



**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30^Η ΙΟΥΝΙΟΥ 2014**

**Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3556/2007 και τις επ' αυτού εκτελεστικές αποφάσεις του Δ.Σ. της
Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς**

**MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ
Τζώρτζ 4, Αθήνα Τ.Κ 10677
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. 3546201000 (ΑΡ.Μ.Α.Ε. 44270/06/Β/99/6)**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Α. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
Β. ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	4
Γ. ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30/06/2014	5
Δ. ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2014	10
Ι. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ 30/06/2014	11
ΙΙ. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ-ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ ΚΑΙ Β' ΤΡΙΜΗΝΟΥ	12
ΙΙΙ. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ-ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	13
ΙV. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	15
Ε. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	16
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	16
2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	16
3. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ	17
4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	19
5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	20
6. ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ	20
7. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	25
8. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	26
9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	27
10. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	27
11. ΔΙΑΝΟΜΗ	27
12. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	28
13. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	28
14. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	28
15. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	29
16. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	29
17. ΕΠΟΧΙΚΕΣ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΕΙΣ	29
18. ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	29
19. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	29
20. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	30
21. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	30
ΣΤ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	31

Α. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Στις κατωτέρω δηλώσεις, οι οποίες λαμβάνουν χώρα σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν.3556/2007, όπως ισχύει σήμερα, προβαίνουν οι ακόλουθοι εκπρόσωποι του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας:

- Βολονάσης Ηλίας, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου,
- Αραγιώργης Ιωάννης, Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος,
- Καψάλη Αικατερίνη, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

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

- (α) Οι εξαμηνιαίες Οικονομικές Καταστάσεις της «MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.» για την περίοδο 01/01-30/06/2014 οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση της 30/06/2014 και τα αποτελέσματα του πρώτου εξαμήνου του 2014 του εκδότη και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007 και των κατά εξουσιοδότηση αποφάσεων του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και
- (β) Η εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007 και των κατά εξουσιοδότηση αποφάσεων του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Αθήνα, 15 Ιουλίου 2014
Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος &
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος Δ.Σ

Η.ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 150138

Ι.ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

ΑΙΚ.ΚΑΨΑΛΗ
Α.Δ.Τ.Ξ 140806

Β. ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Προς τους μετόχους της Εταιρείας **MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**

Εισαγωγή

Επισκοπήσαμε τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ της 30^{ης} Ιουνίου 2014 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε αυτή την ημερομηνία, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007. Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση ενός συμπεράσματος επί αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης που διενεργείται από τον Ανεξάρτητο Ελεγκτή της οντότητας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στη διενέργεια διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως προς πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Το εύρος της επισκόπησης είναι ουσιαστικά μικρότερο από αυτό του ελέγχου που διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα τα οποία θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια, με την παρούσα δεν διατυπώνουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα επισκόπηση, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε οποιαδήποτε ασυνέπεια ή αναντιστοιχία των λοιπών στοιχείων της προβλεπόμενης από το άρθρο 5 του Ν.3556/2007 εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης, με τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 16 Ιουλίου 2014

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δήμητρα Παγώνη
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 30821



Ορκωτοί Ελεγκτές - Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Ζεφύρου 56, 178 64, Παλαιό Φάληρο
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 127

Γ. ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30/06/2014

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στο πρώτο εξάμηνο της οικονομικής χρήσης 2014. Η έκθεση καταρτίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 3556/2007 (ΦΕΚ τ. Α' 91/30.04.2007) και των βάσει αυτού εκδοθεισών αποφάσεων του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ιδίως άρθρο 3 Απ. 1/434/03.07.2007 και άρθρο 4 Απ. 7/448/11.10.2007).

Στην παρούσα έκθεση περιγράφονται συνοπτικά οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες της εξαμηνιαίας περιόδου, τα σημαντικότερα γεγονότα που έλαβαν χώρα (πριν και μετά την ημερομηνία αναφοράς των Οικονομικών Καταστάσεων) και οι προοπτικές της εταιρείας MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ καθώς και της θυγατρικής της. Επίσης, γίνεται περιγραφή των κυριοτέρων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που ενδέχεται να αντιμετωπίσει ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά το δεύτερο εξάμηνο της χρήσης 2014 και παρατίθενται οι σημαντικές συναλλαγές που διενεργήθηκαν μεταξύ του εκδότη και των συνδεδεμένων με αυτόν προσώπων.

Σας παραθέτουμε τα βασικά στοιχεία που αφορούν στη δραστηριότητα του Ομίλου κατά το πρώτο εξάμηνο της οικονομικής χρήσης 2014:

I. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κατά το Α' εξάμηνο 2014 διατηρήθηκε η αβεβαιότητα στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων στην Ελλάδα, με χαρακτηριστικά την υπερβάλλουσα προσφορά, τη χαμηλή ζήτηση και την πίεση στις μισθωτικές τιμές. Τα ποσοστά των κενών επαγγελματικών χώρων παραμένουν υψηλά, κυρίως στην κατηγορία των εμπορικών καταστημάτων. Παρά την αύξηση της προσφοράς ακινήτων προς πώληση και τις σημαντικά μειωμένες τιμές που διαμορφώνονται σήμερα, παρατηρείται απουσία ουσιαστικού επενδυτικού ενδιαφέροντος. Αναφορικά με τις μισθωτικές αξίες, οι τιμές, μετά τη σημαντική κάμψη των τελευταίων ετών, δεν εμφανίζουν ουσιαστική τάση ανάκαμψης λόγω της αυξημένης προσφοράς επαγγελματικών χώρων, αλλά και της συνεχιζόμενης, ιδιαίτερα χαμηλής ζήτησης.

Αναπόφευκτα η πορεία και τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας έχουν επηρεασθεί από αυτό το επιχειρηματικό περιβάλλον, χωρίς όμως να έχουν υποστεί αξιοσημείωτες αρνητικές μεταβολές στις δραστηριότητές της,

Η διαμόρφωση των οικονομικών αποτελεσμάτων για το πρώτο εξάμηνο του 2014 αναλύεται ως ακολούθως:

Κύκλος εργασιών: Τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων, σε επίπεδο Ομίλου, ανήλθαν σε € 1.711 χιλ. έναντι € 1.949 χιλ. για το πρώτο εξάμηνο της χρήσης του 2014, παρουσιάζοντας μείωση 12,22 %. Η πτώση αυτή υπήρξε αποτέλεσμα των τροποποιήσεων ή καταγγελιών μισθωτικών συμβάσεων που έγιναν κατά τη διάρκεια της περιόδου Α εξαμήνου 2014.

Κατά την περίοδο του πρώτου εξαμήνου του 2014 η Εταιρία δεν είχε κέρδη ή ζημίες από πώληση ακινήτων.

Κατά τη διάρκεια της παρελθούσας περιόδου ο Όμιλος είχε έσοδα τόκων € 48 χιλ., προερχόμενα από την τοποθέτηση των διαθεσίμων του στη διατραπεζική αγορά, τα οποία για τη συγκρίσιμη περίοδο του 2013 ανήλθαν σε € 61 χιλ.

Αποτελέσματα από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογες αξίες που διενεργεί εξαμηνιαίως ανεξάρτητος πιστοποιημένος εκτιμητής προέκυψε για το 1^ο εξάμηνο του 2014 υπεραξία € 421 χιλ. Η υπεραξία στην αποτίμηση του χαρτοφυλακίου θεωρείται εύλογη, μετά τις δημοσιευθείσες ζημίες από την αναπροσαρμογή των για τις προηγούμενες χρήσεις 2010, 2011, 2012 και 2013, οι οποίες ήταν επακόλουθο της πτώσης τιμών και μισθωμάτων στην αγορά ακινήτων. Οι ζημίες και τα κέρδη που

προκύπτουν από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων σε εύλογες αξίες είναι λογιστικά μεγέθη, αποτυπώνονται στα αποτελέσματα χρήσης και στις οικονομικές καταστάσεις, στον λογαριασμό «αποθεματικά αναπροσαρμογής ακινήτων», μειώνοντας (ή αντίστοιχα αυξάνοντας) τα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας, όμως δεν επηρεάζουν τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας.

Χρηματοοικονομικά Έξοδα: Τα έξοδα τόκων ανήλθαν σε € 0,425 χιλ για την ενδιάμεση περίοδο του 2014 έναντι € 215 χιλ. την αντίστοιχη προηγούμενη περίοδο. Η μεταβολή στα χρηματοοικονομικά έξοδα οφείλεται κυρίως στις συναλλαγματικές διαφορές που προέρχονται από την μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων της Egnatia Properties S.A. από το ρουμάνικο νόμισμα LEU Ρουμανίας (RON) σε ΕΥΡΩ.

Τα δάνεια του Ομίλου είναι βραχυπρόθεσμοι και μακροπρόθεσμοι χαρακτήρα και ανήλθαν συνολικά σε € 12.460 χιλ. στο τέλος του 1^{ου} εξαμήνου του 2014.

Κέρδη (Ζημιές) προ Φόρων: Τα προ φόρων κέρδη ανήλθε σε € 1.621 χιλ έναντι προ φόρων κέρδη € 305 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2013, οφειλόμενο κυρίως στα κέρδη από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Φόρος Εισοδήματος: Οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε ετήσιο φόρο ίσο με 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, προσαυξανόμενου κατά μία ποσοστιαία μονάδα και υπολογιζόμενου επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους πλέον των διαθεσίμων, ήτοι: 10% * (Επιτόκιο Αναφοράς + 1%). Η θυγατρική Εταιρεία EGNATIA PROPERTIES SA υπόκειται στον εκάστοτε φόρο επί των εταιρικών κερδών που επιβάλλεται στις ρουμανικές ανώνυμες εταιρείες

Για το πρώτο εξάμηνο του 2014 ο φόρος εισοδήματος για την εταιρεία ανήλθε στο ποσό των €30 χιλ ενώ για τον όμιλο το αντίστοιχο ποσό ανήλθε σε (€ 68 χιλ.). Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει και την ωφέλεια από την αναστροφή της αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω υποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ποσού € 165 χιλ.

Καθαρά κέρδη (ζημιές) μετά από φόρους: Το καθαρό (μετά από φόρους) κέρδος του 1^{ου} εξαμήνου 2014 διαμορφώθηκε σε € 1.687 χιλ. έναντι κέρδους € 232 χιλ την αντίστοιχη περίοδο του 2013. Στα καθαρά μετά από φόρους κέρδη περιλαμβάνεται η υπεραξία € 421 χιλ. από την αναπροσαρμογή του χαρτοφυλακίου της 30^{ης} Ιουνίου 2014.

Ο Όμιλος από την 01/01/2013 προέβη σε αναθεώρηση της λογιστικής πολιτικής αναφορικά με την καταχώρηση των αναλογιστικών κερδών και ζημιών.

II. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Ανάπτυξη χαρτοφυλακίου

Ο Όμιλος δεν προχώρησε σε νέες επενδύσεις κατά το Α' εξάμηνο 2014. Στις 30.6.2014 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο αποτελείτο από 36 ακίνητα, αξίας αποτίμησης (εύλογης αξίας) € 52.209 χιλ., σύμφωνα με την από 30.6.2014 αποτίμηση του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή, και μικτής εκμισθωμένης επιφάνειας 29.062 τμ Εκτός των ανωτέρω επενδυτικών, η Εταιρία χρησιμοποιεί ως γραφεία της τμήμα του κτιρίου επί της οδού Τζώρτζ 4. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα γραφεία αποτιμώνται από τον ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή σε € 1.835 χιλ, η δε επιφάνειά τους ανέρχεται σε 854,47 τμ. Το υπόλοιπο τμήμα του εν λόγω ακινήτου μισθώνεται από την Τράπεζα Πειραιώς και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα.

Χρηματοδότηση των επενδύσεων

Η απόκτηση των 36 ακινήτων έχει γίνει κυρίως με ίδια κεφάλαια και σε μικρότερο ποσοστό με τραπεζικό δανεισμό. Τα ταμειακά διαθέσιμα στην αρχή της χρήσης 2014 ανέρχονταν σε € 3.670 χιλ., και ο τραπεζικός δανεισμός σε € 13.118 χιλ., ανερχόμενος στο 22,89 % του συνολικού ενεργητικού της. Στο τέλος του 1^{ου} εξαμήνου τα ταμειακά διαθέσιμα ανέρχονταν σε € 3.574 χιλ. και ο τραπεζικός δανεισμός ανερχόταν σε € 12.460 χιλ., ήτοι στο 21,48 % του συνολικού ενεργητικού. Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία οι ΑΕΕΑΠ επιτρέπεται να προχωρούν σε δανεισμό στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής των έως το 75% του συνολικού ενεργητικού.

Γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου

Το 72% των ακινήτων του Ομίλου, ήτοι 26 ακίνητα, βρίσκεται στην Αττική. Τα ακίνητα αυτά αντιπροσωπεύουν το 78,4% της μκτής εκμισθώσιμης επιφάνειας. Πέραν αυτών, ο Όμιλος έχει 4 ακίνητα στη Θεσσαλονίκη και ακόμη 4 σε άλλες αστικές περιοχές της Ελλάδος και ακόμη 2 ακίνητα στη Ρουμανία.

Διασπορά χαρτοφυλακίου ανά μισθωτές και κατηγορία ακινήτου

Η συγκέντρωση στον εγχώριο τραπεζικό κλάδο που συντελέστηκε το έτος 2013 είχε επιπτώσεις στις εργασίες της Εταιρίας. Η Τράπεζα Πειραιώς κατέστη ο μεγαλύτερος μισθωτής της Εταιρίας μετά την απορρόφηση των Laiki – Marfin Bank και Millennium Bank Greece (Α' εξάμηνο 2013). Συνεπεία της ανωτέρω εξέλιξης η MIG Real Estate απέκτησε σημαντική εξάρτηση από έναν μισθωτή, την Τράπεζα Πειραιώς. Κατά την 30.6.2014 η Τράπεζα Πειραιώς μίσθωνε 8 από τα 36 ακίνητα του συνολικού χαρτοφυλακίου της.

Η ανάλυση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία ακινήτου έχει ως ακολούθως:

	Αριθμός Ακινήτων	% Χαρτοφυλακίου
Γραφειακοί Χώροι	9	25,00 %
Αμιγώς Τραπεζικά Καταστήματα	14	38,89 %
Εμπορικά Ακίνητα	13	36,11 %
Σύνολο	36	100%

Στο τέλος του Α' εξαμήνου 2014 ο Όμιλος είχε 13 μη-μισθωμένα ακίνητα (από 8 στις 31/12/2013).

III. ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί βασικούς δείκτες για την αξιολόγηση της επενδυτικής πολιτικής της και την αποτελεσματικότητα των δραστηριοτήτων του:

Χρηματοοικονομικής διάρθρωσης	30/06/2014	30/06/2013
Επενδύσεις σε ακίνητα / Σύνολο Ενεργητικού	90,03 %	90,98%
Επενδύσεις σε ακίνητα / Ίδια Κεφάλαια	188,95 %	124,36%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	6,43 %	5,79%
Σύνολο Υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	32,06 %	36,67%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	25,04 %	23,15%
Σύνολο Δανείων / Σύνολο Ενεργητικού	21,48%	23,95%
Εσωτερική Αξία Μετοχής	3,13	3,01

IV. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Η εκτίμηση της Εταιρίας ως προς τους βασικούς κινδύνους που συνδέονται, στην τρέχουσα χρονική συγκυρία, με τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα και στην παγκόσμια οικονομία, με τον κλάδο και τις αγορές ακινήτων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, και επηρεάζουν την επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου στην Ελλάδα και τη Ρουμανία παρατίθενται συνοπτικά παρακάτω.

Κίνδυνοι από την Ελληνική αγορά ακινήτων

Η επιδείνωση στην αγορά ακινήτων έχει επηρεάσει και το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας τόσο ως προς την πληρότητα όσο και ως προς τα μισθωτικά έσοδα. Διατηρείται ο βαθμός αβεβαιότητας στις εργασίες της Εταιρίας ως αποτέλεσμα αφενός της κρίσης στην αγορά ακινήτων και, αφετέρου, της συγκέντρωσης στον εγχώριο τραπεζικό κλάδο, όπου τα τραπεζικά ιδρύματα προχωρούν σε αναδιαρθρώσεις των

δικτύων τους και στη σταδιακή αποχώρηση από μη-λειτουργικά ακίνητα – τόσο τραπεζικά καταστήματα, όσο και αυτοτελή κτίρια γραφείων και λοιπούς γραφειακούς χώρους.

Οι προσδοκίες της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων για το έτος 2014 καταγράφονται βελτιωμένες σε σχέση τόσο με το προηγούμενο, όσο και με τα προγενέστερα έτη, καθώς εκτιμάται ότι θα υπάρξει σχετική σταθεροποίηση των εμπορικών αξιών και αύξηση των αναμενόμενων συναλλαγών.

Βέβαια, η ουσιαστική προοπτική ανάκαμψης εξαρτάται πρωταρχικά από την ενίσχυση των προοπτικών της Ελληνικής οικονομίας. Η ενίσχυση της ζήτησης προϋποθέτει, εκτός από την αναστροφή των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα, καθώς επίσης και μια σειρά παρεμβάσεων στους τομείς της γραφειοκρατίας και της πολυπλοκότητας του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου, συμπεριλαμβανομένης της εξασφάλισης ενός σταθερού συστήματος φορολογίας για τα ακίνητα.

Χρηματοπιστωτικός κίνδυνος

Η χρήση δανεισμού έγκειται στους περιορισμούς της νομοθεσίας. Μέχρι τώρα, η Εταιρία έχει αξιοποιήσει τις δυνατότητες δανεισμού προβαίνοντας σε περιορισμένο δανεισμό, κατώτερο των ορίων που θέτει η νομοθεσία, με στόχο την αύξηση της μισθωτικής απόδοσης του χαρτοφυλακίου. Τα έσοδα και η απόδοση των επενδύσεων που έχουν πραγματοποιηθεί με δανεισμό μέχρι σήμερα είναι αισθητά υψηλότερα από το κόστος του δανεισμού. Ενδεχόμενη σημαντική αύξηση των επιτοκίων και του κόστους δανεισμού του Ομίλου στο μέλλον ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την απόδοση των επενδύσεων.

Η Εταιρία έχει εκτιμήσει όλες τις χρηματοοικονομικές της ανάγκες, συμπεριλαμβανομένης της εξυπηρέτησης των δανειακών της αναγκών και εκτιμά, ότι κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση δεν αντιμετωπίζει κινδύνους που σχετίζονται με την εξυπηρέτηση των δανειακών της υποχρεώσεων και, αφετέρου, ότι το κεφάλαιο κίνησης επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητές της.

Επισφάλειες από μισθωτές

Πρωταρχικό θέμα στην Ελληνική κτηματαγορά είναι σήμερα η διασφάλιση σταθερών σχέσεων με τους μισθωτές και η ικανότητά τους να καταβάλλουν το μίσθωμα. Η Εταιρία έχει προχωρήσει, κατά περίπτωση, σε τροποποιήσεις των συμβάσεων, σύμφωνα με τα δεδομένα στην αγορά ακινήτων και ανταποκρινόμενη στις ανάγκες των μισθωτών της.

Στο τέλος του Β' εξαμήνου 2014 οι απαιτήσεις της Εταιρίας από πελάτες της λόγω καθυστέρησης είσπραξης μισθωμάτων μειώθηκαν. Η Εταιρία θεωρεί, ότι οι απαιτήσεις από τους μισθωτές του Ελληνικού χαρτοφυλακίου είναι στο μεγαλύτερο ποσοστό εισπράξιμες.

Κίνδυνος εποπτικών αρχών

Ο Όμιλος μπορεί να υπόκειται σε δυσμενείς αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή στην ερμηνεία αυτής. Για την αντιμετώπιση τέτοιων ενδεχομένων, ο Όμιλος χρησιμοποιεί εξειδικευμένους συμβούλους και θεωρεί, ότι είναι πλήρως ενήμερος με το νομοθετικό πλαίσιο στην Ελλάδα και στη Ρουμανία και ότι δεν υφίσταται κίνδυνος από ενδεχόμενη μη-συμμόρφωσή του με το νομοθετικό πλαίσιο και τις εποπτεύουσες αρχές.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων επηρεάζουν άμεσα την κερδοφορία του Ομίλου καθώς και τον ισολογισμό. Μια σημαντική μεταβολή στην εμπορική αξία των ακινήτων θα μπορούσε δυνητικά να επηρεάσει την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Κατά την περίοδο αυτή του 2014 ο Όμιλος εμφάνισε κέρδη από την αναπροσαρμογή των ακινήτων του σε εύλογη αξία συνολικού ύψους € 421 χιλ Τα κέρδη αυτά δεν έχουν επίπτωση στις ταμειακές ροές του.

Ανανεώσεις μισθωτηρίων συμβολαίων - πληθωριστικός κίνδυνος

Ο Όμιλος θεωρεί, ότι διατρέχει κίνδυνο από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού. Για την αντιμετώπιση του κινδύνου αυτού στις συμβάσεις με τους μισθωτές προβλέπεται η αναπροσαρμογή του μισθώματος με βάση τον δείκτη τιμών καταναλωτή.

Βεβαίως το νομικό πλαίσιο που διέπει τις εμπορικές μισθώσεις, το οποίο προβλέπει εξαιρετικά σύντομες προθεσμίες στην ευχέρεια των μισθωτών να καταγγείλουν τις υπάρχουσες μισθώσεις καθιστά απρόβλεπτη την μελλοντική συμπεριφορά των μισθωτών στις επερχόμενες οικονομικές εξελίξεις.

Σχετικά με τους ανωτέρω εξωγενείς και ενδογενείς κινδύνους, η εκτίμηση της διοίκησης του Ομίλου είναι, ότι σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα η πιθανότητα να συμβούν και να έχουν ουσιαστική και μετρήσιμη επίπτωση στη λειτουργία και στα αποτελέσματά του δεν είναι αξιωματική.

Κίνδυνοι από διεθνείς δραστηριότητες

Η Ρουμανική θυγατρική Egnatia Properties SA έχει περιορισμένο εύρος δραστηριοτήτων που περιορίζεται στην εκμετάλλευση / μίσθωση των 2 ακινήτων της στο Βουκουρέστι και στην Μπάια Μάρε. Ο κίνδυνος αγοράς από την επένδυση στη Ρουμανία αξιολογείται ως ακολούθως:

Η Ρουμανία εφαρμόζει με επιτυχία, από το έτος 2013, ένα πρόγραμμα δημοσιονομικής εξυγίανσης κάτω από την εποπτεία του ΔΝΤ και της ΕΕ. Οι δημοσιονομικοί στόχοι για το 2013 επετεύχθησαν, η εγχώρια κατανάλωση σταθεροποιήθηκε, και η οικονομία αναπτύχθηκε κατά 3,5% το 2013, κυρίως μέσω της αύξησης των εξαγωγών βιομηχανικών και αγροτικών προϊόντων. Για το 2014 το ΑΕΠ προβλέπεται να αυξηθεί, σε πραγματικούς όρους, κατά 2,5%, έναντι αρχικής πρόβλεψης 2,2% (πρόβλεψη του Δεκεμβρίου 2013). Κατά το Α' τρίμηνο 2014 η αύξηση του ΑΕΠ ανήλθε σε 3,90% έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2013.

	2012	2013	2014	2015
ΑΕΠ (% ετήσια αύξηση)	0,6	3,5	2,5	2,6
Πληθωρισμός (% ετήσια μεταβολή)	3,4	3,2	2,5	3,3
Ανεργία (%)	7,0	7,3	7,2	7,1
Έλλειμμα προϋπολογισμού (% ΑΕΠ)	-3,0	-2,3	-2,2	-1,9
Δημόσιο χρέος (% ΑΕΠ)	38,0	38,4	39,9	40,1
Ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών (% ΑΕΠ)	-4,4	-1,1	-1,2	-1,6

Πηγή: European Commission, European Economy 3/2014, 5 Μαΐου 2014

V. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΡΩΤΟΥ ΕΞΑΜΗΝΟΥ ΤΡΕΧΟΥΣΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΕΞΑΜΗΝΟ 2014

Στο σημερινό περιβάλλον της Ελληνικής οικονομίας δεν μπορεί να γίνει ασφαλής πρόβλεψη για την πορεία στην αγορά ακινήτων. Η αβεβαιότητα στο οικονομικό περιβάλλον, σε συνδυασμό με τις περιορισμένες δυνατότητες χρηματοδότησης και το θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο, συντηρούν την επιφυλακτικότητα ως προς την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων.

Κατά τη διάρκεια του Α εξαμήνου 2014 η Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά για τα οικονομικά έτη 2008 και 2009. Από τον έλεγχο προέκυψαν διαφορές συνολικού ποσού € 90 χιλ. περίπου (διαφορές αναφορικά με τον υπολογισμό του φόρου εισοδήματος, βάσει του άρθρου 31 ν.2778/1999 και περαιτέρω υποχρεώσεις από την μη υποβολή δήλωσης αναπροσαρμογής ακινήτων του Ν.2065/1992). Η Διοίκηση της Εταιρείας αμφισβητεί τα πορίσματα του ελέγχου και δεν έχει αποδεχθεί τα σχετικά φύλλα ελέγχου. Ο Όμιλος έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις ποσού € 90 χιλ. Η Διοίκηση θεωρεί ότι πέρα των σχηματισμένων προβλέψεων, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν, δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στα ίδια κεφάλαια και στα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας.

Η Εταιρία, όπως όλοι οι θεσμικοί επενδυτές, παρακολουθεί τις προεκτάσεις αυτών των εξελίξεων στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων (προσφορά ακινήτων, εμπορικές αξίες και διαμόρφωση μισθωμάτων και μισθωτικών αποδόσεων). Στα πλαίσια αυτής της ευμετάβλητης οικονομικής κατάστασης η Εταιρία δεν προγραμματίζει άμεσα νέες επενδύσεις συνεπεία της υψηλής αβεβαιότητας στην αγορά ακινήτων και της δυσκολίας πλεονεκτικής χρηματοδότησης με ίδια/ξένα κεφάλαια, δίδει δε έμφαση στον έλεγχο των δυνητικών κινδύνων που σχετίζονται με την επιχειρηματική της δραστηριότητα και στη διατήρηση της λειτουργικής της κερδοφορίας.

Αθήνα, 15 Ιουλίου 2014

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

ΗΛΙΑΣ Κ.ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ

Δ. ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2014

**Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ειδικότερα
σύμφωνα με το ΔΛΠ 34**

Οι συνημμένες εξαμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της MIG REAL ESTATE Α.Ε.Α.Π στις 15/07/2014 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.migre.gr καθώς και στον διαδικτυακό χώρο του ΧΑ, όπου και θα παραμείνουν στην διάθεση του επενδυτικού κοινού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον πέντε (5) ετών από την ημερομηνία της συντάξεως και δημοσιοποίησής τους.

Επισημαίνεται ότι τα δημοσιευθέντα συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες που προκύπτουν από τις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν στο να παράσχουν στον αναγνώστη μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας, αλλά δεν παρέχουν την ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης, των χρηματοοικονομικών επιδόσεων και των ταμιακών ροών του Ομίλου και της Εταιρείας, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

I. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ 30/06/2014

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρία	
		30 Ιουνίου 2014	31 Δεκεμβρίου 2013	30 Ιουνίου 2014	31 Δεκεμβρίου 2013
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Ενσώματα πάγια	8	1.847.648	1.875.149	1.847.648	1.875.149
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	52.208.835	51.574.033	45.808.835	44.154.033
Συμμετοχές σε θυγατρικές	10	-	-	-	897.294
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		7.379	5.504	7.379	5.504
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	14	165.558	-	-	-
Σύνολο		54.229.420	53.454.686	47.663.862	46.931.980
Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού					
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		154.185	173.880	107.903	109.928
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα		3.574.685	3.670.156	3.115.528	3.051.768
Σύνολο		3.728.870	3.844.036	3.223.431	3.161.696
Σύνολο Ενεργητικού		57.958.290	57.298.722	50.887.293	50.093.676
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο		42.222.000	42.222.000	42.222.000	42.222.000
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο		2.629.917	2.629.917	2.629.917	2.629.917
Αποθεματικά	12	2.933.017	3.078.677	2.692.781	3.590.075
Κέρδη/(Ζημιές) εις νέον		(3.905.229)	(5.593.250)	(3.473.787)	(6.101.274)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενο στους ιδιοκτήτες της Μητρικής		43.879.706	42.337.345	44.070.911	42.340.719
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(56)	321	-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		43.879.650	42.337.666	44.070.911	42.340.719
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		137.023	134.035	137.023	134.035
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	13	10.645.699	11.303.754	4.500.000	5.100.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		313.817	469.291	313.817	411.671
Σύνολο		11.096.539	11.907.080	4.950.840	5.645.706
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	782.581	893.733	362.624	596.344
Φόροι εισοδήματος		385.187	345.910	302.918	310.907
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	13	1.814.333	1.814.333	1.200.000	1.200.000
Σύνολο		2.982.101	3.053.976	1.865.541	2.107.251
Σύνολο Υποχρεώσεων		14.078.639	14.961.056	6.816.381	7.752.957
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		57.958.290	57.298.722	50.887.293	50.093.676

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των συνοπτικών εξαμηνιαίων οικονομικών καταστάσεων.

II. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ-ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ Α΄ ΕΞΑΜΗΝΟΥ ΚΑΙ Β΄ ΤΡΙΜΗΝΟΥ

(ποσά σε €)	Σημ.	Όμιλος 01/01/2014- 30/06/2014	01/01/2013- 30/06/2013	01/04/2014- 30/06/2014	01/04/2013- 30/06/2013	Εταιρία 01/01/2014- 30/06/2014	01/01/2013- 30/06/2013	01/04/2014- 30/06/2014	01/04/2013- 30/06/2013
Έσοδα από Μισθώματα		1.710.851	1.949.056	858.819	993.404	1.327.036	1.555.536	676.693	795.727
Ζημιά /Κέρδη από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	9	421.156	(860.186)	421.156	(860.186)	1.654.802	(740.186)	1.654.802	(740.186)
Έσοδα από τόκους		48.206	61.140	23.477	30.233	41.092	48.561	21.180	25.882
Λοιπά έσοδα		81.795	132.418	(712)	47.138	295.461	260.459	(35.159)	45.876
Σύνολο Εσόδων		2.262.007	1.282.427	1.302.740	210.588	3.318.391	1.124.369	2.317.515	127.297
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(97.733)	(181.286)	(7.558)	(71.431)	(83.734)	(135.100)	(15.209)	(47.755)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(213.649)	(209.670)	(115.257)	(120.064)	(213.649)	(209.670)	(115.257)	(120.064)
Αποσβέσεις		(10.879)	(14.838)	(5.625)	(6.630)	(10.879)	(14.838)	(5.625)	(6.630)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα		(318.856)	(356.470)	(201.462)	(272.723)	(253.678)	(343.568)	(150.059)	(266.769)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		425	(214.809)	26.702	(134.143)	(98.643)	(102.390)	(47.988)	(52.001)
Σύνολο Εξόδων		(640.692)	(977.072)	(303.200)	(604.990)	(660.583)	(805.565)	(334.137)	(493.218)
Κέρδη προ φόρων		1.621.315	305.355	999.540	(394.402)	2.657.808	318.804	1.983.379	(365.920)
Φόρος εισοδήματος	14	66.471	(73.206)	113.058	(20.744)	(30.321)	(41.772)	(15.268)	(20.228)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) περιόδου		1.687.786	232.149	1.112.599	(415.146)	2.627.487	277.032	1.968.110	(386.148)
Κατανεμημένα σε									
Μη Ελέγχουσες συμμετοχές		(235)	45	(294)	(11)	-	-	-	-
Ιδιοκτήτες της Μητρικής		1.688.021	232.103	1.112.893	(415.136)	2.627.487	277.032	1.968.110	(386.148)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα									
Κέρδος/(ζημιά) από επανεκτίμηση Συμμετοχής		-	-	-	-	(897.294)	994	(768.638)	(34.570)
Κέρδος/(Ζημιά) από συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής		(145.713)	45.897	(101.290)	65.619	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου		1.542.073	278.046	1.011.309	(349.527)	1.730.193	278.025	1.199.472	(420.718)
Κατανεμημένα σε									
Μη Ελέγχουσες συμμετοχές		(52)	16	(58)	(7)				
Ιδιοκτήτες της Μητρικής		1.542.125	278.029	1.011.367	(349.520)	1.730.193	278.025	1.199.472	(420.718)
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους ιδιοκτήτες									
Βασικά και προσαρμοσμένα	15	0,1199	0,0187	0,0791	(0,0332)	0,1867	0,0223	0,1398	(0,0309)

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των συνοπτικών εξαμηνιαίων οικονομικών καταστάσεων.

III. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ-ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημ.	Όμιλος						
	Ίδια Κεφάλαια αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες						
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά /Συναλλαγματικές Διαφορές	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	42.222.000	2.629.917	3.078.677	(5.593.250)	42.337.344	321	42.337.665
Μερίσματα						(89)	(89)
Συναλλαγές αποδιδόμενες στους ιδιοκτήτες						(89)	(89)
Αποτέλεσμα περιόδου				1.688.021	1.688.021	(235)	1.687.786
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			(145.661)		(145.661)	(52)	(145.713)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα περιόδου			(145.661)	1.688.021	1.542.360	(287)	1.542.073
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2014	42.222.000	2.629.917	2.933.017	(3.905.229)	43.879.704	(55)	43.879.649
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013	37.020.000	2.629.917	2.990.866	(5.701.302)	36.939.481	345	36.939.826
Μερίσματα						(51)	(51)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	5.202.000				5.202.000		5.202.000
Συναλλαγές αποδιδόμενες στους ιδιοκτήτες	5.202.000				5.202.000	(51)	5.201.949
Αποτέλεσμα περιόδου				232.103	232.103	45	232.148
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			45.881		45.881	16	45.897
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα περιόδου			45.881	232.103	277.984	61	278.045
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2013	42.222.000	2.629.917	3.036.747	(5.469.199)	42.419.465	355	42.419.820

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των συνοπτικών εξαμηνιαίων οικονομικών καταστάσεων.

Σημ.	Εταιρεία				
	Ίδια Κεφάλαια αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά /Συναλλαγματικές Διαφορές	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	42.222.000	2.629.917	3.590.075	(6.101.274)	42.340.719
Συναλλαγές αποδιδόμενες στους Μετόχους					
Αποτέλεσμα περιόδου	-	-	-	2.627.487	2.627.487
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση Συμμετοχής	-	-	(897.294)	-	(897.294)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα περιόδου			(897.294)	2.627.487	1.730.193
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2014	42.222.000	2.629.917	2.692.781	(3.473.787)	44.070.912
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013	37.020.000	2.629.917	3.409.975	(6.120.354)	36.939.538
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	5.202.000	-	-	-	5.202.000
Συναλλαγές αποδιδόμενες στους Μετόχους	5.202.000	-	-	-	5.202.000
Αποτέλεσμα περιόδου	-	-	-	277.032	277.032
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση Συμμετοχής	-	-	994	-	994
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα περιόδου	-	-	994	277.032	278.026
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2013	42.222.000	2.629.917	3.410.969	(5.843.322)	42.419.564

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των συνοπτικών εξαμηνιαίων οικονομικών καταστάσεων.

IV ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2014- 30/06/2014	01/01/2013- 30/06/2013	01/01/2014- 30/06/2014	01/01/2013- 30/06/2013
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	1.621.315	305.355	2.657.808	318.804
<i>Προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις	10.879	14.838	10.879	14.838
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (Κέρδη)/Ζημίες εύλογης αξίας χρεογράφων	(421.156)	860.186	(1.654.802)	740.186
Συναλλαγματικές διαφορές	(214.513)	45.897	-	(18.838)
Προβλέψεις	2.988	4.011	2.988	4.011
Έξοδα για τόκους	152.369	164.023	98.643	102.390
Έσοδα από τόκους	(48.206)	(61.140)	(41.092)	(48.561)
Μερίσματα	-	(16.750)	(249.573)	(188.350)
Λοιπά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας	(21.353)	(12.870)	(21.353)	(12.870)
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης	1.082.323	1.284.712	803.497	911.609
<i>Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:</i>				
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων	61.469	(16.520)	536	26.402
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων	(267.297)	(166.082)	(332.245)	(198.858)
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές δραστηριότητες	876.495	1.102.110	471.787	739.154
Πληρωθέντες τόκοι	(140.235)	(151.799)	(98.643)	(96.317)
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος	(218.158)	(101.343)	(152.518)	(46.148)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	518.102	848.968	220.626	596.688
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές - προσθήκες ενσώματων και Άυλων Ακινήτοποιήσεων	(386)	-	(386)	-
Αγορές - προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	(148.987)	(37.386)	-	(37.386)
Εισπράξεις από πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων	-	1.992	-	1.992
Εισπράξεις από αποζημιώσεις	152.853	20.000	152.853	20.000
Τόκοι εισπραχθέντες	41.092	61.141	41.092	48.561
Μερίσματα εισπραχθέντα	-	16.750	249.573	188.350
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες	44.573	62.497	443.133	221.517
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Μερίσματα Πληρωθέντα	(89)	(51)	-	-
Εκταμιεύσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων	(658.056)	(669.667)	(600.000)	(600.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(658.145)	(669.718)	(600.000)	(600.000)
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα	(95.470)	241.747	63.760	218.205
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	3.670.156	2.840.152	3.051.768	2.383.800
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	3.574.686	3.081.899	3.115.528	2.602.005

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των συνοπτικών εξαμηνιαίων οικονομικών καταστάσεων.

Ε. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

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

Από την 13.12.2007 ημερομηνία κατά την οποία έλαβε σχετική άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρεία λειτουργεί ως Εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό τις επενδύσεις σε ακίνητα και διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21 - 31 του Ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», ως ισχύει, καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, όπως τροποποιήθηκε με την από 3.10.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, ο αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι «η απόκτηση και διαχείριση (α) ακίνητης περιουσίας, δικαιωμάτων αγοράς ακινήτων δια προσυμφώνου και μετοχών ανωνύμων εταιρειών κατά την έννοια των περιπτώσεων α-γ της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 και (β) μέσω χρηματαγοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, η οποία κατά την 30/06/2014 κατείχε ποσοστό 34,958% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις καταστάσεις της MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Οι παρούσες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30^{ης} Ιουνίου 2014 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 15 Ιουλίου 2014. Σύμφωνα με τις διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τροποποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις δεν επιτρέπονται μετά την έγκρισή τους.

2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2014 (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις») περιλαμβάνουν τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και της θυγατρικής της (μαζί ο «Όμιλος»). Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ειδικότερα σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 34 «Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά». Επίσης, οι παραπάνω οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων, των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και των συμμετοχών σε θυγατρικές, την αρχή συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.) καθώς και των ερμηνειών τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της I.A.S.B.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν περιορισμένη πληροφόρηση σε σχέση με αυτές των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Ως εκ τούτου, οι συνημμένες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις πρέπει να διαβάζονται σε συνδυασμό με τις τελευταίες δημοσιευθείσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2013.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων. Επίσης, απαιτεί την κρίση της διοίκησης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι περιπτώσεις οι οποίες περιλαμβάνουν μεγαλύτερο βαθμό κρίσης και πολυπλοκότητας ή οι περιπτώσεις όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις, περιλαμβάνονται στη σημείωση 3.3.

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι οικονομικές καταστάσεις, είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2013 και έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται εκτός από τις παρακάτω αλλαγές.

3. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

3.1 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις και Διερμηνείες των ΔΠΧΑ εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2014 ή μεταγενέστερα.

- **ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», ΔΠΧΑ 11 «Σχήματα Υπό Κοινό Έλεγχο» (Joint Arrangements), ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε άλλες Οντότητες», ΔΛΠ 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2014)**

Τον Μάιο του 2011 το IASB εξέδωσε τρία νέα Πρότυπα και συγκεκριμένα τα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12. Το ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» αναφέρει ένα μοντέλο ενοποίησης που καθορίζει τον έλεγχο ως τη βάση για την ενοποίηση όλων των τύπων επιχειρήσεων. Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά το ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και την ΜΕΔ 12 «Ενοποίηση – Οικονομικές Μονάδες Ειδικού Σκοπού». Το ΔΠΧΑ 11 «Σχήματα Υπό Κοινό Έλεγχο» καθορίζει τις αρχές αναφορικά την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των μελών που συμμετέχουν σε έναν Κοινό Διακανονισμό (Joint Arrangement). Το ΔΠΧΑ 11 αντικαθιστά το ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες» και τη ΜΕΔ 13 «Από Κοινού Ελεγχόμενες Οικονομικές Μονάδες – Μη Νομισματικές Συνεισφορές από Μέλη μίας Κοινοπραξίας». Το ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε άλλες Οντότητες» συνενώνει, εμπλουτίζει και αντικαθιστά τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για τις θυγατρικές, τις από κοινού ελεγχόμενες επιχειρήσεις, τις συγγενείς επιχειρήσεις και τις μη ενοποιούμενες επιχειρήσεις. Ως συνέπεια των ανωτέρω νέων Προτύπων, το IASB εξέδωσε επίσης το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 με τίτλο ΔΛΠ 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και το τροποποιημένο ΔΛΠ 28 με τίτλο ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες».

- **Οδηγός Μετάβασης: Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις, Σχήματα Υπό Κοινό Έλεγχο, Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε άλλες Οντότητες (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12) (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2014)**

Τον Ιούνιο του 2012, το IASB προέβη στην εν λόγω έκδοση η οποία παρέχει διευκρινίσεις αναφορικά με τις μεταβατικές διατάξεις του ΔΠΧΑ 10. Οι τροποποιήσεις παρέχουν επιπλέον πρόσθετες διευκολύνσεις κατά την μετάβαση στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 μειώνοντας τις απαιτήσεις παροχής προσαρμοσμένων συγκριτικών πληροφοριών μόνο κατά την προηγούμενη συγκριτική περίοδο. Επιπλέον, αναφορικά με τις γνωστοποιήσεις για μη ενοποιούμενες επιχειρήσεις, οι τροποποιήσεις αφαιρούν την απαίτηση παρουσίασης συγκριτικής πληροφόρησης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες/εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

- **Επενδυτικές Οντότητες (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 ΚΑΙ ΔΛΠ 27) (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2014)**

Τον Οκτώβριο του 2012, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 27. Οι τροποποιήσεις έχουν εφαρμογή στην κατηγορία «Επενδυτικές Οντότητες». Το IASB χρησιμοποιεί τον όρο «Επενδυτικές Οντότητες» για να αναφερθεί σε όσες δραστηριοποιούνται αποκλειστικά στην επένδυση κεφαλαίων για τις αποδόσεις από την υπεραξία του κεφαλαίου, για εισόδημα από επενδύσεις ή και τα δύο. Οι επενδυτικές οντότητες θα πρέπει να αξιολογούν την απόδοση των επενδύσεών τους με βάση την εύλογη αξία. Στην εν λόγω κατηγορία μπορούν να συμπεριληφθούν εταιρίες ιδιωτικών επενδυτικών κεφαλαίων, οργανισμοί διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων, ιδιωτικά συνταξιοδοτικά ταμεία, κρατικά επενδυτικά κεφάλαια και λοιπά επενδυτικά κεφάλαια. Ορίζεται, ως εξαίρεση στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 10 σχετικά με την ενοποίηση, ότι οι επενδυτικές οντότητες θα επιμετρούν συγκεκριμένες θυγατρικές στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και δεν θα τις ενοποιούν, παραθέτοντας τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» - Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2014)**

Τον Δεκέμβριο του 2011, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» προκειμένου να παράσχει διευκρινήσεις σχετικά με τις απαιτήσεις του Προτύπου για τις περιπτώσεις συμψηφισμού χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες/εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

- **Τροποποίηση στο ΔΛΠ 36 «Μείωση της Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού» - Γνωστοποιήσεις για το Ανακτήσιμο Ποσό Μη-Χρηματοοικονομικών Στοιχείων του Ενεργητικού (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2014)**

Τον Μάιο του 2013, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 36 «Μείωση της Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού». Η παρούσα τροποποίηση ορίζει τις γνωστοποιήσεις που θα πρέπει να πραγματοποιούνται αναφορικά με το ανακτήσιμο ποσό ενός στοιχείου του ενεργητικού που έχει υποστεί μείωση της αξίας του, εάν αυτό το ποσό βασίζεται στην εύλογη αξία μείον τα κόστη πώλησης. Η τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις ενοποιημένες/εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση» - Αντικατάσταση παραγώγων και αναστολή της λογιστικής αντιστάθμισης (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2014)**

Τον Ιούνιο του 2013, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση». Ο στόχος των προτεινόμενων τροποποιήσεων είναι η εισαγωγή μίας εξαίρεσης περιορισμένου σκοπού, αναφορικά με την αναστολή της λογιστικής αντιστάθμισης, σύμφωνα με τις αρχές του ΔΛΠ 39. Συγκεκριμένα, εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις, προτείνεται μία εξαίρεση όταν ο αντισυμβαλλόμενος ενός παραγώγου που έχει προσδιοριστεί ως μέσο αντιστάθμισης, αντικαθίσταται από έναν κύριο αντισυμβαλλόμενο, ως αποτέλεσμα αλλαγών σε νόμους ή κανονισμούς. Σχετική εξαίρεση θα περιλαμβάνεται και στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες/εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

- **ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές (Levies)» (εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2014)**

Τον Μάιο του 2013, το IASB προέβη στην έκδοση της ΕΔΔΠΧΑ 21. Η Διερμηνεία αποσαφηνίζει πότε μία Εταιρεία θα πρέπει να αναγνωρίσει την υποχρέωση για την καταβολή εισφοράς που έχει επιβληθεί από το κράτος, στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Το ΕΔΔΠΧΑ 21 είναι μία διερμηνεία του ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού». Το ΔΛΠ 37 θέτει τα κριτήρια για την αναγνώριση μίας υποχρέωσης, ένα εκ των οποίων είναι η παρούσα δέσμευση που προκύπτει από γεγονός του παρελθόντος, γνωστό ως δεσμευτικό γεγονός. Η διερμηνεία αναφέρει ότι το δεσμευτικό γεγονός που δημιουργεί την υποχρέωση για την καταβολή της εισφοράς είναι η ενέργεια που περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία και η οποία επιφέρει την πληρωμή της εισφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες/εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

3.2 Νέα Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικές από λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου του 2014, αλλά δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν εφαρμόστηκαν νωρίτερα από τον Όμιλο και την Εταιρεία

- **Ετήσιες Βελτιώσεις Προτύπων Κύκλος 2010-2012 (για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/07/2014)**

Το IASB προχώρησε τον Δεκέμβριο του 2013 στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς Κύκλος 2010 - 2012», το οποίο αποτελείται από μία σειρά προσαρμογών σε 8 Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα Πρότυπα. Οι τροποποιήσεις αυτές αντικατοπτρίζουν τα ζητήματα που

συζητήθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατά τη διάρκεια του κύκλου του έργου που ξεκίνησε το 2010, και είχαν συμπεριληφθεί στο σχέδιο έκθεσης των προτεινόμενων τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2010 - 2012 Κύκλος (δημοσιεύτηκε τον Μάιο του 2012). Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014, αν και οι οικονομικές οντότητες επιτρέπεται να τις εφαρμόσουν νωρίτερα. Τα θέματα που περιλαμβάνονται σε αυτόν τον κύκλο είναι οι εξής: ΔΠΧΑ 2: Ορισμός των προϋποθέσεων κατοχύρωσης, ΔΠΧΑ 3: Λογιστική αντιμετώπιση ενός ενδεχόμενου ανταλλάγματος σε συνενώσεις επιχειρήσεων, ΔΠΧΑ 8: Συνάθροιση λειτουργικών τομέων, ΔΠΧΑ 8: Συμφωνία του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού των προς παρουσίαση τομέων με τα στοιχεία του ενεργητικού της επιχείρησης, ΔΠΧΑ 13: Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις και υποχρεώσεις, ΔΛΠ 7: Καταβληθέντες τόκοι που κεφαλαιοποιούνται, ΔΛΠ 16/ΔΛΠ 38: Μέθοδος αναπροσαρμογής – αναλογική αναδιατύπωση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και ΔΛΠ 24: Βασικά Διευθυντικά Στελέχη. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις ενοποιημένες/εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (να προσαρμοστεί στον κάθε Όμιλο/Εταιρία). Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις Προτύπων Κύκλος 2011-2013 (για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/07/2014)**

Το IASB προχώρησε τον Δεκέμβριο του 2013 στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς Κύκλος 2011 - 2013», το οποίο αποτελείται από μία σειρά προσαρμογών σε 4 Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα Πρότυπα. Οι τροποποιήσεις αυτές αντικατοπτρίζουν τα ζητήματα που συζητήθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατά τη διάρκεια του κύκλου του έργου που ξεκίνησε το 2011, και είχαν συμπεριληφθεί στο σχέδιο έκθεσης των προτεινόμενων τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2011 - 2013 Κύκλος (δημοσιεύτηκε τον Νοέμβριο του 2012). Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014, αν και οι οικονομικές οντότητες επιτρέπεται να τις εφαρμόσουν νωρίτερα. Τα θέματα που περιλαμβάνονται σε αυτόν τον κύκλο είναι τα εξής: ΔΠΧΑ 1: Η έννοια των υφιστάμενων ΔΠΧΑ, ΔΠΧΑ 3: Εξαιρέσεις για κοινοπραξίες, ΔΠΧΑ 13: Πεδίο εφαρμογής της παραγράφου 52 (εξαιρέση χαρτοφυλακίου) και ΔΛΠ 40: Αποσαφήνιση της αλληλεξάρτησης του ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων και ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε ακίνητα κατά την ταξινόμηση των ακινήτων ως επενδύσεις σε ακίνητα ή ως ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου του, αν και δεν αναμένεται να έχει καμία (να προσαρμοστεί στον κάθε Όμιλο/Εταιρία). Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3.3. Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις της διοικήσεως

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις της Διοίκησης επηρεάζουν το ποσό στο οποίο αποτιμώνται ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού και υποχρεώσεις, το ποσό που αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της χρήσης για ορισμένα έσοδα και έξοδα καθώς και τις παρουσιαζόμενες εκτιμήσεις για τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Οι παραδοχές και οι εκτιμήσεις αξιολογούνται σε συνεχή βάση και σύμφωνα με την ιστορική εμπειρία και άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών για την έκβαση μελλοντικών γεγονότων που θεωρούνται λογικά κάτω από τις υφιστάμενες συνθήκες. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές αφορούν το μέλλον και ως συνέπεια τα πραγματικά αποτελέσματα πιθανώς να διαφοροποιούνται από τους λογιστικούς υπολογισμούς.

Οι τομείς που απαιτούν το μεγαλύτερο βαθμό κρίσης καθώς και οι τομείς στους οποίους οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται στην παράγραφο 4.

4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Η σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας.

Σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας απαιτεί την άσκηση κρίσης ως προς την επιλογή της κατάλληλης μεθοδολογίας υπολογισμού καθώς και τη διενέργεια σχετικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Εκτιμήσεις και κρίσεις, επίσης, χρησιμοποιούνται και για τον υπολογισμό άλλων κονδυλίων των οικονομικών καταστάσεων, όπως οι αποσβέσεις των ενσώματων ακινητοποιήσεων και άυλων στοιχείων του ενεργητικού, προβλέψεις κλπ. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές αφορούν στο μέλλον και ως συνέπεια τα πραγματικά αποτελέσματα πιθανώς να διαφοροποιούνται από τους λογιστικούς υπολογισμούς.

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

- (α) Προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα
- (β) Διαχωρισμός ακινήτου μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα και ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων ακινητοποιήσεων
- (γ) Επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων σε εύλογη αξία.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία των ακινήτων βασιζόμενη, όπως απαιτεί και το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της, σε μελέτες που διενεργούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Επιπλέον, κατά πάγια τακτική και σύμφωνα με τις απαιτήσεις του κανονιστικού πλαισίου λειτουργίας, ο Όμιλος και η Εταιρεία επανεκτιμάει το σύνολο των ακινήτων (επενδυτικά και ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα) δύο φορές ετησίως, την 30^η Ιουνίου και την 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Επομένως η τελευταία εκτίμηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων διενεργήθηκε την 30^η Ιουνίου 2014.

Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη λόγω της ιδιαίτερης φύσης κάθε ακινήτου και της ανάγκης να γίνουν εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά, μεταξύ άλλων, με την απόδοση και το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου. Οι μέθοδοι εκτίμησης που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων σταθμίζονται κάθε χρόνο ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά των ακινήτων, ώστε να αντικατοπτρίζουν με την μεγαλύτερη δυνατή ακρίβεια την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου.

5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Οι σημαντικότερες μεταβολές που εμφανίζονται στα στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων της περιόδου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2014 έχουν ως εξής:

Στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» κέρδος € 421.156, και σε επίπεδο Εταιρείας € 1.654.802 αντίστοιχα. Οι παραπάνω μεταβολές προέκυψαν από την αποτίμηση των ακινήτων βάσει της έκθεσης που συντάχθηκε από Ανεξάρτητο Πιστοποιημένο Εκτιμητή. Η μεταβολή σε επίπεδο Ομίλου του Φόρου εισοδήματος στην κατάσταση συνολικών εσόδων οφείλεται στην αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που προέκυψε από την αποτίμηση του ακινήτου της θυγατρικής Εταιρείας στη Ρουμανία.

6. ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Επιμέτρηση εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων:

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

Επιμέτρηση εύλογης αξίας μη χρηματοοικονομικών μέσων:

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

Μέθοδοι αποτίμησης:

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

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

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

μελλοντικώς επιτευχθήσμενα μισθώματα (εάν είναι υπό ανάπτυξη) της εκμετάλλευσής του, πλέον της αξίας μεταπώλησης που θα έχει στο τέλος του χρονικού ορίζοντα που εξετάζεται η επένδυση.

Το ετήσιο έσοδο που λαμβάνεται υπόψη στην χρηματοροή είναι το προ φόρων έσοδο που απομένει, εάν από το ετήσιο μικτό δυνητικό μίσθωμα (GrossPotentialIncome) αφαιρεθεί το ποσοστό κενών χώρων (ανάλογα με τις προβλέψεις). Το μικτό δυνητικό μίσθωμα κάθε έτους αναπροσαρμόζεται (annualrentalgrowth / decline rate) με βάση τις παραδοχές που γίνονται. Το επιτευχθέν μίσθωμα είναι ουσιαστικά το πραγματικά καταβληθέν μίσθωμα που δίδεται στον ιδιοκτήτη, από τον ενοικιαστή ως αντάλλαγμα για τη χρήση του ακινήτου.

Η αξία μεταπώλησης (resalevalue) του ακινήτου προκύπτει με άμεση κεφαλαιοποίηση του αναπροσαρμοσμένου καθαρού εσόδου του τελευταίου έτους του επενδυτικού ορίζοντα που έχει ληφθεί υπόψη, με χρήση κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης γ (exit capitalizationyield). Στη συνέχεια η προκύπτουσα αξία μεταπώλησης προεξοφλείται για να μετατραπεί σε παρούσα αξία.

Το προαναφερθέν εισόδημα του κάθε έτους προεξοφλείται με κατάλληλο επιτόκιο r προκειμένου να προκύψει η παρούσα αξία του ακινήτου αφού προστεθεί προηγουμένως και η αξία μεταπώλησης του, η οποία προεξοφλείται επίσης με το ίδιο επιτόκιο r . Το προεξοφλητικό επιτόκιο r (discountrate ή requiredrateofreturn) αντιπροσωπεύει την επιθυμητή απόδοση ή το κόστος ευκαιρίας του επενδυτή για αναλόγου κινδύνου επένδυση και υπολογίζεται από την εξής σχέση: $r =$ επιτόκιο ελεύθερο κινδύνου (riskfreeerate) + επιτόκιο ανάληψης πρόσθετου κινδύνου (riskpremium).

Περίοδος 01/01/2014 έως 30/06/2014

Κατηγορίες Επενδυτικών Ακινήτων	Εύλογη Αξία 30.06.2014	Μέθοδος Αποτίμησης	Μη Παρατηρησίμες Μεταβλητές	Εύρος (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Ελλάδα-Γραφεία (Level 3)	22.612.000,00	DCF	Δυνητικό ετήσιο Μίσθωμα ελεύθερων Επιφανειών Ετήσια Αναπροσαρμογή Μισθώματος Μίσθωμα συμβολαίου Αρχική Απόδοση Ακινήτου (ως Κενό) Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (exit Yied) Πληρότητα Ακινήτου Επιτόκιο Προεξόφλησης Τιμή Ανά τετραγωνικό/μέτρο	9,67 - 25,86 (15,7) 0,03 - 0,04 (0,0326) 0 - 19,12 (8,32) 0,07 - 0,075 (0,0722) 0,0725 - 0,0775 (0,0747) 0,9249 - 0,975 (0,9368) 0,1 - 0,105 (0,1017) 1558 - 3799 (2601)
		Συγκριτική		

Κατηγορίες Επενδυτικών Ακινήτων	Εύλογη Αξία 30.06.2014	Μέθοδος Αποτίμησης	Μη Παρατηρησίμες Μεταβλητές	Εύρος (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Ελλάδα-Καταστήματα (Level 3)	23.196.835,00	DCF	Δυνητικό ετήσιο Μίσθωμα ελεύθερων Επιφανειών Ετήσια Αναπροσαρμογή Μισθώματος Μίσθωμα συμβολαίου Αρχική Απόδοση Ακινήτου (ως Κενό) Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (exit Yied) Πληρότητα Ακινήτου Επιτόκιο Προεξόφλησης Τιμή Ανά τετραγωνικό/μέτρο	6,07 - 42,28 (17,16) 0,03 - 0,05 (0,0371) 0 - 31,12 (12,36) 0,06 - 0,075 (0,0708) 0,065 - 0,0775 (0,0733) 0,9 - 0,975 (0,9355) 0,095 - 0,1075 (0,102) 984 - 7395 (2980)
		Συγκριτική		

Κατηγορίες Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ακινήτων	Εύλογη Αξία 30.06.2014	Μέθοδος Αποτίμησης	Μη Παρατηρησίμες Μεταβλητές	Εύρος (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Οικόπεδο-Κτίριο	1.835.165,00	DCF	Ετήσια Αναπροσαρμογή Μισθώματος Αρχική Απόδοση Ακινήτου (ως Κενό) Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (exit Yied) Πληρότητα Ακινήτου Επιτόκιο Προεξόφλησης Τιμή Ανά τετραγωνικό/μέτρο	3% 7% 7,25% 95,43% 10,25% 2.360
		Συγκριτική		

Κατηγορία Συμμετοχών σε Επιχειρήσεις	Εύλογη Αξία 30.06.2014	Μέθοδος Αποτίμησης	Μη Παρατηρησίμες Μεταβλητές	Εύρος (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Egnatia Properties	6.400.000,00	Net Asset Value	N/a	N/a

Χρήση 01/01/2013 έως 31/12/2013

Κατηγορίες Επενδυτικών Ακινήτων	Εύλογη Αξία 31.12.2013	Μέθοδος Αποτίμησης	Μη Παρατηρησίμες Μεταβλητές	Εύρος (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Έλλαδα-Γραφεία (Level 3)	21.719.000,00	DCF	Δυνητικό ετήσιο Μίσθωμα ελεύθερων Επιφανειών Ετήσια Αναπροσαρμογή Μισθώματος Μίσθωμα συμβολαίου Αρχική Απόδοση Ακινήτου (ως Κενό) Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (exit Yield) Πληρότητα Ακινήτου Επιτόκιο Προεξόφλησης	9,67 - 22,57 (15,01) 3,00% - 4,00% (3,27%) 0,00 - 18,84 (8,22) 7,00% - 7,50% (7,23%) 7,25% - 7,75% (7,48%) 92,49% - 97,50% (93,71%) 10,00% - 10,50% (10,18%)
		Συγκριτική	Τιμή Ανα τετραγωνικό/μέτρο	1.558 - 3.797 (2.578)

Κατηγορίες Επενδυτικών Ακινήτων	Εύλογη Αξία 31.12.2013	Μέθοδος Αποτίμησης	Μη Παρατηρησίμες Μεταβλητές	Εύρος (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Έλλαδα-Καταστήματα (Level 3)	22.435.033,00	DCF	Δυνητικό ετήσιο Μίσθωμα ελεύθερων Επιφανειών Ετήσια Αναπροσαρμογή Μισθώματος Μίσθωμα συμβολαίου Αρχική Απόδοση Ακινήτου (ως Κενό) Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (exit Yield) Πληρότητα Ακινήτου Επιτόκιο Προεξόφλησης	6,07 - 42,28 (17,08) 3,00% - 5,00% (3,72%) 0,00 - 30,47 (15,26) 6,00% - 7,50% (7,09%) 6,50% - 7,75% (7,33%) 90,00% - 97,50% (93,55%) 9,50% - 10,75% (10,21%)
		Συγκριτική	Τιμή Ανα τετραγωνικό/μέτρο	984 - 7.395 (2.966)

Κατηγορίες Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ακινήτων	Εύλογη Αξία 31.12.2013	Μέθοδος Αποτίμησης	Μη Παρατηρησίμες Μεταβλητές	Εύρος (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Οικόπεδο-Κτίριο	1.861.967,00	DCF	Ετήσια Αναπροσαρμογή Μισθώματος Αρχική Απόδοση Ακινήτου (ως Κενό) Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (exit Yield) Πληρότητα Ακινήτου Επιτόκιο Προεξόφλησης	3% 7% 7,25% 95,43% 10,75%
		Συγκριτική	Τιμή Ανα τετραγωνικό/μέτρο	2.358

Κατηγορία Συμμετοχών σε Επιχειρήσεις	Εύλογη Αξία 31.12.2013	Μέθοδος Αποτίμησης	Μη Παρατηρησίμες Μεταβλητές	Εύρος (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Egnatia Properties	897.293,86	Net Asset Value*	N/a	N/a

	30/6/2014	31/12/2013
Επενδύσεις σε ακίνητα (εύλογη αξία)	52.208.835	51.574.033
Ποσοστό επί του συνόλου του ενεργητικού	0,9	0,9
Σωρευτική υπεραξία (εύλογη αξία μείον κόστος κτήσης)	(6.812.645)	(11.671.928)
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικού επιτόκιο ήταν 1% μεγαλύτερο	51.821.170	44.766.400
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικού επιτόκιο ήταν 1% μικρότερο	55.294.961	51.236.095
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μεγαλύτερο	54.036.625	48.889.878
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μικρότερο	52.949.288	46.829.927
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μεγαλύτερο	52.690.932	46.404.189
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μικρότερο	54.409.760	49.521.789

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

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

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

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

ΟΜΙΛΟΣ			
Αποτίμηση σε εύλογες αξίες στη λήξη της περιόδου αναφοράς χρησιμοποιώντας:			
30 Ιουνίου 2014	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού			
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	52.208.835
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο)	-	-	1.835.165
Σύνολο			54.044.000
<hr/>			
31 Δεκεμβρίου 2013	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού			
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	51.574.033
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο)	-	-	1.861.967
Σύνολο			53.436.000

ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
Αποτίμηση σε εύλογες αξίες στη λήξη της περιόδου αναφοράς χρησιμοποιώντας:			
30 Ιουνίου 2014	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού			
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	45.808.835
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο)	-	-	1.835.165

Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού

Συμμετοχές σε θυγατρικές	-	-	-
Σύνολο			47.644.000

31 Δεκεμβρίου 2013

	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού			
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	44.154.033
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο)	-	-	1.861.967
Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού			
Συμμετοχές σε θυγατρικές	-	-	897.294
Σύνολο			46.913.294

Δεν υπάρχουν μεταφορές μεταξύ του Επιπέδου 1, Επιπέδου 2 και Επιπέδου 3.

Αποτιμήσεις σε εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων του Επιπέδου 3:

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

Μη χρηματοοικονομικά μέσα	Ο ΟΜΙΛΟΣ			
	30/06/2014		30/06/2013	
	Επενδύσεις σε Ακίνητα	Ενσώματα πάγια	Επενδύσεις σε Ακίνητα	Ενσώματα πάγια
Υπόλοιπα έναρξης	51.574.033	1.861.967	53.575.452	1.912.548
Αγορές	-	-	37.386	-
Πωλήσεις	-	-	-	-
Προσθήκες	213.646	-	-	-
Συνολικά κέρδη / (ζημιές) που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα στο κονδύλι:				
Κέρδη/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	421.156	-	(860.186)	-
-Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	-	(26.802)	-	(65.200)
Υπόλοιπα λήξης	52.208.835	1.835.165	52.752.652	1.847.348

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού	30/6/2014			30/6/2013		
	Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού		Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού	Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού		Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού
	Επενδύσεις σε Ακίνητα	Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο)	Θυγατρικές; Συμμετοχικοί τίτλοι μη εισηγμένων	Επενδύσεις σε Ακίνητα	Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο)	Θυγατρικές; Συμμετοχικοί τίτλοι μη εισηγμένων
Υπόλοιπα έναρξης	44.154.033	1.861.967	897.294	45.935.452	1.912.548	721.477
Αγορές	-	-	-	37.386	-	-
Πωλήσεις	-	-	-	-	-	-
Λοιπές κινήσεις	-	-	-	-	-	-
Συνολικά κέρδη / (ζημιές) που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα στο κονδύλι:						

Κέρδη/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.654.802		(740.186)	-	-
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα		(26.802)	-	(65.200)	-
Συνολικά κέρδη /(ζημιές) που αναγνωρίστηκαν στα λοιπά συνολικά έσοδα:					
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση Συμμετοχής	-	-	(897.294)	-	994
Υπόλοιπα λήξης	45.808.835	1.835.165	0	45.232.652	1.847.348
				722.471	

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν πραγματοποιήθηκαν μεταβολές εντός και εκτός του επιπέδου 3.

Η λογιστική αξία των ακόλουθων χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων θεωρείται ότι αποτελεί μία λογική προσέγγιση της εύλογης αξίας αυτών:

- Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις
- Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα
- Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.
- Δανεισμός.

7. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

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

- εκμίσθωση ακινήτων ως καταστήματα
- εκμίσθωση ακινήτων ως γραφεία

Οι ανωτέρω λειτουργικοί τομείς είναι αυτοί που χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση της επιχείρησης για εσωτερικούς σκοπούς και οι στρατηγικές αποφάσεις της διοίκησης λαμβάνονται με βάση τα αναπροσαρμοσμένα λειτουργικά αποτελέσματα του κάθε παρουσιαζόμενου τομέα, τα οποία χρησιμοποιούνται για την μέτρηση της αποδοτικότητας τους. Η ανάλυση των αποτελεσμάτων για κάθε επιχειρηματικό τομέα έχει ως ακολούθως:

Όμιλος

Αποτελέσματα τομέα την 30/06/2014

(ποσά σε €)	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από Μισθώματα	1.239.697	471.153	1.710.851
Ζημιά από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(471.844)	893.000	421.156
Σύνολο εσόδων τομέα	767.853	1.364.153	2.132.007
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	57.022	40.711	(97.733)
Κέρδη/(Ζημιά) προ φόρων τομέων	710.831	1.323.443	2.034.274
Έσοδα από τόκους			48.206
Λοιπά έσοδα			81.795
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(543.384)
Χρηματοοικονομικά έξοδα			425
Κέρδη/(Ζημιά) προ φόρων			1.621.315
Φόρος εισοδήματος			66.471
Καθαρά κέρδη /(ζημιά) χρήσης			1.687.786
30 Ιουνίου 2014			
Στοιχεία ενεργητικού Λειτουργικών τομέων	31.438.880	22.612.000	54.050.880
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			3.907.410
Σύνολο ενεργητικού			57.958.290

Υποχρεώσεις Λειτουργικών Τομέων	12.802.838	160.246	12.963.083
Μη κατανεμημένες Υποχρεώσεις			1.115.556
Σύνολο Υποχρεώσεων			14.078.639

Αποτελέσματα τομέα την 30/06/2013

(ποσά σε €)	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από Μισθώματα	1.171.224	777.832	1.949.056
Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(471.450)	(388.736)	(860.186)
Σύνολο εσόδων τομέα	699.774	389.095	1.088.869

Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	147.475	33.811	(181.286)
----------------------	---------	--------	-----------

Κέρδη/(Ζημία) προ φόρων τομέων	552.299	355.285	907.584
Έσοδα από τόκους			61.140
Λοιπά έσοδα			132.418
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(580.977)
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(214.809)
Κέρδη/(Ζημία) προ φόρων			305.355
Φόρος εισοδήματος			(73.206)
Καθαρά κέρδη/(ζημία) χρήσης			232.149

Στοιχεία οικονομικής θέσης 31/12/2013

Στοιχεία ενεργητικού Λειτουργικών τομέων	30.394.532	22.365.000	52.759.532
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			5.218.627
Σύνολο ενεργητικού			57.978.159

Υποχρεώσεις Λειτουργικών Τομέων	14.341.270	226.381	14.567.651
Μη κατανεμημένες Υποχρεώσεις			990.686
Σύνολο Υποχρεώσεων			15.558.337

Σημαντικοί πελάτες

Τα έσοδα από δύο εξωτερικούς πελάτες (επιχειρηματικοί όμιλοι) του Ομίλου για το Α' Εξάμηνο 2014 και το Α' Εξάμηνο 2013 αντίστοιχα που υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου έχουν ως ακολούθως. Οι εν λόγω πελάτες αντιπροσωπεύουν περίπου το 54,46% του συνολικού τζίρου του πρώτου εξαμήνου 2014 από μισθώματα.

Πελάτης	Τομέας	Έσοδο 01/01-30/06/2014	Έσοδο 01/01-30/06/2013
Πελάτης 1	Καταστήματα	551.504	479.914
Πελάτης 2	Γραφεία	171.230	171.230

8. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ**Όμιλος-Εταιρεία**

	Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λουπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	1.912.548	8.607	293.251	6.880	2.221.286
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2012	1.912.548	3.367	6.390	6.880	1.929.186
Προσθήκες	-	-	1.480	-	1.480
Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω αναπροσαρμογής	(50.581)	-	-	-	(50.581)

Αποσβέσεις περιόδου	20.015	861	4.074	-	24.950
Διαγραφή αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής	(20.015)	-	-	-	(20.015)
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία	1.861.967	8.607	294.730	6.880	2.172.184
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	6.100	290.934	-	297.034
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2013	1.861.967	2.507	3.796	6.880	1.875.150

	Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία	1.861.967	8.607	294.730	6.880	2.172.184
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	6.100	290.934	-	297.034
Καθαρή Λογιστική Αξία 01/01/2014	1.861.967	2.507	3.796	6.880	1.875.150
Προσθήκες	-	-	386	-	386
Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω αναπροσαρμογής	(26.802)	-	-	-	(26.802)
Αποσβέσεις περιόδου	9.795	430	654	-	10.879
Διαγραφή αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής	(9.795)	-	-	-	(9.795)
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία	1.835.165	8.607	295.116	6.880	2.145.768
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	6.531	291.588	-	298.119
Καθαρή Λογιστική Αξία 30/06/2014	1.835.165	2.076	3.527	6.880	1.847.649

9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2013
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	51.574.033	53.575.452	44.154.033	45.935.452
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	213.646	38.201	-	38.201
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση σε εύλογες αξίες	421.156	(2.039.620)	1.654.802	(1.819.620)
Σύνολο	52.208.835	51.574.033	45.808.835	44.154.033

Ο Όμιλος, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2014, δεν προχώρησε σε νέες αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων. Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επανεκτιμήθηκαν από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές κατά την 30/06/2014 και προέκυψε κέρδος από την επανεκτίμηση σε εύλογες αξίες ποσού € 421.156. Το αντίστοιχο ποσό για την Εταιρεία ανήλθε σε κέρδος € 1.654.802. Κατά την παρουσιαζόμενη εξαμηνιαία περίοδο αναφοράς, ο Όμιλος έχει δεκατρία ακίνητα τα οποία είναι χωρίς σύμβαση μίσθωσης. Επί οκτώ ακινήτων του Ομίλου υφίσταται προσημείωση υποθήκης έναντι έκδοσης ομολογιακού δανείου ύψους € 7.000.000, από την Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος ΑΕ και την Emproriki Bank – Cyprus Ltd.

10. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Η Εταιρεία κατέχει το 99,96% του μετοχικού κεφαλαίου της ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας EGNATIA PROPERTIES S.A. ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπάρια Μάρε. Εντός της παρούσας εξαμηνιαίας περιόδου αναγνωρίστηκε στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις ζημιά αποτίμησης ύψους €897.294, η οποία αναγνωρίστηκε σε επιβάρυνση των λοιπών συνολικών εσόδων. Η μέθοδος ενσωμάτωσης της θυγατρικής εταιρείας γίνεται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

11. ΔΙΑΝΟΜΗ

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 05/06/2014 αποφάσισε ομόφωνα και παμψηφεί τη μη διανομή μερίσματος.

12. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

(ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2013
Τακτικό Αποθεματικό	581.072	581.072	581.072	581.072
Αποθεματικό εύλογης αξίας ακινήτων	1.303.117	1.303.117	1.303.117	1.303.117
Αποθεματικό εύλογης αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές	-	-	(20.000)	877.294
Αφορολόγητα αποθεματικά	806.877	806.877	806.877	806.877
Αποθεματικό αποζημίωσης προσωπικού	21.716	21.716	21.716	21.716
Αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών	220.236	365.896	-	-
Σύνολο	2.933.017	3.078.678	2.692.781	3.590.075

13. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

(ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014	30/06/2013
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	313.817	469.291	313.817	411.671
Σύνολο	313.817	469.291	313.817	411.671
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	72.449	26.194	7.356	24.875
Έσοδα επόμενων χρήσεων	21.932	25.887	17.531	25.415
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	54.311	132.821	-	132.821
Ελληνικό Δημόσιο παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι – τέλη	206.997	309.614	178.475	281.713
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	11.322	22.548	11.322	22.548
Πιστωτές διάφοροι	415.570	376.669	147.940	108.971
Σύνολο	782.581	893.734	362.624	596.344

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2014	31/12/2013	30/6/2014	31/12/2013
Μακροπρόθεσμο δάνειο Egnatia Properties λήξης 2037	6.145.699	6.203.754	-	-
Ομολογιακό δάνειο	4.500.000	5.100.000	4.500.000	5.100.000
Βραχυπρόθεσμο δάνειο	1.814.333	1.814.333	1.200.000	1.200.000
Σύνολο	12.460.032	13.118.088	5.700.000	6.300.000

14. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01-30/06/2014	01/01-30/06/2013	01/01-30/06/2013	01/01-30/06/2014
Έκτακτη εισφορά επί των κερδών προηγ. χρήσης				
Τρέχων φόρος ΑΕΕΑΠ	99.088	41.772	30.321	41.772
Αναβαλλόμενος Φόρος εισοδήματος	(165.558)	(19.200)	-	-
Λοιποί φόροι	-	50.634	-	-
Σύνολο φόρου εισοδήματος	(66.471)	73.206	30.321	41.772

Ο φόρος εισοδήματος για την Εταιρεία, ως ΑΕΕΑΠ, υπολογίζεται εφαρμόζοντας ένα συντελεστή ίσο με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα επί του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα πλέον των διαθεσίμων της Εταιρείας.

Εντός της εξαμηνιαίας περιόδου αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ποσού € 165.558 με σχετική θετική επιβάρυνση των αποτελεσμάτων, η οποία επήλθε από την υποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων που αναγνωρίστηκε από θυγατρική εταιρεία του ομίλου.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2012, η εταιρεία υπάχθηκε σε φορολογικό έλεγχο από Νόμιμο Ελεγκτή σύμφωνα με την παρ.5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994, και έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης με Σύμφωνη Γνώμη χωρίς να προκύψουν ουσιώδεις διαφορές. Ειδικά για τη χρήση 2013, η Εταιρεία έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης με Σύμφωνη Γνώμη – Θέμα έμφασης. Το θέμα έμφασης αφορά σε φορολογικό ζήτημα, όπως αυτό περιγράφεται και στην παρ. 16 των Επεξηγηματικών Σημειώσεων των οικονομικών καταστάσεων. Για να θεωρηθεί η χρήση περαιωμένη φορολογικά, πρέπει να ισχύσουν τα οριζόμενα στην παρ. 1α του άρθρου 6 της ΠΟΛ 1159/2011.

15. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή για την περίοδο 01/01-30/06/2014 και την αντίστοιχη συγκριτική εξαμηνιαία περίοδο, τόσο για τις συνεχιζόμενες όσο και για τις διακοπείσες δραστηριότητες υπολογίστηκαν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01-30/06/2014	01/01-30/06/2013	01/01-30/06/2014	01/01-30/06/2013
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους	1.687.786	232.149	2.627.487	277.032
Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών	14.074.000	12.426.700	14.074.000	12.426.700
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή	0,1199	0,0187	0,1867	0,0223

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το κέρδος ή τη ζημία που αναλογεί στους κατόχους κοινών μετοχών της μητρικής με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της λογιστικής περιόδου. Δεν υφίστανται μειωμένα κέρδη ανά μετοχή για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

16. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2007. Με την υπ' αριθμό εντολή τακτικού ελέγχου 19/20.3.2014 του Κέντρου Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων η Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά για τα οικονομικά έτη 2008 και 2009. Από τον έλεγχο προέκυψαν διαφορές συνολικού ποσού € 90 χιλ. περίπου (διαφορές αναφορικά με τον υπολογισμό του φόρου εισοδήματος, βάσει του άρθρου 31 ν.2778/1999 και περαιτέρω υποχρεώσεις από την μη υποβολή δήλωσης αναπροσαρμογής ακινήτων του Ν.2065/1992). Βάσει των παραπάνω αποτελεσμάτων εκδόθηκε ταυτότητα οφειλής με καταληκτική ημερομηνία πληρωμής την 18/7/2014, ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία προτίθεται να καταθέσει ενδικοφανή προσφυγή κατ' άρθρο 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας. Η Διοίκηση της Εταιρείας αμφισβητεί τα πορίσματα του ελέγχου και δεν έχει αποδεχθεί τα σχετικά φύλλα ελέγχου. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010. Ο Όμιλος έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις ποσού € 90 χιλ. Η Διοίκηση θεωρεί ότι πέρα των σχηματισμένων προβλέψεων, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν, δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στα ίδια κεφάλαια και στα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας.

17. ΕΠΟΧΙΚΕΣ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΕΙΣ

Τα έσοδα του Ομίλου προκύπτουν από μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης και ως εκ τούτου δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις.

18. ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου στο τέλος της τρέχουσας περιόδου είναι 9 άτομα σε σχέση με 9 άτομα το 2013.

19. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

α) Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών

α) Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών	Όμιλος				Εταιρεία			
	01/01-30/06/2014	01/01-30/06/2013	01/04-30/06/2014	01/04-30/06/2013	01/01-30/06/2014	01/01-30/06/2013	01/04-30/06/2014	01/04-30/06/2013

Μισθοί	108.833	117.178	58.763	67.108	108.833	117.178	58.763	67.108
Εργοδοτικές Εισφορές	30.102	32.542	16.147	18.623	30.102	32.542	16.147	18.623
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένης παροχής	2.988	4.011	1.494	2.005	2.988	4.011	1.494	2.005
Σύνολο Παροχών	141.922	153.731	76.403	87.736	141.922	153.731	76.403	87.736

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2014-30/6/2014	01/01/2013-31/12/2013	01/01/2014-30/6/2014	01/01/2013-31/12/2013
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	137.023	134.035	137.023	134.035

β) Συναλλαγές με Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

	Όμιλος			
	1/1-30/6/2014	1/1-30/6/2013	1/4-30/6/2014	1/4-30/6/2013
Αμοιβές για παροχή νομικών υπηρεσιών για αγορές ακινήτων	40.000	40.000	20.000	20.000

	Εταιρεία			
	1/1-30/6/2014	1/1-30/6/2013	1/4-30/6/2014	1/4-30/6/2013
Αμοιβές για παροχή νομικών υπηρεσιών για αγορές ακινήτων	40.000	40.000	20.000	20.000

Εκτός από τις ανωτέρω αμοιβές δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές και υπόλοιπα με μέλη της διοίκησης ή άλλα συνδεδεμένα μέρη.

20. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

α) Συναλλαγές και υπόλοιπα με εταιρείες ομίλου MARFIN INVESTMENT GROUP ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

	Όμιλος			
	01/01/2014-30/06/2014	01/01/2013-30/06/2013	01/04/2014-30/06/2014	01/04/2013-30/06/2013
Singular Logic A.E				
Έξοδα αγοράς λογισμικού	1.440	720	-	720

21. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Οικονομικών Καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν είτε τον Όμιλο είτε την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα ΔΠΧΑ.

Αθήνα, 15 Ιουλίου 2014

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 150138

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

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

