματικά	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>1.731.598</b>	<b>37.717</b>	<b>1.769.315</b>
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>1.731.598</b>	<b>37.717</b>	<b>1.769.315</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>1.731.598</b>	<b>37.717</b>	<b>1.769.315</b>
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>1.731.598</b>	<b>37.717</b>	<b>1.769.315</b>

### (α) Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.2190/20, άρθρα 44 και 45) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

### (β) Ειδικά και έκτακτα αποθεματικά

Τα έκτακτα αποθεματικά περιλαμβάνουν ποσά αποθεματικών τα οποία έχουν δημιουργηθεί με αποφάσεις Τακτικών Γενικών Συνελεύσεων, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύναται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό κατόπιν σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης και ποσά αποθεματικών τα οποία έχουν σχηματιστεί βάσει διατάξεων της Ελληνικής Νομοθεσίας. Τα ανωτέρω έκτακτα αποθεματικά έχουν σχηματιστεί από φορολογηθέντα κέρδη και ως εκ τούτου δεν υπόκεινται σε περαιτέρω φορολόγηση σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής τους.



#### 14. Δανεισμός

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2014	31.12.2013
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Ομολογιακός δανεισμός	225.000.000	224.783.523
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>225.000.000</b>	<b>224.783.523</b>
<b>Συνολικός δανεισμός</b>	<b>225.000.000</b>	<b>224.783.523</b>

Οι μεταβολές του δανεισμού αναλύονται ως εξής:

<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>		
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>224.284.120</b>	
Ομολογιακός δανεισμός	-	
Έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων - απόσβεση	499.403	
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>224.783.524</b>	
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>224.783.523</b>	
Έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων - απόσβεση	216.477	
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>225.000.000</b>	

Την 31 Δεκεμβρίου 2014 υφιστάμενα τραπεζικά δάνεια της Εταιρίας συνολικού ποσού €225εκ. ευρώ έχουν καταχωρηθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, καθώς μετά από αποπληρωμή €15εκ., τον Ιανουάριο του 2015, συμφωνήθηκε νέα παράταση της δανειακής σύμβασης της Εταιρίας Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης και από τον Οκτώβριο του 2014, το σύνολο του δανεισμού αφορά πλέον σε προϊόν κυμαινομένου επιτοκίου ύψους €225εκ. με μεταβλητό επιτόκιο spread 5.5% και Euribor τρίμηνου .

Το ομολογιακό δάνειο των € 225εκ. (υπόλοιπο 31/12/2013: €225 εκ.) που έχει συνάψει η Εταιρία με την HSBC Bank plc πρέπει να πληρεί τους 2 ακόλουθους χρηματοοικονομικούς δείκτες (financial covenants):

α) Το Υπόλοιπο Δανείου / Αξία Ακινήτου (loan to value) για τα πρώτα 5 χρόνια να μην υπερβαίνει το 70%. Επιπρόσθετα, μετά την πάροδο 5 ετών από την ημερομηνία έκδοσης και μέχρι της ημερομηνίας λήξης του δανείου ο δείκτης θα πρέπει να μην υπερβαίνει το 68,2%.

β) Το Interest Cover Ratio να είναι μεγαλύτερο ή ίσο του 125%. Ο δείκτης προκύπτει από την διαίρεση των καθαρών μισθωμάτων του τρίμηνου με τα χρηματοοικονομικά έξοδα του τριμήνου (τα σχετιζόμενα με το δάνειο). Ο συγκεκριμένος δείκτης αποτελεί ένδειξη για την καλή εξυπηρέτηση των τόκων του δανείου και ο υπολογισμός γίνεται τόσο για το τελευταίο τρίμηνο (πραγματικά στοιχεία), όσο και τα επόμενα τέσσερα τρίμηνα (πρόβλεψη).

Κατά τις 31/12/2014 και 31/12/2013 η Εταιρία είχε συμμορφωθεί με τους παραπάνω δείκτες δανεισμού.

Τα δάνεια είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες και προσημειώσεις επί των οικοπέδων και κτιρίων της Εταιρίας (Σημείωση 5).

Τα σύνολο του δανεισμού της Εταιρίας προέρχεται από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.24).

### 15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31.12.2014	31.12.2013
<i>Ποσά σε Ευρώ</i>		
Προμηθευτές	1.973.430	2.187.362
Προκαταβολές πελατών	135.235	93.085
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 24)	1.183.106	1.062.735
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	557.756	555.706
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	774.045	1.138.696
Τόκοι πληρωτέοι	2.200.275	1.955.638
Υποχρεώσεις για ανάπτυξη ακινήτων και αγορά αποθεμάτων	3.297.376	3.297.376
Εγγυήσεις πελατών εμπορικού κέντρου	541.413	599.756
Λοιπές υποχρεώσεις	13.367	-
<b>Σύνολο</b>	<b>10.676.004</b>	<b>10.890.354</b>

Οι εύλογες αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι ίσες με τις λογιστικές τους αξίες.

	31.12.2014	31.12.2013
Μακροπρόθεσμες	541.413	599.756
Βραχυπρόθεσμες	10.134.591	10.290.598
<b>Σύνολο</b>	<b>10.676.004</b>	<b>10.890.354</b>

### 16. Έσοδα

	1.1.2014 έως 31.12.2014	1.1.2013 έως 31.12.2013
<i>Ποσά σε Ευρώ</i>		
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	29.347.358	30.811.987
Έσοδα χώρων στάθμευσης	3.485.658	3.483.814
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>32.833.016</b>	<b>34.295.800</b>

Τα συνολικά μεταβλητά (ενδεχόμενα) ανταλλάγματα για το έτος 2014 ήταν €1.034.964 και €916.233 για το έτος 2013.

**17. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα**

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>1.1.2014 έως 31.12.2014</b>	<b>1.1.2013 έως 31.12.2013</b>
Κοινόχρηστες δαπάνες εμπορικού κέντρου	2.784.914	3.512.392
Αναλογία κενών χώρων σε κοινόχρηστες δαπάνες	547.444	363.340
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	264.490	750.190
Έξοδα λειτουργίας παρκινγκ	1.100.697	1.204.047
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων	1.761.742	1.909.637
Αμοιβές παροχής οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών	146.432	144.410
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	299.144	351.388
Ασφάλιστρα	418.062	437.030
Αμοιβές δικηγόρων	40.436	41.305
Μεσιτείες	250.792	409.045
Επισφαλείς απαιτήσεις (σημ 9)	300.000	400.000
Επισκευές και συντηρήσεις	131.632	124.071
Λοιπά έξοδα	107.132	217.907
	<b>8.152.916</b>	<b>9.864.762</b>

**18. Χρηματοοικονομικά (έξοδα)/έσοδα – καθαρά**

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>1.1.2014 έως 31.12.2014</b>	<b>1.1.2013 έως 31.12.2013</b>
Έξοδα τόκων		
- Τόκοι δανειών	(11.572.184)	(11.330.284)
- Λοιπα έξοδα	(10.510)	(10.200)
- Εξόδων έκδοσης δανείων (Σημ. 14)	(945.735)	(499.403)
	<b>(12.528.429)</b>	<b>(11.839.887)</b>
Αντίστροφη απομείωσης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων (Σημ. 9)	-	-
Έσοδα τόκων δανείων σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 24)	1.361.906	1.361.906
Έσοδα τόκων	2.209	1.964
<b>Σύνολο</b>	<b>(11.164.313)</b>	<b>(10.476.017)</b>

## 19. Φόρος εισοδήματος

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	1.1.2014 έως 31.12.2014	1.1.2013 έως 31.12.2013
Φόρος χρήσης	(1.544.395)	(2.142.012)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 8)	516.927	4.759.657
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή	-	(14.892.081)
<b>Σύνολο</b>	<b>(1.027.468)</b>	<b>(12.274.436)</b>

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της εταιρίας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή, ως εξής:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	1.1.2014 έως 31.12.2014	1.1.2013 έως 31.12.2013
<b>Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων</b>	3.295.058	(12.962.404)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2014-2013: 26%)	(856.715)	3.370.225
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(170.753)	(265.894)
Συμπληρωματικός φόρος	-	(161.037)
Λοιποί φόροι μη συμψηφιζόμενοι	-	(195.224)
Πρόβλεψη διαφορών φορολογικού ελέγχου	-	(130.425)
Διαφορά λόγω μείωσης μελλοντικού φορολογικού συντ/στη	-	(14.892.081)
<b>Φόροι</b>	<b>(1.027.468)</b>	<b>(12.274.436)</b>

## 20. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	1.1.2014 έως 31.12.2014	1.1.2013 έως 31.12.2013
Φόροι -τέλη (ΕΤΑΚ - ΕΕΤΗΔΕ)	(389.269)	(756.006)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	(192.953)	(286.367)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(616.808)	(408.316)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(7.200)	(8.301)
Λοιπά έξοδα	435.501	20.984
	<b>(770.729)</b>	<b>(1.438.006)</b>

## 21. Λειτουργικές ταμειακές ροές

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	1.1.2014 έως 31.12.2014	1.1.2013 έως 31.12.2013
Κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		2.212.171	(25.236.840)
Προσαρμογές για:			
Φόρο	19	1.082.887	12.274.436
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	6	192.953	286.367
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων		-	-
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	9	300.000	400.000
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	(1.364.116)	(1.363.870)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	12.528.429	11.839.887
Άλλα μη ταμειακά έσοδα		(638.484)	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	9.450.000	25.479.420
		<b>23.763.840</b>	<b>23.679.399</b>

### Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης:

(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	5.049.989	(2.051.157)
Μείωση υποχρεώσεων	(214.350)	(1.199.183)
	<b>4.835.639</b>	<b>(3.250.340)</b>

### Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

**28.599.479**      **20.429.059**

## 22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

### Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεσθεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

### Υποχρεώσεις λειτουργικών μισθώσεων

Η Εταιρία μισθώνει κτίρια με μη ακύρωτες λειτουργικές μισθώσεις. Τα μελλοντικά πληρωτέα συνολικά μισθώματα σύμφωνα με τις λειτουργικές μισθώσεις έχουν ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2014	31.12.2013
Έως 1 έτος	7.344	7.200
Από 1-5 έτη	32.433	28.800
Περισσότερα από 5 έτη	8.935	14.400
	<b>48.713</b>	<b>50.400</b>

Το σύνολο των υποχρεώσεων για λειτουργικές μισθώσεις αφορά το ενοίκιο των γραφείων της έδρας της εταιρίας στο Μαρούσι σε κτίριο της συνδεδεμένης εταιρίας LAMDA Δομή ΑΕ.

Η Εταιρία δεν έχει συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών της ακινήτων.

### 23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρία έχει ενδεχόμενες απαιτήσεις σε σχέση με εγγυήσεις που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας της ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2014	31.12.2013
Εγγυήσεις για εξασφάλιση υποχρεώσεων από πελάτες	16.992.486	16.800.138
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτελέσεως συμβάσεων	3.343.243	4.295.262
	<b>20.335.729</b>	<b>21.095.400</b>

Εκτός των ανωτέρω υπάρχουν και τα εξής συγκεκριμένα θέματα σχετικά με ενδεχόμενες υποχρεώσεις:

- Στην Εταιρία έχει επιβληθεί φόρος μεταβίβασης ακινήτων ύψους περίπου €10,1εκ. Από τις 40 προσφυγές που έχουν ασκηθεί σχετικά, οκτώ (8), συνολικού ποσού €5,1εκ, έχουν γίνει δεκτές από το Διοικητικό Εφετείο, ενώ έχουν απορριφθεί και οι σχετικές αιτήσεις αναίρεσης του Ελληνικού Δημοσίου. Από τις υπόλοιπες τριάντα δύο (32) προσφυγές, τριάντα μια (31) έχουν απορριφθεί στον πρώτο βαθμό και μια (1), ποσού €100χιλ., έχει γίνει εν μέρει δεκτή. Κατά αυτών των απορριπτικών αποφάσεων καθώς και κατά της απόφασης που δέχεται εν μέρει την προσφυγή της εταιρίας έχουν ήδη ασκηθεί εφέσεις από την Εταιρία, πλην μιας περίπτωσης, όπου δεν χωρούσε έφεση λόγω ποσού. Από τις τριάντα μια (31) αυτές εφέσεις, μια (1) δεν έχει ακόμη προσδιορισθεί προς συζήτηση, ενώ δώδεκα (12) έχουν απορριφθεί και στο δεύτερο βαθμό κι εκκρεμεί η άσκηση αναίρεσης από την Εταιρία για τις έξι (6) απ' αυτές, όπου χωρεί αναίρεση λόγω ποσού. Οι υπόλοιπες δεκαοκτώ (18) εφέσεις αρχικά επίσης απορρίφθηκαν στον δεύτερο βαθμό, όμως η εταιρία άσκησε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας αιτήσεις αναίρεσης, εκ των οποίων οι δεκαέξι (16) έγιναν δεκτές και δύο (2) απορρίφθηκαν λόγω ποσού. Έτσι, οι δεκαέξι αυτές υποθέσεις παραπέμφθηκαν εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο κι έχουν προσδιορισθεί να συζητηθούν, κατόπιν αναβολής, την 07.03.2016. Επομένως από τις 40 προσφυγές οκτώ (8), συνολικού ποσού €5,1εκ., έχουν γίνει δεκτές αμετάκλητα υπέρ της Εταιρίας, ενώ άλλες εννέα (9), συνολικού ποσού €400χιλ., έχουν απορριφθεί αμετάκλητα υπέρ του Δημοσίου. Σε όλη τη διάρκεια της συγκεκριμένης διαφοράς η Εταιρία έχει υποχρεωθεί να καταβάλει στο Δημόσιο ποσό περίπου €836χιλ. το 2005, €146χιλ. το 2006, €27χιλ. το 2007, €2,9εκ. το 2012, €2,2εκ. το 2013, €983χιλ. το 2014 και €235χιλ. το 2015 (τα οποία περιλαμβάνονται στο κονδύλι Φόρος μεταβίβασης ακινήτων). Αν η έκβαση της υπόθεσης είναι αρνητική, βάσει της συμφωνίας πώλησης μετοχών μεταξύ του Δήμου Αμαρουσίου και της μητρικής εταιρίας Lamda Development AE, η συνολική υποχρέωση θα βαρύνει το Δήμο, αφού αφορά σε μεταβιβάσεις ακινήτων πριν την ημερομηνία αγοράς από την Lamda Development AE των μετοχών της Εταιρίας.

Επιπροσθέτως, η Εταιρία είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7εκ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφόμενου κατ' αυτόν τον τρόπο στην εταιρία ποσού περίπου €9,5εκ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από το Ελληνικό Δημόσιο και από την Εταιρία, με την αίτηση αναίρεσης της Εταιρίας να απορρίπτεται, ενώ του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή, οπότε και η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο κι εκκρεμεί ο προσδιορισμός συζήτησης.

- Περαιτέρω, εκκρεμούσαν ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) συνολικά πέντε (5) αιτήσεις ακυρώσεως που αφορούν στην περιοχή επί της οποίας ανεγέρθη το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου και το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens». Ειδικότερα: Η πρώτη εξ αυτών εκδικάστηκε στις 03.05.2006 και εκδόθηκε η με αριθμό 391/2008 απόφαση του Ε' Τμήματος του ΣτΕ, με την οποία η υπόθεση παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια του ΣτΕ. Μετά από διαδοχικές αναβολές, η συζήτηση έλαβε χώρα στις 05.04.2013 και εκδόθηκε η με αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας, με την οποία έγινε δεκτή η εν λόγω αίτηση ακύρωσης και ακυρώθηκε η σιωπηρή διαπίστωση από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτηριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων της συμφωνίας προς τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1, περιπτώσεις α, β και γ, και 2 του Ν. 3207/2003 των μελετών του έργου που υποβλήθηκαν σε αυτή. Το Συμβούλιο της Επικρατείας προέβη στην ακύρωση της παραπάνω πράξης, επειδή διαπίστωσε πλημμέλειες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του έργου. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών

πλημμελειών, εκτιμάται ότι είναι δυνατή η άρση αυτών, η δε Εταιρία έχει ήδη ξεκινήσει τη διαδικασία που επιβάλλεται μετά από την έκδοση της απόφασης.

Η συζήτηση της δεύτερης αίτησης ακύρωσης, μετά από διαδοχικές αναβολές, έλαβε χώρα στις 02.04.2014. Εκδόθηκε ήδη η με αρ. 4932/2014 απόφαση του Ε' Τμήματος, η οποία καταργεί τη δίκη. Η συζήτηση των υπολοίπων τριών αιτήσεων είχε οριστεί, επίσης μετά από διαδοχικές αναβολές, για τις 16.06.2015. Με δεδομένη την προεκτεθείσα απόφαση της Ολομέλειας επί της πρώτης αίτησης ακύρωσης, οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρίας εκτιμούν ότι η τρίτη και τέταρτη αιτήσεις ακύρωσης θα γίνουν δεκτές. Η πέμπτη αίτηση ακύρωσης εκτιμάται ότι θα απορριφθεί λόγω αναρμοδιότητας του Συμβουλίου της Επικρατείας, καθώς η προσβαλλόμενη απόφαση δεν είναι εκτελεστή διοικητική πράξη.

- Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2008 έως και 2010 και κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Η Διοίκηση δεν αναμένει σημαντικές ζημιές από προσθετούς φόρους σχετικά με τις ανέλεγκτες χρήσεις πέρα αυτών για τις οποίες έχει ήδη σχηματιστεί πρόβλεψη (Σημ. 8).

#### 24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρίας, δηλαδή η Lamda Development AE και η IRERE Property Investment Luxembourg. Επιπλέον συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται και οι όμιλοι Lamda Development και HBSC Bank plc. Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	<b>1.1.2014 έως 31.12.2014</b>	<b>1.1.2013 έως 31.12.2013</b>
---------------------	------------------------------------	------------------------------------

##### **i) Πωλήσεις υπηρεσιών**

- προς Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	349.675	371.022
	<b>349.675</b>	<b>371.022</b>

##### **ii) Αγορές υπηρεσιών**

- από Μετόχους	153.632	152.711
- από Λοιπά Συνδεδεμένα μέρη	3.295.757	3.455.735
	<b>3.449.389</b>	<b>3.608.446</b>

##### **iii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές αγαθών/υπηρεσιών**

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 9):		
-Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	39.548	35.502
	<b>39.548</b>	<b>35.502</b>

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 15):

-Μετόχους	51.242	-
-Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.131.865	1.062.735
	<b>1.183.106</b>	<b>1.062.735</b>

<b>iv) Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις:</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Αρχή του έτους	31.361.156	149.250
Δάνεια χορηγηθέντα	-	29.850.000
Τόκος που πιστώθηκε	1.361.906	1.361.906
<b>Τέλος έτους</b>	<b>32.723.063</b>	<b>31.361.156</b>
<b>v) Δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις:</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Αρχή του έτους	226.955.638	226.955.638
Τόκος που χρεώθηκε	(11.572.184)	(11.330.284)
Τόκος που εξοφλήθηκε	11.816.821	11.330.284
<b>Τέλος έτους</b>	<b>227.200.275</b>	<b>226.955.638</b>

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

## 25. Μέρισμα

Παρά την ύπαρξη κερδών, ενόψει της οικονομικής συγκυρίας αποφασίζεται να μην διανεμηθεί μέρισμα αλλά το σύνολο των κερδών προτείνεται να αχθεί εις νέον. Η απόφαση αυτή για τη μη διανομή μερίσματος τελεί υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων με απόφαση που θα ληφθεί με πλειοψηφία του συνολικού αριθμού (70%) των ψήφων.

Στην ετήσια Γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που πραγματοποιήθηκε στις 30/06/2014, εγκρίθηκε και διανεμήθηκε μέρισμα ύψους € 3.241.903,80 για την χρήση 2013, το οποίο και καταβλήθηκε στις 14/07/2014.

## 26. Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

### Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στο άρθρο 65α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών. Σε ότι αφορά την χρήση που έληξε την 31.12.2014 στην Εταιρία διενεργείται φορολογικός έλεγχος από την PricewaterhouseCoopers A.E.

Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

### Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2008 έως και 2010. Για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013, ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την PricewaterhouseCoopers A.E. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» έχει εκδοθεί χωρίς ουσιαστικές προσαρμογές όσον αφορά το έξοδο φόρου και την αντίστοιχη πρόβλεψη φόρου.

Για τη χρήση 2014, ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της εταιρίας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Για τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις, υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων, κατά το χρόνο που αυτές θα εξετασθούν και θα οριστικοποιηθούν.



## 27. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε, κατά το οικονομικό έτος 2014 και 2013, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

	1.1.2014 έως 31.12.2014	1.1.2013 έως 31.12.2013
Ελεγκτικές υπηρεσίες	34.300	34.175
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	44.500	58.500
Λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες	3.405	-
	<b>82.205</b>	<b>92.675</b>

## 28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Κατόπιν αποπληρωμής ποσού ύψους €15εκ. που διεξήχθη τον Ιανουάριο του 2015, συμφωνήθηκε νέα παράταση της δανειακής σύμβασης της Εταιρίας ενώ το υπόλοιπο ποσό ύψους €210 καθίσταται πληρωτέο τον Οκτώβριο του 2015. Η Διοίκηση είναι σε διαδικασία διαπραγμάτευσης των όρων του ομολογιακού δανείου ώστε να χορηγηθεί στην Εταιρία μεσοπρόθεσμη αναχρηματοδότηση και κατά συνέπεια οι όροι του ομολογιακού δανείου έχουν επεκταθεί μέχρι τον Οκτώβριο του 2015, ώστε να επιτραπεί η ολοκλήρωση των διαπραγματεύσεων.

Δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.