



**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4 ΤΟΥ Ν. 3556/2007  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ  
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013**

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το διοικητικό συμβούλιο της «MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.» στις 28/01/2014 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτηση τους στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση [www.migre.gr](http://www.migre.gr), καθώς και στον διαδικτυακό χώρο του Χ.Α. [www.helex.gr](http://www.helex.gr) όπου και θα παραμείνει στη διάθεση του επενδυτικού κοινού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 5 ετών από την ημερομηνία της συντάξεως και δημοσιοποίησής της.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	2
II ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	3
III ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....	4
V ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ .....	17
VI ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....	18
VII ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	20
VIII ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	21
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....	21
2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΙΛΟΥ .....	21
3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΙΛΟΥ.....	22
4. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ.....	27
5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ .....	32
6. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ .....	32
8. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ .....	35
9. ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ .....	37
10. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ .....	37
11. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ .....	39
12. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ .....	40
13. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ .....	40
14. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ .....	41
15. ΜΕΤΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΟΜΕΝΕΣ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ.....	41
16. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ & ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ .....	41
17. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ- ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ.....	41
18. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ .....	42
19. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ .....	42
20. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	42
21. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ .....	43
22. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ.....	44
23. ΛΟΙΠΑ ΈΣΟΔΑ .....	44
24. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΈΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	44
25. ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ .....	45
26. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ .....	45
27. ΛΟΙΠΑ ΈΞΟΔΑ.....	45
28. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΈΞΟΔΑ .....	46
29. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	46
30. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ .....	46
31. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	47
32. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ .....	47
33. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ.....	48
IX Στοιχεία και πληροφορίες χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 .....	49
X Πίνακας αντιστοιχίας παραπομπών με τις πληροφορίες του άρθρου 10 του ν. 3401/2005 .....	50

**Ι ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/2007)

Δηλώνεται με την παρούσα ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

Α. Οι οικονομικές καταστάσεις της «MIG Real Estate Α.Ε.Α.Π.» για την χρήση από 1η Ιανουαρίου 2013 έως την 31η Δεκεμβρίου 2013, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως του εκδότη καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.,

Β. η έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της εταιρίας, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2014

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος & Διευθύνων  
Σύμβουλος

Το Μέλος Δ.Σ

Η.ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΚ150138

Ι.ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

ΑΙΚ.ΚΑΨΑΛΗ  
Α.Δ.Τ.Ξ 140806

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**II ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ  
Προς τους Μετόχους της Εταιρείας MIGRE REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π**

**Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ, οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2013, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

**Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις**

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

**Ευθύνη του Ελεγκτή**

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

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

**Γνώμη**

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και των θυγατρικών αυτής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων**

A) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43<sup>α</sup> του Κ.Ν 2190/1920  
B) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 29 Ιανουαρίου 2014

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παναγιώτης Χριστόπουλος

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28481



Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων  
Ζεφύρου 56, 17564 Παλαιό Φάληρο  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**III ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΤΗΣ MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2013**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Υποβάλλουμε προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της «MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ» για την εταιρική χρήση 01/01. – 31/12/2013, οι οποίες εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

Η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου καταρτίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920 άρθρο 43α παράγραφος 3, άρθρο 107 και άρθρο 136 παράγραφος 2, σύμφωνα με τις διατάξεις, του Ν.3556/2007 άρθρο 4 παράγραφοι 2(γ),6,7, και 8, την απόφαση 7/448/11.10.2007 άρθρο 2 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και το Καταστατικό της Εταιρείας.

Στη παρούσα έκθεση περιγράφονται συνοπτικά, χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Ομίλου και της Εταιρείας MIGRE Α.Ε.Ε.Α.Π για τη χρήση 01/01-31/12/2013, σημαντικά γεγονότα που διαδραματίστηκαν στη χρήση αυτή, καθώς και η επίδραση τους στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Επίσης, γίνεται περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που ενδέχεται να αντιμετωπίσει ο Όμιλος και η Εταιρεία στο μέλλον και παρατίθενται οι σημαντικές συναλλαγές μεταξύ του εκδότη και των συνδεδεμένων με αυτόν προσώπων. Επιπλέον παρατίθεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης σύμφωνα με το Νόμο 3873/2010 άρθρο 2 παρ. 2.

Σας παραθέτουμε τα βασικά στοιχεία που αφορούν στη δραστηριότητα του ομίλου κατά την παρελθούσα οικονομική χρήση 2013.

**A. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ-ΟΜΙΛΟΥ**

Το 2013 υπήρξε ένα ακόμα έτος ύφεσης για την Ελληνική οικονομία, με συνεχιζόμενη αβεβαιότητα στο επιχειρηματικό περιβάλλον και επιδείνωση στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων. Από το έτος 2009 καταγράφεται στον κλάδο των ακινήτων σταθερή μείωση της ζήτησης, πτώση των εμπορικών αξιών και απουσία ουσιαστικού επενδυτικού ενδιαφέροντος.

Η συγκέντρωση στον εγχώριο τραπεζικό κλάδο κατά το Α' εξάμηνο του 2013 επηρέασε αρνητικά τις εργασίες της Εταιρίας. Η Τράπεζα Πειραιώς, ο σημαντικότερος μισθωτής της Εταιρίας, απέκτησε στις 26 Μαρτίου 2013 τις Ελληνικές τραπεζικές δραστηριότητες της Cyprus Popular Bank (πρώην Marfin / Laiki / Εγνατία) και εξαγόρασε στις 21.4.2013 την Millennium Bank Greece. Σημειώνεται, ότι το 2012 η Πειραιώς είχε απορροφήσει και την Αγροτική Τράπεζα. Έτσι, η Τράπεζα Πειραιώς προχώρησε στην ενοποίηση και τον επανασχεδιασμό των τραπεζικών δικτύων, που αναπόφευκτα είχε επιπτώσεις στην Εταιρία και ειδικότερα στην πληρότητα του χαρτοφυλακίου και στα μισθωτικά της έσοδα, καθότι οι δύο απορροφηθείσες τράπεζες ήταν παλαιοί, βασικοί μισθωτές της Εταιρίας.

Κατά τη χρήση 2013 η αξία του χαρτοφυλακίου του Ομίλου μειώθηκε κατά € 2.040 χιλ. Αυτές οι ετήσιες ζημίες από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογες αξίες αφενός αποτυπώνουν την κρίση στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, αφετέρου όμως είναι περιορισμένες σε σύγκριση με τις αντίστοιχες ζημίες από την αναπροσαρμογή των προηγούμενων ετών.

Τα βασικά στοιχεία αποτελεσμάτων του Ομίλου κατά την παρελθούσα οικονομική χρήση 2013 αναλύονται ως ακολούθως:

**Κύκλος εργασιών**

Τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων ανήλθαν σε € 3.932.114, μειωμένα κατά 11,70%. έναντι των μισθωτικών εσόδων € 4.453.212 για τη χρήση 2012. Η πτώση αυτή υπήρξε αποτέλεσμα των τροποποιήσεων, επαναδιαπραγματεύσεων ή καταγγελιών μισθωτικών συμβάσεων.

Από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογες αξίες που εκτιμούν εξαμηνιαίως ορκωτοί εκτιμητές προέκυψε ζημία € 2.039.620 για το σύνολο της χρήσης 2013. Κατά την προηγούμενη χρήση 2012 ο όμιλος είχε εμφανίσει ζημία από την αναπροσαρμογή σε εύλογες ύψους € 12.636.213. Σημειώνεται, ότι οι ζημίες που προκύπτουν από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων σε εύλογες αξίες είναι λογιστικές και δεν έχουν επίπτωση στις ταμειακές ροές του Ομίλου.

Τέλος, κατά τη διάρκεια της παρελθούσας χρήσης ο Όμιλος είχε έσοδα τόκων € 117.923, προερχόμενα από την τοποθέτηση των διαθεσίμων του στη διατραπεζική αγορά.

Τα συνολικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 2.238.005 σύμφωνα με τον κάτωθι πίνακα:

Έσοδα από μισθώματα	3.932.114
Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	( 2.039.620)
Έσοδα από τόκους	117.923
Λοιπά έσοδα	227.579
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>2.237.996</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**Χρηματοοικονομικά Έξοδα**

Τα έξοδα τόκων ανήλθαν σε € 432.774 για τη χρήση 2013 έναντι € 579.009 το προηγούμενο έτος. Σημειώνεται, ότι τα δάνεια του Ομίλου είναι βραχυπρόθεσμοι και μακροπρόθεσμοι χαρακτήρα και έχουν συναφθεί στα πλαίσια αποκλειστικά της χρηματοδότησης της αγοράς επενδυτικών ακινήτων.

**Λειτουργικά Έξοδα**

Τα συνολικά λειτουργικά έξοδα, δηλαδή i) τα διοικητικά έξοδα, ii) τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και iii) λοιπά έξοδα (έξοδα γραφείων, αμοιβές τρίτων, φόροι – τέλη, συντηρήσεις, δημοσιεύσεις, κλπ), συνολικά ανήλθαν σε € 1.380.843, αυξημένα κατά 0,09% έναντι συνολικών λειτουργικών εξόδων € 1.368.783 το 2012.

**Κέρδη (Ζημίες) προ Φόρων**

Τα προ φόρων κέρδη ανήλθαν σε € 399.429 έναντι ζημίας € 9.761.619 το 2012. Η επάνοδος στην κερδοφορία είναι αποτέλεσμα της ανάσχεσης του ρυθμού απομείωσης της αξίας των ακινήτων και των επακόλουθων μικρότερων ζημιών που προέκυψαν από την αναπροσαρμογή του χαρτοφυλακίου του Ομίλου σε εύλογη αξία.

**Φόρος Εισοδήματος:** Οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε ετήσιο φόρο ίσο με 10% επί του αθροίσματος του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ), πλέον μίας ποσοστιαίας μονάδας, ήτοι :10% \*(Επιτόκιο Αναφοράς + 1%) και υπολογιζόμενου επί του μέσου όρου των επενδύσεων τους πλέον των διαθεσίμων.

Για τη χρήση 2013 ο φόρος εισοδήματος για τον όμιλο ανήλθε σε € 291.043, αυξημένος κατά 46,61% έναντι του φόρου εισοδήματος € 198.481 της προηγούμενης χρήσης, λόγω της ενσωμάτωσης (α) φορου από την υποχρεωτική διανομή αφορολόγητων αποθεματικών και (β) πρόβλεψης για συμπληρωματικό φόρο εισοδήματος χρήσεων 2008 και 2009.

**Καθαρά κέρδη / Ζημίες μετά από φόρους:** Τα καθαρά μετά από φόρους κέρδη της χρήσης 2013 διαμορφώθηκαν σε € 108.386 έναντι ζημίας € 9.960.100 το 2012. Τα αποτελέσματα αυτά περιλαμβάνουν τις λογιστικές ζημίες από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογη αξία.

**Β. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ****Ανάπτυξη χαρτοφυλακίου**

Η Εταιρία παρακολουθεί τις εξελίξεις στην Ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων και τις προεκτάσεις της κρίσης στο απόθεμα ακινήτων, στις εμπορικές αξίες, στα μισθώματα και τις μισθωτικές αποδόσεις και βάσει της κατάστασης αξιολογεί επενδυτικά σχέδια. Λόγω της αβεβαιότητας στην αγορά και του κινδύνου μη-υλοποίησης προσδοκώμενων αποδόσεων, σε συνδυασμό με τις περιορισμένες δυνατότητες χρηματοδότησης με ίδια κεφάλαια ή/και τραπεζικό δανεισμό, η Εταιρία δεν προχώρησε σε νέες επενδύσεις κατά τη χρήση 2013.

Στις 31.12.2013 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο αποτελείτο από 34 ακίνητα στην Ελλάδα και 2 ακίνητα στη Ρουμανία, μικτής εκμισθωμένης επιφάνειας 28.077 τμ και αξίας αποτίμησης (εύλογης αξίας) € 51.574.033.

**Χρηματοδότηση των επενδύσεων - δανεισμός**

Οι επενδύσεις του ομίλου έχουν χρηματοδοτηθεί στο μεγαλύτερο μέρος τους με ίδια κεφάλαια και σε μικρότερο βαθμό με τραπεζικό δανεισμό. Στο τέλος της χρήσης 2013 ο συνολικός τραπεζικός δανεισμός ανερχόταν σε € 13.118.087, αναλυόμενος σε βραχυχρόνιο € 1.814.333 και σε μακροπρόθεσμο 11.303.754. Ο συνολικός δανεισμός αποτελεί το 22,89% του συνολικού ενεργητικού. Ο καθαρός δανεισμός (συνολικά δάνεια μείον διαθέσιμα) ανερχόταν στις 31.12.2013 σε € 9.447.931, ήτοι στο 16,49% του συνολικού ενεργητικού.

**Γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου**

Η πλειοψηφία των ακινήτων της Εταιρίας βρίσκεται στην Αττική. Πέραν αυτών, ο Όμιλος έχει 4 ακίνητα στη Θεσσαλονίκη και ακόμη 4 σε άλλες αστικές περιοχές της Ελλάδος και 2 στην Ρουμανία (μέσω της θυγατρικής εταιρίας Egnatia Properties s.a).

	Ακίνητα	% συνόλου
Αθήνα / Πειραιάς / Αττική	26	72,22%
Θεσσαλονίκη	4	11,11%
Λουτές Πόλεις (Πτολεμαΐδα, Ηράκλειο, Λάρισα, Βόλος)	4	11,11%
Ρουμανία ( Βουκουρέστι –Baya Mare)	2	5,56%
Σύνολο	36	100%

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**Κατανομή Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου ανά Κατηγορία Ακινήτου**

Σχεδόν όλο το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από τραπεζικά / εμπορικά καταστήματα μεσαίου μεγέθους τόσο ως προς την επιφάνεια, όσο και ως προς την εμπορική αξία τους, τα οποία χαρακτηρίζονται από υψηλή εμπορευσιμότητα. Το γεγονός αυτό προσδίδει αμυντικά χαρακτηριστικά και ευελιξία στη διαχείριση του χαρτοφυλακίου.

	Αριθμός Ακινήτων	% συνόλου
Γραφειακοί Χώροι	8	22,22%
Καταστήματα	24	66,67%
Σύνολο	36	100%

**Διασπορά χαρτοφυλακίου ανά μισθωτή**

Η Τράπεζα Πειραιώς, μετά την απορρόφηση των Cyprus Popular Bank (πρώην Marfin / Laiki / Εγνατία) και Millennium Bank Greece, οι οποίες μίσθωναν ακίνητα της Εταιρίας από τη σύστασή της ως ΑΕΕΑΠ, κατέστη ο μεγαλύτερος μισθωτής του Ομίλου, μισθώνοντας 11 από τα 36 ακίνητα του συνολικού χαρτοφυλακίου και συνεισφέροντας το 34,4% των συνολικών ετησιοποιημένων εσόδων (στοιχεία της 31.12.2013).

Στις 31.12.2013 οι 4 μεγαλύτεροι μισθωτές της MIG Real Estate ήταν η Τράπεζα Πειραιώς, η Marfin Bank Romania και η Marfin Leasing IFN Romania, η Grant Thornton και η Boston Consulting, από τους οποίους προέρχονται το 77,0% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων.

Από τα συνολικά 36 ακίνητα του χαρτοφυλακίου τα 7 ήσαν κενά στις 31.12.2013.

**Προσωπικό**

Το προσωπικό της Εταιρίας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2013 ανέρχεται σε 9 εργαζόμενους, αμετάβλητο έναντι της προηγούμενης χρήσης.

**Γ. ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ**

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί διεθνώς αποδεκτούς χρηματοοικονομικούς δείκτες για την αξιολόγηση της επενδυτικής πολιτικής και των οικονομικών αποτελεσμάτων του:

<b>Δείκτες Απόδοσης</b> (ποσά σε '000 €)	31/12/2012	31/12/2013
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	3.049,94	3.844,04
Ενεργητικό	58.559,52	57.298,72
Ίδια Κεφάλαια	36.939,83	42.337,67
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	8.214,33	1.814,33
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	6.343,09	11.303,75
Σύνολο Δανείων	14.557,42	13.118,09
Καθαρά Δάνεια (δάνεια μείων διαθέσιμα / net debt)	11.717	9.448
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	14.474,17	3.053,98
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	7.145,52	11.907,08
Σύνολο Υποχρεώσεων	21.619,70	14.961,06
<b>Δείκτης Ρευστότητας</b>		
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	0,21	1,26
<b>Δείκτες Μόχλευσης</b>		
Συνολικά Δάνεια / Ίδια Κεφάλαια	39,41%	30,98%
Συνολικά Δάνεια / Ενεργητικό	24,86%	22,89%
Καθαρά Δάνεια (δάνεια μείων διαθέσιμα / net debt) / Ενεργητικό	20,01%	16,49%

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

<b>Αποτίμηση</b>		
Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	36.940	42.338
Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά Μετοχή	2,99	3,01
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations / FFO)	2.734	2.173
NOI (Net Operating Income)	3.532	2.988

**FFO** (καθαρά έσοδα από τις δραστηριότητες): κέρδη μετά από φόρους μείον κέρδη από την πώληση ακινήτων συν αποσβέσεις.

**NOI:** έσοδα από την εκμετάλλευση των ακινήτων μείον έξοδα σχετιζόμενα με αυτά.

#### Δ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2013

##### Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων από την αγορά των 2 επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2012

Στο Α' εξάμηνο 2013 η Εταιρία ολοκλήρωσε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων από την αγορά 2 επενδυτικών ακινήτων που έγινε στις 31.12.2012. Η αύξηση αυτή του μετοχικού κεφαλαίου έγινε με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων. Σχετικά με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και την απόκτηση των 2 ακινήτων, η Εταιρία τήρησε όλες τις διαδικασίες του ΚΝ 2190/1920 και έλαβε όλες τις απαιτούμενες εγκρίσεις από τις συναρμόδιες αρχές. Η ανωτέρω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και η εισαγωγή των νέων μετοχών ενεκρίθησαν από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χρηματιστήριο Αθηνών στις 19 Ιουνίου 2013. Οι νέες μετοχές εισήχθησαν στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών στις 21 Ιουνίου 2013. Σχετικά με τη διαδικασία της αύξησης, την έκδοση των νέων μετοχών και τη μεταβολή της ποσοστιαίας συμμετοχής των βασικών μετόχων στο μετοχικό της κεφάλαιο η Εταιρία επίσης τήρησε όλες τις διαδικασίες ενημέρωσης των εποπτικών αρχών και του επενδυτικού κοινού.

Στα πλαίσια της αύξησης εκδόθηκαν 1.734.000 νέων μετοχών. Η τιμή διάθεσης των νέων μετοχών ορίσθηκε σε € 3,00 ανά μετοχή, δηλαδή, ίση με την ονομαστική αξία αυτών. Σημειώνεται ότι η τιμή της μετοχής στις 10.4.2013, ημέρα σύγκλισης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, ήταν € 1,44. Επίσης, η τιμή διάθεσης των € 3,00 των νέων μετοχών ήταν ανώτερη κατά 43,33% από τη μέγιστη χρηματιστηριακή τιμή (1,70€) των τελευταίων 12 μηνών (10.4.2012 – 10.4.2013) προ της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης.

##### Αντικατάσταση βραχυπρόθεσμου δανεισμού με κοινό ομολογιακό δάνειο

Τον Ιούνιο 2014 η Εταιρία πραγματοποίησε την εκταμίευση κοινού ομολογιακού δανείου από τους ομολογιούχους δανειστές Alpha Bank και τη θυγατρική της Emporiki Bank – Cyprus Ltd, ύψους 7.000.000 €, με το οποίο αντικατέστησε τον υφιστάμενο βραχυπρόθεσμο δανεισμό της.

#### E. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014

Οι βασικοί παράγοντες που δρουν ανασταλτικά στην αγορά ακινήτων τα τελευταία χρόνια έχουν επισημανθεί επανειλημμένως και αφορούν στη βαθεία ύφεση της οικονομίας, στην πολιτική αβεβαιότητα, στο ασταθές φορολογικό καθεστώς, στις φορολογικές επιβαρύνσεις των ακινήτων και στην ανεπαρκή παροχή ρευστότητας από το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Είναι οι ίδιοι παράγοντες, οι οποίοι από τη μία πλευρά αυξάνουν την προσφορά ακινήτων προς πώληση και, από την άλλη, προκαλούν ταυτόχρονα ακόμη μεγαλύτερη μείωση στη ζήτηση ακινήτων (αντί της αύξησης που συνήθως επιφέρουν οι χαμηλότερες τιμές), με αποτέλεσμα να οδηγούν σε την περαιτέρω υποχώρηση των τιμών και την πτώση των συναλλαγών.

Η Ελλάδα θα μπορούσε, στο μέλλον και υπό προϋποθέσεις, να προσελκύσει σημαντικά κεφάλαια από το εξωτερικό για επενδύσεις σε ακίνητα παντός είδους, ενισχύοντας σταδιακά τη ζήτηση και από εγχώριους επενδυτές. Οι πρώτες προσπάθειες για προσέλκυση εγχώριων και ξένων κεφαλαίων έχουν γίνει με την ιδιωτικοποίηση και μακροπρόθεσμη μίσθωση δύο χαρτοφυλακίων προνομιακών ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου (Οκτώβριος 2013). Ακόμα, το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) έχει ολοκληρώσει τους διαγωνισμούς για παραχώρηση ή πώληση, σε εγχώριους και ξένους επενδυτές, του Αστέρα Βουλιαγμένης, του IBC (Golden Hall) και τουριστικής έκτασης στην Κασσιόπη Κέρκυρας. Τέλος, σε εξέλιξη βρίσκονται διαγωνισμοί για το Ελληνικό και για μία σειρά ακινήτων, στα οποία συγκαταλέγονται από ξενοδοχεία και ιαματικές πηγές έως για εκτάσεις για τουριστική ανάπτυξη. Ανεξάρτητα από το Δημόσιο, προς πώληση βρίσκονται ή εκτιμάται ότι θα προσφερθούν την επόμενη περίοδο και σημαντικός αριθμός ποιοτικών ακινήτων του ιδιωτικού τομέα.

Οι προσδοκίες για την αγορά ακινήτων εξαρτώνται άμεσα από την αναμενόμενη ανάκαμψη της Ελληνικής οικονομίας, σε συνδυασμό με αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο της αγοράς, όπως είναι η ορθολογικοποίηση της φορολογίας των ακινήτων ή το καθεστώς των επαγγελματικών μισθώσεων. Είναι ευνόητο, ότι η αναζωπύρωση της αγοράς ακινήτων θα ενισχύσει την

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



ανάκαμψη της οικονομίας πολλαπλασιαστικά, με οφέλη για πολλούς κλάδους που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με την αγορά ακινήτων.

#### ΣΤ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Παρακάτω παρατίθενται συνοπτικά οι σημαντικότεροι κίνδυνοι που συνδέονται με τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα και στην παγκόσμια οικονομία, με τον κλάδο και τις αγορές ακινήτων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό και με την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρίας στην Ελλάδα και τη Ρουμανία.

##### Κίνδυνος αγοράς

Η συνεχιζόμενη ύφεση στην Ελληνική οικονομία και ο υψηλός βαθμός αβεβαιότητας στην αγορά ακινήτων, με την υπερβάλλουσα προσφορά και τις περιορισμένες συναλλαγές αφενός και το ασταθές και συνεχώς μεταβαλλόμενο θεσμικό πλαίσιο, καταδεικνύουν τον αυξημένο βαθμό κινδύνου αγοράς.

Τα ποσοστά των κενών επαγγελματικών χώρων είναι πλέον υψηλά, κυρίως στην κατηγορία των εμπορικών καταστημάτων, η οποία εμφανίστηκε ως η πλέον ευάλωτη κατά το 2011 και το 2012. Λόγω της αυξημένης προσφοράς επαγγελματικών χώρων, αλλά και της ιδιαίτερα χαμηλής ζήτησης, οι μισθωτικές τιμές σημείωσαν περαιτέρω μείωση κατά το 2013.

Η συγκέντρωση στον εγχώριο τραπεζικό κλάδο επηρέασε αρνητικά τις εργασίες της Εταιρίας κατά τη χρήση 2013, με την Τράπεζα Πειραιώς να καθίσταται ο μεγαλύτερος μισθωτής. Επιπρόσθετα πιθανολογείται, ότι ο περαιτέρω εξορθολογισμός των τραπεζικών δικτύων που αναπόφευκτα θα γίνει τα επόμενα χρόνια μπορεί να έχει έχει μεσο-μακροπρόθεσμες προεκτάσεις στην Ελληνική αγορά ακινήτων και ενδεχομένως και στην Εταιρία.

Από το Β' εξάμηνο του 2013 επιβεβαιώνεται η τάση σταθεροποίησης της αγοράς ακινήτων στο σύνολο των κατηγοριών. Ομως, παρά το γεγονός ότι κατά το τελευταίο διάστημα διαφαίνεται κάποιο εγχώριο ενδιαφέρον για αγορά ακινήτων, οι πράξεις που πραγματοποιήθηκαν ήταν ιδιαίτερα περιορισμένες, καθώς οι υποψήφιοι επενδυτές εξακολουθούν να τηρούν στάση αναμονής.

Σχετικά με τη μελλοντική απόδοση των υφιστάμενων επενδύσεων στην Ελληνική αγορά, διατηρείται ο αυξημένος βαθμός αβεβαιότητας ως αποτέλεσμα της βαθιάς ύφεσης της Ελληνικής οικονομίας και του άμεσου αντίκτυπου της στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων. Παρά ταύτα, η Εταιρία δεν διαβλέπει αξιοσημείωτους κινδύνους στις δραστηριότητές της στο άμεσο μέλλον:

- i) Η Εταιρία είναι κερδοφόρος σε λειτουργικό επίπεδο και με σταθερές, θετικές ταμειακές ροές από τις επενδύσεις της.
- ii) Η Εταιρία έχει αρμονική συνεργασία με τους μισθωτές της. Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου δεν υπάρχουν ενδείξεις για σημαντική επιδείνωση στον μισθωτικό κίνδυνο των υφιστάμενων μισθωτών της για το άμεσο μέλλον. Περαιτέρω, η Εταιρία δεν έχει ενημέρωση από μισθωτές της σχετικά με αιτήματα τροποποίησης μισθωτικών συμβάσεων ή σχετικά με καταγγελίες μισθώσεων πέραν αυτών που έγιναν εντός της χρήσης 2013.

##### Χρηματοπιστωτικός κίνδυνος

Στις 31.12.2013 η Εταιρία, σε μητρικό επίπεδο, είχε υπόλοιπο ομολογιακού δανείου ύψους 6.300.000 € στην Alpha Bank και τη θυγατρική της Emporiki Bank – Cyprus Ltd. Η Ρουμάνικη θυγατρική Egnatia Properties SA έχει 2 δάνεια συνολικού ύψους 6.818.088 €.

Με βάση την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας στο τέλος της χρήσης 2013 δεν διαφαίνεται χρηματοπιστωτικός κίνδυνος, το δε ύψος δανεισμού της Εταιρίας είναι απόλυτα διαχειρίσιμο, καθότι:

- Η απόδοση των επενδύσεων είναι υψηλότερη από το κόστος του δανεισμού.
- Η μόχλευση της Εταιρίας, σε ενοποιημένο επίπεδο, είναι χαμηλή, καθώς τα δάνεια ανέρχονται στο 22,89% του ενεργητικού της.
- Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρίας (δάνεια μείον διαθέσιμα) σε ενοποιημένο επίπεδο ανέρχεται σε 9.447,93 €, δηλαδή μόλις στο 16,49% του συνολικού ενεργητικού.
- Η Εταιρία είναι κερδοφόρος (λειτουργική κερδοφορία) και έχει θετικές ταμειακές ροές.
- Η Εταιρία έχει εκτιμήσει όλες τις χρηματοοικονομικές της ανάγκες, συμπεριλαμβανομένης της εξυπηρέτησης των δανειακών της αναγκών, τόσο σε μητρικό επίπεδο, όσο και για τη Ρουμάνικη θυγατρική. Η εξυπηρέτηση των δανείων δεν δημιουργεί απολύτως κανένα πρόβλημα στις ταμειακές ροές της Εταιρίας, ακόμη και σε ενδεχόμενη σημαντική αύξηση των επιτοκίων δανεισμού.

##### Λειτουργικοί κίνδυνοι: πολιτική μισθώσεων – προσαρμογή μισθωτικών συμβάσεων στα δεδομένα της αγοράς – μεταβλητότητα στην αποτίμηση ακινήτων

Οι λειτουργικοί κίνδυνοι αναλύονται στον πιστωτικό κίνδυνο μισθωτών, στις ανανεώσεις μισθωτηρίων συμβολαίων, καθώς και στη μεταβλητότητα στην αποτίμηση ακινήτων.

##### Κίνδυνος επισφαλειών από μισθωτές

Τα μισθωτικά έσοδα της Εταιρίας θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Γι' αυτό, πρωταρχικό θέμα είναι σήμερα η διασφάλιση σταθερών σχέσεων με τους μισθωτές και η ικανότητά τους να καταβάλλουν το μίσθωμα. Στο παρελθόν η Εταιρία προχώρησε, κατά περίπτωση, σε τροποποιήσεις μισθωτικών συμβάσεων, προσαρμοζόμενη στα μεταβαλλόμενα δεδομένα στην αγορά ακινήτων και ανταποκρινόμενη στις ανάγκες των μισθωτών, με αποτέλεσμα την αποφυγή επισφαλειών.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατά τη χρήση 2013 οι απαιτήσεις της Εταιρίας από πελάτες της, λόγω καθυστέρησης εισπραξης μισθωμάτων, αυξήθηκαν κυρίως λόγω της μη-καταβολής του μισθώματος του ακινήτου στο Βουκουρέστι για τον μήνα Δεκέμβριο. Οι επισφάλειες του Ελληνικού χαρτοφυλακίου παρουσιάζουν μικρή αύξηση.

(ποσά σε €)	31/12/2012	31/12/2013
<b>Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις (ενοποιημένες)</b>	103.535	173.880
Μεταβολή Χρήσης (31.12.2012 - 31.12.2013)		67,94%
<b>Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις (μητρική εταιρία / Ελλάδα)</b>	100.594	109.928
Μεταβολή Χρήσης (31.12.2012 - 31.12.2013)		9,28%

Η Εταιρία θεωρεί, ότι οι απαιτήσεις από τους μεν μισθωτές του Ελληνικού χαρτοφυλακίου είναι στο μεγαλύτερο ποσοστό εισπράξιμες.

Τέλος επισημαίνουμε, ότι για το άμεσο μέλλον δεν υπάρχουν ενδείξεις για αισθητή επιδείνωση στον μισθωτικό κίνδυνο των μισθωτών της Εταιρίας.

#### Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων επηρεάζουν, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και συγκεκριμένα τόσο τα αποτελέσματα, όσο και τα ίδια κεφάλαια. Κατά τη χρήση 2013 η Εταιρία εμφάνισε ζημίες από την αναπροσαρμογή των ακινήτων της σε εύλογη αξία συνολικού ύψους € 1.819.620. Ετσι, η εύλογη αξία του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων (επενδυτικών και ιδιοχρησιμοποιούμενων) της Εταιρίας στην Ελλάδα και την Ρουμανία διαμορφώθηκε σε 51.574.033 € έναντι αξίας αποτίμησης 53.575.452 € στις 31.12.2012

Η μείωση στην αποτίμηση του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας δεν έχει επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική της θέση καθότι:

- Οι ζημίες από την αναπροσαρμογή δεν έχουν επίπτωση στις ταμειακές ροές της Εταιρίας
- Ο δανεισμός, σε σχέση τόσο με τα ίδια κεφάλαια, όσο και με το ενεργητικό και την τρέχουσα αξία των ακινήτων, είναι χαμηλός.

#### Ανανεώσεις μισθωτηρίων συμβολαίων - πληθωριστικός κίνδυνος

Η Εταιρία θεωρεί, ότι δεν διατρέχει πληθωριστικό κίνδυνο, δεδομένου ότι στο σημερινό μακροοικονομικό περιβάλλον δεν προβλέπεται αύξηση του πληθωρισμού.

Η συγκέντρωση του τραπεζικού κλάδου με την επακόλουθη συρρίκνωση των δικτύων τους ενδεχομένως να οδηγήσει στην αποχώρησή τους από κάποια μισθωμένα καταστήματα.

#### 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 στην Ρουμανία και ότι δεν υφίσταται αξιωματικώς κίνδυνος από ενδεχόμενη μη-συμμόρφωσή του με το νομοθετικό πλαίσιο και τις εποπτεύουσες αρχές.

#### 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. Η μητρική Εταιρία έχει ανά πάσα στιγμή ακριβή εικόνα της Ρουμανικής αγοράς ακινήτων, του θεσμικού πλαισίου που διέπει τη λειτουργία της θυγατρικής, καθώς και της χρηματοοικονομικής κατάστασής της. Οι δυνητικοί κίνδυνοι αξιολογούνται ως ακολούθως:

- Κίνδυνος αγοράς**  
Η Ρουμανία εφαρμόζει με επιτυχία ένα πρόγραμμα δημοσιονομικής εξυγίανσης κάτω από την εποπτεία του ΔΝΤ και της ΕΕ. Οι δημοσιονομικοί στόχοι για το 2013 επετεύχθησαν, η εγχώρια κατανάλωση σταθεροποιήθηκε, οι μεταρρυθμίσεις επιταχύνθηκαν και η οικονομία αναπτύχθηκε κατά 2,8% το 2013, κυρίως μέσω της αύξησης των εξαγωγών βιομηχανικών και αγροτικών προϊόντων. Για το 2014 το ΑΕΠ προβλέπεται να αυξηθεί, σε πραγματικούς όρους, κατά 2,2%.
- Χρηματοπιστωτικός κίνδυνος (εξωγενής χρηματοοικονομικός κίνδυνος)**  
Όπως προαναφέρθηκε, η Egnatia Properties SA έχει 2 δάνεια, συνολικού ύψους 6.818.088 €, τα οποία εξυπηρετούνται χωρίς πρόβλημα.
- Συναλλαγματικός κίνδυνος**  
Η πλειοψηφία των συναλλαγών διενεργείται στο βασικό λειτουργικό νόμισμα που είναι το ευρώ και ως εκ τούτου δεν υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές που να εκτίθενται στον συναλλαγματικό κίνδυνο.
- Επισφάλειες από τον μισθωτή (εξωγενής λειτουργικός κίνδυνος)**  
Οι μισθωτές Marfin Bank Romania και Marfin Leasing IFN Romania (πρώην θυγατρικές της Marfin Laiki / Popular Bank) είναι θυγατρικές της Τραπεζής Κύπρου. Η μητρική Τράπεζα Κύπρου, στα πλαίσια του Νόμου «περί εξυγίανσης πιστωτικών Οργανισμών» που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

και άλλων ιδρυμάτων» που ψήφισε η Κυπριακή Δημοκρατία τον Μάρτιο 2013, υποχρεούται να προχωρήσει σε σχέδιο αναδιάρθρωσης με την επικέντρωσή της σε κύριες αγορές και την πώληση μη κυρίων δραστηριοτήτων, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι θυγατρικές της στη Ρουμανία.

Σε συνέχεια αυτών των εξελίξεων, η MIG Real Estate αναμένει τις εξελίξεις ως προς το καθεστώς λειτουργίας της Marfin Bank Romania και της θυγατρικής Marfin Leasing IFN Romania. Ανεξαρτήτως των όποιων η MIG Real Estate θεωρεί, ότι ο μισθωτής της (Marfin Bank Romania και Marfin Leasing IFN Romania) είναι φερέγγυος και θα τηρήσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις, καθότι είναι χρηματοπιστωτικό ίδρυμα εποπτευόμενο από τις Ρουμανικές εποπτικές αρχές και σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο της Ρουμανίας, το οποίο είναι εναρμονισμένο με την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**v. Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (εξωγενής λειτουργικός κίνδυνος)**

Κατά τη χρήση 2013 υπήρξε ζημία 222.000 € από την αναπροσαρμογή των δύο ακινήτων της Egnatia Properties SA σε εύλογη αξία. Η ζημία αυτή δεν έχει επίπτωση στις ταμειακές ροές και δεν επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική θέση της Egnatia Properties SA και κατ' επέκταση της μητρικής MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ.

**vi. Κίνδυνος εποπτικών αρχών (εξωγενής λειτουργικός κίνδυνος)**

Η MIG Real Estate είναι πλήρως εναρμονισμένη με το νομοθετικό πλαίσιο στη Ρουμανία και θεωρεί ότι δεν υφίσταται κίνδυνος από ενδεχόμενη μη συμμόρφωσή της με το νομοθετικό πλαίσιο και τις εποπτεύουσες αρχές.

**Z. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (μέτοχοι της Εταιρίας, μέλη ΔΣ, μέλη των εποπτικών και διαχειριστικών οργάνων), όπως αυτά ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (ΔΛΠ 24), έχουν συναφθεί στα πλαίσια των εργασιών της Εταιρίας και σύμφωνα με τους όρους της αγοράς, παρατίθενται δε στη σημείωση 31 των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2013.

**H. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ**

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού της Εταιρίας, τα οποία ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της.

**Θ. Πληροφορίες της παραγράφου 7 και επεξηγηματική έκθεση της παραγράφου 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007**

Η παρούσα ενότητα περιλαμβάνει τις απαραίτητες πληροφορίες της παραγράφου 7 καθώς και την επεξηγηματική έκθεση της παραγράφου 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

**1. Διάρθρωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας**

Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31/12/2013 ανερχόταν σε € 42.222.000 και διαιρείτο σε 14.074.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες στο ΧΑΑ και έχουν όλα τα δικαιώματα-υποχρεώσεις που προβλέπει η νομοθεσία.

**2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρίας**

Το καταστατικό της Εταιρίας δεν προβλέπει οιονδήποτε περιορισμό στη μεταβίβαση των μετοχών.

**3. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν 3556**

Οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρίας κατά την 31/12/2013:

	Αρ. Μετοχών & Δικ/μάτων Ψήφου	% Συνολικού Αριθμού Μετοχών
MARFIN INVESTMENT GROUP A.E.ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	4.920.000	34,96%
MEDSCOPE HOLDINGS LTD	4.132.800	29,36%
ΓΟΥΛΑΝΔΡΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	2.539.711	18,05%

Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου.

**4. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου και περιγραφή των σχετικών δικαιωμάτων**

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρίας που να παρέχουν στους κατόχους των ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

**5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου**

Δεν προβλέπονται από το καταστατικό της Εταιρίας.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**6. Συμφωνίες μεταξύ μετόχων, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου**

Δεν υφίστανται συμφωνίες μεταξύ μετόχων της, οι οποίες να είναι γνωστές στην Εταιρία, και να συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

**7. Κανόνες για το διορισμό και την αντικατάσταση μελών του διοικητικού συμβουλίου, καθώς και για την τροποποίηση του καταστατικού**

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρίας για το διορισμό και την αντικατάσταση μελών του ΔΣ, καθώς και για την τροποποίηση των διατάξεών του, δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον ΚΝ 2190 / 1920.

**8. Αρμοδιότητα του διοικητικού συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 16 του ΚΝ 2190 / 1920**

Το ΔΣ της Εταιρίας, καθώς και τα μέλη αυτού, δεν έχουν αρμοδιότητα για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών.

**9. Κάθε σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει ο εκδότης και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής (εκτός εάν, εξαιτίας της φύσεώς της, η δημοσιοποίηση της συμφωνίας θα προκαλούσε σοβαρή ζημία στην Εταιρία)**

Δεν υφίστανται οιοσδήποτε συμφωνίες, οι οποίες να τίθενται σε ισχύ, να τροποποιούνται ή να λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας.

**10. Κάθε συμφωνία που η Εταιρία έχει συνάψει με μέλη του διοικητικού του συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης**

Δεν υπάρχουν τέτοιες ειδικές συμφωνίες της Εταιρίας με μέλη του διοικητικού του συμβουλίου ή με το προσωπικό της.

**I. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης**

Η Εταιρία υποχρεούται να συμπεριλάβει τη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης ως ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με το άρθρο 43α παράγραφος 3δ του ΚΝ 2190, όπως τροποποιήθηκε από τον Ν. 3873/2010. Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης περιλαμβάνει τις ακόλουθες ενότητες:

1. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρίας
2. Διοικητικό Συμβούλιο και λοιπά διαχειριστικά, διοικητικά και εποπτικά όργανα
3. Σύστημα εσωτερικού ελέγχου και διαχείριση κινδύνων
4. Σχέσεις με τους Μετόχους: επικοινωνία με τους μετόχους και Γενική Συνέλευση

**1. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρίας**

Σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία η Εταιρία εφαρμόζει, χωρίς αποκλίσεις, τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως αυτές ορίζονται από το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο (Ν. 2190/1920, άρθρο 43α παράγραφος 3δ, απόφαση 5/204/14.11.2000 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, Ν. 3016/2002 για την εταιρική διακυβέρνηση, Ν 3873/2010 άρθρο 2 παράγραφος 2). Οι αρχές εταιρικής διακυβέρνησης έχουν ενσωματωθεί στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρίας, ο οποίος είναι διαθέσιμος για το κοινό σε έντυπη μορφή στα γραφεία της Εταιρίας. Επίσης, η Εταιρία έχει καταρτίσει και υποβάλει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς τον Μάρτιο του 2011 Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, ο οποίος βασίζεται στον Ελληνικό Κώδικα του ΣΕΔ (Σύνδεσμος Επενδυτών & Διαδικτύου). Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρίας είναι επίσης διαθέσιμος σε έντυπη μορφή στα γραφεία της Εταιρίας.

Τον Οκτώβριο 2013 ολοκληρώθηκε η πρώτη αναθεώρηση του Ελληνικού Κώδικα. Ο νέος Κώδικας (2η έκδοση, Οκτώβριος 2013) ισχύει από την τρέχουσα οικονομική χρήση 2013. Η Εταιρία έχει ήδη προχωρήσει στην υιοθέτηση ορισμένων νέων πρακτικών του νέου Κώδικα στον δικό της Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, θα αξιολογήσει δε επιπρόσθετες προσαρμογές σε συμφωνία με τις διατάξεις της Ελληνικής νομοθεσίας, τους κανόνες της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και τις συστάσεις του ΣΕΔ.

Η Εταιρία δεν έχει υιοθετήσει πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης επιπλέον των προβλέψεων του νόμου και του κώδικα αναφοράς του ΣΕΔ.

**2. Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων διοικητικών, διαχειριστικών οργάνων ή επιτροπών**

**Σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου**

Η Εταιρία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, τα μέλη του οποίου εκλέγονται από την Γενική Συνέλευση. Η Γενική Συνέλευση καθορίζει επίσης, ποια μέλη αυτού είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ποια μέλη αυτού είναι εκτελεστικά και μη εκτελεστικά.

Το ΔΣ πρέπει να αποτελείται κατά πλειοψηφία από μη εκτελεστικά μέλη, συμπεριλαμβανο-μένων τουλάχιστον δύο (2) ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, και από τουλάχιστον δύο (2) εκτελεστικά μέλη.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Ο νέος, αναθεωρημένος Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΣΕΔ (2<sup>η</sup> έκδοση, Οκτώβριος 2013) ορίζει ως προς το μέγεθος και τη σύνθεση των Διοικητικών Συμβουλίων εταιριών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο:

1. το ΔΣ θα πρέπει να αποτελείται από τουλάχιστον 7 μέλη
2. το ΔΣ θα πρέπει να αποτελείται κατά πλειοψηφία από μη εκτελεστικά μέλη, συμπεριλαμβανομένων των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών,
3. τουλάχιστον το ένα τρίτο θα πρέπει να αποτελείται από ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, απαλλαγμένα από στενούς δεσμούς με τη διοίκηση, τους βασικούς μετόχους ή την εταιρία.

Το παρόν Διοικητικό Συμβούλιο της MIG Real Estate εκλέχθηκε την 28η Φεβρουαρίου 2012, είναι πενταμελές, έχει τετραετή θητεία, η οποία λήγει την 27.2.2016 και παρατείνεται αυτοδικαίως έως την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που θα συνέλθει εντός του πρώτου εξαμήνου του 2016.

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΘΕΣΗ ΣΤΟ Δ.Σ.	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ
1. Ηλίας Βολονάσης	Πρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος	Δικηγόρος
2. Ιωάννης Αραγιώργης	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος
3. Αικατερίνη Καψάλη	Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος
4. Γεράσιμος Γασπαρινάτος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Δικηγόρος
5. Γεώργιος Κοκκώδης	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Τραπεζικός

Το Δ.Σ. περιλαμβάνει τρία μη εκτελεστικά μέλη εκ των οποίων δύο (2) μέλη, ο κ. Γεράσιμος Γασπαρινάτος και ο κ. Γεώργιος Κοκκώδης, είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν.3016/2002.

Μεταξύ των ως άνω μελών του Δ.Σ. και των μελών των λοιπών διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρίας, καθώς και των ανώτερων διοικητικών στελεχών αυτής δεν υφίσταται οικογενειακός δεσμός.

Η σύνθεση του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου πληροί τα κριτήρια του νέου Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΣΕΔ ως προς την πλειοψηφία των μη-εκτελεστικών μελών και το ελάχιστο ποσοστό των ανεξάρτητων μη-εκτελεστικών μελών. Περαιτέρω, το σημερινό, πενταμελές μέγεθος του ΔΣ συνάδει με τις επιταγές του ΚΝ 2190 περί ανωνύμων εταιριών, ο οποίος δεν θέτει ανώτατα όρια όσον αφορά στο μέγεθος του ΔΣ, επιτρέπει δε στους μετόχους να προσδιορίσουν τον αριθμό των μελών, εφόσον αυτός δεν είναι μικρότερος των τριών. Η Εταιρία θεωρεί, ότι η σημερινή δομή του ΔΣ αφενός αντικατοπτρίζει το μέγεθος, τη δραστηριότητα και το ιδιοκτησιακό καθεστώς της και, αφετέρου, επιτρέπει την απρόσκοπτη και αποτελεσματική άσκηση των αρμοδιοτήτων του. Περαιτέρω η Εταιρία θεωρεί, ότι υπό το πρίσμα του τρέχοντος επιχειρηματικού περιβάλλοντος η αύξηση του ΔΣ σε επταμελές δεν πρόκειται να προσδώσει προστιθέμενη αξία στην Εταιρία και τους μετόχους της.

#### Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο ενεργώντας συλλογικά έχει την διοίκηση και διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων. Αποφασίζει γενικά για κάθε ζήτημα που αφορά στην Εταιρία και ενεργεί κάθε πράξη εκτός από εκείνες για τις οποίες είτε από τον Νόμο, είτε από το Καταστατικό έχει αρμοδιότητα η Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Οι ρόλοι, τόσο του ΔΣ όσο και της Διοίκησης, προσδιορίζονται και τεκμηριώνονται με σαφήνεια στο καταστατικό της εταιρείας, στον εσωτερικό κανονισμό ή σε άλλα εσωτερικά έγγραφα της εταιρείας. Τα εκτελεστικά μέλη απασχολούνται στην Εταιρία ή παρέχουν υπηρεσίες σε αυτήν ασκώντας διαχειριστικά καθήκοντα. Τα μη εκτελεστικά μέλη επιλέγονται μεταξύ επαγγελματικώς καταξιωμένων ατόμων στον επιχειρηματικό και στον ακαδημαϊκό χώρο, τα οποία διαθέτουν εγχώρια και διεθνή εμπειρία, είναι δε επιφορτισμένα με την εποπτεία των εταιρικών δραστηριοτήτων.

Το ΔΣ υιοθετεί ένα πρόγραμμα συνεδριάσεων σύμφωνα με τις ανάγκες της Εταιρίας, προκειμένου να διασφαλίζει τη σωστή, πλήρη και έγκαιρη ενημέρωση των μελών του και την εξέταση όλων των θεμάτων, επί των οποίων λαμβάνει αποφάσεις.

Το ΔΣ υποστηρίζεται από εταιρικό γραμματέα, ο οποίος είναι ο κος Παναγής Μέντες, οικονομικός διευθυντής της Εταιρίας.

Το ΔΣ δύναται να συστήσει επιτροπές που θα στηρίζουν την προετοιμασία των αποφάσεών του και θα διασφαλίζουν την αποτελεσματική διαχείριση των ενδεχόμενων συγκρούσεων συμφερόντων κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Πέραν της Επιτροπής Ελέγχου, η Εταιρία δεν έχει προχωρήσει στη σύσταση άλλων επιτροπών, όπως επιτροπή αμοιβών μελών ΔΣ και ανωτάτων στελεχών ή επιτροπή ανάδειξης υποψηφιοτήτων για το ΔΣ. Εισηγμένες εταιρείες μικρότερου μεγέθους όπως είναι η MIG Real Estate (οι οποίες δεν συμπεριλαμβάνονται στους δείκτες FTSE/ATHEX 20 και FTSE/ATHEX Mid 40), υποχρεούνται να συμμορφώνονται μόνο με τις γενικές αρχές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Κατά συνέπεια εξαιρούνται της υποχρέωσης εφαρμογής ειδικών πρακτικών, όπως είναι η σύσταση τέτοιων επιτροπών, καθότι η λειτουργία των θα απαιτούσε δυσανάλογο χρόνο και κόστος και θα είχε, στην καλύτερη περίπτωση, περιορισμένη προστιθέμενη αξία για την Εταιρία και τους μετόχους της.

Σχετικά με την πολιτική αμοιβών της Εταιρίας σημειώνονται τα κάτωθι:

- Ο κ. Βολονάσης αμείβεται με σύμβαση εντολής μέχρι 100.000,00 € ανά έτος.
- Οι κκ Αραγιώργης και Καψάλη αμείβονται βάσει συμβάσεων εργασίας.
- Τα μέλη του ΔΣ (εκτός των 2 ανεξάρτητων μελών κκ Γασπαρινάτου και Κοκκώδη) δεν αμείβονται για την ιδιότητά τους ως μέλη ΔΣ, αλλά μόνο βάσει των συμβάσεων εργασίας.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

- Πέραν των ανωτέρω μικτών αμοιβών δεν υπήρξαν άλλες παροχές ή οφέλη. Τα μέλη ΔΣ δεν καλύπτονται για πρόσθετη ιατροφαρμακευτική και νοσοκομειακή περίθαλψη με ασφαλιστήρια συμβόλαια, πέραν των προβλεπόμενων για τους υπαλλήλους της Εταιρίας.

#### **Βιογραφικά των μελών ΔΣ του εταιρικού γραμματέα**

##### **Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος**

Ο κ. Βολονάσης γεννήθηκε στην Αθήνα το 1964. Σπούδασε Νομικά στο Πανεπιστήμιο Αθηνών και συνέχισε τις σπουδές του στο UNIVERSITY OF LONDON στο Εμπορικό και Ευρωπαϊκό Δίκαιο, όπου απέκτησε μεταπτυχιακό τίτλο (LLM) στο Εμπορικό και Εταιρικό Δίκαιο.

Ασχολήθηκε με το τραπεζικό δίκαιο ως δικηγόρος-σύμβουλος στο νομικό τμήμα της «ΧΙΟΣ BANK» σε θέματα κεφαλαιαγοράς και επιχειρηματικής πίστης από την ίδρυση της έως το 2000. Διετέλεσε Νομικός σύμβουλος και μέλος του Δ.Σ. της «ΧΙΟΣ Α.Ε.Δ.Α.Κ.» από το 1993 έως το 2000 και Νομικός Σύμβουλος και Γραμματέας του Δ.Σ. της «ΧΙΟΣ Α.Χ.Ε.». Ο κ. Βολονάσης διατελεί Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρίας από το 1999.

##### **Ιωάννης Αραγιώργης, Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος**

Ο κ. Αραγιώργης γεννήθηκε στο Χολαργό το 1945. Από το 1964 έως το 1984 εργάστηκε σε κατασκευαστικές εταιρίες ως υπεύθυνος προμηθειών και μεταγενέστερα ως εμπορικός διευθυντής. Το 1985 ανέλαβε την γενική διεύθυνση της Εταιρίας οικοδομικών επιχειρήσεων «Δ. ΚΑΚΚΑΒΑΣ και ΣΙΑ» ενώ από το 2000 εκτελεί χρέη Διευθύνοντος Συμβούλου στην Εταιρία MIG Real Estate.

##### **Αικατερίνη Καψάλη, Εκτελεστικό Μέλος – Διευθύντρια Περιουσίας & Εργασιών**

Η κα Καψάλη γεννήθηκε το 1953 στην Αθήνα. Εργάστηκε στο τεχνικό γραφείο «Β.ΚΑΡΑΜΙΤΖΑ» ως υπάλληλος γραφείου έως το 1972 και από το 1973 έως το 2000 στην Εταιρία οικοδομικών επιχειρήσεων «Δ. ΚΑΚΚΑΒΑΣ και ΣΙΑ Ο.Ε.» αρχικά ως υπεύθυνη παρακολούθησης εργασιών και μετέπειτα ως υπεύθυνη συμμόρφωσης προς το κανονιστικό πλαίσιο. Από το 2000 είναι μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας και επικεφαλής του Τομέα Διοικητικής Υποστήριξης.

##### **Γεράσιμος Γασπαρινάτος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος**

Ο κύριος Γασπαρινάτος γεννήθηκε το 1971. Κατέχει πτυχίο Νομικής από τη Νομική Σχολή του ΔΗΜΟΚΡΙΤΕΙΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΡΑΚΗΣ και μεταπτυχιακό τίτλο (LLM) από το «LUDWIG-MAXIMILIANS UNIVERSITAET» του Μονάχου Γερμανίας με ειδίκευση στο δίκαιο των Εμπορικών Εταιριών. Επιπλέον ο κ. Γασπαρινάτος είναι αριστούχος διδάκτωρ στον Τομέα Εμπορικού Δικαίου της Νομικής Σχολής του ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ. Από το 1994 ασκεί το επάγγελμα του Δικηγόρου ενώ είναι μέλος του δικηγορικού γραφείου Γασπαρινάτου στην Αθήνα. Ο κ. Γασπαρινάτος είναι μέλος του Δ.Σ. από το 2008.

##### **Γεώργιος Κοκκώδης, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος**

Ο κ. Κοκκώδης γεννήθηκε το 1962. Είναι απόφοιτος των πανεπιστημίων Imperial College του Λονδίνου και Γλασκώβης Σκωτίας και κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο στην αεροναυπηγική. Από το 1988 έως το 1993 εργάστηκε στις ΗΠΑ σε θέσεις έρευνας και ανάπτυξης συστημάτων και τεχνολογιών με εφαρμογή στην αεροναυπηγική. Από το έτος 1993 εργάζεται στον χρηματοοικονομικό χώρο, σε μεγάλες διεθνείς επενδυτικές τράπεζες (Bankers Trust, Merrill Lynch, BNP Paribas) στο Λονδίνο και την Γενεύη (Ελβετία), ως υπεύθυνος διαχείρισης θεσμικών χαρτοφυλακίων. Ο κ. Κοκκώδης είναι μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας από τις 14.4.2011.

##### **Παναγής Μέντες, Γραμματέας ΔΣ, Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών**

Ο κ. Μέντες γεννήθηκε το 1958. Είναι απόφοιτος του τμήματος Τεχνολόγων Πολιτικών Μηχανικών του ΚΑΤΕΕ Αθηνών και του τμήματος Πολιτικών Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβειου Πολυτεχνείου. Ο κ. Μέντες έχει διατελέσει στέλεχος στην οικονομική διεύθυνση της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΧΕΠΕΥ» (πρώην «ΧΙΟΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ» και «INTERACT ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ») από το 1998 έως το 2008 ενώ από τον Μάιο του 2008 έχει αναλάβει την θέση του Διευθυντή Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών της Εταιρίας.

#### **Επιτροπή Ελέγχου**

Η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτείται με στόχο την υποστήριξη του ΔΣ στα καθήκοντά του σχετικά με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση, τον εσωτερικό έλεγχο και την εποπτεία του τακτικού ελέγχου. Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται, όπως ορίζει η κείμενη νομοθεσία, αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη, στην πλειονότητά τους ανεξάρτητα. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι τουλάχιστον τριμελής και αποτελείται από δύο τουλάχιστον μη εκτελεστικά μέλη και ένα ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος. Όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Η Ελεγκτική Επιτροπή συνέρχεται όποτε κρίνεται αναγκαία, τουλάχιστον όμως τέσσερις φορές το χρόνο (1 φορά το τρίμηνο). Ο οικονομικός διευθυντής, ο νομικός σύμβουλος, ο εσωτερικός ελεγκτής και οι εξωτερικοί ελεγκτές δύνανται να παρίστανται στις συναντήσεις.

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου καθορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 37 του Ν 3693/2008 και είναι ενδεικτικά οι ακόλουθες:

- η παρακολούθηση της διαδικασίας της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,
- η παρακολούθηση της αποτελεσματικής λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισης κινδύνων, καθώς και την παρακολούθηση της ορθής λειτουργίας της μονάδας των εσωτερικών ελεγκτών,
- η παρακολούθηση της πορείας του υποχρεωτικού ελέγχου των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων,

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

- iv. η επισκόπηση και παρακολούθηση θεμάτων συναφών με την ύπαρξη και διατήρηση της αντικειμενικότητας και ανεξαρτησίας του νόμιμου ελεγκτή ή του ελεγκτικού γραφείου, ιδιαιτέρως όσον αφορά την παροχή στην Εταιρία άλλων υπηρεσιών από τον νόμιμο ελεγκτή ή το ελεγκτικό γραφείο.
- v. Η πρόταση στη Γενική Συνέλευση για τον ορισμό νόμιμου ελεγκτή ή ελεγκτικού γραφείου, γίνεται μετά από σύσταση της Επιτροπής Ελέγχου.

Η παρούσα Επιτροπή Ελέγχου έχει συγκροτηθεί από τον Πρόεδρο και τα δύο ανεξάρτητα μη-εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ως ακολούθως:

1. Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος
2. Γεράσιμος Γασπαρινάτος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
3. Γεώργιος Κοκκώδης, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.

#### **Επενδυτική Επιτροπή**

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο που έχει σαν σκοπό την γνωμοδότηση επί των προτεινόμενων επενδύσεων της εταιρείας. Η Επενδυτική Επιτροπή είναι τριμελής, ο δε ορισμός των μελών της και η θητεία των γίνεται με απόφαση του ΔΣ. Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής είναι οι κκ Η.Βολονάσης, Ι.Αραγιώργης και Β. Κάκκαβας.

Οι κύριες αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής είναι :

- Η γνωμοδότηση επί του τρόπου διαχείρισης των διαθεσίμων της Εταιρείας, που προκύπτουν από έσοδα από μισθώματα,
- Η γνωμοδότηση επί της ρευστοποίησης επενδύσεων με βάση τις προσδοκώμενες αποδόσεις κάθε επένδυσης, και
- Η γνωμοδότηση επί αγορών και πωλήσεων ακινήτων

Ο τρόπος επενδύσεων των διαθεσίμων των ΑΕΕΑΠ γίνεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρ. 22 του Ν. 2778/1999 όπως εκάστοτε ισχύει.

Λόγω του ότι η εταιρεία δεν προχώρησε κατά το έτος 2013 στην απόκτηση νέων ακινήτων δεν παραγματοποιήθηκαν συνεδριάσεις.

#### **3. Εσωτερικός Έλεγχος**

Το ΔΣ έχει την τελική ευθύνη ώστε να θεσπίζει κατάλληλες πολιτικές όσον αφορά στον εσωτερικό έλεγχο και στη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας του συστήματος. Επίσης ορίζει, με την υποστήριξη της Επιτροπής Ελέγχου, τη διαδικασία που υιοθετείται για την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, η οποία περιλαμβάνει το πεδίο εφαρμογής και τη συχνότητα των εκθέσεων της υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου που λαμβάνει το ΔΣ κατά τη διάρκεια του έτους, καθώς και τη διαδικασία της ετήσιας αξιολόγησης του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.

Το αντικείμενο του Εσωτερικού Ελέγχου συνοψίζεται στα ακόλουθα σημεία:

1. στη διασφάλιση τήρησης της ισχύουσας νομοθεσίας και των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτήν,
2. στην διασφάλιση της άρτιας και αποτελεσματικής οργάνωσης και λειτουργίας της, σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, τις αποφάσεις της Διοίκησης και τις εκάστοτε ανάγκες της Εταιρίας
3. στην εποπτεία της δραστηριότητας των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρίας,
4. στον έλεγχο της διακίνησης των πληροφοριών της Εταιρίας,
5. στον έλεγχο των συναλλαγών που διενεργούνται από τα υπόχρεα πρόσωπα (μέλη ΔΣ, μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής, ανώτατα στελέχη και εσωτερικός έλεγχος) επί της μετοχής της.

Η Ελεγκτική Επιτροπή έχει λάβει κάθε απαραίτητο μέτρο ώστε να διασφαλίσει, ότι εφαρμόζονται οι απαραίτητες διαδικασίες διασφάλισης εσωτερικού ελέγχου.

#### **Διαχείριση κινδύνων**

Η Εταιρία έχει προχωρήσει στην αναγνώριση, και κατάταξη των δυνητικών και πραγματικών κινδύνων (μητρώο κινδύνων) που αφορούν στη λειτουργία της Εταιρίας με βάση κριτήρια ανάλογα με την προέλευση / πηγή σε:

- i. εξωγενείς κινδύνους
- ii. ενδογενείς κινδύνους

και ανάλογα με το είδος / κατηγοριοποίηση σε:

- i. στρατηγικούς κινδύνους
- ii. χρηματοοικονομικούς κινδύνους
- iii. λειτουργικούς κινδύνους
- iv. τυχαίους κινδύνους

Στους λειτουργικούς κινδύνους περιλαμβάνονται οι επιμέρους κίνδυνοι που σχετίζονται με την κανονιστική συμμόρφωση (compliance) και την χρηματοοικονομική πληροφόρηση (financial reporting).

Το μητρώο κινδύνων έχει υιοθετηθεί από τη Διοίκηση προκειμένου να παρακολουθούνται σημαντικά θέματα και να λαμβάνονται αποφάσεις σχετικά με τους συνυφασμένους δυνητικούς κινδύνους και τον τρόπο διαχείρισής τους.

Επιπρόσθετα δίδεται με αυτόν τον τρόπο η δυνατότητα στους ελεγκτικούς μηχανισμούς (Επιτροπή Ελέγχου, εσωτερικοί και εξωτερικοί ελεγκτές) για να επικεντρώσουν την προσοχή τους σε κινδύνους και ζητήματα ζωτικής σημασίας για την Εταιρία και να υιοθετήσουν διαδικασίες και λειτουργίες για την αντιμετώπιση των κινδύνων, εφόσον αυτοί προκύψουν.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**Κανονιστική Συμμόρφωση**

Οι διαδικασίες της Εταιρίας προβλέπουν την επίβλεψη και τήρηση της κανονιστικής συμμόρφωσης της Εταιρίας και του προσωπικού της. Ειδικότερα:

- i. Το προσωπικό της Εταιρίας είναι ενήμερο για τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την ισχύουσα νομοθεσία, καθώς και από το Καταστατικό και τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας της Εταιρίας.
- ii. Τα μέλη των εποπτικών οργάνων, οι διευθυντές και τα στελέχη της Εταιρίας είναι σε γνώση της αρχής περί της μη σύγκρουσης συμφερόντων, στην οποία θα πρέπει να αναφέρουν οποιαδήποτε προσωπική και επιχειρηματική σχέση έχουν οι ίδιοι ή οι οικογένειές τους με οποιουδήποτε τρίτους συνεργάζεται η Εταιρία.
- iii. Περαιτέρω, είναι σε γνώση τόσο των υπόχρεων προσώπων, στα οποία λόγω των αρμοδιοτήτων τους περιέρχονται εμπιστευτικές πληροφορίες, όσο και όλων των εργαζομένων της Εταιρίας, ότι οφείλουν να μην αποκαλύπτουν αυτές σε αναρμόδια στελέχη ή σε τρίτους, καθώς και να λαμβάνουν κάθε αναγκαίο μέτρο για την προστασία της εμπιστευτικότητας των πληροφοριών, ώστε να αποτρέπεται η δημοσιοποίηση αυτών, η διάδοση σε τρίτους και η παράνομη χρήση αυτών για τη διενέργεια συναλλαγών.
- iv. Τέλος, προβλέπονται διαδικασίες ελέγχου συγκρούσεων συμφερόντων ή επιδίωξης ιδίων συμφερόντων από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, μέλη των εποπτικών οργάνων, καθώς και από ανώτατα στελέχη της Εταιρίας, τα οποία δύναται να αντιβαίνουν στα συμφέροντα της Εταιρίας.

**4. Σχέσεις με τους Μετόχους****A. Επικοινωνία με τους μετόχους**

Η Εταιρία διατηρεί ενεργό ιστότοπο, στον οποίο να δημοσιεύει περιγραφή της εταιρικής της διακυβέρνησης, της διοικητικής της διάρθρωσης, του ιδιοκτησιακού της καθεστώτος, καθώς και άλλες χρήσιμες για τους μετόχους και τους επενδυτές πληροφορίες.

**B. Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων**

Το Δ.Σ. διασφαλίζει, ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή των Γενικών Συνελεύσεων γίνεται χωρίς προβλήματα και ότι οι μέτοχοι είναι πλήρως ενημερωμένοι για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερήσιας διάταξης και των δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση.

Σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Νόμου 3884/2010, η Εταιρία πρέπει να αναρτά στον ιστότοπό της είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση πληροφορίες σχετικά με:

- την ημερομηνία, την ώρα και τον τόπο σύγκλησης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων,
- τους βασικούς κανόνες και τις πρακτικές συμμετοχής, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος εισαγωγής θεμάτων στην ημερήσια διάταξη και υποβολής ερωτήσεων, καθώς και των προθεσμιών εντός των οποίων τα δικαιώματα αυτά μπορούν να ασκηθούν,
- τις διαδικασίες ψηφοφορίας, τους όρους αντιπροσώπευσης μέσω πληρεξουσίου και τα χρησιμοποιούμενα έντυπα για ψηφοφορία μέσω πληρεξουσίου,
- την προτεινόμενη ημερήσια διάταξη της συνέλευσης, συμπεριλαμβανομένων σχεδίων των αποφάσεων προς συζήτηση και ψήφιση, αλλά και τυχόν συνοδευτικών εγγράφων,
- τον προτεινόμενο κατάλογο υποψήφιων μελών του ΔΣ και
- τον συνολικό αριθμό των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου κατά την ημερομηνία της σύγκλησης.

Η Εταιρία διασφαλίζει στους μετόχους της αποτελεσματικούς και ανέξοδους τρόπους ψηφοφορίας. Περίληψη των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων να είναι διαθέσιμη στον ιστότοπο της Εταιρίας εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Τουλάχιστον ο Πρόεδρος του ΔΣ της Εταιρίας ή ο Διευθύνων Σύμβουλος ή ο Γενικός Διευθυντής, καθώς και ο εσωτερικός ελεγκτής και ο τακτικός ελεγκτής πρέπει να παρίστανται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων, προκειμένου να παρέχουν πληροφόρηση και ενημέρωση επί θεμάτων της αρμοδιότητάς τους, που τίθενται προς συζήτηση, και επί ερωτήσεων ή διευκρινίσεων που ζητούν οι μέτοχοι. Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης πρέπει να διαθέτει επαρκή χρόνο για την υποβολή ερωτήσεων από τους μετόχους.

**Κ. Πληροφοριακά στοιχεία (γ), (δ), (στ), (η), (θ) παραγράφου 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ.**

Αναφορικά με τις πληροφορίες των στοιχείων (γ) (δ) (στ) (η) (θ) αυτές περιλαμβάνονται στην ενότητα Θ.

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2014

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

\_\_\_\_\_   
 Ηλίας Βολονάσης

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



## IV ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε €)	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31 Δεκέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012 Αναπροσαρμοσμένο	31 Δεκέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012 Αναπροσαρμοσμένο
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού</b>					
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	10	1.875.149	1.929.185	1.875.149	1.929.185
Επενδύσεις σε ακίνητα	11	51.574.033	53.575.452	44.154.033	45.935.452
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	12			897.294	721.477
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	13	5.504	4.948	5.504	4.948
<b>Σύνολο</b>		<b>53.454.686</b>	<b>55.509.585</b>	<b>46.931.980</b>	<b>48.591.062</b>
<b>Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού</b>					
Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις	13	173.880	103.535	109.928	100.594
Μετοχές αποτιμώμενες στην εύλογη αξία	14		106.250		106.250
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	15	3.670.156	2.840.152	3.051.768	2.383.800
<b>Σύνολο</b>		<b>3.844.036</b>	<b>3.049.937</b>	<b>3.161.696</b>	<b>2.590.644</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>57.298.722</b>	<b>58.559.522</b>	<b>50.093.676</b>	<b>51.181.706</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Ιδια Κεφάλαια</b>					
Μετοχικό Κεφάλαιο	16	42.222.000	37.020.000	42.222.000	37.020.000
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	16	2.629.917	2.629.917	2.629.917	2.629.917
Αποθεματικά	17	3.078.677	2.990.866	3.590.075	3.409.975
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέον	17	(5.593.250)	(5.701.302)	(6.101.274)	(6.120.354)
		<b>42.337.345</b>	<b>36.939.482</b>	<b>42.340.719</b>	<b>36.939.538</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		321	345		
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b>42.337.666</b>	<b>36.939.827</b>	<b>42.340.719</b>	<b>36.939.538</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	134.035	130.297	134.035	130.297
Αναβαλλόμενες Φορολογικές υποχρεώσεις			31.827		
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	20	11.303.754	6.343.088	5.100.000	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	469.291	640.310	411.671	581.962
<b>Σύνολο</b>		<b>11.907.080</b>	<b>7.145.521</b>	<b>5.645.706</b>	<b>712.259</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	893.733	5.915.964	596.344	5.611.164
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος		345.910	343.876	310.907	318.745
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	20	1.814.333	8.214.333	1.200.000	7.600.000
<b>Σύνολο</b>		<b>3.053.976</b>	<b>14.474.173</b>	<b>2.107.251</b>	<b>13.529.909</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>14.961.056</b>	<b>21.619.695</b>	<b>7.752.957</b>	<b>14.242.167</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>		<b>57.298.722</b>	<b>58.559.522</b>	<b>50.093.676</b>	<b>51.181.706</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## V ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

(ποσά σε €)	Σημ	Όμιλος		Εταιρεία	
		31 Δεκέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012	31 Δεκέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012
		<b>Αναπροσαρμοσμένο</b>		<b>Αναπροσαρμοσμένο</b>	
Έσοδα από Μισθώματα	21	3.932.114	4.453.212	3.144.674	3.693.594
Ζημία /Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	11	(2.039.620)	(12.636.213)	(1.819.620)	(12.626.213)
Έσοδα από τόκους		117.923	139.619	93.064	90.369
Λοιπά έσοδα	22	227.579	269.952	312.661	751.682
<b>Σύνολο Εσόδων</b>		<b>2.237.996</b>	<b>(7.773.431)</b>	<b>1.730.779</b>	<b>(8.090.567)</b>
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	23	(369.048)	(450.255)	(361.747)	(355.075)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	24	(437.196)	(430.121)	(437.196)	(430.121)
Αποσβέσεις	25	(24.950)	(40.396)	(24.950)	(40.396)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	26	(574.599)	(488.407)	(458.374)	(459.030)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	27	(432.774)	(579.009)	(215.334)	(254.328)
<b>Σύνολο Εξόδων</b>		<b>(1.838.567)</b>	<b>(1.988.188)</b>	<b>(1.497.599)</b>	<b>(1.538.950)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>399.429</b>	<b>(9.761.619)</b>	<b>233.179</b>	<b>(9.629.517)</b>
Φόρος εισοδήματος	28	(291.043)	(198.481)	(214.100)	(99.205)
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης</b>		<b>108.386</b>	<b>(9.960.100)</b>	<b>19.080</b>	<b>(9.728.722)</b>
Κατανεμημένα σε Μη Ελέγχουσες συμμετοχές		94	133		
Μετόχους της Μητρικής		108.292	(9.960.233)		
<b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>					
<b>Λοιπά Στοιχεία που δεν θα αναταξινομηθούν στην κατάσταση Συνολικών Εσόδων</b>					
Κέρδος/(ζημία) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου			(189.084)		(189.084)
Κέρδος/(Ζημιά) επανεκτίμησης παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την Υπηρεσία		4.284	17.432	4.284	17.432
<b>Λοιπά Στοιχεία που θα αναταξινομηθούν στην κατάσταση Συνολικών Εσόδων</b>					
Κέρδος/(ζημία) από επανεκτίμηση Συμμετοχής				175.817	(66.805)
Συναλλαγματικές Διαφορές		83.221	164.716		
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</b>		<b>195.890</b>	<b>(9.967.036)</b>	<b>199.181</b>	<b>(9.967.178)</b>
Κατανεμημένα σε Μη Ελέγχουσες συμμετοχές		(58)	199		
Μετόχους της Μητρικής		195.948	(9.967.235)	199.181	(9.967.178)
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους</b>					
Βασικά και προσαρμοσμένα	29	0,0082	(0,8071)	0,0014	(0,7884)

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## VI ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Όμιλος		Σύνολο	Μη Ελέγχουσες Συμμετοχές	
			Αποθεματικά /Συναλλαγματικές Διαφορές	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο		Σύνολο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>2.850.379</b>	<b>7.491.420</b>	<b>49.991.716</b>	<b>315</b>	<b>49.992.032</b>
Επίδραση αναθεωρημένου ΔΛΠ 19			17.432		17.432		17.432
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012 (Αναπροσαρμοσμένο)</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>2.867.811</b>	<b>7.491.420</b>	<b>50.009.148</b>	<b>315</b>	<b>50.009.464</b>
Μερίσματα				(3.085.000)	(3.085.000)	(170)	(3.085.170)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου							
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήσης 2011			147.489	(147.489)			
<b>Συναλλαγές αποδιδόμενες στους Μετόχους</b>			<b>147.489</b>	<b>(3.232.489)</b>	<b>(3.085.000)</b>	<b>(170)</b>	<b>(3.085.170)</b>
Αποτέλεσμα χρήσης				(9.960.233)	(9.960.233)	133	(9.960.100)
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου			(189.084)		(189.084)		(189.084)
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			164.650		164.650	66	164.716
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα χρήσης</b>			<b>(24.434)</b>	<b>(9.960.233)</b>	<b>(9.984.667)</b>	<b>199</b>	<b>(9.984.468)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012 (Αναπροσαρμοσμένο)</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>2.990.866</b>	<b>(5.701.302)</b>	<b>36.939.481</b>	<b>345</b>	<b>36.939.826</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>36.939.481</b>	<b>345</b>	<b>36.939.826</b>
Μερίσματα						(51)	(51)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	5.202.000				5.202.000		5.202.000
<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 χρήσης				108.292	108.292	94	108.386
Επίδραση αναθεωρημένου ΔΛΠ 19			4.284		4.284		4.284
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			83.528	(240)	83.287	(68)	83.220
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα χρήσης</b>			<b>87.811</b>	<b>108.052</b>	<b>195.863</b>	<b>27</b>	<b>195.889</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>42.222.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.078.677</b>	<b>(5.593.251)</b>	<b>42.337.344</b>	<b>321</b>	<b>42.337.664</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

	Εταιρεία				Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά /Συναλλαγματικές Διαφορές	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	
<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>36.939.538</b>
<b>Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου</b>	<b>5.202.000</b>				<b>5.202.000</b>
<b>Συναλλαγές αποδιδόμενες στους Μετόχους</b>	5.202.000				<b>5.202.000</b>
Αποτέλεσμα χρήσης				19.080	19.080
Επίδραση αναθεωρημένου ΔΛΠ 19			4.283		<b>4.283</b>
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχών			175.817		<b>175.817</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Χρήσης</b>	5.202.000		<b>180.100</b>	<b>19.080</b>	<b>199.180</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013</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>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.500.942</b>	<b>6.840.857</b>	<b>49.991.716</b>
Επίδραση αναθεωρημένου ΔΛΠ 19			17.432		<b>17.432</b>
<b>Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2012 (Αναπροσαρμοσμένο)</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.518.374</b>	<b>6.840.857</b>	<b>50.009.149</b>
Μερίσματα				(3.085.000)	<b>(3.085.000)</b>
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2011			147.489	(147.489)	0
<b>Συναλλαγές αποδιδόμενες στους Μετόχους</b>			<b>147.489</b>	<b>(3.232.489)</b>	<b>(3.085.000)</b>
Αποτέλεσμα Χρήσης				(9.728.722)	(9.728.722)
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχών			(66.805)		<b>(66.805)</b>
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου			(189.084)		(189.084)
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Χρήσης</b>			<b>(255.888)</b>	<b>(9.728.722)</b>	<b>(9.984.611)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012 (Αναπροσαρμοσμένο)</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.409.975</b>	<b>(6.120.354)</b>	<b>36.939.538</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

	VII ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		Εταιρεία		
	Σημείωση	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>					
Κέρδη προ φόρων		<b>399.429</b>	<b>(9.761.619)</b>	<b>233.179</b>	<b>(9.629.517)</b>
<i>Προσαρμογές για:</i>					
Αποσβέσεις	<b>25</b>	24.950	40.396	24.950	40.396
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	<b>11</b>	2.039.620	12.636.213	1.819.620	12.626.213
Προγράμματα Παροχών Προσωπικού		4.283	17.432	4.283	17.432
(Κέρδη)/Ζημίες εύλογης αξίας χρεωγράφων		0	3.740		3.740
Συναλλαγματικές διαφορές		60.814	161.887		
Προβλέψεις		1.767	13.292	1.767	13.292
Μερίσματα εισπραχθέντα			(17.000)	188.350	(582.009)
Έξοδα για τόκους		340.538	397.072	215.334	254.328
Έσοδα από τόκους		(124.177)	(139.619)	(99.318)	(90.369)
Επιστροφή Εγγυήσεων		(30.217)		(30.217)	
Λοιπά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας		122.311	111.811	122.311	111.811
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης</b>		<b>2.839.316</b>	<b>3.463.606</b>	<b>2.480.259</b>	<b>2.765.316</b>
<i>Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:</i>					
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων		(72.434)	(22.504)	(11.423)	(22.242)
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων		(141.915)	(115.102)	(331.999)	(119.465)
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>2.624.967</b>	<b>3.326.000</b>	<b>2.136.837</b>	<b>2.623.609</b>
Πληρωθέντες τόκοι		(336.981)	(307.808)	(224.450)	(212.093)
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος	<b>28</b>	(186.461)	(221.364)	(87.920)	(120.305)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>2.101.525</b>	<b>2.796.829</b>	<b>1.824.467</b>	<b>2.291.211</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>					
Έξοδα αύξησης Κεφαλαίου		(66.438)		<b>(66.438)</b>	
Έξοδα απόκτησης Επενδυτικών ακινήτων		(40.666)		<b>(40.666)</b>	
Έσοδα από πώληση Μετοχών		142.271		<b>142.271</b>	
Αγορές ενσώματων και άυλων Ακινήτοποιήσεων		(1.976)	(5.349)	(1.480)	(2.296)
Τόκοι εισπραχθέντες		117.923	90.369	93.064	90.369
Μερίσματα εισπραχθέντα		16.750	17.000	16.750	582.009
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>167.864</b>	<b>102.020</b>	<b>143.501</b>	<b>670.082</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>					
Μερίσματα Πληρωθέντα		(51)	(3.085.170)		(3.085.000)
Εκταμιεύσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων	<b>20</b>	(1.439.333)	(1.339.333)	(1.300.000)	(1.200.000)

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(1.439.385)	(4.424.503)	(1.300.000)	(4.285.000)
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα	830.004	(1.525.654)	667.968	(1.323.707)
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	2.840.152	4.365.807	2.383.800	3.707.507
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	<b>3.670.156</b>	<b>2.840.152</b>	<b>3.051.768</b>	<b>2.383.800</b>

## VIII ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

### 1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

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.

Στο πλαίσιο της περαιτέρω ανάπτυξης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της, η εταιρία στις 23/07/2010 προχώρησε στην απόκτηση του 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 Μπάιε Μάρε.

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, η οποία κατά την 31/12/2013 κατείχε ποσοστό 34,958% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Οι καταστάσεις του ομίλου ενοποιούνται στις καταστάσεις της MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της 31 /12/ 2013 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της MIGRE ΑΕΕΑΠ στις 28/01/2014. Σύμφωνα με τις διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τροποποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις δεν επιτρέπονται μετά την έγκρισή τους.

### 2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΙΛΟΥ

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας και του ομίλου έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. 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 και των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, 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

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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.

### 3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΙΛΟΥ

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται.

#### 3.1 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα και κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Συνήθως το κόστος αγοράς των επενδυτικών ακινήτων διακανονίζεται τους μετρητοίς. Στις περιπτώσεις που το σχετικό τίμημα διακανονίζεται επί πιστώσει, τότε το κόστος αγοράς υπολογίζεται ως η παρούσα αξία του συμβατικού τιμήματος. Για την προεξόφληση του τιμήματος στην παρούσα του αξία χρησιμοποιείται το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας. Η διαφορά μεταξύ της παρούσας αξίας του τιμήματος και του ονομαστικού ποσού αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα ως χρηματοοικονομικό έξοδο με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται από μελέτες ανεξάρτητων επαγγελματιών μελών του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Οι μέθοδοι που συνήθως ακολουθούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων είναι:

i) Μέθοδος συγκριτική ή στοιχείων κτηματαγοράς: Με τη μέθοδο αυτή η αξία που δίδεται στο προς εκτίμηση ακίνητο προσδιορίζεται κατόπιν σύγκρισης του ακινήτου με άλλα ομοειδή ακίνητα για τα οποία υπάρχουν διαθέσιμες τιμές πρόσφατων συναλλαγών.

ii) Μέθοδος επενδυτική: Με τη μέθοδο αυτή η αξία που δίδεται στο προς εκτίμηση ακίνητο προσδιορίζεται με τη χρήση μοντέλων προεξόφλησης μελλοντικών ταμειακών ροών που προκύπτουν από τη χρήση (εκμίσθωση) του ακινήτου.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον όμιλο και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης.

Μεταφορές ακινήτων από την κατηγορία των επενδύσεων σε ακίνητα γίνονται μόνο όταν υπάρχει μεταβολή χρήσης αυτών, που αποδεικνύεται από την έναρξη της ιδιοχρησιμοποίησης από τον όμιλο ή την έναρξη της αξιοποίησης με σκοπό την πώληση.

Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η κατασκευή ή η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι ταμειακές ροές από την αγορά και την πώληση επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται στις επενδυτικές δραστηριότητες.

#### 3.2 Επενδύσεις σε Χρηματοοικονομικά Στοιχεία

Οι επενδύσεις της εταιρείας σε χρηματοοικονομικά στοιχεία υπόκεινται σε περιορισμούς σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2778/1992 όπως αυτός τροποποιήθηκε με το άρθρο 19 του Ν.4141/2013 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ.

Στην περίπτωση των μετοχών που διαπραγματεύονται σε Χρηματιστήριο Αξιών, αυτές αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της αγοράς τους και καταχωρούνται στο κόστος κτήσης τους, χωρίς σε αυτά να περιλαμβάνονται τα λοιπά άμεσα έξοδα κτήσης τους τα οποία επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της οικονομικής περιόδου που έλαβαν χώρα. Στην συνέχεια οι επενδύσεις αυτές αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους, δηλαδή την τρέχουσα αξία του προϊόντος στην αγορά αυτή. Όπως

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

και στα ανωτέρω χρηματοοικονομικά προϊόντα οι τυχόν διαφορές που προκύπτουν κατά την αποτίμηση (κέρδη ή ζημιές) βαρύνουν τα αποτελέσματα χρήσης στα οποία πραγματοποιήθηκε η αποτίμηση.

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 περιλαμβάνονται χρηματοοικονομικά στοιχεία όπως μετοχές για την αποτίμηση των οποίων χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της καθαρής θέσης ή προσδιορίστηκε με βάσει εκτίμηση από την Διοίκηση.

Σε κάθε περίπτωση, εάν προκύψουν πωλήσεις ή ρευστοποιήσεις χρηματοοικονομικών επενδύσεων όλων των ανωτέρω κατηγοριών, αυτά αποτιμώνται στην τρέχουσα αξία τους. Τυχόν κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν βαρύνουν τα αποτελέσματα της οικονομικής χρήσης όπου έγινε η συναλλαγή πώλησης.

	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	ΣΥΝΟΛΟ
<b>31 Δεκεμβρίου 2013</b>				
Μετοχές εισηγμένες				
Μετοχές μη εισηγμένες			897.294	897.294
<b>Σύνολο</b>			<b>897.294</b>	<b>897.294</b>

	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	ΣΥΝΟΛΟ
<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>				
Μετοχές εισηγμένες	106.250			106.250
Μετοχές μη εισηγμένες			721.477	721.477
<b>Σύνολο</b>	<b>106.250</b>		<b>721.477</b>	<b>827.727</b>

### 3.3 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

Τα οικοπέδα και τα κτίρια παρουσιάζονται στην εύλογη αξία, που υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές, μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις για τα κτίρια. Οι συσσωρευμένες αποσβέσεις την ημερομηνία της επανεκτίμησης διαγράφονται έναντι της μεικτής λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και η καθαρή λογιστική αξία αναπροσαρμόζεται στην επανεκτιμημένη αξία του περιουσιακού στοιχείου. Οι επανεκτιμήσεις γίνονται σε τακτά χρονικά διαστήματα ώστε τα ποσά που εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης να μη διαφέρουν σημαντικά από το ποσό της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

Όλα τα άλλα ενσώματα πάγια στοιχεία παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων αυτών.

Αυξήσεις στη λογιστική αξία που προκύπτουν από επανεκτίμηση ακινήτων πιστώνονται στα αποθεματικά εύλογης αξίας στα ίδια κεφάλαια. Μειώσεις που αντισταθμίζουν προηγούμενες αυξήσεις του ίδιου στοιχείου χρεώνονται στα αποθεματικά εύλογης αξίας. Όλες οι άλλες μειώσεις αναγνωρίζονται ως ζημιά στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Κάθε χρόνο η διαφορά μεταξύ της απόσβεσης με βάση την επανεκτιμημένη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου που χρεώθηκε στην κατάσταση συνολικών εσόδων και των αποσβέσεων με βάση το αρχικό κόστος του περιουσιακού στοιχείου μεταφέρεται από τα αποθεματικά δίκαιης αξίας ακινήτων στα αποθεματικά προσόδου.

Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

Κτίρια	40 έτη
Μεταφορικά Μέσα	4-5 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	3-5 έτη

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία σύνταξης της οικονομικής έκθεσης. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται.

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων στοιχείων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα. Στην περίπτωση πώλησης επανεκτιμημένων περιουσιακών στοιχείων, τα ποσά που περιλαμβάνονται στα αποθεματικά εύλογης αξίας ακινήτων μεταφέρονται στα αποτελέσματα εις νέο.

Ακίνητα υπό ανέγερση για διοικητικούς σκοπούς, παρουσιάζονται σε τιμή κτήσης μείον οποιαδήποτε ζημιά απομείωσης που προκύπτει σε περιπτώσεις που το ανακτήσιμο ποσό του ακινήτου υπό ανέγερση υπολογίζεται να είναι μικρότερο από τη λογιστική του αξία. Η απόσβεση αυτών των στοιχείων αρχίζει όταν το στοιχείο είναι έτοιμο για χρήση.

### 3.4 Συμμετοχές

Θυγατρικές: Είναι όλες οι εταιρίες που διοικούνται και ελέγχονται, άμεσα ή έμμεσα, από άλλη εταιρία (μητρική), είτε μέσω της κατοχής της πλειοψηφίας των μετοχών της εταιρίας στην οποία έγινε η επένδυση, είτε μέσω της εξάρτησής της από την τεχνογνωσία που της παρέχει ο Όμιλος. Δηλαδή, θυγατρικές είναι οι επιχειρήσεις πάνω στις οποίες ασκείται έλεγχος από την μητρική. Η Εταιρεία αποκτά και ασκεί έλεγχο μέσω των δικαιωμάτων ψήφου. Η ύπαρξη τυχόν δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία είναι ασκήσιμα κατά το χρόνο σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να στοιχειοθετηθεί αν η μητρική ασκεί τον έλεγχο επί των θυγατρικών. Οι θυγατρικές ενοποιούνται πλήρως (ολική ενοποίηση).

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιριών του Ομίλου απαλείφονται κατά την ενοποίηση. Οι μη πραγματοποιημένες ζημιές, επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης, του μεταβιβασθέντος στοιχείου ενεργητικού. Οι λογιστικές αρχές της θυγατρικής έχει τροποποιηθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

### 3.5 Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα

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

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων των εταιριών του Ομίλου επιμετρούνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίας της μητρικής Εταιρείας.

#### (β) Συναλλαγές

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της χρήσης και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

#### (γ) Συναλλαγματικές διαφορές ενοποίησης

Για σκοπούς ενοποίησης οι οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιριών μετατράπηκαν σε Ευρώ σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 21. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προέκυψαν από την μετατροπή αυτή εμφανίζονται σαν ιδιαίτερο στοιχείο της καθαρής θέσης στους ενδιάμεσους ενοποιημένους ισολογισμούς. Σε περίπτωση πώλησης θυγατρικής, οι σχετικές συσσωρευμένες διαφορές μεταφέρονται στα αποτελέσματα χρήσης.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

### 3.6 Μισθώσεις

#### *Ο όμιλος ως εκμισθωτής*

Ο όμιλος εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Ο όμιλος ως εκμισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις. Λειτουργική θεωρείται η μίσθωση στην περίπτωση κατά την οποία μεταβιβάζονται στον μισθωτή ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που σχετίζονται με το μισθωμένο ακίνητο ανεξάρτητο με τον νομικό τύπο της σύμβασης.

Τα ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Τα μισθώματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικών εσόδων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στο βαθμό και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

#### *Ο όμιλος ως μισθωτής*

Ο όμιλος ως μισθωτής δεν έχει χρηματοδοτικές ή λειτουργικές μισθώσεις.

### 3.7 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ταμειακά Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στις τράπεζες και στο ταμείο καθώς και βραχυπρόθεσμες, υψηλής ρευστότητας επενδύσεις, όπως αξίες της χρηματαγοράς και τραπεζικές καταθέσεις με ημερομηνία λήξης σε τρεις μήνες ή λιγότερο.

### 3.8 Τραπεζικός δανεισμός

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος: τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά την λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης συνολικών εσόδων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής χρήσης. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης.

Ο όμιλος δεν έχει προχωρήσει στην απόκτηση πάγιων στοιχείων του ενεργητικού τα οποία απαιτούν σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να είναι έτοιμα προς χρήση. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα τυχόν τέτοιων αποκτήσεων κεφαλαιοποιούνται και αποτελούν τμήμα του κόστους κτήσης του πάγιου στοιχείου.

### 3.9 Παροχές προσωπικού

*Βραχυπρόθεσμες παροχές:* Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

*Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία:* Οι υποχρεώσεις της Εταιρεία για παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία αφορούν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά. Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών της Εταιρείας αφορούν στη συμμετοχή του προσωπικού της σε κρατικά κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών του Ν.2112/20.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα καταχωρούνται άμεσα στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εσόδων. Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον εναπομένοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης.

### 3.10 Πληροφόρηση ανά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς αναγνωρίζονται και παρουσιάζονται με βάση την εσωτερική κατηγοριοποίηση η οποία παρουσιάζεται στον Επικεφαλής Λήψης Επιχειρηματικών Αποφάσεων (Chief Operating Decision Maker). Ο Chief Operating Decision Maker είναι ένας άνθρωπος ή μια ομάδα ανθρώπων που κατανέμει τις πηγές και assets την αποδοτικότητα των λειτουργικών τομέων της οικονομικής οντότητας. Η Εταιρεία έχει ορίσει τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ως Chief Operating Decision Maker τα οποία αποφασίζουν κατόπιν εισηγήσεων που κάνει η επενδυτική επιτροπή.

Για τον εντοπισμό των λειτουργικών τομέων ο όμιλος χρησιμοποιεί κατά κανόνα το είδος και την χρήση των επενδυτικών της ακινήτων. Η διοίκηση του ομίλου αξιολογεί την αποδοτικότητα κάθε ακινήτου ξεχωριστά και συναθροισμένα σε επίπεδο κατηγορίας ακινήτου. Η Διοίκηση χρησιμοποιεί δύο κατηγορίες ακινήτων – λειτουργικών τομέων, τα καταστήματα, στα οποία περιλαμβάνονται και τα αμιγώς τραπεζικά καταστήματα, και τα γραφεία. Η αποδοτικότητα των λειτουργικών τομέων αξιολογείται στη βάση των άμεσων εσόδων του (μισθώματα και κέρδη/ ζημιές εύλογης αξίας μείον τα άμεσα έξοδα ακινήτων).

### 3.11 Φόρος Εισοδήματος

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές. Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις δημοσιονομικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο και οι τυχόν πρόσθετους φόρους εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις. Καθώς η Εταιρεία δεν φορολογείται με βάση τα κέρδη της αλλά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της, δεν προκύπτουν προσωρινές φορολογικές διαφορές και επομένως δεν δημιουργείται αντίστοιχα αναβαλλόμενη φορολογία.

Η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου υπόκεινται σε αναβαλλόμενη φορολογία. Η επιβάρυνση της χρήσης εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή τους φόρους ή τις φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν στην χρήση αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές χρήσεις. Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των φορολογητέων κερδών της χρήσης με τον εκάστοτε ισχύοντα συντελεστή. Τα φορολογητέα κέρδη διαφέρουν από τα καθαρά κέρδη της εταιρίας, όπως αυτά εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, διότι δεν περιλαμβάνουν έσοδα ή έξοδα τα οποία δεν φορολογούνται ή αναγνωρίζονται φορολογικά σε άλλες χρήσεις και δεν περιλαμβάνουν ποσά τα οποία ουδέποτε φορολογούνται ή αναγνωρίζονται φορολογικά. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

### 3.12 Δαπάνες έκδοσης νέων μετοχών και εισαγωγής το Χρηματιστήριο

Κάθε κόστος συναλλαγής σχετιζόμενο με την έκδοση των μετοχών αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια ως μειωτικό στοιχείο της διαφοράς υπέρ το άρτιο. Ως κόστη που σχετίζονται άμεσα με την έκδοση των νέων μετοχών θεωρούνται οι πρόσθετες δαπάνες που χωρίς την πραγματοποίησή τους δεν θα είναι εφικτή η έκδοση των νέων μετοχών, όπως ο φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Οι δαπάνες που αναλαμβάνονται για την προετοιμασία της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση των συνολικών εσόδων της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται. Κοινές δαπάνες που αφορούν τόσο στην έκδοση των νέων μετοχών όσο και στην εισαγωγή των μετοχών στο Χρηματιστήριο ταξινομούνται μεταξύ των δύο αυτών ενεργειών αναλογικά με βάση τον προβλεπόμενο αριθμό των νέων μετοχών προς το συνολικό αριθμό των νέων και των υφιστάμενων μετοχών.

#### **4. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ**

##### **4.1 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) και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2013 ή μεταγενέστερα. Τα σημαντικότερα Πρότυπα και Διερμηνείες αναφέρονται ακολούθως:

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» – Παρουσίαση στοιχείων των Λοιπών Συνολικών Εσόδων**

Τον Ιούνιο του 2011, το IASB προέβη στην έκδοση των τροποποιήσεων του ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Οι τροποποιήσεις αυτές αναφέρονται στον τρόπο παρουσίασης στοιχείων των Λοιπών Συνολικών Εσόδων. Οι τροποποιήσεις έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις

- **ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση σε Εύλογες Αξίες»**

Τον Μάιο του 2011 το IASB προέβη στην έκδοση του ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση σε Εύλογες Αξίες». Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει τον ορισμό της εύλογης αξίας και παρουσιάζει σε ένα ενιαίο πρότυπο το πλαίσιο αναφορικά με τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις αναφορικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. Το ΔΠΧΑ 13 εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που άλλα ΔΠΧΑ απαιτούν ή επιτρέπουν την αποτίμηση στοιχείων σε εύλογες αξίες. Το ΔΠΧΑ 13 δεν εισάγει νέες απαιτήσεις αναφορικά με τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας ενός στοιχείου του ενεργητικού ή μίας υποχρέωσης. Επιπλέον, δεν αλλάζει το τι ορίζουν άλλα Πρότυπα αναφορικά με τα ποια στοιχεία αποτιμώνται σε εύλογες αξίες και δεν αναφέρεται στον τρόπο παρουσίασης των μεταβολών της εύλογης αξίας στις Οικονομικές Καταστάσεις. Το πρότυπο έχει επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

##### **Αναθεώρηση στο ΔΛΠ 19 «Παροχές σε Εργαζόμενους»**

Τον Ιούνιο του 2011, το IASB προέβη στην έκδοση του αναθεωρημένου ΔΛΠ 19 «Παροχές σε Εργαζόμενους». Η αναθεώρηση αυτή έχει ως σκοπό να βελτιώσει θέματα αναγνώρισης και γνωστοποίησης απαιτήσεων αναφορικά με τα προγράμματα καθορισμένων παροχών. Με βάση το αναθεωρημένο πρότυπο καταργείται η μέθοδος του περιθωρίου και συνεπώς η δυνατότητα αναβολής της αναγνώρισης αναλογιστικών κερδών ή ζημιών, ενώ παράλληλα απαιτεί οι επανεκτιμήσεις της καθαρής υποχρέωσης (απαίτησης) συμπεριλαμβανομένων των αναλογιστικών κερδών και ζημιών που προέκυψαν κατά την περίοδο αναφοράς να αναγνωρίζονται στην κατάσταση Συνολικών Εσόδων. Με βάση το αναθεωρημένο πρότυπο ο Όμιλος/η Εταιρεία αναμόρφωσε τη συγκριτική περίοδο σύμφωνα με τις οριζόμενες μεταβατικές διατάξεις του ΔΛΠ 19 και σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη». Η αναθεώρηση θα έχει επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις από τη διαφορά αναγνώρισης των αναλογιστικών κερδών/(ζημιών) ως εξής :

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

	Αποθεματικά Υποχρεώσεων προς το Προσωπικό	ίδια Κεφάλαια
Υπόλοιπο 1.1.2012 προ της αλλαγής	2.850.379	7.491.420
Επίδραση IAS 19	3.600	(3.600)
<b>Υπόλοιπο 1.1.2012 αναθεωρημένο</b>	<b>2.853.979</b>	<b>7.487.820</b>
Υπόλοιπο 31.12.2012 προ της αλλαγής	2.973.434	(5.683.870)
Επίδραση IAS 19		
Μεταφερόμενη	3.600	(3.600)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα	13.832	(13.832)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2012 αναθεωρημένο</b>	<b>2.990.866</b>	<b>(5.701.302)</b>

- **ΕΔΔΠΧΑ 20 «Δαπάνες Απογύμνωσης (Stripping Costs) στην Παραγωγική Φάση του Επίγειου Ορυχείου»**

Τον Οκτώβριο του 2011, το IASB προέβη στην έκδοση της ΕΔΔΠΧΑ 20. Η Διερμηνεία αποσαφηνίζει πότε η παραγωγή εξόρυξης θα πρέπει να οδηγεί στην αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού και πώς πρέπει να αποτιμάται το εν λόγω στοιχείο τόσο κατά την αρχική αναγνώριση όσο και σε μεταγενέστερες περιόδους. Η εν λόγω Διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στις δραστηριότητες του Ομίλου και Εταιρίας.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις» – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων**

Τον Δεκέμβριο του 2011, το IASB δημοσίευσε νέες απαιτήσεις για γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων, να διενεργούν με καλύτερο τρόπο συγκρίσεις μεταξύ Οικονομικών Καταστάσεων που δημοσιεύονται βάσει των ΔΠΧΑ και αυτών που δημοσιεύονται βάσει των US GAAP. Η τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

- **Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς» - Κρατικά δάνεια**

Τον Μάρτιο του 2012, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποίησης του ΔΠΧΑ 1 σύμφωνα με την οποία οι υιοθετούντες για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ που έχουν λάβει κρατικά δάνεια με προνομιακό επιτόκιο, έχουν τη δυνατότητα της μη αναδρομικής εφαρμογής των ΔΠΧΑ στην απεικόνιση αυτών των δανείων κατά τη μετάβαση. Η τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις Προτύπων Κύκλος 2009 - 2011**

Το IASB προχώρησε τον Μάιο του 2012 στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς Κύκλος 2009 - 2011», το οποίο αποτελείται από μία σειρά προσαρμογών σε 5 Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα Πρότυπα. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν είναι ιδιαίτερα σημαντικές και δεν έχουν ουσιαστική επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και Εταιρίας.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

#### **4.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, αναθεωρήσεις και τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα και Αναθεωρήσεις Προτύπων, αλλά και οι ακόλουθες Διερμηνείες για τα υπάρχοντα Πρότυπα, έχουν δημοσιευθεί αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ, είτε δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Συγκεκριμένα:

- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» (αναβολή της εφαρμογής)**

Το IASB προχώρησε στις 12/11/2009 στην έκδοση νέου Προτύπου, του αναθεωρημένου ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» το οποίο και σταδιακά θα αντικαταστήσει το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση». Σημειώνεται ότι τον Οκτώβριο του 2010 το IASB προέβη στην έκδοση προσθηκών αναφορικά με τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που η οικονομική οντότητα έχει επιλέξει να αποτιμά σε εύλογες αξίες. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον συγκεκριμένα κόστη συναλλαγών. Η μεταγενέστερη αποτίμηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού γίνεται είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε στην εύλογη αξία και εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της επιχείρησης σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των συμβατικών ταμειακών ροών του στοιχείου αυτού. Το ΔΠΧΑ 9 απαγορεύει ανατιξιοποιήσεις, εκτός από τις περιπτώσεις που το επιχειρηματικό μοντέλο της επιχείρησης αλλάζει, και στην προκειμένη περίπτωση απαιτείται να ανατιξιοποιήσει μελλοντικά τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά μέσα. Σύμφωνα με τις αρχές του ΔΠΧΑ 9 όλες οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους πρέπει να αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Εντούτοις, η Διοίκηση έχει την επιλογή να παρουσιάζει στα λοιπά συνολικά έσοδα τα πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές εύλογης αξίας συμμετοχικών τίτλων που δεν κατέχονται προς εμπορική εκμετάλλευση. Τον Νοέμβριο του 2013 το IASB προέβη σε τροποποιήσεις του προτύπου. Προστέθηκε ένα κεφάλαιο το οποίο αναθεωρεί σημαντικά τη λογιστική αντιστάθμιση και θέτει σε εφαρμογή ένα νέο μοντέλο που βελτιώνει τη συσχέτιση της λογιστικής με τη διαχείριση του κινδύνου, ενώ εισάγονται βελτιώσεις και στις γνωστοποιήσεις αναφορικά με τη λογιστική αντιστάθμιση και τη διαχείριση του κινδύνου. Με την τροποποίηση είναι άμεσα διαθέσιμες οι βελτιώσεις αναφορικά με τις γνωστοποιήσεις που αφορούν τη μεταβολή της εύλογης αξίας ενός ιδίου χρέους της επιχείρησης, όπως περιλαμβάνονταν στο πρότυπο. Τέλος, το IASB αποφάσισε να αναβάλλει την εφαρμογή του προτύπου (ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2015), καθώς οι διεργασίες δεν έχουν ολοκληρωθεί και δεν θα μπορούσε να δοθεί επαρκής χρόνος προετοιμασίας στις επιχειρήσεις. Παρόλα αυτά οι επιχειρήσεις μπορούν να αποφασίσουν την άμεση εφαρμογή του. Το παρόν Πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχει εφαρμογή για την εταιρεία.

- **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» (εφαρμογή για τις ετήσιες 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

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Οικονομικές Καταστάσεις» και το τροποποιημένο ΔΛΠ 28 με τίτλο ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες». Τα νέα Πρότυπα έχουν εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2014, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίδραση των ανωτέρω στις ενοποιημένες/εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα προαναφερθέντα Πρότυπα εγκρίθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση τον Δεκέμβριο του 2012.

- **Οδηγός Μετάβασης: Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις, Σχήματα Υπό Κοινό Έλεγχο, Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε άλλες Οντότητες (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12) (εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2013)**

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 για τις περιόδους πριν την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 12. Οι εν λόγω τροποποιήσεις έχουν εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2013, αλλά ουσιαστικά θα εφαρμοστούν από την ημερομηνία εφαρμογής των σχετικών προτύπων, ήτοι από 01 Ιανουαρίου 2014. Οι παρούσες τροποποιήσεις εγκρίθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση τον Απρίλιο του 2013.

- **Επενδυτικές Οντότητες (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 ΚΑΙ ΔΛΠ 27) (εφαρμογή για τις ετήσιες 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. Οι εν λόγω τροποποιήσεις έχουν εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2014, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Οι παρούσες τροποποιήσεις εγκρίθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση τον Νοέμβριο του 2013.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» - Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων (εφαρμογή για τις ετήσιες 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 αναφορικά με τις απαιτήσεις του Προτύπου αναφορικά με τις περιπτώσεις συμψηφισμού. Οι τροποποιήσεις έχουν εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2014, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίδραση των ανωτέρω στις ενοποιημένες/εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Η παρούσα τροποποίηση εγκρίθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση τον Δεκέμβριο του 2012.

- **Τροποποίηση στο ΔΛΠ 36 «Μείωση της Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού» - Γνωστοποιήσεις για το Ανακτήσιμο Ποσό Μη-Χρηματοοικονομικών Στοιχείων του Ενεργητικού (εφαρμογή για τις ετήσιες 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. Προγενέστερη εφαρμογή επιτρέπεται εφόσον η εταιρία έχει ήδη εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση σε Εύλογες Αξίες». Η τροποποίηση έχει εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2014, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Ο Όμιλος/Η Εταιρία θα εξετάσει την

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

επίδραση των ανωτέρω στις ενοποιημένες/εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Η παρούσα τροποποίηση εγκρίθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση τον Δεκέμβριο του 2013.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση» - Αντικατάσταση παραγώγων και αναστολή της λογιστικής αντιστάθμισης (εφαρμογή για τις ετήσιες 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 έχουν εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2014, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Η παρούσα τροποποίηση εγκρίθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση τον Δεκέμβριο του 2013. Οι μεταβολές δεν έχουν επίδραση στον Όμιλο.

#### **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 τότε μία εταιρία 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. Η διερμηνεία έχει εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2014, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Η παρούσα διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποίηση στο ΔΛΠ 19 «Παροχές σε Εργαζομένους» - Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων (εφαρμογή από 01/07/2014)**

Τον Νοέμβριο του 2013, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 19 «Παροχές σε Εργαζομένους». Η παρούσα τροποποίηση έχει εφαρμογή σε εισφορές εργαζομένων ή τρίτων μερών αναφορικά με προγράμματα καθορισμένων παροχών. Ο σκοπός της παρούσας τροποποίησης είναι να μειώσει την πολυπλοκότητα της λογιστικής αντιμετώπισης των εισφορών που είναι ανεξάρτητες από τα έτη υπηρεσίας του εργαζομένου, όπως είναι χαρακτηριστικά οι εισφορές που υπολογίζονται ως σταθερό ποσοστό επί της μισθοδοσίας. Η τροποποίηση έχει εφαρμογή από την 01 Ιουλίου 2014, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις Προτύπων Κύκλοι 2010 - 2012 & 2011 - 2013 (εφαρμογή από 01/07/2014)**

Το IASB προχώρησε τον Δεκέμβριο του 2013 στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς Κύκλοι 2010 - 2012 & 2011 - 2013». Στον Κύκλο 2010 - 2012 περιλαμβάνονται βελτιώσεις για τα πρότυπα ΔΠΧΑ 2, ΔΠΧΑ 3, ΔΠΧΑ 8, ΔΠΧΑ 13, ΔΛΠ 16, ΔΛΠ 24 και ΔΛΠ 38 ενώ στον Κύκλο 2011 - 2013 οι βελτιώσεις αφορούν τα Πρότυπα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 3, ΔΠΧΑ 13 και ΔΛΠ 40. Οι βελτιώσεις στα Πρότυπα έχουν εφαρμογή από την 01 Ιουλίου 2014, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Οι εν λόγω ετήσιες βελτιώσεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 14 «Μεταβατικοί λογαριασμοί ρυθμιζόμενων δραστηριοτήτων» (εφαρμογή από 01/01/2016)**

Τον Ιανουάριο του 2014, το IASB προέβη στην έκδοση του προτύπου «Μεταβατικοί λογαριασμοί ρυθμιζόμενων δραστηριοτήτων». Σκοπός του εν λόγω Προτύπου είναι να επιτευχθεί η συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης σε εταιρίες που δραστηριοποιούνται σε καθεστώς προσδιορισμού τιμών μέσω ενός ρυθμιστικού πλαισίου

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



(rate-regulated activities). Ο ρυθμιζόμενος προσδιορισμός των τιμών μπορεί να επηρεάσει σημαντικά την αξία και το χρόνο αναγνώρισης του εσόδου μίας εταιρίας. Δεν επιτρέπεται η εφαρμογή του εν λόγω Προτύπου για τις εταιρίες που εφαρμόζουν ήδη τα ΔΠΧΑ. Το Πρότυπο έχει εφαρμογή από την 01 Ιανουαρίου 2016, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Το εν λόγω Πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### 4.3. 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 5.

### 5. 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 ανεξάρτητους εκτιμητές μέλη του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), 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. Επομένως η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων διενεργήθηκε την 31 Δεκεμβρίου 2013.

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 31 Δεκεμβρίου 2013 όπως και η προηγούμενη αποτίμηση της 31 Δεκεμβρίου 2012 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.

### 6. 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.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

### 7.1 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.

Τα κόστος του τραπεζικού δανεισμού είναι πιθανόν να μεταβάλλεται με αντίστοιχη επίδραση στα αποτελέσματα του ομίλου λόγω μεταβολής των επιτοκίων. Κατά τη χρήση 2013 ο όμιλος πραγματοποίησε καθαρό επιτοκιακό έξοδο. Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα τα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2013 να μειωθούν κατά € 139.000. Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2013 να αυξηθούν κατά € 139.000. Αντίστοιχα κατά τη συγκριτική περίοδο 31.12.2012, ο όμιλος πραγματοποίησε καθαρό επιτοκιακό έξοδο. Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα τα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2012 να μειωθούν κατά € 153.000. Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2012 να αυξηθούν κατά € 153.000.

#### γ) Κίνδυνος τιμών

Κατά την 31/12/2013 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 επενδύει 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. Τέλος ο κίνδυνος αποχώρησης του εκμισθωτή πρόωρα καλύπτεται με ασφάλιστρο που καταβάλλει ο όμιλος για την αναπλήρωση της απώλειας εισοδήματος μέχρι 1 έτος.

### 7.2 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. Ο όμιλος έχει τοποθετήσει τα χρηματικά του διαθέσιμα σε τρεις μεγάλους φερέγγυους τραπεζικούς ομίλους. Το 54% του συνόλου των μισθωμάτων προέρχεται από εταιρείες- μισθωτές που ανήκουν στον ίδιο όμιλο. Το 2012 Το 52,35% του συνόλου των μισθωμάτων προέρχεται από εταιρείες- μισθωτές που ανήκουν στον ίδιο όμιλο ενώ επιπλέον 35,29% προέρχεται από ένα μισθωτή-εταιρία.

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.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας	3.670.156	2.840.152	3.051.768	2.383.800
Μετοχές αποτιμώμενες στην εύλογη αξία	0	106.250	0	106.250
Απαιτήσεις	173.880	103.535	109.928	100.594
<b>Σύνολο</b>	<b>3.844.036</b>	<b>3.049.937</b>	<b>3.161.696</b>	<b>2.590.644</b>

### 7.3 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.

Ο πίνακας κινδύνου ρευστότητας που ακολουθεί αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του ομίλου στις ανάλογες χρήσεις, ανάλογα με την εναπομένουσα περίοδο από την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης μέχρι την ημερομηνία που πρέπει συμβατικά να διακανονιστούν. Τα ποσά που αναφέρονται είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές, οι οποίες ενδέχεται να διαφέρουν από τις λογιστικές αξίες των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης της κατάστασης οικονομικής θέσης.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τον κίνδυνο ρευστότητας αναλύοντας τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου ανά χρονική περίοδο, ανάλογα με την εναπομένουσα περίοδο από την ημερομηνία αναφοράς μέχρι τη λήξη τους. Τα ποσά που αναφέρονται είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

#### Χρήση 2013

	Όμιλος				
	0-3 μήνες	3-12 μήνες	1-2 έτη	2-5 έτη	άνω 5 έτη
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία					(134.035)
Μακροπρόθεσμες δανειακές Υποχρεώσεις			(2.678.667)	(3.118.000)	(5.507.088)
Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				(27.930)	(441.361)
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(691.138)	(202.595)			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	(809.833)	(1.004.500)			
	Εταιρεία				
	0-3 μήνες	3-12 μήνες	1-2 έτη	2-5 έτη	άνω 5 έτη
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία					(134.035)
Μακροπρόθεσμες δανειακές Υποχρεώσεις			(2.400.000)	(2.700.000)	
Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				(27.930)	(383.741)
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(393.749)	(202.595)			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	(300.000)	(900.000)			

#### Χρήση 2012

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

	Όμιλος				
	0-3 μήνες	3-12 μήνες	1-2 έτη	2-5 έτη	άνω 5 έτη
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία					(130.297)
Μακροπρόθεσμες δανειακές Υποχρεώσεις			(278.667)	(557.333)	(5.982.088)
Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	(25.778)	(80.843)	(93.000)		(323.993)
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(566.019)	(5.334.201)			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	(7.634.833)	(104.500)			
	Εταιρεία				
	0-3 μήνες	3-12 μήνες	1-2 έτη	2-5 έτη	άνω 5 έτη
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία					(130.297)
Μακροπρόθεσμες δανειακές Υποχρεώσεις					
Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	(25.778)	(80.843)	(93.000)		(382.341)
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(261.219)	(5.334.201)			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	(7.600.000)				

## 8. 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 χρήση 2013. 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 31/12/2013 διαμορφώνεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Σύνολο Τραπεζικού δανεισμού	13.118.088	14.557.421	6.300.000	7.600.000
Σύνολο Ενεργητικού	57.298.722	58.559.521	50.093.676	51.181.706
Δείκτης Χρηματοοικονομικής Μόχλευσης	22,89%	24,86%	12,58%	14,85%

## 9. ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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 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 (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  $\gamma$  (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  $r$  (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:  $r = \text{επιτόκιο ελεύθερο κινδύνου (risk free rate)} + \text{επιτόκιο ανάληψης πρόσθετου κινδύνου (risk premium)}$ .

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	<b>DCF (Στάθμιση 75%)</b>	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%)
		<b>Συγκριτική (Στάθμιση 25%)</b>	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	<b>DCF (Στάθμιση 75%)</b>	Δυνητικό ετήσιο Μίσθωμα ελεύθερων Επιφανειών Ετήσια Αναπροσαρμογή Μισθώματος	6,07 - 42,28 (17,08) 3,00% - 5,00% (3,72%)

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

			Μίσθωμα συμβολαίου	0,00 - 30,47 (15,26)
			Αρχική Απόδοση Ακινήτου (ως Κενό)	6,00% - 7,50% (7,09%)
			Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (exit Yield)	6,50% - 7,75% (7,33%)
			Πληρότητα Ακινήτου	90,00% - 97,50% (93,55%)
			Επιτόκιο Προεξόφλησης	9,50% - 10,75% (10,21%)
		<b>Συγκριτική (Στάθμιση 25%)</b>	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	<b>DCF (Στάθμιση 75%)</b>	Ετήσια Αναπροσαρμογή Μισθώματος	3%
			Αρχική Απόδοση Ακινήτου (ως Κενό)	7%
			Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (exit Yield)	7,25%
			Πληρότητα Ακινήτου	95,43%
			Επιτόκιο Προεξόφλησης	10,75%
		<b>Συγκριτική (Στάθμιση 25%)</b>	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	<b>Net Asset Value*</b>	N/a	N/a

#### Ανάλυση Ευαισθησίας

	31/12/2013	31/12/2012
Επενδύσεις σε ακίνητα (εύλογη αξία)	51.574.033	53.575.452
Ποσοστό επί του συνόλου του ενεργητικού	0,90	0,91
Σωρευτική υπεραξία (εύλογη αξία μείον κόστος κτήσης)	(11.671.928)	(10.208.929)
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο ήταν 1% μεγαλύτερο	44.766.400	(2.448.485)
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο ήταν 1% μικρότερο	51.236.095	2.702.205
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μεγαλύτερο	48.889.878	(836.720)
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μικρότερο	46.829.927	838.720
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μεγαλύτερο	46.404.189	(2.830.952)
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μικρότερο	49.521.789	1.256.603

#### 10. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ

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

- εκμίσθωση ακινήτων ως καταστήματα
- εκμίσθωση ακινήτων ως γραφεία

Η ανάλυση των αποτελεσμάτων και των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού για κάθε λειτουργικό τομέα έχει ως ακολούθως:

**Καταστήματα                      Γραφεία                      Σύνολο**

#### Αποτελέσματα τομέα την 31/12/2013

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

(ποσά σε €)

Έσοδα από Μισθώματα	2.363.700	1.568.414	3.932.113
Κέρδη/(Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(1.021.884)	(1.017.736)	(2.039.620)
<b>Σύνολο εσόδων τομέα</b>	<b>1.341.816</b>	<b>550.677</b>	<b>1.892.493</b>

Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	(250.703)	(118.345)	(369.048)
----------------------	-----------	-----------	-----------

<b>Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων τομέων</b>	<b>1.091.113</b>	<b>432.333</b>	<b>1.523.445</b>
--	------------------	----------------	------------------

Έσοδα από τόκους			117.923
------------------	--	--	---------

Λοιπά έσοδα			227.579
-------------	--	--	---------

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(1.036.745)
-----------------------------------	--	--	-------------

Χρηματοοικονομικά έξοδα			(432.774)
-------------------------	--	--	-----------

<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>			<b>399.428</b>
-----------------------------------	--	--	----------------

Φόρος εισοδήματος			(291.043)
-------------------	--	--	-----------

<b>Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσης</b>			<b>108.386</b>
-------------------------------------	--	--	----------------

**Στοιχεία οικονομικής θέσης 31/12/2013**

Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	30.091.913	21.719.000	51.810.913
---	------------	------------	------------

Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			5.487.810
--------------------------------------	--	--	-----------

<b>Σύνολο ενεργητικού</b>			<b>57.298.722</b>
---------------------------	--	--	-------------------

Υποχρεώσεις Επιχειρηματικών Τομέων	13.547.320	220.267	13.767.587
------------------------------------	------------	---------	------------

Μη κατανεμημένες Υποχρεώσεις			1.193.470
------------------------------	--	--	-----------

<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>			<b>14.961.057</b>
---------------------------	--	--	-------------------

	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
<b>Αποτελέσματα τομέα την 31/12/2012</b>			
(ποσά σε €)			
Έσοδα από Μισθώματα	3.061.017	1.392.194	4.453.211
Κέρδη/(Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(9.071.213)	(3.565.000)	(12.636.213)
<b>Σύνολο εσόδων τομέα</b>	<b>(6.010.196)</b>	<b>(2.172.806)</b>	<b>(8.183.001)</b>

Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	(315.513)	(134.741)	(450.255)
----------------------	-----------	-----------	-----------

<b>Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων τομέων</b>	<b>(6.325.709)</b>	<b>(2.307.547)</b>	<b>(8.633.256)</b>
--	--------------------	--------------------	--------------------

Έσοδα από τόκους			139.619
------------------	--	--	---------

Λοιπά έσοδα			269.952
-------------	--	--	---------

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(958.925)
-----------------------------------	--	--	-----------

Χρηματοοικονομικά έξοδα			(579.009)
-------------------------	--	--	-----------

<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>			<b>(9.761.619)</b>
-----------------------------------	--	--	--------------------

Φόρος εισοδήματος			(198.481)
-------------------	--	--	-----------

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης (9.960.100)

**Στοιχεία οικονομικής θέσης 31/12/2012**

Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	30.891.332	22.701.000	53.592.332
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			4.967.190
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>			<b>58.559.521</b>
Υποχρεώσεις Επιχειρηματικών Τομέων	15.092.419	5.479.101	20.571.520
Μη κατανεμημένες Υποχρεώσεις			1.048.174
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>			<b>21.619.695</b>

**11. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ**

	Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	2.246.421 0	8.607 3.949	291.326 273.302	6.880 0	2.553.234 277.251
<b>Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2011</b>	<b>2.246.421</b>	<b>4.658</b>	<b>18.024</b>	<b>6.880</b>	<b>2.275.983</b>

Προσθήκες			1.925		1.925
Μειώσεις					
Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω αναπροσαρμογής	(333.873)				(333.873)
Αποσβέσεις περιόδου	25.175	1.291	13.558		40.025
Αποσβέσεις πωληθέντων					
Διαγραφή αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής	(25.175)				(25.175)
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	1.912.548 0	8.607 5.240	293.251 286.860	6.880 0	2.221.286 292.100
<b>Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2012</b>	<b>1.912.548</b>	<b>3.367</b>	<b>6.390</b>	<b>6.880</b>	<b>1.929.186</b>

	Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	1.912.548 0	8.607 5.240	293.251 286.860	6.880 0	2.221.286 292.100
<b>Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2012</b>	<b>1.912.548</b>	<b>3.367</b>	<b>6.390</b>	<b>6.880</b>	<b>1.929.186</b>

Προσθήκες			1.480		1.480
Μειώσεις					
Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω αναπροσαρμογής	(50.581)				(50.581)
Αποσβέσεις περιόδου	20.015	861	4.074		24.950
Αποσβέσεις πωληθέντων					

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



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	0	6.100	290.934	0	297.034
<b>Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2013</b>	<b>1.861.967</b>	<b>2.507</b>	<b>3.796</b>	<b>6.880</b>	<b>1.875.150</b>

Το κονδύλι ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αφορά σε τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζώρτζ 4 στην Αθήνα το οποίο χρησιμοποιείται ως γραφεία της διοίκησης. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η τελευταία αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία πραγματοποιήθηκε την 31 /12/ 2013 και προέκυψε υποαξία ποσού € (50.581) η οποία καταχωρήθηκε στην κατάσταση συνολικών εσόδων. Κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής αναστράφηκαν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού € 20.015 και το κόστος κτήσεως του ακινήτου προσαρμόστηκε στην εύλογη αξία του.

Επί των ακινήτων της εταιρείας υφίσταται προσημειώσεις υποθήκης έναντι έκδοσης ομολογιακού δανείου ύψους 7.000.000 € από την ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ και την ΕΜΠΟΡΙΚΗ BANK-CYPRUS LTD

## 12. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012	31 Δεκέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	53.575.452	60.945.579	45.935.452	53.295.579
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	38.201	5.266.086	38.201	5.266.086
Αγορές περιουσιακών στοιχείων θυγατρικών εταιριών				
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες Μεταφορά από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	(2.039.620)	(12.636.213)	(1.819.620)	(12.626.213)
<b>Σύνολο</b>	<b>51.574.033</b>	<b>53.575.452</b>	<b>44.154.033</b>	<b>45.935.452</b>

### Χρήση 2013

Με βάση την αποτίμηση που πραγματοποίησε ανεξάρτητος εκτιμητής για τα επενδυτικά ακίνητα τη χρήση 2013 ο όμιλος καταχώρησε ζημία ύψους 2.039.620. Ποσό αξίας 38.201 που εμφανίζεται στις μεταβολές επενδυτικών ακινήτων αφορά έξοδα σε τρίτους που αφορούν τα επενδυτικά ακίνητα.

### Χρήση 2012

Με βάση την αποτίμηση που πραγματοποίησε το ΣΟΕ για τα επενδυτικά ακίνητα τη χρήση 2012 ο Όμιλος καταχώρησε ζημία ύψους 12.636.213. Ο όμιλος τη χρήση 2012 ενσωμάτωσε δύο επιπλέον ακίνητα τα οποία είναι επί της οδού Β. Σοφίας 16 & Β. Σοφίας 18 Αθήνα. Τα ακίνητα αυτά αφορούν δύο αυτοτελή κτίρια γραφείων.

## 13. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ

	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Egnatia Properties S.A.	897.294	721.477

Η εταιρεία στις 23/7/2010 προχώρησε στην απόκτηση του 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.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## 14. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
<b>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</b>				
Δοθείσες εγγυήσεις	5.504	4.948	5.504	4.948
<b>Σύνολο</b>	<b>5.504</b>	<b>4.948</b>	<b>5.504</b>	<b>4.948</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</b>				
Πελάτες	144.794	74.163	81.420	74.163
Χρεώστες Διάφοροι		2.349		
Έσοδα εισπρακτέα	29.086	27.023	28.508	26.431
<b>Σύνολο</b>	<b>173.880</b>	<b>103.535</b>	<b>109.928</b>	<b>100.594</b>

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

## 15. ΜΕΤΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΟΜΕΝΕΣ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

Η Μητρική εταιρεία είχε στο χαρτοφυλάκιο της 170.000 μετοχές της εισηγμένης TRASTOR ΑΕΕΑΠ, οι οποίες αγοράστηκαν έναντι ποσού € 135.200 στις 24 & 25 Φεβρουαρίου 2011. Οι μετοχές αυτές ρευστοποιήθηκαν κατά την διάρκεια του 2013 και η προκύπτουσα διαφορά καταχωρήθηκε στην κατάσταση συνολικών εσόδων, η αποτιμησή τους την 31/12/2012 ήταν € 106.250.

## 16. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ &amp; ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Ταμείο	2.112	12.646	2.112	12.025
Καταθέσεις όψεως	968.044	2.827.507	349.657	2.371.775
Καταθέσεις προθεσμίας	2.700.000	0	2.700.000	0
<b>Σύνολο</b>	<b>3.670.156</b>	<b>2.840.152</b>	<b>3.051.768</b>	<b>2.383.800</b>

## 17. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ- ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ

	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Αριθμός κοινών μετοχών	14.074.000	12.340.000
Ονομαστική Αξία μετοχής	3	3
Μετοχικό κεφάλαιο	42.222.000	37.020.000
Διαφορά υπέρ το Άρτιο	2.629.917	2.629.917
<b>Αριθμός Μετοχών 31/12/2013</b>	<b>14.074.000</b>	<b>12.340.000</b>
<b>Μετοχικό Κεφάλαιο 31/12/2013</b>	<b>42.222.000</b>	<b>37.020.000</b>
<b>Διαφορά υπέρ το άρτιο 31/12/2013</b>	<b>2.629.917</b>	<b>2.629.917</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Δεν κατέχονται μετοχές της Εταιρίας από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις. Η εταιρία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών. Λόγω σωρευμένων ζημιών προηγούμενων χρήσεων δεν θα προταθεί η διανομή μερίσματος.

## 18. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012 (αναπροσαρμοσμένο)	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012 (αναπροσαρμοσμένο)
Τακτικό Αποθεματικό	581.072	581.072	581.072	581.072
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων	1.303.117	1.303.117	1.303.117	1.303.117
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Συμμετοχής			877.294	701.477
Αφορολόγητα αποθεματικά	806.877	806.877	806.877	806.877
Αποθεματικό αποζημίωσης προσωπικού	21.716	17.432	21.716	17.432
Συναλλαγματικές Διαφορές	365.896	282.369		
<b>Σύνολο</b>	<b>3.078.678</b>	<b>2.990.867</b>	<b>3.590.075</b>	<b>3.409.975</b>

Το τακτικό αποθεματικό διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρίας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημιές.

Τα αποθεματικά από αναπροσαρμογή ακινήτων σχηματίζονται από την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία και δεν διανέμονται.

## 19. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012	31 Δεκέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012
<b>Καθαρή υποχρέωση καθορισμένης παροχής την 1η Ιανουαρίου</b>				
Πληρωθείσες παροχές				
Έξοδο στα αποτελέσματα	3.738	(6.194)	3.738	(6.194)
<b>Καθαρή υποχρέωση καθορισμένης παροχής της 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>134.035</b>	<b>130.297</b>	<b>134.035</b>	<b>130.297</b>
Κόστος υπηρεσίας	1.767	4.140	1.767	4.140
Αναγνώριση αναλογιστικής ζημίας / (Κέρδους)	(4.283)	(17.432)	(4.283)	(17.432)
Τόκος στην υποχρέωση	6.254	7.098	6.254	7.098
<b>Έξοδο που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα</b>	<b>3.738</b>	<b>(6.194)</b>	<b>3.738</b>	<b>(6.194)</b>

## 20. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	469.291	640.310	411.671	581.962
<b>Σύνολο</b>	<b>469.291</b>	<b>640.310</b>	<b>411.671</b>	<b>581.962</b>

**Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Προμηθευτές	26.194	5.291.905	24.875	5.290.413
Έσοδα επόμενων χρήσεων	25.887	21.861	25.415	21.861
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	132.821		132.821	
Παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι – τέλη	309.614	181.861	281.713	153.607
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	22.548	15.694	22.548	15.694
Πιστωτές διάφοροι	376.669	404.643	108.971	129.589
<b>Σύνολο</b>	<b>893.734</b>	<b>5.915.964</b>	<b>596.344</b>	<b>5.611.164</b>

**21. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Μακροπρόθεσμο δάνειο Egnatia Properties λήξης 2037	6.203.754	6.343.088		
Ομολογιακό δάνειο	5.100.000		5.100.000	
Βραχυπρόθεσμο δάνειο	1.814.333	8.214.333	1.200.000	7.600.000
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>13.118.088</b>	<b>14.557.421</b>	<b>6.300.000</b>	<b>7.600.000</b>

Οι Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αφορούν δάνειο της θυγατρικής εταιρίας Egnatia Properties s.a στην Ρουμανία. Το μακροπρόθεσμο δάνειο έχει χορηγηθεί από την OBAFEMI HOLDINGS LTD με έδρα την Κύπρο. Το ομολογιακό Δάνειο έχει χορηγηθεί από την Εμπορική Bank αρχικού ποσού € 7.600.000. Στις 31/12/2013 ο όμιλος έχει επιπλέον βραχυπρόθεσμο δανεισμό συνολικής αξίας € 614.333.

	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Μέσο επιτόκιο Μακροπρόθεσμου Δανεισμού	1,82%	1,85%
Μέσο επιτόκιο Βραχυπρόθεσμου Δανεισμού	2,96%	2,97%

Το υπόλοιπο των Δανείων όπως απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αντιπροσωπεύει κατά προσέγγιση την εύλογη αξία.

Τα επιτόκια είναι κατά βάση είναι μεταβλητά (Euribor+Margin) (Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα τα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2013 να μειωθούν κατά € 139.000. Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2013 να αυξηθούν κατά € 139.000. Αντίστοιχα κατά τη συγκριτική περίοδο 31.12.2012, ο όμιλος πραγματοποίησε καθαρό επιτοκιακό έξοδο. Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα τα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2012 να μειωθούν κατά € 153.000. Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2012 να αυξηθούν κατά € 153.000.

Αναφορικά με το Ομολογιακό Δάνειο από την Obafemi η εύλογη αξία 31.12.2013 υπολογίστηκε στο ποσό των 5.223.000 προεξοφλώντας τις μελλοντικές ταμειακές εκροές του δανείου και εφαρμόζοντας το επιτόκιο που ο όμιλος θα είχε αν λάμβανε με ανάλογους όρους Δάνειο σήμερα.

Για τα τραπεζικά δάνεια υφίστανται προσημειώσεις επι των ακινήτων αξίας.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## 22. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Έσοδα από Μισθώματα Καταστημάτων	2.363.700	3.061.017	1.576.260	2.301.400
Έσοδα από Μισθώματα Γραφείων	1.568.414	1.392.194	1.568.414	1.392.194
<b>Σύνολο Εσόδων από Μισθώματα</b>	<b>3.932.113</b>	<b>4.453.211</b>	<b>3.144.674</b>	<b>3.693.594</b>

Μισθώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
έως 1 έτος	3.164.684	5.188.542	2.370.892	4.442.348
2 - 5 έτη	12.969.274	21.005.085	10.491.367	17.599.849
> 5 έτη	12.976.321	23.566.495	8.896.881	17.464.843
<b>Σύνολο</b>	<b>29.110.279</b>	<b>49.760.122</b>	<b>21.759.140</b>	<b>39.507.040</b>

## 23. ΛΟΙΠΑ ΈΣΟΔΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Μερίσματα	16.750	17.000	188.350	582.009
Είσπραξη αποζημίωσης λόγω λήξης σύμβασης μισθωτηρίου	10.133	97.509	10.133	97.509
Ασφαλιστική Αποζημίωση	20.000		20.000	
Πώληση Μετοχών στο ΧΑΑ	36.021		36.021	
Λοιπά έσοδα	144.675	155.443	58.156	72.165
<b>Σύνολο</b>	<b>227.579</b>	<b>269.952</b>	<b>312.661</b>	<b>751.682</b>

## 24. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012	31 Δεκέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012
Ασφάλιστρα	44.128	40.387	40.650	37.024
Αμοιβές εκτιμητών	44.323	62.729	40.557	59.692
Μεσιτείες και λοιπές προμήθειες		4.305		4.305
Αμοιβές και έξοδα διαφόρων τρίτων	4.714	44.021	4.657	38.520
Φόροι – τέλη	154.824	246.311	154.824	163.034
Λοιπά έξοδα	121.059	52.501	121.059	52.501
<b>Σύνολο</b>	<b>369.048</b>	<b>450.255</b>	<b>361.747</b>	<b>355.075</b>
Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που δεν έχουν εκμισθωθεί	46.502	72.359	46.502	72.359
Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που έχουν εκμισθωθεί	315.245	294.618	315.245	282.716

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Σύνολο	361.747		366.977		361.747		355.075	
<b>25. ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ</b>								
	Όμιλος		Όμιλος		Εταιρεία		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Τακτικές αποδοχές	342.231	355.980	342.231	355.980	342.231	355.980	342.231	355.980
Αποζημιώσεις Προσωπικού Εργοδοτικές εισφορές (προγράμματα καθορισμένων εισφορών)	94.966	74.142	94.966	74.142	94.966	74.142	94.966	74.142
<b>Σύνολο</b>	<b>437.196</b>	<b>430.121</b>	<b>437.196</b>	<b>430.121</b>	<b>437.196</b>	<b>430.121</b>	<b>437.196</b>	<b>430.121</b>
Αριθμός προσωπικού	9	9	9	9	9	9	9	9

**26. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	24.950	40.025	24.950	40.025
Αποσβέσεις άυλων ακινήτοποιήσεων		371		371
<b>Σύνολο</b>	<b>24.950</b>	<b>40.396</b>	<b>24.950</b>	<b>40.396</b>

**27. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Ζημιές από αποτίμηση ιδ. Ακινήτου	30.566	119.694	30.566	119.694
Αμοιβές τρίτων (δικηγόροι, λογιστές, σύμβουλοι)	252.980	230.703	232.126	212.752
Έξοδα γραφείων διοίκησης (Φωτισμός, τηλεφωνεία, κτλ)	55.557	50.511	55.557	50.511
Ασφάλιστρα	2.756	2.478	2.756	2.478
Επισκευές και Συντηρήσεις	8.791	7.940	8.791	7.940
Φόροι-Τέλη	181.804	11.404	95.348	4.883
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	4.233	6.714	4.233	6.714
Έξοδα δημοσιεύσεων	8.169	24.083	8.169	24.083
Λοιπά έξοδα	29.744	34.879	20.829	29.974
<b>Σύνολο</b>	<b>574.599</b>	<b>488.407</b>	<b>458.374</b>	<b>459.030</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**28. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Τόκοι μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	111.875	142.745	111.875	
Τόκοι βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	218.865	246.966	93.662	246.966
Δαπάνη τόκου αναλογιστικής μελέτης	6.254	7.098	6.254	7.098
Λοιπά έξοδα τραπεζών	4.422	1.042	3.543	265
Συναλλαγματικές Διαφορές	91.358	181.159		
<b>Σύνολο</b>	<b>432.774</b>	<b>579.009</b>	<b>215.334</b>	<b>254.328</b>

**29. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Έκτακτη εισφορά επί των κερδών προηγ. χρήσης				
Τρέχων φόρος ΑΕΕΑΠ	188.852	200.091	80.082	99.205
Αναβαλλόμενος Φόρος εισοδήματος	(31.827)			
Λοιποί φόροι	134.017	(1.610)	134.017	
<b>Σύνολο φόρου εισοδήματος</b>	<b>291.043</b>	<b>198.481</b>	<b>214.100</b>	<b>99.205</b>

**Χρήση 2013**

Ο φόρος εισοδήματος για την Εταιρεία, ως ΑΕΕΑΠ, υπολογίζεται εφαρμόζοντας ένα συντελεστή ίσου 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. Η θυγατρική εταιρία Egnatia Properties s.a υπόκειται σε αναβαλλόμενη φορολογία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους	108.386	(9.960.100)	19.080	(9.728.722)
Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών	13.261.633	12.340.000	13.261.633	12.340.000
<b>Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή</b>	<b>0,0082</b>	<b>(0,8071)</b>	<b>0,0014</b>	<b>(0,7884)</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**31. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ****Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις**

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις του 2010, 2009 και 2008. Για την θυγατρική εταιρία Egnatia Properties s.a δεν έχει διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος από τη σύστασή της. Για τις χρήσεις 2011 & 2012 η εταιρία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από τους τακτικούς Ορκωτούς ελεγκτές λογιστές σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ.5 και 8 του Ν.2238/1994.

**32. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

	Όμιλος		Εταιρεία	
<b>α) Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2013</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2012</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2013</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2012</b>
Μισθοί	234.703	234.703	234.703	234.703
Εργοδοτικές Εισφορές	65.044	39.538	65.044	39.538
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένης παροχής	1.767	4.140	1.767	4.140
<b>Σύνολο Παροχών</b>	<b>301.514</b>	<b>278.381</b>	<b>301.514</b>	<b>278.381</b>
	<b>31 Δεκέμβριος 2013</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2012</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2013</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2012</b>
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	134.035	130.297	134.035	130.297
<b>β) Συναλλαγές με Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2013</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2012</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2013</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2012</b>
Αμοιβές για παροχή νομικών υπηρεσιών	98.400	98.400	98.400	98.400

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

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

	31 Δεκέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012	31 Δεκέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012
<b>Υγεία Α.Ε</b>				
Έσοδα Ενοικίων		147.977		147.977
	<b>31 Δεκέμβριος 2013</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2012</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2013</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2012</b>
<b>Singular Logic Α.Ε</b>				
Έξοδα αγοράς Λογισμικού	1.440	338	1.440	338
	<b>31 Δεκέμβριος 2013</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2012</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2013</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2012</b>
<b>ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΑΤΤΙΚΑ ΦΕΡΡΙΣ ΝΕ &amp; ΣΙΑ</b>				
Έσοδα Ενοικίων		4.700		4.700

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



**33. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ**

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την 31 Δεκεμβρίου 2013.

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

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**ΙΧ Στοιχεία και πληροφορίες χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013**

<b>MIG Real Estate</b>		Γ.Ε.ΜΗ. 3546201000 (ΑΡ.Μ.Α.Ε. 44270/08/Β/99/6)			
Τζωρτζή 4, Αθήνα. Τ.Κ. 10677					
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ από 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2013 έως 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013</b> (σύμφωνα με την απόφαση 4/507/28.4.2009 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς)					
<p>Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοιχείουν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της εταιρείας MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική απόφαση ή άλλη συναλλαγή με τον εκδότη, να αναζητήσει στην διαθέσιμη διαδίκτυο του εκδότη όπου αναγράφονται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του νόμιμου ελεγκτή στην αυτή κατάσταση.</p>					
<b>ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ</b> (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα) ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ			
<b>Αριθμός Υπόμνημα:</b>	Υπομνημόνιο Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Γενική Γραμματεία Εμπορίου.	<b>ΟΜΛΟΣ</b>	<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>		
<b>Διεύθυνση Διαδικτυακού Στοιχείου:</b>	www.migre.gr	31.12.2013	31.12.2012		
<b>Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:</b>	Βολωνάκης Ηλίας - Πρόεδρος, Αραχωγιάννης Ιωάννης - Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος, Καραλή Αικατερίνη - Μέλος, Κοκοιάκης Γεώργιος - Μέλος (Ανεξάρτητος μη εκτελεστικός), Γουαρνταύκος Γεώργιος - Πανεπών - Μέλος (Ανεξάρτητος μη εκτελεστικός).	31.12.2013	31.12.2012		
<b>Ημερομηνία έκθεσης από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων:</b>	28.01.2014	31.12.2013	31.12.2012		
<b>Νόμιμος Ελεγκτής:</b>	Παναγιώτης Δ. Χριστοπουλος (Α.Μ. ΣΟΕΑ 28481)	31.12.2013	31.12.2012		
<b>Ελεγκτική εταιρία:</b>	Grant Thornton A.E. (Α.Μ. ΣΟΕΑ 127)	31.12.2013	31.12.2012		
<b>Τύπος Έκθεσης Ελέγχου Ελεγκτών:</b>	Με σύμφωνη γνώμη	31.12.2013	31.12.2012		
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ</b> (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα) ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ		<b>ΟΜΛΟΣ</b>		<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
		31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
Μεσοπρόθεσμα επενδύματα πάγια στοιχεία		1.875.149	1.923.185	1.875.149	1.923.185
Επενδύσεις σε ομόλογα		51.574.033	53.575.452	44.154.033	45.935.452
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις		0,00	0,00	897.294	721.477
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		5.504	4.948	5.504	4.948
Αποτίτλοι από πλάτες		173.880	103.535	109.928	100.594
Μετοχές αποκτημένες στην εύλογη αξία		0,00	106.250	0,00	106.250
Τραπεζικά διαθέσιμα και αποθέματα		3.670.156	2.840.152	3.051.788	2.383.800
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>57.298.722</b>	<b>58.559.522</b>	<b>50.983.676</b>	<b>51.181.706</b>
<b>ΜΕΛΗ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΡΕΤΣΕΙΣ</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο		42.222.000	37.000.000	42.222.000	37.000.000
Λοιπά στοιχεία ίδιων Κεφαλαίων		115.345	(80.519)	118.719	(80.482)
<b>Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων</b>		<b>42.337.345</b>	<b>36.939.482</b>	<b>42.340.719</b>	<b>36.939.538</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		321	345		
<b>Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων</b>		<b>42.337.666</b>	<b>36.939.827</b>	<b>42.340.719</b>	<b>36.939.538</b>
Προβλεπόμενες / Γενικές προσηλωμένες υποχρεώσεις		11.937.080	7.145.521	5.645.708	7.122.259
Βραχυπρόθεσμες βεβαιωμένες υποχρεώσεις		1.814.333	8.214.333	1.200.000	7.600.000
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		1.239.643	6.259.840	907.251	5.929.809
<b>Σύνολο υποχρεώσεων (β)</b>		<b>14.981.056</b>	<b>21.619.695</b>	<b>7.752.957</b>	<b>14.242.167</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΚΡΕΤΣΕΩΝ (α+β)</b>		<b>57.298.722</b>	<b>58.559.522</b>	<b>50.983.676</b>	<b>51.181.706</b>
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΜΒΟΛΩΝ ΕΣΟΔΩΝ</b> (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα) ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ		<b>ΟΜΛΟΣ</b>		<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
		1.1 - 31.12.2013	1.1 - 31.12.2012	1.1 - 31.12.2013	1.1 - 31.12.2012
<b>Εσοδα μισθώσιμων επενδυτικών ακινήτων</b>		3.922.114	4.453.212	3.144.074	3.995.594
Αποτελέσματα από την επιχείρηση					
στη εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων		(2.039.620)	(12.636.213)	(1.819.620)	(12.628.213)
Μείον Διαπάνες μετεταλλεύσεως		(369.048)	(450.255)	(361.747)	(365.075)
<b>Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα</b>		<b>1.523.446</b>	<b>(8.633.256)</b>	<b>963.207</b>	<b>(9.287.694)</b>
(Ζημία) / Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποσβέσεων		714.279	(9.322.228)	355.449	(9.465.558)
(Ζημία) / Κέρδη προ φόρων		399.429	(9.761.619)	233.179	(9.629.517)
(Ζημία) / Κέρδη μετά από φόρους (α)		108.386	(9.960.100)	19.060	(9.728.222)
Λοιπά αναλωσιμικά έσοδα (β)		87.505	(8.939)	180.101	(228.467)
<b>Ενεργητικό Σύνολο Αποτελέσματα Χρήσης (α+β)</b>		<b>195.890</b>	<b>(9.969.039)</b>	<b>199.181</b>	<b>(9.967.178)</b>
(Ζημία) / Κέρδη χρήσης αποδιδόμενα σε δικαιούχους εταιρείας		195.948	(9.967.235)	199.181	(9.967.178)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(58)	199		
(Ζημία) / Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (γ+δ)		0,0082	(0,8071)	0,0014	(0,7864)
(Ζημία) / Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδύσεων αποτελεσμάτων και αναλωσιμικών αποσβέσεων		738.229	(9.281.832)	398.399	(9.425.163)
Προτιμώμενο μέρισμα					
<b>ΠΡΟΒΛΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ</b>					
<p>1. Έχουν τηρηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές με την χρήση 31.12.2012, οι οποίες υιοθετήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).</p> <p>2. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2008 έως 2010. Αναλυτικά στοιχεία και για τη χρήση 2013 αναφέρονται στην σημείωση 31 της ετήσιας οικονομικής έκθεσης.</p> <p>3. Δεν είναι ακριβής η Εταιρεία υφιστάται προσηλωμένη υποθήκη έναντι έκδοσης ομολογιακού δανείου ύψους 7.000.000 ευρώ από την Εμπορική Τράπεζα Ελλάδος Α.Ε. και την Επενδυτική Bank Cyprus Ltd.</p> <p>4. Δεν υπάρχουν επίδοσης ή από διατηρητέα διατάξεις της Επιτροπής ή αποφάσεις δικαστηρίων ή διατηρητέα άρθρων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις ή τη λειτουργία του Ομίλου.</p> <p>5. Ο αριθμός των αποσπασμένων προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της τριμηνιαίας περιόδου ήταν 9 άτομα (9 άτομα αντίστοιχα το 2012).</p> <p>6. Ο ετήσιος εννομησιμικός οικονομικός καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις εννομησιμικές οικονομικές καταστάσεις που εκδόδη η εισηγμένη εταιρία Marfin Investment Group Α.Ε. Συμμετοχών με έδρα την Ελλάδα. (Ένοπιση με την μέθοδο της καθαφής θέσης ποσοστό συμμετοχής 34,5681%).</p> <p>7. Τα ποσά των συντηρικών προβλέψεων που έχουν διενεργηθεί από τον Όμιλο και την Εταιρεία την 31.12.2013 αναλύονται ως εξής:</p>					
	<b>ΟΜΛΟΣ</b>	<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>			
- Λοιπές προβλέψεις (πρόβλεψη αποζημιώσεφ τραπεζικού)	134.035	134.035			
8. Αγορές, πωλήσεις και υπόλοιπα αποσβέσεων και υποχρεώσεων του Ομίλου και της Μητρικής Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 σε ευρώ:					
	<b>ΟΜΛΟΣ</b>	<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>			
- Συνάλλαγες και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοικήσεφ	399.914	399.914			
- Υποχρεώσεφ προς διευθυντικά στέλεχη και μέλη της διοικήσεφ	111.079	111.079			
9. Τα διαχωρισμολογικά ακριβή αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους από την πελευσία αναπροσαρμογή που πραγματοποιήθηκε την 31.12.2013.					
10. Δεν έχει επιβέθε διακοπή κεφαλαιακής κάλυψης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ.					
11. Δεν υπάρχουν στο τέλος της χρήσεφ, μετοχές της εταιρείας που κατέχονται από την ίδια.					
12. Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται βάσει των (Ζημιών) μετά από φόρους επί του σταθμισμένου μέσου όρου αριθμού των κοινών μετοχών.					
13. Η εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 99,96% στο μαγαζιό κεφάλαιο της εταιρείας, Epsilon Properties S.A. (έδρα Ρουμανία). Η μέθοδος εννομησιμικής της θαγατρικής εταιρείας γίνεται με την μέθοδο της ολικής εννοπιήσεφ.					
<b>Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.</b>	<b>Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ &amp; ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ</b>	<b>Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ</b>		
<b>ΗΛΙΑΣ ΒΟΛΩΝΑΖΗΣ</b> Α.Δ.Τ. ΑΚ 159138	<b>ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΡΑΧΩΓΙΩΤΗΣ</b> Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709	<b>ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΚΩΒΑΝΑΚΗΣ</b> Α.Δ.Τ. ΑΖ 571767 - Αρ. Αφ. ΟΕΕ 882/99 Α' ΤΑΞΗΣ			

**Χ Πίνακας αντιστοιχίας παραπομπών με τις πληροφορίες του άρθρου 10 του ν. 3401/2005**

Κατηγορία	Τίτλος	Ημερομηνία Δημοσίευσης
Εταιρικές ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση σημαντικής μεταβολής στα δικαιώματα ψήφου.	25 Ιουνίου 2013
Εταιρικές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση για το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας.	21 Ιουνίου 2013
Εταιρικές ανακοινώσεις	Βεβαίωση για την υποβολή στο Χ.Α. ηλεκτρονικού αντιγράφου Ενημερωτικού Δελτίου.	20 Ιουνίου 2013
Εταιρικές ανακοινώσεις	Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων και κεφαλαιοποίηση απαιτήσεων τρίτων.	19 Ιουνίου 2013
Εταιρικές ανακοινώσεις	Αποφάσεις Τακτικής Γενικής Συνέλευσης 10 <sup>ης</sup> Απριλίου 2013.	11 Απριλίου 2013
Εταιρικές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση απάντηση σε ερώτημα της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.	28 Μαρτίου 2013
Εταιρικές ανακοινώσεις	Εξουσιοδότηση για συμμετοχή στην Τακτική Γενική Συνέλευση της 10-04-2013.	19 Μαρτίου 2013
Εταιρικές ανακοινώσεις	Οικονομικό Ημερολόγιο έτους 2013.	19 Μαρτίου 2013
Εταιρικές ανακοινώσεις	Έκθεση Δ.Σ. προς τη Γ.Σ. των Μετόχων της 10-04-2013.	15 Μαρτίου 2013
Εταιρικές ανακοινώσεις	Σχέδιο αποφάσεων επί των θεμάτων ημερησίας διατάξεως της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης 10-04-2013.	15 Μαρτίου 2013
Εταιρικές ανακοινώσεις	Πρόσκληση Μετόχων σε Τακτική Γενική Συνέλευση 10-04-2013.	15 Μαρτίου 2013
Εταιρικές ανακοινώσεις	Αγορά δύο αυτοτελών ακινήτων επί της Λ.Βασιλίσσης Σοφίας 16 & 18.	11 Ιανουαρίου 2013

**ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ**

Οι ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις, η έκθεση ελέγχου του ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή και η έκθεση διαχείρισης του Δ.Σ για τη χρήση 01.01.2013-31.12.2013 έχουν αναρτηθεί στον διαδικτυακό τόπο της εταιρείας [www.migre.gr](http://www.migre.gr).