



**ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ  
ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ  
ΠΕΡΙΟΔΟ**

**1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2014**

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**

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ .....	1
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....	4
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....	6
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ .....	7
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ .....	7
2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ .....	8
3. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ .....	9
4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ .....	14
5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ .....	14
6. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ .....	16
7. ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ .....	17
8. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ .....	19
9. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ .....	19
10. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ .....	20
11. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ .....	21
12. ΔΙΑΝΟΜΗ .....	21
13. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	21
14. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ .....	22
15. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ .....	22
16. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	22
17. ΕΠΟΧΙΚΕΣ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΕΙΣ .....	23
18. ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ .....	23
19. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ .....	23
20. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ .....	24

## ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		Όμιλος		Εταιρεία	
(ποσά σε €)	Σημ.	30 Σεπτέμβριος 2014	31 Δεκέμβριος 2013	30 Σεπτέμβριος 2014	31 Δεκέμβριος 2013
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφοριακά Στοιχεία</b>					
<b>Ενεργητικού</b>					
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις		1.585.910	1.875.149	1.583.469	1.875.149
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	52.978.897	51.574.033	45.535.855	44.154.033
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	11	0	0	811.129	897.294
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		8.744	5.504	8.744	5.504
<b>Σύνολο</b>		<b>54.573.551</b>	<b>53.454.686</b>	<b>47.939.197</b>	<b>46.931.980</b>
<b>Κυκλοφοριακά Στοιχεία</b>					
<b>Ενεργητικού</b>					
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		277.427	173.880	251.558	109.928
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα		2.885.945	3.670.156	2.668.737	3.051.768
<b>Σύνολο</b>		<b>3.163.372</b>	<b>3.844.036</b>	<b>2.920.295</b>	<b>3.161.696</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>57.736.923</b>	<b>57.298.722</b>	<b>50.859.492</b>	<b>50.093.676</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>					
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		2.967.764	3.078.677	3.503.910	3.590.075
Κέρδη/(Ζημιές) εις νέον		(3.590.535)	(5.593.250)	(3.895.036)	(6.101.274)
		<b>44.229.146</b>	<b>42.337.345</b>	<b>44.460.791</b>	<b>42.340.718</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		290	321	0	0
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b>44.229.436</b>	<b>42.337.666</b>	<b>44.460.791</b>	<b>42.340.718</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		138.517	134.035	138.517	134.035
Αναβαλλόμενες Φορολογικές υποχρεώσεις		1.322	0	0	0
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	14	10.322.477	11.303.754	4.200.000	5.100.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	421.838	469.291	313.817	411.671
<b>Σύνολο</b>		<b>10.884.154</b>	<b>11.907.080</b>	<b>4.652.334</b>	<b>5.645.706</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	742.624	893.733	487.433	596.344
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος		66.376	345.910	58.934	310.907
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	14	1.814.333	1.814.333	1.200.000	1.200.000
<b>Σύνολο</b>		<b>2.623.333</b>	<b>3.053.976</b>	<b>1.746.367</b>	<b>2.107.251</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>13.507.487</b>	<b>14.961.056</b>	<b>6.398.701</b>	<b>7.752.957</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>		<b>57.736.923</b>	<b>57.298.722</b>	<b>50.859.492</b>	<b>50.093.676</b>

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ  
ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

	Σημ.	Όμιλος			
		01/01/2014- 30/09/2014	01/01/2013- 30/09/2013	01/07/2014- 30/09/2014	01/07/2013- 30/09/2013
(ποσά σε €)					
Έσοδα από Μισθώματα		2.374.729	2.933.258	663.878	984.203
Κέρδη / (ζημιά) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	10	1.006.439	(861.001)	585.283	(815)
Έσοδα από τόκους		65.327	88.908	17.121	27.768
Λοιπά έσοδα		97.827	171.821	16.033	39.404
<b>Σύνολο Εσόδων</b>		<b>3.544.322</b>	<b>2.332.986</b>	<b>1.282.315</b>	<b>1.050.559</b>
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(217.710)	(203.674)	(133.976)	(22.388)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(339.397)	(305.549)	(125.749)	(95.879)
Αποσβέσεις		(16.187)	(19.776)	(5.308)	(4.938)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα		(736.093)	(502.912)	(482.414)	(146.442)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(111.540)	(302.595)	(12.897)	(87.786)
<b>Σύνολο Εξόδων</b>		<b>(1.420.927)</b>	<b>(1.334.506)</b>	<b>(760.344)</b>	<b>(357.434)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>2.123.395</b>	<b>998.480</b>	<b>521.971</b>	<b>693.124</b>
Φόρος εισοδήματος		(120.582)	(115.800)	(150.903)	(42.594)
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου</b>		<b>2.002.813</b>	<b>882.680</b>	<b>371.068</b>	<b>650.531</b>
<b>Κατανεμημένα σε Μη Ελέγχουσες συμμετοχές</b>		<b>98</b>	<b>91</b>	<b>333</b>	<b>46</b>
<b>Μετόχους της Μητρικής</b>		<b>2.002.715</b>	<b>882.589</b>	<b>370.735</b>	<b>650.487</b>
<b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>					
Συναλλαγματικές Διαφορές		(110.953)	47.660	(256.665)	1.763
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</b>		<b>1.891.860</b>	<b>930.340</b>	<b>114.403</b>	<b>652.294</b>
Κατανεμημένα σε Μη Ελέγχουσες συμμετοχές		<b>40</b>	<b>108</b>	<b>13</b>	<b>47</b>
Μετόχους της Μητρικής		<b>1.891.820</b>	<b>930.232</b>	<b>114.390</b>	<b>652.247</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους</b>					
Βασικά και προσαρμοσμένα	15	0,1423	0,0689	0,0264	0,0383

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ (ποσά σε €)	Σημ.	Εταιρεία			
		01/01/2014- 30/09/2014	01/01/2013- 30/09/2013	01/07/2014- 30/09/2014	01/07/2013- 30/09/2013
Έσοδα από Μισθώματα		1.849.490	2.342.815	522.454	787.280
Κέρδη / (ζημία) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	10	1.381.822	(741.001)	(272.980)	(815)
Έσοδα από τόκους		55.750	70.929	14.658	22.369
Λοιπά έσοδα		311.360	278.358	15.899	17.899
<b>Σύνολο Εσόδων</b>		<b>3.598.422</b>	<b>1.951.102</b>	<b>280.031</b>	<b>826.733</b>
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(135.575)	(201.323)	(51.840)	(66.223)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(339.397)	(305.549)	(125.749)	(95.879)
Αποσβέσεις		(16.187)	(19.776)	(5.308)	(4.938)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα		(714.121)	(409.122)	(460.442)	(65.554)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(142.952)	(156.836)	(44.309)	(54.446)
<b>Σύνολο Εξόδων</b>		<b>(1.348.232)</b>	<b>(1.092.605)</b>	<b>(687.648)</b>	<b>(287.041)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>2.250.190</b>	<b>858.496</b>	<b>(407.617)</b>	<b>539.692</b>
Φόρος εισοδήματος		(43.952)	(60.237)	(13.631)	(18.465)
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) περιόδου</b>		<b>2.206.238</b>	<b>798.260</b>	<b>(421.248)</b>	<b>521.228</b>
<b>Κατανεμημένα σε Μη Ελέγχουσες συμμετοχές</b>					
<b>Μετόχους της Μητρικής</b>		<b>2.206.238</b>	<b>798.260</b>	<b>(421.248)</b>	<b>521.228</b>
<b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>					
Κέρδος/(ζημία) από επανεκτίμηση Συμμετοχής		(86.165)	132.014	(854.803)	131.020
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</b>		<b>2.120.073</b>	<b>930.273</b>	<b>(1.276.051)</b>	<b>652.247</b>
<b>Κατανεμημένα σε Μη Ελέγχουσες συμμετοχές</b>					
<b>Μετόχους της Μητρικής</b>		<b>2.120.073</b>	<b>930.273</b>	<b>(1.276.051)</b>	<b>652.247</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους</b>					
Βασικά και προσαρμοσμένα	15	0,1568	0,0623	(0,0299)	0,0370

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	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 Μητρικής
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>42.222.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.078.677</b>	<b>(5.593.250)</b>	<b>42.337.345</b>	<b>321</b>	<b>42.337.666</b>
Μερίσματα						(89)	(89)
<b>Συναλλαγές αποδιδόμενες στους Μετόχους</b>							
Αποτέλεσμα Περιόδου				2.002.715	<b>2.002.715</b>	<b>98</b>	<b>2.002.813</b>
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			(110.913)		(110.913)	(40)	(110.953)
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</b>			<b>(110.913)</b>	<b>2.002.715</b>	<b>1.891.802</b>	<b>58</b>	<b>1.891.860</b>
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2014</b>	<b>42.222.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>2.967.764</b>	<b>(3.590.535)</b>	<b>44.229.146</b>	<b>290</b>	<b>44.229.436</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>2.990.866</b>	<b>(5.701.302)</b>	<b>36.939.482</b>	<b>345</b>	<b>36.939.827</b>
Μερίσματα						(51)	(51)
<b>Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου</b>	<b>5.202.000</b>				<b>5.202.000</b>		<b>5.202.000</b>
<b>Συναλλαγές αποδιδόμενες στους Μετόχους</b>	<b>5.202.000</b>				<b>5.202.000</b>	<b>(51)</b>	<b>5.201.949</b>
Αποτέλεσμα Περιόδου				882.589	<b>882.589</b>	<b>91</b>	<b>882.680</b>
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			47.643		47.643	17	<b>47.660</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</b>			<b>47.643</b>	<b>882.589</b>	<b>930.232</b>	<b>108</b>	<b>930.340</b>
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2013</b>	<b>42.222.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.038.509</b>	<b>(4.818.713)</b>	<b>43.071.714</b>	<b>403</b>	<b>43.072.116</b>

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

	Εταιρεία				
	Ίδια Κεφάλαια αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά /Συναλλαγματικές Διαφορές	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>42.222.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.590.075</b>	<b>(6.101.274)</b>	<b>42.340.719</b>
Αποτέλεσμα Περιόδου				2.206.238	2.206.238
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχών			(86.165)		(86.165)
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περίοδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(86.165)</b>	<b>2.206.238</b>	<b>2.120.073</b>
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2014</b>	<b>42.222.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.503.910</b>	<b>(3.895.036)</b>	<b>44.460.792</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.409.975</b>	<b>(6.120.354)</b>	<b>36.939.539</b>
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	5.202.000				5.202.000
<b>Συναλλαγές αποδιδόμενες στους Μετόχους</b>	<b>5.202.000</b>				<b>5.202.000</b>
Αποτέλεσμα Περιόδου				798.260	798.260
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχών			132.014		132.014
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περίοδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>132.014</b>	<b>798.260</b>	<b>930.273</b>
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2013</b>	<b>42.222.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.541.989</b>	<b>(5.322.094)</b>	<b>43.071.812</b>

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ	Όμιλος		Εταιρεία	
		01/01/2014- 30/09/2014	01/01/2013- 30/09/2013	01/01/2014- 30/09/2014	01/01/2014- 30/09/2014
(ποσά σε €)					
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>					
Καθαρά κέρδη προ φόρων		<b>2.123.395</b>	<b>998.480</b>	<b>2.250.190</b>	<b>858.496</b>
<i>Προσαρμογές για:</i>					
Αποσβέσεις		16.187	19.776	16.187	19.776
Κέρδη/Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	10	(1.006.439)	861.001	(1.381.822)	741.001
(Κέρδη)/Ζημίες εύλογης αξίας χρεωγράφων		0	(23.528)	0	(23.528)
Συναλλαγματικές διαφορές		(116.049)	36.533	0	0
Προβλέψεις		4.482	6.016	4.482	6.016
Έξοδα για τόκους		227.589	249.290	142.952	156.836
Έσοδα από τόκους		(65.327)	(88.908)	(55.750)	(70.929)
Μερίσματα εισπραχθέντα		0	(16.750)	(249.573)	(188.350)
Λοιπά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας		50.168	(12.870)	46.951	(12.870)
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης</b>		<b>1.234.006</b>	<b>2.029.041</b>	<b>773.617</b>	<b>1.486.447</b>
<i>Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:</i>					
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων		(109.229)	(106.080)	(144.870)	(43.932)
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων		(209.536)	(151.004)	(202.284)	(152.703)
<b>Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>915.241</b>	<b>1.771.957</b>	<b>426.463</b>	<b>1.289.812</b>
Πληρωθέντες τόκοι		(210.132)	(205.147)	(142.952)	(139.953)
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος		(327.229)	(162.384)	(224.239)	(87.920)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>377.880</b>	<b>1.404.425</b>	<b>59.272</b>	<b>1.061.939</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>					
Αγορές - προσθήκες επενδυτικών ακινήτων		(398.425)	(38.699)	0	(38.201)
Εισπράξεις από πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων		0	1.992	0	1.992
Εισπράξεις από αποζημιώσεις μισθωτηριων		152.854	20.000	152.854	20.000
Αγορές ενσώματων ακινητοποιήσεων		(480)	0	(480)	0
Τόκοι εισπραχθέντες		65.327	89.908	55.750	70.929
Μερίσματα εισπραχθέντα		0	16.750	249.573	188.350
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(180.724)</b>	<b>89.951</b>	<b>457.697</b>	<b>243.071</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>					
Μερίσματα Πληρωθέντα		(89)	(51)	0	0
Εκταμιεύσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων		(981.278)	(1.004.500)	(900.000)	(900.000)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(981.367)</b>	<b>(1.004.551)</b>	<b>(900.000)</b>	<b>(900.000)</b>
<b>Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα</b>		<b>(784.211)</b>	<b>488.824</b>	<b>(383.031)</b>	<b>405.009</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης</b>		<b>3.670.156</b>	<b>2.840.152</b>	<b>3.051.768</b>	<b>2.383.800</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου</b>		<b>2.885.945</b>	<b>3.328.976</b>	<b>2.668.737</b>	<b>2.788.809</b>

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ 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 ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π., η οποία κατά την 30/09/2014 κατείχε ποσοστό 82,8053% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (Σημείωση 19). Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις καταστάσεις της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι παρούσες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2014 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 21 Νοεμβρίου 2014. Σύμφωνα με τις διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τροποποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις δεν επιτρέπονται μετά την έγκρισή τους.

**1.1 Η Δημόσια Πρόταση της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.**

Στις 12 Αυγούστου 2014 η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ απέκτησε από τη Marfin Investment Group Holdings ΑΕ το σύνολο της συμμετοχής της στην MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ, ήτοι 4.920.000 μετοχές ή το 34,96% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου, έναντι τιμήματος 2,50 ευρώ ανά μετοχή. Κατόπιν, η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ σύνηψε την από 12 Αυγούστου 2014 συμφωνία-πλαίσιο με τους μετόχους της Εταιρίας Medscope Holdings Ltd, Νικόλαο Γουλανδρή και Ηλία Βολονάση, σύμφωνα με την οποία οι εν λόγω μέτοχοι μεταβίβασαν στην Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ το σύνολο των μετοχών που κατείχαν στην Εταιρία, ήτοι 6.734.011 μετοχές, οι οποίες αντιπροσώπευαν ποσοστό 47,85% του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας, ως εισφορά εις είδος σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ, ύψους 13.394.604,00, με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών, ονομαστικής αξίας 4,00 ευρώ και τιμής διάθεσης 6,23 ευρώ εκάστη.

Συνεπεία των ανωτέρω, κατά την 12<sup>η</sup> Αυγούστου 2014 η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ κατείχε συνολικά 11.654.011 μετοχές της Εταιρίας, ήτοι ποσοστό περίπου 82,81% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου κατέστη υπόχρεος για την υποβολή υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης για τις υπόλοιπες εν κυκλοφορία 2.419.989 Μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούσαν στο 17,19% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Την 19<sup>η</sup> Αυγούστου 2014 η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ προέβη σε υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ που δεν κατείχε στην τιμή των 3,10 €/μετοχή, υποβάλλοντας σχέδιο πληροφοριακού δελτίου στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας και στην Επ. Κεφαλαιαγοράς και ανακοινώνοντας τη Δημόσια Πρόταση σύμφωνα με τα προβλεπόμενα του Νόμου 3461/2006.

Το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 22.09.2014 και δημοσιεύθηκε στις 23.9.2014. Η Δημόσια Πρόταση ξεκίνησε την 24<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου και ολοκληρώθηκε την 22<sup>α</sup> Οκτωβρίου 2014, προσφέρθηκαν δε συνολικά 1.951.053 μετοχές που αντιπροσωπεύουν το 13,86% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate. Κατόπιν τούτου το ποσοστό της συμμετοχής της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ ανήλθε στο 96,67% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας (Σημείωση 20).

Στη διαδικασία της Δημόσιας Πρότασης η διοίκηση της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ τήρησε όλες τις προβλεπόμενες διαδικασίες του Ν. 3461/2006. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, στην από 27.8.2014 συνεδρίασή του, διόρισε ως ανεξάρτητο Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο την Ελληνοαμερικανική Χρηματοπιστηριακή ΑΕΠΕΥ, στην οποία ανατέθηκε να αξιολογήσει τη Δημόσια Πρόταση και να εκδώσει τη σχετική έκθεση χρηματοοικονομικού συμβούλου. Εν συνεχεία, το Διοικητικό Συμβούλιο κατήρτισε και δημοσιοποίησε, σύμφωνα με τα άρθρα 15 και 16 του Ν. 3461/2006, την αιτιολογημένη γνώμη του σχετικά με τη δημόσια πρόταση, σύμφωνα με την οποία το προσφερόμενο τίμημα των 3,10 € ανά μετοχή πληροί τις προϋποθέσεις του Νόμου περί του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος. Η αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και η Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου της έγιναν δημοσίως διαθέσιμες μέσω της ιστοσελίδας της Εταιρίας (<http://www.migre.gr/>) και της ιστοσελίδας του Χρηματιστηρίου Αθηνών (<http://www.helex.gr/>) την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2014.

## 2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2014 (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις») περιλαμβάνουν τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας 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 (Ι.Α.Σ.Β.) καθώς και των ερμηνειών τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (Ι.Φ.Ρ.Ι.Σ.) της Ι.Α.Σ.Β.

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 Εταιρίας. 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

Οι λογιστικές αρχές για την σύνταξη των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων είναι ίδιες με αυτές των οικονομικών καταστάσεων του Ομίλου για την χρήση 2013 που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2013 εκτός από τις νέες τροποποιήσεις προτύπων και των νέων διερμηνειών που έχουν τεθεί σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2014 και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η επίδραση της εφαρμογής των νέων τροποποιήσεων και διερμηνειών στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις αναλύεται ακολούθως,

**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.

- **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.

- **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.

- **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».

- **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. Τα πρότυπα 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

- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» (εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)**

Τον Ιούλιο του 2014 το IASB εξέδωσε την τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9. Οι βελτιώσεις που επέφερε το νέο πρότυπο αφορούν την ύπαρξη ενός λογικού μοντέλου για την ταξινόμηση και την επιμέτρηση, ένα ενιαίο προνοητικό μοντέλο για αναμενόμενες ζημιές από απομείωση και επίσης μια ουσιαστικά αναμορφωμένη προσέγγιση για την λογιστική αντιστάθμιση. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου του. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 14 Μεταβατικοί λογαριασμοί Ρυθμιζόμενων Δραστηριοτήτων (εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2016)**

Τον Ιανουάριο του 2014, εξέδωσε ένα νέο πρότυπο, το ΔΠΧΑ 14. Στόχος του ενδιάμεσου αυτού προτύπου είναι η ενίσχυση της συγκρισιμότητας των χρηματοοικονομικών αναφορών των εταιρειών που έχουν ρυθμιζόμενες δραστηριότητες. Σε πολλές χώρες υπάρχουν κλάδοι που υπόκεινται σε ειδική ρύθμιση, σύμφωνα με την οποία οι κυβερνητικές αρχές ρυθμίζουν την παροχή και την τιμολόγηση των συγκεκριμένων τύπων δραστηριοτήτων οικονομικής οντότητας. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου του. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2017)**

Τον Μάιο του 2014 το IASB εξέδωσε ένα νέο πρότυπο, το ΔΠΧΑ 15. Το εν λόγω πρότυπο είναι πλήρως εναρμονισμένο με τις απαιτήσεις όσον αφορά την αναγνώριση των εσόδων τόσο κάτω από τις αρχές των ΔΠΧΑ όσο και των Αμερικάνικων λογιστικών αρχών (US GAAP). Το νέο πρότυπο έρχεται να αντικαταστήσει το ΔΛΠ 18 Έσοδα, ΔΛΠ 11 Κατασκευαστικές συμβάσεις και κάποιες διερμηνείες που είναι σχετιζόμενες με τα έσοδα. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου του. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **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 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. 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 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. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις Προτύπων Κύκλος 2012-2014 (για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2016)**

Το IASB προχώρησε τον Σεπτέμβριο του 2014 στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς Κύκλος 2012 - 2014», το οποίο αποτελείται από μία σειρά προσαρμογών σε 4 Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα Πρότυπα. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016, αν και οι οικονομικές οντότητες επιτρέπεται να τις εφαρμόσουν νωρίτερα. Τα θέματα που περιλαμβάνονται σε αυτόν τον κύκλο είναι τα εξής: **ΔΠΧΑ 5:** Αλλαγές στις μεθόδους της Πώλησης, **ΔΠΧΑ 7:** Συμβάσεις υπηρεσίας και εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 7 στις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις, **ΔΛΠ 19:** Επιτόκιο προεξόφληση, και **ΔΛΠ 34:** Γνωστοποιήσεις πληροφοριών στην ενδιάμεση οικονομική αναφορά. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου του. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποίηση στο ΔΛΠ 19: Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές εργαζομένων (για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/07/2014)**

Το Νοέμβριο του 2013, το IASB πρόβη στην έκδοση τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους» με τίτλο Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών: Εισφορές Εργαζομένων (Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 19). Η παρούσα τροποποίηση έχει εφαρμογή σε εισφορές εργαζομένων ή τρίτων μερών αναφορικά με προγράμματα καθορισμένων παροχών. Ο σκοπός της τροποποίησης είναι να απλοποιήσει την λογιστική αντιμετώπιση για τις εισφορές που είναι ανεξάρτητες από τα έτη υπηρεσίας των εργαζομένων, όπως είναι για παράδειγμα, οι εισφορές που υπολογίζονται ως σταθερό ποσοστό επί της μισθοδοσίας. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου του, αν και δεν αναμένεται να έχει καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποίηση στο ΔΛΠ 27: «Μέθοδος της καθαρής θέσης σε ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2016):**

Τον Αύγουστο του 2014, το IASB έκδωσε περιορισμένου σκοπού τροποποίηση στο ΔΛΠ 27 «Μέθοδος της καθαρής θέσης σε ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις». Με την παρούσα τροποποίηση, μία εταιρεία έχει την επιλογή να επιμετρήσει τις επενδύσεις της σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς βάσει της μεθόδου της καθαρής θέσης στις ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις της, κάτι το οποίο έως και την έκδοση της συγκεκριμένης τροποποίησης, δεν ίσχυε. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου του, αν και δεν αναμένεται να έχει καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 10 και στο ΔΛΠ 28: «Πωλήσεις ή Εισφορές Στοιχείων του Ενεργητικού μεταξύ ενός Επενδυτή και της Συγγενούς ή της Κοινοπραξίας του» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2016)**

Το Σεπτέμβριο του 2014, το IASB προέβη στην έκδοση περιορισμένου σκοπού «Πωλήσεις ή Εισφορές Στοιχείων του Ενεργητικού μεταξύ ενός Επενδυτή και της Συγγενούς ή της Κοινοπραξίας» (τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 28). Η τροποποίηση θα εφαρμόζεται από τις οικονομικές οντότητες μελλοντικά για πωλήσεις ή εισφορές στοιχείων του ενεργητικού που πραγματοποιούνται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2016. Προγενέστερη εφαρμογή επιτρέπεται, με απαραίτητη τη σχετική γνωστοποίηση αυτής στις Οικονομικές Καταστάσεις. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου του, αν και δεν αναμένεται να έχει καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ16 και στο ΔΛΠ 41: «Γεωργία: Καρποφόρες Φυτείες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2016)**

Το Ιούνιο του 2014, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων μέσω των οποίων αλλάζει η χρηματοοικονομικά αναφορά καρποφόρων φυτειών,. Με την τροποποίηση αυτή, αποφασίστηκε ότι οι καρποφόρες φυτείες που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την αύξηση της παραγωγής, θα πρέπει να λογιστικοποιούνται με το ίδιο τρόπο όπως τα ενσώματα πάγια (ΔΛΠ 16). Συνεπώς οι τροποποιήσεις συμπεριλαμβάνουν τις καρποφόρες φυτείες στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 16 αντί του ΔΛΠ 41. Η παραγωγή που αναπτύσσεται στις καρποφόρες φυτείες παραμένει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 41. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου του, αν και δεν αναμένεται να έχει καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ16 και στο ΔΛΠ 38: Διευκρινήσεις αναφορικά με Αποσβέσεις Μεθόδους Αποσβέσεων**

Το Μάιο του 2014, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38. Το ΔΛΠ 16 και το ΔΛΠ 38 καθιερώνουν τις αρχές προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται οι αποσβέσεις στο ρυθμό της αναμενόμενης ανάλωσης των μελλοντικών οικονομικών ωφελειών που ενσωματώνονται στο περιουσιακό στοιχείο. Το IASB έχει διευκρινίσει ότι η χρήση των μεθόδων που βασίζονται στα έσοδα για τον υπολογισμό της απόσβεσης ενός περιουσιακού στοιχείου δεν είναι κατάλληλη, διότι τα έσοδα που δημιουργούνται από μια δραστηριότητα που περιλαμβάνει τη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου γενικά αντανακλούν άλλους παράγοντες και όχι την ανάλωση των μελλοντικών οικονομικών ωφελειών που ενσωματώνονται στο περιουσιακό στοιχείο. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου του, αν και δεν αναμένεται να έχει καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 11: Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations**

Το Μάιο του 2014, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΠΧΑ 11. Οι εν λόγω τροποποιήσεις προσθέτουν νέες οδηγίες σχετικά με την λογιστική αντιμετώπιση της εξαγοράς συμμετοχής σε μία από κοινού δραστηριότητα η οποία αποτελεί μία οικονομική οντότητα και διευκρινίζουν το κατάλληλο λογιστικό χειρισμό για τέτοιες εξαγορές. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου του, αν και δεν αναμένεται να έχει καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ**

Η σύνταξη των ενοποιημένων 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 αρχές της Εταιρείας ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας απαιτεί την εξάσκηση κρίσης ως προς την επιλογή της κατάλληλης μεθοδολογίας υπολογισμού καθώς και τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών. Εκτιμήσεις και κρίσεις επίσης χρησιμοποιούνται και για τον υπολογισμό άλλων κονδυλίων των οικονομικών καταστάσεων, όπως οι αποσβέσεις των ενσώματων και ασώματων ακινητοποιήσεων, προβλέψεις κτλ. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές αφορούν το 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) Εκτίμηση 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.

Η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία των ακινήτων βασιζόμενη, όπως απαιτεί και το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της, σε μελέτες που διενεργούνται από πιστοποιημένους ανεξάρτητους 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 της Εταιρεία, η Εταιρεία επανεκτιμάει το σύνολο των ακινήτων της (επενδυτικά και ιδιοχρησιμοποιούμενα) δύο φορές ετησίως, την 30 Ιουνίου και την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους και όποτε αυτό κρίνεται αναγκαίο. Η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων διενεργήθηκε την 30 Σεπτεμβρίου 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. Επιπλέον πρέπει να σημειωθεί ότι η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2014 όπως και η προηγούμενη αποτίμηση της 30 Ιουνίου 2014 περιείχε ακόμα μεγαλύτερο βαθμό αβεβαιότητας δεδομένου ότι διενεργήθηκε κατά την διάρκεια εξέλιξης μιας μοναδικής οικονομικής κρίσης σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως για τα ακίνητα της χώρας μας. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας.

#### **5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ**

Ο όμιλος εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος της αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι κίνδυνοι αυτοί πηγάζουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα του ομίλου που αποτελούνται κυρίως από καταθέσεις σε τράπεζες, βραχυπρόθεσμα δάνεια, εμπορικούς χρεώστες και πιστωτές.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση του ομίλου. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και στην εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων καθώς και στον περιορισμό της πιθανής αρνητικής επίδρασης στα αποτελέσματα της από μια δυσμενή εξέλιξη αναφορικά με τους κινδύνους αυτούς.



## 5.1 Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς ορίζεται ως ο κίνδυνος η εύλογη αξία ή οι ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού μέσου να μεταβάλλονται λόγω αλλαγής στις τιμές της αγοράς. Ο κίνδυνος αγοράς περιλαμβάνει κινδύνους τριών ειδών, τον συναλλαγματικό κίνδυνο, τον κίνδυνο επιτοκίου και τον κίνδυνο τιμών.

### α) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο όμιλος παρότι συναλλάσσεται με εταιρίες του εξωτερικού οι οποίες δεν χρησιμοποιούν ως λειτουργικό νόμισμα το Ευρο δεν υπόκεινται σε ουσιαστικό συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς σχεδόν όλες οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται σε ευρώ (Είσπραξη μισθωμάτων, εξυπηρέτηση δανείων).

### β) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο όμιλος υπόκειται σε κίνδυνο διακύμανσης των μελλοντικών ταμειακών της ροών ως αποτέλεσμα μιας μεταβολής των επιτοκίων λόγω της λήψης τραπεζικών δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο. Τα επιτόκιο του συνόλου των δανειακών της υποχρεώσεων επανατιμολογείται κάθε μήνα. Επιπλέον ο όμιλος έχει επενδύσεις σε τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού. Η έκθεση της σε κίνδυνο επιτοκίου από τα στοιχεία αυτά δεν είναι σημαντική καθώς οι καταθέσεις της συνίσταται σε καταθέσεις όψεως.

### γ) Κίνδυνος τιμών

Κατά την 30/09/2014 ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο διακύμανσης των τιμών που προέρχεται τόσο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων όσο και από την μεταβολή της αξίας των μισθωμάτων. Ο όμιλος έχει επενδύσει σε ακίνητα υψηλής ποιότητας και αξίας. Τα μισθωτήρια συμβόλαια που έχει συνάψει η εταιρία είναι μακρόχρονης διάρκειας και αναπροσαρμοζόμενα βάση του ΔTK πλέον ενός περιθωρίου.

## 5.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη σε ένα χρηματοοικονομικό μέσο να αθετήσει την υποχρέωσή του προξενώντας οικονομική ζημία στο άλλο μέρος. Ο πιστωτικός κίνδυνος του ομίλου πηγάζει από τις καταθέσεις σε πιστωτικά ιδρύματα και από τις απαιτήσεις από πελάτες και λοιπούς χρεώστες συμπεριλαμβανομένων και των απαιτήσεων από συμβόλαια εκμίσθωσης. Το 31,63% του συνόλου των μισθωμάτων προέρχεται από εταιρείες- μισθωτές που ανήκουν στον ίδιο όμιλο. Το 2014 το 66,32% του συνόλου των μισθωμάτων προέρχεται από εταιρείες- μισθωτές που ανήκουν σε τρεις ομίλους.

Αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας σε τράπεζες, ο όμιλος επιδιώκει την ελαχιστοποίηση του πιστωτικού κινδύνου μέσω της τοποθέτησης των διαθεσίμων της σε μεγάλες τράπεζες με υψηλή πιστοληπτική διαβάθμιση. Αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθωτήρια συμβόλαια, ο όμιλος υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της. Είναι πιθανόν οι μισθωτές να παραβούν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις για ορισμένα χρονικά διαστήματα. Ωστόσο ο όμιλος δεν αναμένει σημαντικές πιστωτικές ζημιές καθώς σύμφωνα με την πολιτική της συμβάσεις μίσθωσης συνάπτονται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα (κυρίως τράπεζες).

Η συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία της οικονομικής έκθεσης παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα. Σε καμία ημερομηνία δεν υπήρχαν καθυστερημένες ή απομειωμένες απαιτήσεις.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2014	31 Δεκεμβρίου 2013	30 Σεπτεμβρίου 2014	31 Δεκεμβρίου 2013
Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας	2.885.945	3.670.156	2.668.737	3.051.768
Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις	277.427	173.880	251.558	109.928
<b>Σύνολο</b>	<b>3.163.372</b>	<b>3.844.036</b>	<b>2.920.295</b>	<b>3.161.696</b>

### 5.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος ο όμιλος να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην εξεύρεση κεφαλαίων για να καλύψει υποχρεώσεις που σχετίζονται με τα χρηματοοικονομικά μέσα. Ο όμιλος έχει υιοθετήσει μια πολιτική διαχείρισης των διαθεσίμων της και υγιούς χρηματοοικονομικής διάρθρωσης ώστε να εξασφαλίζει έγκαιρα απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της.

## 6. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Η διαχείριση των κεφαλαίων του ομίλου έχει ως σκοπό:

- τη διασφάλιση της ικανότητας του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του,
- τη διατήρηση βέλτιστης χρηματοδοτικής διάρθρωσης και τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Ν. 2778/99,
- την εξασφάλιση ικανοποιητικών αποδόσεων για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη τα οποία σχετίζονται με τον όμιλο.

Τα κεφάλαια του ομίλου αποτελούνται από το μετοχικό κεφάλαιο, την διαφορά υπέρ το άρτιο, τα αποθεματικά κεφάλαια και το λογαριασμό των κερδών εις νέο. Τα κεφάλαια του ομίλου μπορεί να μεταβάλλονται μέσω της καταβολής μερίσματος, της επιστροφής κεφαλαίου και της έκδοσης και διάθεσης νέων μετοχών. Από πλευράς Ομίλου δεν υπήρχαν αλλαγές στον τρόπο διαχείρισης κεφαλαίου κατά την περίοδο 01/01-30/09/2014. Η αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της εταιρείας μπορεί εκτός από τα δικά της κεφάλαια να χρηματοδοτηθεί και από δανειακά κεφάλαια. Σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας, η Εταιρεία δύναται να προχωρήσει στη λήψη δανειακών κεφαλαίων μέχρι ποσοστού 50% του συνόλου του ενεργητικού της.

Ο δείκτης χρηματοοικονομικής μόχλευσης για τον όμιλο και την εταιρεία την 30/09/2014 διαμορφώνεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2014	31 Δεκεμβρίου 2013	30 Σεπτεμβρίου 2014	31 Δεκεμβρίου 2013
Σύνολο Τραπεζικού δανεισμού	12.136.810	13.118.088	5.400.000	6.300.000
Σύνολο Ενεργητικού	57.736.923	57.298.722	50.859.491	50.093.676
Δείκτης Χρηματοοικονομικής Μόχλευσης	21,02%	22,89%	10,62%	12,58%

## 7. ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

### Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας χρηματοοικονομικών προϊόντων

Στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες 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 προϊόντων

Ο όμιλος αποτιμά τα επενδυτικά ακίνητα σε εύλογες αξίες σύμφωνα με το IAS 40. Επιπλέον για το ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο ακολουθείται η μέθοδος της αναπροσαρμογής σύμφωνα με το IAS 16. 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) τουλάχιστο 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 Ανεξάρτητου 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, κλπ) 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 επιτευχθήσόμενα 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 (Gross Potential Income) αφαιρεθεί το ποσοστό κενών χώρων (ανάλογα με τις προβλέψεις).

Το μικτό δυνητικό μίσθωμα κάθε έτους αναπροσαρμόζεται (annual rental growth / 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 (resale value) 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  $\gamma$  (exit capitalization yield). 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  $r$  (discount rate ή required rate of return) αντιπροσωπεύει την επιθυμητή απόδοση ή το κόστος ευκαιρίας του επενδυτή για αναλόγου κινδύνου επένδυση και υπολογίζεται από την εξής σχέση:  $r =$  επιτόκιο ελεύθερο κινδύνου (risk free rate) + επιτόκιο ανάληψης πρόσθετου κινδύνου (risk premium).

Κατηγορίες Επενδυτικών Ακινήτων	Εύλογη Αξία 30.09.2014	Μέθοδος Αποτίμησης	Μη Παρατηρήσιμες Μεταβλητές	Εύρος (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Έλλαδα-Γραφεία (Level 3)	22.925.534	DCF (Στάθμιση 80%)	Δυνητικό ετήσιο Μίσθωμα ελεύθερων Επιφανειών	8,47 – 22,38 (14,30)
		Συγκριτική (Στάθμιση 20%)	Ετήσια Αναπροσαρμογή Μισθώματος	0,02 - 0,03 (0,0232)
				Μίσθωμα συμβολαίου
			Αρχική Απόδοση Ακινήτου (ως Κενό)	0,072 - 0,080 (0,0767)
			Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (exit Yied)	0,0735 - 0,0815 (0,0782)
			Πληρότητα Ακινήτου	0,00 - 1,00 (0,5275)
			Επιτόκιο Προεξόφλησης	0,075 - 0,101 (0,0944)
			Τιμή Ανα τετραγωνικό/μέτρο	1.242 – 3.826 (2.221)
Κατηγορίες Επενδυτικών Ακινήτων	Εύλογη Αξία 30.09.2014	Μέθοδος Αποτίμησης	Μη Παρατηρήσιμες Μεταβλητές	Εύρος (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Έλλαδα-Καταστήματα (Level 3)	22.610.321	DCF (Στάθμιση 80%)	Δυνητικό ετήσιο Μίσθωμα ελεύθερων Επιφανειών	5,06 - 23,27 (13,56)
		Συγκριτική (Στάθμιση 20%)	Ετήσια Αναπροσαρμογή Μισθώματος	0,02 - 0,04 (0,0272)
				Μίσθωμα συμβολαίου
			Αρχική Απόδοση Ακινήτου (ως Κενό)	0,064 - 0,0825 (0,0744)
			Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (exit Yied)	0,0655 - 0,0840 (0,0759)
			Πληρότητα Ακινήτου	0,00 - 1,00 (0,7269)
			Επιτόκιο Προεξόφλησης	0,079 - 0,1150 (0,0938)
			Τιμή Ανα τετραγωνικό/μέτρο	842 – 4.003 (2.094)
Κατηγορίες Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ακινήτων	Εύλογη Αξία 30.09.2014	Μέθοδος Αποτίμησης	Μη Παρατηρήσιμες Μεταβλητές	Εύρος (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Οικόπεδο-Κτίριο	1.571.302	DCF (Στάθμιση 80%)	Ετήσια Αναπροσαρμογή Μισθώματος	2,00%
		Συγκριτική (Στάθμιση 20%)	Αρχική Απόδοση Ακινήτου (ως Κενό)	7,45%
				Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (exit Yied)
			Πληρότητα Ακινήτου	95,43%
			Επιτόκιο Προεξόφλησης	9,10%
			Τιμή Ανα τετραγωνικό/μέτρο	1.967
Κατηγορία Συμμετοχών σε Επιχειρήσεις	Εύλογη Αξία 30.09.2014	Μέθοδος Αποτίμησης	Μη Παρατηρήσιμες Μεταβλητές	Εύρος (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Egnatia Properties	7.443.042	Net Asset Value	N/a	N/a

## 8. 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 Περιόδου που έληξε την 30η Σεπτεμβρίου 2014 έχουν ως εξής :

- Η αύξηση του κονδυλίου «Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις» οφείλεται στην αύξηση των απαιτήσεων από πελάτες λόγω καθυστέρησης πληρωμής ενοικίων και στην απαίτηση από επιταγές εισπρακτέες.
- Η μείωση του κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» οφείλεται στην πληρωμή λοιπών υποχρεώσεων.
- Η μείωση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων οφείλεται στην αποπληρωμή μέρους του ομολογιακού δανείου και στην επιστροφή μέρους εγγυήσεων ενοικίων λόγω λύσης της μίσθωσης. Η μείωση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων οφείλεται στην πληρωμή των καταλογισμένων φόρων.

## 9. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ

Ο Όμιλος παρουσιάζει οικονομική πληροφόρηση για τους δύο παρακάτω επιχειρηματικούς 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:

<b>Όμιλος</b>			
<b>Αποτελέσματα τομέα την 30/09/2014</b>			
(ποσά σε €)	<b>Καταστήματα</b>	<b>Γραφεία</b>	<b>Σύνολο</b>
Έσοδα από Μισθώματα	1.706.285	668.444	2.374.729
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(200.095)	1.206.534	1.006.439
<b>Σύνολο εσόδων τομέα</b>	<b>1.506.190</b>	<b>1.874.978</b>	<b>3.381.168</b>
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	(158.452)	(59.258)	(217.710)
<b>Κέρδη προ φόρων τομέων</b>	<b>1.347.738</b>	<b>1.815.720</b>	<b>3.163.458</b>
Έσοδα από τόκους			65.327
Λοιπά έσοδα			97.827
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(1.091.677)
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(111.540)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>			<b>2.123.395</b>
Φόρος εισοδήματος			(120.582)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>			<b>2.002.813</b>
<b>30 Σεπτεμβρίου 2014</b>			
Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	30.588.503	22.925.534	53.514.037
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			4.222.886
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>			<b>57.736.923</b>

**Αποτελέσματα τομέα την 30/09/2013**

(ποσά σε €)	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από Μισθώματα	1.760.136	1.173.123	2.933.258
Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(472.265)	(388.736)	(861.001)
<b>Σύνολο εσόδων τομέα</b>	<b>1.287.871</b>	<b>784.386</b>	<b>2.072.257</b>
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	(156.110)	(47.564)	(203.674)
<b>Κέρδη προ φόρων τομέων</b>	<b>1.131.761</b>	<b>736.822</b>	<b>1.868.583</b>
Έσοδα από τόκους			88.908
Λοιπά έσοδα			171.821
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(828.237)
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(302.595)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>			<b>998.480</b>
Φόρος εισοδήματος			(115.800)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>			<b>882.680</b>

**30 Σεπτεμβρίου 2013**

Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	30.394.532	22.365.000	52.759.532
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			5.502.725
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>			<b>58.262.256</b>

**Σημαντικοί πελάτες**

Τα έσοδα από δύο εξωτερικούς πελάτες (επιχειρηματικοί όμιλοι) του Ομίλου για το εννεάμηνο 2014 και το εννεάμηνο 2013 αντίστοιχα που υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου έχουν ως ακολούθως.

Πελάτης	Τομέας	Έσοδο 01/01-30/09/2014	Έσοδο 01/01-30/09/2013
Πελάτης 1	Καταστήματα	712.567	1.280.237
Πελάτης 2	Γραφεία	524.448	590.424

Οι εν λόγω πελάτες αντιπροσωπεύουν το 52,09% των συνολικών εσόδων από μισθώματα του πρώτου εννεάμηνου 2014.

**10. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2014	31 Δεκεμβρίου 2013	30 Σεπτεμβρίου 2014	31 Δεκεμβρίου 2013
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	51.574.033	53.575.452	44.154.033	45.935.452
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	398.425	38.201	0	38.201
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες	1.006.439	(2.039.620)	1.381.822	(1.819.620)
<b>Σύνολο</b>	<b>52.978.897</b>	<b>51.574.033</b>	<b>45.535.855</b>	<b>44.154.033</b>

**Περίοδος 30 Σεπτεμβρίου 2014**

Κατά την περίοδο του Ιανουαρίου – Σεπτεμβρίου 2014 ο όμιλος έχει δέκα τέσσερα ακίνητα τα οποία είναι χωρίς σύμβαση μίσθωσης. Επί εννέα ακινήτων του Ομίλου υφίσταται προσημείωση υποθήκης έναντι έκδοσης

ομολογιακού δανείου ύψους €7.000.000, από την ALPHA BANK A.E.(πρώην Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος ΑΕ) και την Emproriki Bank – Cyprus Ltd.

### Περίοδος 30 Σεπτεμβρίου 2013

Ο όμιλος, κατά το πρώτο εννεάμηνο του 2013, ολοκλήρωσε την διαδικασία αγοράς των δύο ακινήτων επί της οδού Βας. Σοφίας 16-18 και δεν προχώρησε σε νέες αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων. Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επανεκτιμήθηκαν από ανεξάρτητους Πιστοποιημένους εκτιμητές κατά την 30 Ιουνίου 2013 και προέκυψε υποαξία ποσού € 860.186. Κατά την περίοδο τού Ιανουαρίου – Σεπτεμβρίου 2013 ο όμιλος έχει επτά ακίνητα τα οποία είναι χωρίς σύμβαση μίσθωσης.

### 11. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ

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 Μπάια Μάρε. Η μέθοδος ενσωμάτωσης της θυγατρικής εταιρίας γίνεται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

### 12. ΔΙΑΝΟΜΗ

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

### 13. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

(ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2014	31 Δεκεμβρίου 2013	30 Σεπτεμβρίου 2014	31 Δεκεμβρίου 2013
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	421.838	469.291	313.817	411.671
<b>Σύνολο</b>	<b>421.838</b>	<b>469.291</b>	<b>313.817</b>	<b>411.671</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Προμηθευτές	31.605	26.194	27.673	24.875
Έσοδα επόμενων χρήσεων	17.531	25.887	17.531	25.415
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	0	132.821	0	132.821
Ελληνικό Δημόσιο παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι – τέλη	311.045	309.614	282.680	281.713
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	10.325	22.548	10.325	22.548
Πιστωτές διάφοροι	372.118	376.669	149.224	108.971
<b>Σύνολο</b>	<b>742.624</b>	<b>893.733</b>	<b>487.433</b>	<b>596.344</b>

**14. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ**

(ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2014	31 Δεκεμβρίου 2013	30 Σεπτεμβρίου 2014	31 Δεκεμβρίου 2013
Μακροπρόθεσμο δάνειο Egnatia Properties λήξης 2037	6.122.477	6.203.754	0	0
Ομολογιακό Δάνειο ALPHA BANK	4.200.000	5.100.000	4.200.000	5.100.000
Βραχυπρόθεσμο δάνειο	1.814.333	1.814.333	1.200.000	1.200.000
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>12.136.810</b>	<b>13.118.087</b>	<b>5.400.000</b>	<b>6.300.000</b>
κατανέμονται σε:				
Μακροπρόθεσμα	10.322.477	11.303.754	4.200.000	5.100.000
Βραχυπρόθεσμα	1.814.333	1.814.333	1.200.000	1.200.000
	<b>12.136.810</b>	<b>13.118.087</b>	<b>5.400.000</b>	<b>6.300.000</b>

**15. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2014	31 Δεκεμβρίου 2013	30 Σεπτεμβρίου 2014	31 Δεκεμβρίου 2013
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους	2.002.813	882.680	2.206.238	798.260
Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών	14.074.000	12.819.819	14.074.000	12.819.819
<b>Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή</b>	<b>0,1423</b>	<b>0,0689</b>	<b>0,1568</b>	<b>0,0623</b>

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το κέρδος ή τη ζημία που αναλογεί στους κατόχους κοινών μετοχών της μητρικής οικονομικής οντότητας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της λογιστικής περιόδου. Δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικά μέσα που απομειώνουν τα κέρδη ανά μετοχή.

**16. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ***Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις*

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2008 και 2009 με την υπ' αριθμό εντολή τακτικού ελέγχου 19/20.03.2014 του Κέντρου Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων. Από τον έλεγχο προέκυψαν διαφορές συνολικού ποσού € 90 χιλ. περίπου (διαφορές αναφορικά με τον υπολογισμό του φόρου εισοδήματος, βάσει του άρθρου 31 του 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 18.07.2014. Η Διοίκηση της MIG RealEstate A.E.E.A.Π. αμφισβητεί τα πορίσματα του ελέγχου και δεν έχει αποδεχθεί τα σχετικά φύλλα ελέγχου και για τον λόγο αυτό άσκησε την με αρ. πρωτ.21548/18.7.2014 ενδικοφανή προσφυγή κατ' άρθρο 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας καταβάλλοντας το 50% του ανωτέρω ποσού. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010. Ο Όμιλος έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις ποσού € 45 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 από της Εταιρείας προκύπτουν από μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης και ως εκ τούτου δεν υπόκεινται σε εποχιακές 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

Μέχρι τη 12.08.2014, η εταιρεία ήταν μέλος του Ομίλου της Marfin Investment Group A.E. Συμμετοχών. Από την 12.08.2014, η Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π. (μητρική εταιρεία), μέλος του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας, κατέχει το 82,81% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (Σημείωση 1). Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

### α) Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών

	Όμιλος				Εταιρεία			
	01/01/2014- 30/09/2014	01/01/2013- 30/09/2013	01/07/2014- 30/09/2014	01/07/2013- 30/09/2013	01/01/2014- 30/09/2014	01/01/2013- 30/09/2013	01/07/2014- 30/09/2014	01/07/2013- 30/09/2013
Μισθοί	173.703	167.248	56.625	50.070	173.703	167.248	56.625	50.070
Εργοδοτικές Εισφορές	46.154	46.462	16.052	13.919	46.154	46.462	16.052	13.919
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένης παροχής	4.482	6.016	2.241	2.005	4.482	6.016	2.241	2.005
<b>Σύνολο Παροχών</b>	<b>224.439</b>	<b>219.726</b>	<b>74.918</b>	<b>65.994</b>	<b>224.439</b>	<b>219.726</b>	<b>74.918</b>	<b>65.994</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2014- 30/9/2014	01/01/2013- 31/12/2013	01/01/2014- 30/9/2014	01/01/2013- 31/12/2013
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	138.517	134.035	138.517	134.035

### β) Συναλλαγές με Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

	Όμιλος				Εταιρεία			
	01/01/2014- 30/09/2014	01/01/2013- 30/09/2013	01/07/2014- 30/09/2014	01/07/2013- 30/09/2013	01/01/2014- 30/09/2014	01/01/2013- 30/09/2013	01/07/2014- 30/09/2014	01/07/2013- 30/09/2013
Αμοιβές για παροχή νομικών υπηρεσιών για αγορές ακινήτων	61.000	60.000	21.000	20.000	61.000	60.000	21.000	20.000

## γ) Συναλλαγές και υπόλοιπα με εταιρείες ομίλου Marfin Investment Group A.E. Συμμετοχών

	Όμιλος				Εταιρεία			
	01/01/2014- 30/09/2014	01/01/2013- 30/09/2013	01/07/2014- 30/09/2014	01/07/2013- 30/09/2013	01/01/2014- 30/09/2014	01/01/2013- 30/09/2013	01/07/2014- 30/09/2014	01/07/2013- 30/09/2013
<b>Singular logic AE</b>								
Έξοδα αγοράς Λογισμικού	1.440	1.440	0	720	1.440	1.440	0	720

## δ) Συναλλαγές και υπόλοιπα με εταιρείες ομίλου Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε.

	Όμιλος	Εταιρεία
	12/08/2014- 30/09/2014	12/08/2014- 30/09/2014
<b>Η Εθνική Α.Ε.Ε.Γ.Α</b>		
Έξοδα ασφάλισης ακινήτων	4.960	4.960
<b>Η Εθνική Α.Ε.Ε.Γ.Α</b>		
Υποχρεώσεις σχετικά με την ασφάλιση ακινήτων	26.514	26.514

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

**20. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ**

Με την υπ' αριθμό 3159/14.10.2014 απόφαση της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών απερρίφθη η ενδικοφανής προσφυγή που είχε υποβάλλει η εταιρεία μας. Η εταιρεία σκέφτεται να ασκήσει προσφυγή στο αρμόδιο Διοικητικό Δικαστήριο (Σημείωση 16).

Η Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π. την 19 Αυγούστου 2014 ξεκίνησε τη διαδικασία για τη διενέργεια δημόσιας πρότασης προς τους μετόχους της Εταιρείας, για την απόκτηση 2.419.989 μετοχών, οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 17,19% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας έναντι τιμήματος €3,10 ανά μετοχή. Η διαδικασία της δημόσιας πρότασης ολοκληρώθηκε την 22 Οκτωβρίου 2014. Τη δημόσια πρόταση αποδέχτηκαν μέτοχοι της Εταιρείας οι οποίοι κατείχαν 1.951.053 μετοχές (13,86 % στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας. Μετά την απόκτηση των ως άνω μετοχών η Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π. κατέχει 96,67% της Εταιρείας (Σημείωση 1).

Αθήνα, 21 Νοεμβρίου 2014

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ

Α.Δ.Τ. ΑΚ 150138

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ

Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Δ. ΓΙΟΒΑΝΑΚΗΣ

Α.Δ.Τ. ΑΖ 571767

ΑΡ.ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 882/99 Α'ΤΑΞΗ

