

The logo for MIG Real Estate is displayed in white and light blue text on a dark blue background. The background image shows a low-angle view of a modern skyscraper with a curved facade, set against a clear blue sky. The logo text reads "MIG Real Estate" with "MIG" in a larger, bold font and "Real Estate" in a smaller font to its right.

MIG Real Estate

MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2015
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Αύγουστος 2015

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.....	3
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.....	4
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	11
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.....	13
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 6 μηνών.....	14
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 6 μηνών.....	15
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 3 μηνών.....	16
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 3 μηνών.....	17
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος.....	18
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία.....	19
Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	20
1. Γενικές Πληροφορίες.....	21
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	22
2.1. Βάση Παρουσίασης.....	22
2.2. Συνέχιση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας.....	22
2.3. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.....	23
2.4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών.....	24
3. Νέα λογιστική πολιτική αναφορικά με την επιμέτρηση των ενσώματων πάγιων περυσιακών στοιχείων στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.....	24
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....	28
4.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου.....	28
4.2. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.....	28
5. Τομείς Δραστηριότητας.....	29
6. Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	31
7. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία.....	32
8. Συμμετοχή σε θυγατρικές.....	33
9. Εμπορικές και λοιπές Απαιτήσεις.....	33
10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	33
11. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	34
12. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις.....	34
13. Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους.....	34
14. Δανειακές Υποχρεώσεις.....	34
15. Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις.....	35
16. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	36
17. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού.....	36
18. Λοιπά Έξοδα.....	36
19. Φόροι.....	37
20. Κέρδη ανά Μετοχή.....	36
21. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	37
22. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	38
23. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων.....	39
24. Στοιχεία και Πληροφορίες.....	40

Δήλωση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3556/2007

Εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π. και εξ' όσων γνωρίζουμε, δηλώνουμε ότι:

- (1) Οι εξαμηνιαίες ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2015, καταρτίστηκαν σύμφωνα με το ΔΛΠ 34 και τα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και αυτά των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.
- (2) Η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2015

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Ηλίας Βολονάσης

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

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

**Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»**
επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων
της εξάμηνης περιόδου που έληξε την 30.06.2015

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (στο εξής Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.) για τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2015 έως 30 Ιουνίου 2015 (όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά).

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Την 30 Ιανουαρίου 2015 τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας («Απορροφώσα») και της μητρικής εταιρείας «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.» («Απορροφώμενη») σε συνεδρίασή τους, αποφάσισαν την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της δεύτερης από την πρώτη (reverse merger). Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση έχει προταθεί να πραγματοποιηθεί με ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ως άνω αναφερόμενων εταιρειών, με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 68 επ. του ν. 2190/1920 και του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Ως ημερομηνία μετασχηματισμού έχει οριστεί η 31 Ιανουαρίου 2015.
2. Τα από 06 Αυγούστου 2015 Διοικητικά Συμβούλια της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης ενέκριναν το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης δι' απορρόφησης της δεύτερης από την πρώτη σύμφωνα με τα άρθρα 69 επ. του κ.ν. 2190/1920 και τα αρ. 1-5 του Ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει (Οράτε «ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ»).

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Την 30 Ιουνίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο από 36 εμπορικά ακίνητα (κυρίως τραπεζικά καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 29 χιλ. τ.μ. Επίσης, ο Όμιλος την 30 Ιουνίου 2015 κατείχε δύο ακίνητα στη Ρουμανία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2015 ανερχόταν σε €47.765 (31 Δεκεμβρίου 2014: €52.503).

Κύκλος εργασιών: Το σύνολο του κύκλου εργασιών κατά το α' εξάμηνο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015 ανήλθε σε €1.252, το οποίο αφορά σε έσοδα από μισθώματα, έναντι €1.711 την αντίστοιχη περίοδο του 2014, παρουσιάζοντας μείωση 26,8%. Η συγκεκριμένη μείωση υπήρξε αποτέλεσμα τροποποιήσεων, επαναδιαπραγματεύσεων ή καταγγελιών μισθωτικών συμβάσεων.

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά το α' εξάμηνο 2015 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε μείωση ύψους €4.787 (έναντι κερδών €421 την προηγούμενη περίοδο).

Λόγω των τρεχουσών συνθηκών που επικρατούν στην Ελληνική αγορά, όπου οι ρυθμοί των περισσότερων επενδυτικών ή αναπτυξιακών έργων υποδομής έχουν επιβραδυνθεί ή ματαιωθεί και υπάρχει ένας πολύ περιορισμένος αριθμός πραγματοποιηθεισών συναλλαγών, και σύμφωνα με το VPGA9 «Εκτιμήσεις σε αγορές ευάλωτες σε αλλαγή: Βεβαιότητα και Αβεβαιότητα» (Red Book, 9th edition, January 2014), θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στο γεγονός ότι οι τελευταίες οικονομικές εξελίξεις (όπως η επιβολή ελέγχου στην κίνηση κεφαλαίων την 29η Ιουνίου) έχουν ληφθεί υπ' όψιν την 30.06.2015 στο πλαίσιο της βασικής



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

εκτιμητικής προσέγγισης. Ειδικότερα για τον κλάδο των ακινήτων (τα οποία δεν είναι άμεσα ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία, δηλ. είναι non-liquid assets), τα οποιαδήποτε οικονομικά γεγονότα αναμφισβήτητα επιδρούν στην κινητικότητα της αγοράς, αλλά οι επιπτώσεις τους σε αγορές με μη άμεσα ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία, όπως η αγορά του real estate, εάν τελικά εμφανιστούν, εμφανίζονται με χρονική υστέρηση και αφού η αγορά αποτυπώσει τις θετικές ή αρνητικές τάσεις σε ενοίκια, αποδόσεις και όλες τις άλλες παραμέτρους που επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων. Λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι η κατάσταση αυτή είναι πρωτόγνωρη σε σχέση με την κανονικότητα στη λειτουργία των αγορών χρήματος και κεφαλαίων, η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην κτηματαγορά τους προσεχείς μήνες. Στο πλαίσιο αυτό επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης εκτιμητικής αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί τη βέλτιστη εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, σύμφωνα με τα δεδομένα που κατέστη δυνατόν να συλλέξουν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, υπό τις παρούσες περιστάσεις και τους υφιστάμενους περιορισμούς.

Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές): Οι λειτουργικές ζημιές του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2015 ανήλθαν σε €4.341 (έναντι λειτουργικών κερδών €1.566 της προηγούμενης περιόδου). Μη λαμβανομένης υπ' όψιν του καθαρού κέρδους / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, για το α' εξάμηνο 2015 τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου ανήλθαν σε ποσό €446, έναντι ποσού €1.145 της προηγούμενης περιόδου (μείωση 61,1%). Η μείωση οφείλεται κυρίως στη μείωση του κύκλου εργασιών του Ομίλου, όπως αναφέρεται παραπάνω.

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

Η θυγατρική της Εταιρείας «Egnatia Properties S.A.» φορολογείται στο εισόδημά της, βάσει φορολογικού 16,0% στη Ρουμανία. Για το α' εξάμηνο 2015, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

Οι φόροι σε επίπεδο Ομίλου κατά το α' εξάμηνο 2015 ήταν πιστωτικοί και ανήλθαν σε €99, έναντι €66 της προηγούμενης περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά 50,0% η οποία οφείλεται κυρίως στη μείωση του αναβαλλόμενου φόρου παθητικού σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2014 λόγω αύξησης της φορολογικής αξίας των ακινήτων του Ομίλου στη Ρουμανία.

Κέρδη / (ζημιές) περιόδου: Το α' εξάμηνο 2015 ο Όμιλος είχε ζημιές περιόδου ύψους €4.339 έναντι κερδών ύψους €1.680 της προηγούμενης περιόδου. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, για το α' εξάμηνο 2015 τα κέρδη περιόδου του Ομίλου ανήλθαν σε ποσό €448, έναντι κερδών περιόδου ποσού €1.259 της προηγούμενης περιόδου (μείωση 64,4%). Η μείωση οφείλεται κυρίως στη μείωση του κύκλου εργασιών του Ομίλου, όπως αναφέρεται παραπάνω.

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

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

	30.06.2015	31.12.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	1,01x	1,16x
Δείκτης Μόχλευσης (Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού)	22,0%	20,7%
LTV (Δάνεια προς Αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων)	23,2%	21,9%
(Net LTV) [Καθαρά Δάνεια (Δάνεια μείον Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα) προς Αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων]	17,7%	16,6%

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	30.06.2015	31.12.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)
Εσωτερική Λογιστική Αξία	39.489	43.941
Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	14.074	14.074
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	2,81	3,12

	Από 01.01. έως		Μεταβολή
	30.06.2015	30.06.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)	%
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	(4.339)	1.680	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	19	19	
Πλέον / Μείον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα)	97	(48)	
Πλέον / Μείον: Φόροι	(99)	(66)	
Κέρδη / (ζημιές) προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	(4.322)	1.585	
Μείον / Πλέον: Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	4.787	(421)	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων και καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των ακινήτων (Adjusted EBITDA)	465	1.164	(60,1)%

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως		Μεταβολή
	30.06.2015	30.06.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)	%
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	(4.339)	1.680	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	19	19	
Μείον / Πλέον: Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	4.787	(421)	
FFO	467	1.278	(63,5)%



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

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Τα από 6 Αυγούστου 2015 Διοικητικά Συμβούλια της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης ενέκριναν το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης (εφεξής το «Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης») δι' απορρόφησης της δεύτερης από την πρώτη (εφεξής η «Συγχώνευση») σύμφωνα με τα άρθρα 69 επ. του κ.ν. 2190/1920 και τα αρ. 1-5 του Ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει.

Η σχέση ανταλλαγής για τους μετόχους των συγχωνευόμενων εταιρειών έχει ως ακολούθως:

- Κάθε μέτοχος της Απορροφώσας (εκτός της Εθνική Πανγαία) θα ανταλλάσσει 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη που κατέχει στην Απορροφώσα, με 0,591602815 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ έκαστη.
- Κάθε μέτοχος της Απορροφώμενης θα ανταλλάσσει 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 4,00 Ευρώ εκάστη που κατέχει στην Απορροφώμενη, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ έκαστη.
- Κάθε μέτοχος της Απορροφώμενης θα ανταλλάσσει 1 κοινή εξαγοράσιμη μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 4,00 Ευρώ εκάστη που κατέχει στην Απορροφώμενη, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ έκαστη.

Μετά τη Συγχώνευση, το μετοχικό κεφάλαιο της νέας εταιρείας θα ανέρχεται πλέον σε €766.484 και θα διαιρείται σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ έκαστη.

Τα ανωτέρω τελούν υπό την έγκριση των Γενικών Συνελεύσεων των συγχωνευόμενων εταιρειών και υπό την έγκριση του Υπουργείου Οικονομίας Υποδομών, Ναυτιλίας & Τουρισμού (Δ/νση Ανωνύμων Εταιρειών και Πίστεως) σύμφωνα με το άρθρο 74 του Κ.Ν. 2190/1920 και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ως προς το σκέλος της τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας, μετά την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου συνεπεία της Συγχώνευσης.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Οικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία να επιβάλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

ΣΥΝΕΧΙΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Οι ενοποιημένες και εταιρικές ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας, η οποία προϋποθέτει ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία είναι σε θέση να ανταποκριθούν στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις τους στο εγγύς μέλλον. Συγκεκριμένα:

Το α' εξάμηνο 2015 ο Όμιλος είχε ζημιές περιόδου ύψους €4.339 έναντι κερδών περιόδου ύψους €1.680 της προηγούμενης περιόδου. Μη λαμβανομένης υπ' όψιν της καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, για το α' εξάμηνο 2015, ο Όμιλος κατέγραψε κέρδη περιόδου που ανήλθαν στο ποσό των €448.

Επιπροσθέτως, έως το τέλος του έτους αναμένεται να ολοκληρωθεί η αντίστροφη συγχώνευση της Εταιρείας με τη μητρική της εταιρεία, ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. (εφεξής «Εθνική Πανγαία») (Οράτε «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ»). Την 30 Ιουνίου 2015 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου της Εθνική Πανγαία αποτελείτο από 316 εμπορικά ακίνητα (κυρίως τραπεζικά καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 872



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

χιλ. τμ. στην Ελλάδα, την Ιταλία, τη Ρουμανία και τη Βουλγαρία με συνολική εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα €1.400.506 την 30 Ιουνίου 2015.

Σημειώνεται ότι μη λαμβανομένης υπ' όψιν της καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, για το α' εξάμηνο 2015 τα κέρδη περιόδου του Ομίλου της Εθνική Πανγαία το α' εξάμηνο 2015 ανήλθαν σε ποσό €36.852, έναντι κερδών περιόδου ποσού €37.564 της προηγούμενης περιόδου. Επίσης, την 30 Ιουνίου 2015, ο δείκτης άμεσης ρευστότητας του Ομίλου της Εθνική Πανγαία ανέρχεται σε 2,6x με τη συνολική αξία του κυκλοφορούντος ενεργητικού του να υπερβαίνει το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του κατά το ποσό των €87.962.

Η Εθνική Πανγαία διατηρεί σημαντικό ύψους συνέργειες με την ΕΤΕ, στο πλαίσιο μισθώσεων ακινήτων ιδιοκτησίας του από την ΕΤΕ. Ωστόσο, ο Όμιλος της Εθνική Πανγαία το τελευταίο έτος έχει προχωρήσει σε επενδύσεις οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του. Ως αποτέλεσμα, τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου της Εθνική Πανγαία για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €34.203, ήτοι 62,3% έναντι €34.416 (81,9%) του α' εξαμήνου του 2014.

Παρά τις δυσμενείς τρέχουσες οικονομικές συνθήκες η Διοίκηση θεωρεί ότι ο Όμιλος θα συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά του και ότι τα έσοδα και τα διαθέσιμα του Ομίλου είναι επαρκή για να καλύψουν την εξυπηρέτηση του δανεισμού και την πληρωμή των λειτουργικών του εξόδων στο εγγύς μέλλον.

Συμπέρασμα για τη συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας:

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω, η Διοίκηση θεωρεί ότι δεν τίθεται θέμα συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας και για το λόγο αυτό συνέταξε τις ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Κατά το 2014 σημειώθηκε αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα σε χαρτοφυλάκια ακινήτων με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά των ακινήτων του Ομίλου μας. Εντός του α' εξαμήνου του 2015, λόγω των τρεχουσών συνθηκών που επικρατούν στην Ελληνική αγορά, οι ρυθμοί των περισσότερων επενδυτικών ή αναπτυξιακών έργων υποδομής έχουν επιβραδυνθεί ή ματαιωθεί και υπάρχει ένας πολύ περιορισμένος αριθμός πραγματοποιηθεισών συναλλαγών. Η επικείμενη σύναψη συμφωνίας με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης αποτελεί ένα σημαντικό βήμα για τον περιορισμό της αβεβαιότητας και την αποκατάσταση του κλίματος εμπιστοσύνης και δύναται να αποτελέσει ευκαιρία επανεκκίνησης της ελληνικής οικονομίας.

Κατά το β' εξάμηνο του 2015 αναμένεται να ολοκληρωθεί η αντίστροφη συγχώνευση της Εταιρείας με τη μητρική της εταιρεία, Εθνική Πανγαία. Η εταιρεία που θα προκύψει μετά τη συγχώνευση θα έχει το απαραίτητο μέγεθος και έμπειρο στελεχιακό δυναμικό που θα της επιτρέψει να ανταγωνιστεί αποτελεσματικά τις άλλες εταιρείες του κλάδου και θα δημιουργήσει συνθήκες για περαιτέρω ανάπτυξη τόσο εντός της Ελλάδος όσο και στην ευρύτερη περιοχή της ΝΑ Ευρώπης. Επιπλέον, οι συνέργειες που θα προκύψουν από την απορρόφηση της Εθνική Πανγαία θα δημιουργήσουν προοπτική ανάπτυξης για τη νέα εταιρεία καθώς τόσο το ικανό μέγεθος της εταιρείας που θα προκύψει όσο και η ενίσχυσή της με εξειδικευμένα και έμπειρα στελέχη θα της δώσουν τη δυνατότητα να ελκύσει νέα κεφάλαια από τις αγορές (μόλις το επιτρέψουν οι συνθήκες της οικονομίας) τα οποία θα επενδυθούν μέσω νέων αποκτήσεων ακινήτων που θα διευρύνουν το χαρτοφυλάκιο της νέας εταιρείας θα βελτιώσουν τη μισθωτική και γεωγραφική διασπορά του με τελικό στόχο την περαιτέρω δημιουργία αξίας για τους μετόχους της.

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

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται: α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος, β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας του και γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεση του στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας.

Ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο (Ν. 2778/1999), σύμφωνα με το οποίο: α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου από ανεξάρτητο εκτιμητή, β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή, γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν ξεπερνούν το 40,0% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25,0% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Ως προς την επίδραση των τρεχουσών οικονομικών εξελίξεων σε σχέση με τις αξίες των ακινήτων οράτε τη σχετική αναφορά μας στο κεφάλαιο «Η Οικονομική Θέση και Χρηματοοικονομική Επίδοση του Ομίλου», παράγραφος για το «Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία» της παρούσας έκθεσης.

Επισφάλειες από μισθωτές (πιστωτικός κίνδυνος)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η αβεβαιότητα για τη πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Η Εταιρεία θεωρεί ότι δεν υφίσταται πληθωριστικός κίνδυνος, καθότι στο σημερινό μακροοικονομικό περιβάλλον δεν προβλέπεται αύξηση του πληθωρισμού.

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Επίσης, ο Όμιλος έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο του ενός μήνα.

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

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση. Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τα συνολικά δάνεια προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα επιτρέπει στις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75,0% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων. Στόχος της Διοίκησης του Ομίλου είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων του Ομίλου μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων του.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 30 Ιουνίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Δανειακές υποχρεώσεις	11.501	11.890	4.609	5.200
Σύνολο ενεργητικού	52.376	57.472	45.459	50.541
Δείκτης μόχλευσης	22,0%	20,7%	10,1%	10,3%

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Ο Όμιλος έχει επενδύσεις στη Ρουμανία. Εξωτερικοί παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τις σχετικές επενδύσεις είναι η πολιτική και οικονομική αστάθεια, καθώς και αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις επενδύσεις σε ακίνητα στις ως άνω χώρες.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24, περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 22 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015.

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2015
Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ηλίας Κ. Βολονάσης



Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Προς τους μετόχους της Εταιρείας
«MIG Real Estate ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

Εισαγωγή

Επισκοπήσαμε τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας MIG Real Estate ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ, της 30ης Ιουνίου 2015 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε αυτή την ημερομηνία, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν. 3556/2007. Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση ενός συμπεράσματος επί αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2.4 της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, όπου γίνεται αναφορά στις ιδιάζουσες οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στην Ελλάδα και στις ενδεχόμενες επιπτώσεις τους στην αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας. Στο συμπέρασμά μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Άλλο Θέμα

Οι συνημμένες συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας MIG Real Estate ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2014 και τα χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2014 είχαν επισκοπηθεί και ελεγχθεί αντίστοιχα από άλλο Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, ο οποίος εξέφρασε την 16η Ιουλίου 2014 συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη επί των συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων της συγκρίσιμης περιόδου της προηγούμενης χρήσης και την 29η Ιανουαρίου 2015 γνώμη χωρίς επιφύλαξη επί των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της συγκρίσιμης χρήσης αντίστοιχα.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

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

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2015

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μπεάτε Ράντουλφ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 37541

Deloitte.

Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης ΑΕ
Ορκωτοί Ελεγκτές & Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι
Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ Εταιρείας 120

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

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημ.	Όμιλος			Εταιρεία		
		30.06.2015	31.12.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)	01.01.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)	30.06.2015	31.12.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)	01.01.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό							
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	1.785	1.804	1.837	1.785	1.804	1.837
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	47.765	52.503	51.574	41.060	45.253	44.154
Συμμετοχή σε θυγατρικές	8	-	-	-	-	488	897
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	9	11	6	9	9	6
		49.559	54.318	53.417	42.854	47.554	46.894
Κυκλοφορούν ενεργητικό							
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	93	297	174	91	297	110
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	2.724	2.857	3.670	2.514	2.690	3.052
		2.817	3.154	3.844	2.605	2.987	3.162
Σύνολο ενεργητικού		52.376	57.472	57.261	45.459	50.541	50.056
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ							
Μετοχικό κεφάλαιο		42.222	42.222	42.222	42.222	42.222	42.222
Υπέρ το άρτιο		2.630	2.630	2.630	2.630	2.630	2.630
Αποθεματικά		2.700	2.714	3.079	2.328	2.816	3.590
Ζημίες εις νέον		(8.021)	(3.682)	(5.631)	(7.413)	(3.353)	(6.139)
Ίδια κεφάλαια μετόχων Εταιρείας		39.531	43.884	42.300	39.767	44.315	42.303
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-	-	-	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		39.531	43.884	42.300	39.767	44.315	42.303
ΠΑΘΗΤΙΚΟ							
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις							
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		169	166	134	169	166	134
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	13	166	322	-	-	-	-
Δανειακές υποχρεώσεις	14	9.406	10.076	11.304	3.400	4.000	5.100
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11	300	300	469	247	247	412
		10.041	10.864	11.907	3.816	4.413	5.646
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	596	756	894	553	453	596
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	15	113	154	346	114	160	311
Δανειακές υποχρεώσεις	14	2.095	1.814	1.814	1.209	1.200	1.200
		2.804	2.724	3.054	1.876	1.813	2.107
Σύνολο παθητικού		12.845	13.588	14.961	5.692	6.226	7.753
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		52.376	57.472	57.261	45.459	50.541	50.056

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2015

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος
Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 150138

Α. ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 801025

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

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2015



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

Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	30.06.2015	30.06.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)	30.06.2015	30.06.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)
Κύκλος εργασιών				
Έσοδα από μισθώματα	1.252	1.711	965	1.327
	1.252	1.711	965	1.327
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6 (4.787)	421	(4.193)	1.655
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16 (248)	(229)	(205)	(172)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17 (221)	(217)	(221)	(217)
Αποσβέσεις ενσωμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	7 (19)	(19)	(19)	(19)
Λοιπά έσοδα	26	82	26	295
Λοιπά έξοδα	18 (344)	(183)	(335)	(162)
Κέρδη / (Ζημιές) από λειτουργικές δραστηριότητες	(4.341)	1.566	(3.982)	2.707
Έσοδα από τόκους	21	48	20	41
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(118)	-	(73)	(99)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	(4.438)	1.614	(4.035)	2.649
Φόροι	19 99	66	(25)	(30)
Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου	(4.339)	1.680	(4.060)	2.619
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-
Μετόχους της εταιρείας	(4.339)	1.680	(4.060)	2.619
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και απομειωμένα	20 (0,3083)	0,1194	(0,2885)	0,1861

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2015

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού ΣυμβουλίουΟ Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων ΣύμβουλοςΟ Προϊστάμενος
Λογιστηρίου**Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ**
Α.Δ.Τ. ΑΚ 150138**Α. ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ**
Α.Δ.Τ. ΑΚ 801025**Δ. ΓΙΟΒΑΝΑΚΗΣ**
Α.Δ.Τ. ΑΖ 571767
ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 882/99 Α'ΤΑΞΗ

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)
(Ζημιές) / Κέρδη περιόδου	(4.339)	1.680	(4.060)	2.619
Λοιπά συνολικά έσοδα / έξοδα:				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Ζημιά από αποτίμηση διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου	-	-	(488)	(897)
Συναλλαγματικές διαφορές	(14)	(146)	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(14)	(146)	(488)	(897)
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	(14)	(146)	(488)	(897)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	(4.353)	1.534	(4.548)	1.722
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	(4.353)	1.534	(4.548)	1.722

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2015

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος
Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 150138

Α. ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 801025

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

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015



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

Σημείωση	Όμιλος Από 01.04. έως		Εταιρεία Από 01.04. έως	
	30.06.2015	30.06.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)	30.06.2015	30.06.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)
Κύκλος εργασιών				
Έσοδα από μισθώματα	620	859	477	677
	620	859	477	677
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(2.267)	421	(2.073)	1.655
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(122)	(138)	(95)	(104)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(79)	(117)	(79)	(117)
Αποσβέσεις ενσωμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(10)	(10)	(10)	(10)
Λοιπά έσοδα	11	(1)	11	(36)
Λοιπά έξοδα	(171)	(68)	(166)	(59)
Κέρδη / (Ζημιές) από λειτουργικές δραστηριότητες	(2.018)	946	(1.935)	2.006
Έσοδα από τόκους	10	23	10	21
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(165)	27	(36)	(49)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	(2.173)	996	(1.961)	1.978
Φόροι	87	112	(12)	(15)
Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου	(2.086)	1.108	(1.973)	1.963
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-
Μετόχους της εταιρείας	(2.086)	1.108	(1.973)	1.963
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και απομειωμένα	(0,1482)	0,0787	(0,1402)	0,1395

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2015

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 150138

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Α. ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 801025

Ο Προϊστάμενος
Λογιστηρίου

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

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015



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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.04. έως 30.06.2015	30.06.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)	Από 01.04. έως 30.06.2015	30.06.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)
(Ζημιές) / Κέρδη περιόδου	(2.086)	1.108	(1.973)	1.963
Λοιπά συνολικά έσοδα / έξοδα:				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Ζημιά από αποτίμηση διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου	-	-	-	(768)
Συναλλαγματικές διαφορές	102	(102)	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	102	(102)	-	(768)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	102	(102)	-	(768)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	(1.984)	1.006	(1.973)	1.195
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	(1.984)	1.006	(1.973)	1.195

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2015

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού ΣυμβουλίουΟ Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων ΣύμβουλοςΟ Προϊστάμενος
Λογιστηρίου**Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ**
Α.Δ.Τ. ΑΚ 150138**Α. ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ**
Α.Δ.Τ. ΑΚ 801025**Δ. ΓΙΟΒΑΝΑΚΗΣ**
Α.Δ.Τ. ΑΖ 571767
ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 882/99 Α΄ΤΑΞΗ

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015



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

Σημείωση	Αναλογούντα σε μετόχους της Εταιρείας					Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Ζημιές εις νέον	Σύνολο		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014 (όπως δημοσιεύθηκε)	42.222	2.630	3.079	(5.593)	42.338	-	42.338
Επίδραση λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής αναφορικά με την επιμέτρηση των ενσωμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	3	-	-	(38)	(38)	-	(38)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014 (όπως αναμορφώθηκε)	42.222	2.630	3.079	(5.631)	42.300	-	42.300
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(146)	-	(146)	-	(146)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	1.680	1.680	-	1.680
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	(146)	1.680	1.534	-	1.534
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2014 (όπως αναμορφώθηκε)	42.222	2.630	2.933	(3.951)	43.834	-	43.834
Κινήσεις μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2014	-	-	(219)	269	50	-	50
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014 (όπως αναμορφώθηκε)	42.222	2.630	2.714	(3.682)	43.884	-	43.884
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015 (όπως αναμορφώθηκε)	42.222	2.630	2.714	(3.682)	43.884	-	43.884
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(14)	-	(14)	-	(14)
Ζημιές περιόδου	-	-	-	(4.339)	(4.339)	-	(4.339)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα μετά από φόρους	-	-	(14)	(4.339)	(4.353)	-	(4.353)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2015	42.222	2.630	2.700	(8.021)	39.531	-	39.531

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

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Ζημιές εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014 (όπως δημοσιεύθηκε)	42.222	2.630	3.590	(6.101)	42.341
Επίδραση λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής αναφορικά με την επιμέτρηση των ενσωμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	3	-	-	(38)	(38)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014 (όπως αναμορφώθηκε)	42.222	2.630	3.590	(6.139)	42.303
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(897)	-	(897)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	2.619	2.619
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	(897)	2.619	1.722
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2014 (όπως αναμορφώθηκε)	42.222	2.630	2.693	(3.520)	44.025
Κινήσεις μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2014	-	-	123	167	290
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014 (όπως αναμορφώθηκε)	42.222	2.630	2.816	(3.353)	44.315
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015 (όπως αναμορφώθηκε)	42.222	2.630	2.816	(3.353)	44.315
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(488)	-	(488)
Ζημιές περιόδου	-	-	-	(4.060)	(4.060)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα μετά από φόρους	-	-	(488)	(4.060)	(4.548)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2015	42.222	2.630	2.328	(7.413)	39.767

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015



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

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	Από 01.01. έως 30.06.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)	Από 01.01. έως 30.06.2015	Από 01.01. έως 30.06.2014 (όπως αναμορφώθηκαν)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(4.438)	1.614	(4.035)	2.649
Προσαρμογές για:				
-Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	7	19	19	19
-Καθαρό (κέρδος)/ ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	4.787	(421)	(1.655)
-Προβλέψεις		91	91	3
-Έσοδα από τόκους		(21)	(20)	-
-Χρηματοοικονομικά έξοδα		118	73	99
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
- Μείωση/(Αύξηση) απαιτήσεων		118	118	1
- (Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων		108	101	(643)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		782	540	473
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(122)	(64)	(99)
Καταβληθείς φόρος	15	(98)	(72)	(153)
Εισπράξεις από αποζημιώσεις μισθωμάτων		-	-	153
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		562	404	374
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Μερίσματα εισπραχθέντα		-	-	249
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	6	(49)	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες		21	20	41
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(28)	20	290
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	14	(670)	(600)	(600)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(670)	(600)	(600)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(136)	(176)	64
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		2.857	2.690	3.052
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		3	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		2.724	2.514	3.116

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

1. Γενικές Πληροφορίες

Η «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής «η Εταιρεία») δραστηριοποιείται στη διαχείριση χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας στην Ελλάδα και στο εξωτερικό κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία μαζί με τη θυγατρική της στη Ρουμανία, «Egnatia Properties S.A.» (εφεξής ο «Όμιλος»), δραστηριοποιείται επίσης στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας στο εξωτερικό. Το χαρτοφυλάκιο το οποίο έχει στην κυριότητά του ο Όμιλος, 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.

Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς από την 13 Δεκεμβρίου 2007, ημερομηνία κατά την οποία έλαβε σχετική άδεια λειτουργίας.

Στο πλαίσιο της περαιτέρω ανάπτυξης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της, την 23 Ιουλίου 2010, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 99,96% του μετοχικού κεφαλαίου της ρουμάνικης ανώνυμης εταιρείας Egnatia Properties S.A., ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπίαια Μάρε. Η ενσωμάτωση της θυγατρικής εταιρείας στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου γίνεται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π., η οποία την 30 Ιουνίου 2015 κατέχει το 96,94% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (31 Δεκεμβρίου 2014: 96,90%). Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις καταστάσεις της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. και της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Την 30 Ιανουαρίου 2015 τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας («Απορροφώσα») και της μητρικής εταιρείας «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.» («Απορροφώμενη») σε συνεδρίασή τους, αποφάσισαν την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της δεύτερης από την πρώτη (reverse merger). Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση έχει προταθεί να πραγματοποιηθεί με ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ως άνω αναφερόμενων εταιρειών, με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 68 επ. του ν. 2190/1920 και του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Ως ημερομηνία μετασχηματισμού έχει οριστεί η 31 Ιανουαρίου 2015.

Τα από 06 Αυγούστου 2015 Διοικητικά Συμβούλια της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης ενέκριναν το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης δι' απορρόφησης της δεύτερης από την πρώτη σύμφωνα με τα άρθρα 69 επ. του κ.ν. 2190/1920 και τα αρ. 1-5 του Ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει (Σημείωση 23).

Οι ενδιαμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30 Ιουνίου 2015 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 12 Αυγούστου 2015 και είναι διαθέσιμες στο επενδυτικό κοινό στα γραφεία της Εταιρείας καθώς και στην ιστοσελίδα της στο διαδίκτυο (www.migre.gr), όπου θα είναι προσπελάσιμες για τουλάχιστον δύο έτη, σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 2 του Π.Δ. 360/1985, ως ισχύει μετά την τροποποίησή του από τον Ν.3301/2004.

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

2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω.

2.1. Βάση Παρουσίασης

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015 (οι «ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» («Δ.Λ.Π. 34»). Οι ενδιάμεσες αυτές οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις και όχι όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στην περίπτωση σύνταξης πλήρων ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (η «Ε.Ε.»).

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

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο.

Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα ακίνητα σε επενδύσεις τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

2.2. Συνέχιση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας

Οι ενοποιημένες και εταιρικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας, η οποία προϋποθέτει ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία είναι σε θέση να ανταποκριθούν στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις τους στο εγγύς μέλλον. Συγκεκριμένα:

Το α' εξάμηνο 2015 ο Όμιλος είχε ζημιές περιόδου ύψους €4.339 έναντι κερδών περιόδου ύψους €1.680 της προηγούμενης περιόδου. Μη λαμβανομένης υπ' όψιν της καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, για το α' εξάμηνο 2015, ο Όμιλος κατέγραψε κέρδη περιόδου που ανήλθαν στο ποσό των €448.

Επιπροσθέτως, έως το τέλος του έτους αναμένεται να ολοκληρωθεί η αντίστροφη συγχώνευση της Εταιρείας με τη μητρική της εταιρεία, ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. (εφεξής «Εθνική Πανγαία») (Οράτε ενότητα «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ» της Εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας). Την 30 Ιουνίου 2015 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου της Εθνική Πανγαία αποτελείτο από 316 εμπορικά ακίνητα (κυρίως τραπεζικά καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 872 χιλ. τμ. στην Ελλάδα, την Ιταλία, τη Ρουμανία και τη Βουλγαρία με συνολική εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα €1.400.506 την 30 Ιουνίου 2015.

Σημειώνεται ότι μη λαμβανομένης υπ' όψιν της καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, για το α' εξάμηνο 2015 τα κέρδη περιόδου του Ομίλου της Εθνική Πανγαία το α' εξάμηνο 2015 ανήλθαν σε ποσό €36.852, έναντι ποσού κερδών περιόδου €37.564 της προηγούμενης

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

περιόδου. Επίσης, την 30 Ιουνίου 2015, ο δείκτης άμεσης ρευστότητας του Ομίλου της Εθνική Πανγαία ανέρχεται σε 2,6x με τη συνολική αξία του κυκλοφορούντος ενεργητικού του να υπερβαίνει το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του κατά το ποσό των €87.962.

Η Εθνική Πανγαία διατηρεί σημαντικού ύψους συνέργειες με την ΕΤΕ, στο πλαίσιο μισθώσεων ακινήτων ιδιοκτησίας του από την ΕΤΕ. Ωστόσο, ο Όμιλος της Εθνική Πανγαία το τελευταίο έτος έχει προχωρήσει σε επενδύσεις οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του. Ως αποτέλεσμα, τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου της Εθνική Πανγαία για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €34.203, ήτοι 62,3% έναντι €34.416 (81,9%) του α' εξαμήνου του 2014.

Παρά τις δυσμενείς τρέχουσες οικονομικές συνθήκες η Διοίκηση θεωρεί ότι ο Όμιλος θα συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά του και ότι τα έσοδα και τα διαθέσιμα του Ομίλου είναι επαρκή για να καλύψουν την εξυπηρέτηση του δανεισμού και την πληρωμή των λειτουργικών του εξόδων στο εγγύς μέλλον.

Συμπέρασμα για τη συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας:

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω, η Διοίκηση θεωρεί ότι δεν τίθεται θέμα συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας και για το λόγο αυτό συνέταξε τις ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

2.3. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

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

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

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

Διευκρινίζει ότι το Δ.Π.Χ.Α. 3 *Συνενώσεις Επιχειρήσεων* εξαιρεί από το πεδίο εφαρμογής του τη λογιστική αντιμετώπιση του σχηματισμού κοινοπραξίας στις οικονομικές καταστάσεις της κοινοπραξίας.

Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Π.Χ.Α. 3 στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις.

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

διευκρινίζει ότι ο σκοπός της εξαίρεσης του χαρτοφυλακίου στην παράγραφο 52 από την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε συμψηφισμένη βάση, περιλαμβάνει όλες τις συμβάσεις οι οποίες είναι εντός σκοπού και αντιμετωπίζονται λογιστικά σύμφωνα με τις διατάξεις των Δ.Λ.Π. 39 ή του Δ.Π.Χ.Α. 9, ακόμη και εάν αυτές οι συμβάσεις δεν πληρούν τον ορισμό του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση».

Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Π.Χ.Α. 13 στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

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

Το Δ.Λ.Π. 40 *Επενδύσεις σε Ακίνητα* αποσαφηνίζει την αλληλεξάρτηση του Δ.Π.Χ.Α 3 και του Δ.Λ.Π. 40 κατά την ταξινόμηση ενός ακινήτου ως επενδυτικό ακίνητο ή ως ιδιοχρησιμοποιούμενο. Συνεπώς, μία εταιρεία η οποία αποκτά επενδυτικό ακίνητο πρέπει να προσδιορίσει εάν (α) το ακίνητο πληροί τον ορισμό του επενδυτικού

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

ακινήτου σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40 και (β) η συναλλαγή πληροί τον ορισμό της συνένωσης επιχειρήσεων σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 3.

Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 40 στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

2.4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατά τη σύνταξη των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από τη Διοίκηση σε σχέση με την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου και τις κύριες πηγές εκτίμησης των αβεβαιοτήτων ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014, εκτός της αλλαγής που περιγράφεται κατωτέρω, στη σημείωση 3.

Λόγω των τρεχουσών συνθηκών που επικρατούν στην Ελληνική αγορά, όπου οι ρυθμοί των περισσότερων επενδυτικών ή αναπτυξιακών έργων υποδομής έχουν επιβραδυνθεί ή ματαιωθεί και υπάρχει ένας πολύ περιορισμένος αριθμός πραγματοποιηθεισών συναλλαγών, οι τελευταίες οικονομικές εξελίξεις (όπως η επιβολή ελέγχου στην κίνηση κεφαλαίων την 29η Ιουνίου) έχουν ληφθεί υπόψη την 30.06.2015 στο πλαίσιο της βασικής εκτιμητικής προσέγγισης. Ειδικότερα για τον κλάδο των ακινήτων (τα οποία δεν είναι άμεσα ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία, δηλ. είναι non-liquid assets), τα οποιαδήποτε οικονομικά γεγονότα αναμφισβήτητα επιδρούν στην κινητικότητα της αγοράς, αλλά οι επιπτώσεις τους σε αγορές με μη άμεσα ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία, όπως η αγορά του real estate, εάν τελικά εμφανιστούν, εμφανίζονται με χρονική υστέρηση και αφού η αγορά αποτυπώσει τις θετικές ή αρνητικές τάσεις σε ενοίκια, αποδόσεις και όλες τις άλλες παραμέτρους που επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων. Λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι η κατάσταση αυτή είναι πρωτόγνωρη σε σχέση με την κανονικότητα στη λειτουργία των αγορών χρήματος και κεφαλαίων, η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην κτηματαγορά τους προσεχείς μήνες. Στο πλαίσιο αυτό επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης εκτιμητικής αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί τη βέλτιστη εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, σύμφωνα με τα δεδομένα που κατέστη δυνατόν να συλλέξουν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, υπό τις παρούσες περιστάσεις και τους υφιστάμενους περιορισμούς.

3. Νέα λογιστική πολιτική αναφορικά με την επιμέτρηση των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίαση της 30 Ιανουαρίου 2015 αποφάσισε την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης από την Εταιρεία, της εταιρείας με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» («Απορροφώμενη»). Η Απορροφώμενη κατέχει το 96,94% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση έχει προταθεί να πραγματοποιηθεί με ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ως άνω αναφερόμενων εταιρειών, με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 69 επ. του ν. 2190/1920 και του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν.

Στο πλαίσιο αυτό, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε στη συνεδρίασή του την 28 Μαΐου 2015, να προβεί σε αλλαγή λογιστικής πολιτικής αναφορικά με την επιμέτρηση του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις. Οι λόγοι που επέβαλαν αυτή την αλλαγή, ήταν η ανάγκη συνέπειας ως προς τις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές των δύο εταιρειών, οι οποίες και πρόκειται να συγχωνευθούν εντός του 2015.

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 16 *Ενσώματα Πάγια*, η Εταιρεία προβαίνει πλέον σε επιμέτρηση του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της στο κόστος κτήσης του μείον τις σωρευμένες

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

αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας του αντί της επιμέτρησης στην εύλογη αξία.

Το Δ.Λ.Π. 8 παρ. 14 ορίζει ότι μία επιχείρηση μπορεί να αλλάξει τη λογιστική πολιτική που εφαρμόζει στην περίπτωση που εκτιμά ότι η αλλαγή «καταλήγει σε οικονομικές καταστάσεις που παρέχουν αξιόπιστη και περισσότερο σχετική πληροφόρηση για τις επιδράσεις των συναλλαγών, λοιπών οικονομικών γεγονότων ή συνθηκών, στην οικονομική θέση της επιχείρησης, στη χρηματοοικονομική της απόδοση ή στις ταμειακές της ροές». Όπως ακριβώς αναφέρθηκε και ανωτέρω, η σχετική αλλαγή διενεργήθηκε ως συνέπεια της απόφασης συγχώνευσης δι' απορροφήσεως της «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» από την Εταιρεία, και της ανάγκης παρουσίας κοινών εφαρμοζόμενων λογιστικών πολιτικών μεταξύ των δύο εταιρειών.

Επιπροσθέτως, θα πρέπει να αναφερθεί ότι όπως φαίνεται και από τις αναλύσεις που ακολουθούν, από την ως άνω αλλαγή δεν προκύπτουν ουσιώδεις μεταβολές - επιδράσεις στα κονδύλια των ενοποιημένων και εταιρικών οικονομικών καταστάσεων.

Επίδραση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2014:

Όμιλος

	31.12.2014 (όπως δημοσιεύθηκε)	Επιδράσεις	31.12.2014 (όπως αναμορφώθηκε)
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.861	(57)	1.804
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού	52.514	-	52.514
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού	3.154	-	3.154
Σύνολο ενεργητικού	57.529	(57)	57.472
Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων	47.566	-	47.566
Ζημίες εις νέον	(3.625)	(57)	(3.682)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	43.941	(57)	43.884
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.864	-	10.864
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.724	-	2.724
Σύνολο υποχρεώσεων	13.588	-	13.588
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	57.529	(57)	57.472

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

Εταιρεία

	31.12.2014 (όπως δημοσιεύθηκε)	Επιδράσεις	31.12.2014 (όπως αναμορφώθηκε)
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.861	(57)	1.804
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού	45.750	-	45.750
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού	2.987	-	2.987
Σύνολο ενεργητικού	50.598	(57)	50.541
Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων	47.668	-	47.668
Κέρδη/(Ζημιές) εις νέον	(3.296)	(57)	(3.353)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	44.372	(57)	44.315
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.413	-	4.413
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.813	-	1.813
Σύνολο υποχρεώσεων	6.226	-	6.226
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	50.598	(57)	50.541

Επίδραση στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση Συνολικών Εσόδων περιόδου 01.01. - 31.12.2014:

Όμιλος	Από 01.01. έως 31.12.2014 (όπως δημοσιεύθηκε)	Επιδράσεις	Από 01.01. έως 31.12.2014 (όπως αναμορφώθηκε)
Έσοδα	3.674	(6)	3.668
Αποσβέσεις	(23)	(13)	(36)
Έξοδα	(1.573)	-	(1.573)
Κέρδη προ φόρων	2.078	(19)	2.059
Φόροι	(448)	-	(448)
Καθαρά κέρδη χρήσης	1.630	(19)	1.611
Λοιπά συνολικά έξοδα	(27)	-	(27)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	1.603	(19)	1.584

Εταιρεία	Από 01.01. έως 31.12.2014 (όπως δημοσιεύθηκε)	Επιδράσεις	Από 01.01. έως 31.12.2014 (όπως αναμορφώθηκε)
Έσοδα	3.871	(6)	3.865
Αποσβέσεις	(23)	(13)	(36)
Έξοδα	(1.325)	-	(1.325)
Κέρδη προ φόρων	2.523	(19)	2.504
Φόροι	(57)	-	(57)
Καθαρά κέρδη χρήσης	2.466	(19)	2.447
Λοιπά συνολικά έξοδα	(435)	-	(435)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	2.031	(19)	2.012

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

Επίδραση στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση Συνολικών Εσόδων περιόδου 01.01. - 30.06.2014:

Όμιλος	Από 01.01. έως 30.06.2014 (όπως δημοσιεύθηκε)	Επιδράσεις	Από 01.01. έως 30.06.2014 (όπως αναμορφώθηκε)
Έσοδα	2.263	-	2.263
Αποσβέσεις	(11)	(8)	(19)
Έξοδα	(630)	-	(630)
Κέρδη προ φόρων	1.622	(8)	1.614
Φόροι	66	-	66
Καθαρά κέρδη χρήσης	1.688	(8)	1.680
Λοιπά συνολικά έξοδα	(146)	-	(146)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	1.542	(8)	1.534

Εταιρεία	Από 01.01. έως 30.06.2014 (όπως δημοσιεύθηκε)	Επιδράσεις	Από 01.01. έως 30.06.2014 (όπως αναμορφώθηκε)
Έσοδα	3.318	-	3.318
Αποσβέσεις	(11)	(8)	(19)
Έξοδα	(650)	-	(650)
Κέρδη προ φόρων	2.657	(8)	2.649
Φόροι	(30)	-	(30)
Καθαρά κέρδη χρήσης	2.627	(8)	2.619
Λοιπά συνολικά έξοδα	(897)	-	(897)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	1.730	(8)	1.722

Επίδραση στα κέρδη ανά μετοχή περιόδου 01.01. - 30.06.2014:

Όμιλος Εξάμηνη περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου	2014 (όπως δημοσιεύθηκε)	Επιδράσεις	2014 (όπως αναμορφώθηκε)
Κέρδη / (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	1.688	(8)	1.680
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	14.074	14.074	14.074
Βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,1199	(0,0006)	0,1194

Εταιρεία Εξάμηνη περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου	2014 (όπως δημοσιεύθηκε)	Επιδράσεις	2014 (όπως αναμορφώθηκε)
Κέρδη / (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	2.627	(8)	2.619
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	14.074	14.074	14.074
Βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,1867	(0,0006)	0,1861

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

4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

4.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Η πολιτική διαχείρισεως κινδύνων που ακολουθεί ο Όμιλος επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς.

Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014.

4.2. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014, αντίστοιχα, ανά τεχνική αποτίμησης. Τα διαφορετικά επίπεδα καθορίζονται ως εξής:

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

Εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα (Επίπεδο 2).

Εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση οι οποίες δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς (Επίπεδο 3).

30 Ιουνίου 2015	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Μετοχές μη εισηγμένες	-	-	-	-

31 Δεκεμβρίου 2014	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Μετοχές μη εισηγμένες	-	-	488	488

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

Πολιτική του Ομίλου είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά.

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

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014, αντίστοιχα:

30 Ιουνίου 2015

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	11.501

31 Δεκεμβρίου 2014

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	11.890

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

Κατά την 30 Ιουνίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσεγγίζουν την εύλογη αξία.

5. Τομείς Δραστηριότητας

Ο Όμιλος παρουσιάζει οικονομική πληροφόρηση για δύο επιχειρηματικούς τομείς, βάσει της φύσης και της χρήσης των επενδυτικών του ακινήτων:

- εκμίσθωση ακινήτων ως καταστήματα,
- εκμίσθωση ακινήτων ως γραφεία.

Η ανάλυση των αποτελεσμάτων και των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού για κάθε τομέα δραστηριότητας έχει ως ακολούθως:

Ανάλυση ανά τομέα δραστηριότητας

Από 01.01. έως 30.06.2015

Τομέας	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	857	395	1.252
Σύνολο εσόδων τομέα	857	395	1.252
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	(1.982)	(2.805)	(4.787)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(119)	(129)	(248)
Λειτουργικές ζημιές τομέα	(1.244)	(2.539)	(3.783)
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα			26
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(584)
Λειτουργικές ζημιές			(4.341)
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους			21
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα			(118)
Ζημιές προ φόρων			(4.438)
Φόροι			99
Ζημιές περιόδου			(4.339)

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

Τομέας	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2015			
Ενεργητικό	20.183	27.582	47.765
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			4.611
Σύνολο ενεργητικού			52.376
Παθητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2015			
Υποχρεώσεις	11.711	166	11.877
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις			968
Σύνολο υποχρεώσεων			12.845
Από 01.01. έως 30.06.2014 (όπως αναμορφώθηκε)			
Τομέας	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	1.240	471	1.711
Σύνολο εσόδων τομέα	1.240	471	1.711
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	(472)	893	421
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(110)	(119)	(229)
Λειτουργικά κέρδη τομέα	658	1.245	1.903
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα			82
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(419)
Λειτουργικά κέρδη			1.566
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους			48
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα			-
Κέρδη προ φόρων			1.614
Φόροι			66
Κέρδη περιόδου			1.680
Τομέας	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2014 (όπως αναμορφώθηκε)			
Ενεργητικό	31.431	21.072	52.503
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			4.969
Σύνολο ενεργητικού			57.472
Παθητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2014			
Υποχρεώσεις	12.153	160	12.313
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις			1.275
Σύνολο υποχρεώσεων			13.588

Γεωγραφική Κατανομή

Από 01.01. έως 30.06.2015	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	965	287	1.252
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού	42.854	6.705	49.559
Από 01.01. έως 30.06.2014 (όπως αναμορφώθηκε)	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.327	384	1.711
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2014	47.554	6.764	54.318

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

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και απαιτήσεις από πελάτες.
- (γ) Τα μη κατανεμόμενα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια στοιχεία, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και λοιπές απαιτήσεις.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, ως ακολούθως:

Περίοδος που έληξε την Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	52.503	51.574	45.253	44.154
Προσθήκες :				
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	49	492	-	-
- Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(4.787)	437	(4.193)	1.099
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	47.765	52.503	41.060	45.253

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

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα	18.935	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	132	8,25% - 11,00%	7,00% - 9,00%
Ελλάδα	Γραφεία	22.125	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	156	8,25% - 11,00%	7,25% - 9,00%
Ρουμανία	Καταστήματα	1.249	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	10	10,00% - 12,00%	8,00% - 10,50%
Ρουμανία	Γραφεία	5.456	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	35	10,00%	8,00%

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

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

Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους. Για το χαρτοφυλάκιο στην Ελλάδα και τη Ρουμανία χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF).

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου έγινε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου 2015, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €4.787 (α' εξάμηνο 2014: κέρδος €421).

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2015 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €2.433 χαμηλότερη ή €2.659 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2015 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση, €1.674 χαμηλότερη ή €2.046 υψηλότερη, αντίστοιχα.

7. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Τα πάγια του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Όμιλος	Οικόπεδα & Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	1.913	9	295	7	2.224
Προσθήκες	-	-	2	-	2
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	1.913	9	297	7	2.226
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	(89)	(6)	(293)	-	(388)
Αποσβέσεις χρήσεως	(33)	(1)	-	-	(34)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	(122)	(7)	(293)	-	(422)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2014	1.791	2	4	7	1.804
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	1.913	9	297	7	2.226
Προσθήκες	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2015	1.913	9	297	7	2.226
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	(122)	(7)	(293)	-	(422)
Αποσβέσεις περιόδου	(16)	(2)	(1)	-	(19)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2015	(138)	(9)	(294)	-	(441)
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2015	1.775	-	3	7	1.785

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

8. Συμμετοχή σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2010 – 2014	Όμιλος		Εταιρεία	
			30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία		99,96%	99,96%	99,96%	99,96%

Η ανάλυση της κίνησης του λογαριασμού «Συμμετοχή σε θυγατρικές» κατά την παρούσα και την προηγούμενη χρήση, έχει ως εξής:

	Εταιρεία	
	2015	2014
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	488	897
Μείωση στα λοιπά συνολικά έσοδα από προσαρμογές στην εύλογη αξία	(488)	(409)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	-	488

9. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Εμπορικές απαιτήσεις	46	118	46	118
Λοιπές απαιτήσεις	47	179	45	179
Σύνολο	93	297	91	297

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

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2015 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €87, οι οποίες σχηματίστηκαν εξ ολοκλήρου την τρέχουσα εξαμηνιαία περίοδο και περιλαμβάνονται στα «λοιπά έσοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων.

10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας, περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Ταμείο	4	2	4	2
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	2.720	2.855	2.510	2.688
Σύνολο	2.724	2.857	2.514	2.690

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους. Οι τραπεζικές καταθέσεις τοκίζονται με κυμαινόμενο επιτόκιο και βασίζονται στα μηνιαία επιτόκια τραπεζικών καταθέσεων. Τα έσοδα από τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας λογιστικοποιούνται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και απεικονίζονται στο κονδύλι «Έσοδα από τόκους» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

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

11. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	300	300	247	247
Σύνολο	300	300	247	247

12. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Προμηθευτές	111	165	97	164
Έσοδα επόμενων χρήσεων	18	17	18	17
Φόροι- τέλη	330	142	301	114
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	137	432	137	158
Σύνολο	596	756	553	453

13. Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

Την 30 Ιουνίου 2015, ο Όμιλος αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση ποσού €166 (31 Δεκεμβρίου 2014: €322) που προέκυψε από τη διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των επενδυτικών ακινήτων της θυγατρικής εταιρείας Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία. Η διαφορά που προκύπτει σε σχέση με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση της 31 Δεκεμβρίου 2014 ποσού €156 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Φόροι» της ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων (Σημείωση 19).

14. Δανειακές Υποχρεώσεις

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακό δάνειο	3.400	4.000	3.400	4.000
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	6.006	6.076	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	9.406	10.076	3.400	4.000
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακό δάνειο	1.209	1.200	1.209	1.200
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	886	614	-	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2.095	1.814	1.209	1.200
Σύνολο	11.501	11.890	4.609	5.200

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

Οι μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων και δάνειο της θυγατρικής εταιρείας Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία που έχει χορηγηθεί από την εταιρεία με την επωνυμία OBAFEMI HOLDINGS LTD και έδρα την Κύπρο.

Το μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας αρχικού ποσού ύψους €7.000 και τρέχοντος υπολοίπου €4.609, συμπεριλαμβανομένων δεδουλευμένων τόκων ποσού €9, έχει χορηγηθεί από την Alpha Bank A.E. (πρώην Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Έως 1 έτος	2.095	1.814	1.209	1.200
Από 1 έως 5 έτη	4.836	4.836	3.400	4.000
Πάνω από 5 έτη	4.570	5.240	-	-
Σύνολο	11.501	11.890	4.609	5.200

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

Οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας ενός μήνα.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού όλα τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

Οι δανειακές υποχρεώσεις είναι εξασφαλισμένες με ακίνητα. Πιο αναλυτικά, εννέα ακίνητα της Εταιρείας στην Αττική (8 στην Αθήνα - συμπεριλαμβανομένου και του ιδιοχρησιμοποιούμενου - και 1 στον Πειραιά) βαρύνονται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank A.E. (πρώην Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.), για ποσό € 9.880 επί ενός εκάστου των ακινήτων.

15. Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Τρέχων φόρος	25	21	26	27
Φόρος επί αφορολόγητων αποθεματικών	88	88	88	88
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	-	45	-	45
Σύνολο	113	154	114	160

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2014, η εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά για τις χρήσεις 2008 και 2009. Από τον έλεγχο προέκυψαν διαφορές συνολικού ποσού €90 που αφορούσαν τον υπολογισμό του φόρου βάσει του άρθρου 31 του Ν.2778/1999 και περαιτέρω υποχρεώσεις από την μη υποβολή δήλωσης αναπροσαρμογής ακινήτων του ν.2065/1992. Η Διοίκηση της εταιρείας αμφισβήτησε τα πορίσματα του ελέγχου και για τον λόγο αυτό άσκησε ενδικοφανή προσφυγή κατ' άρθρο 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας καταβάλλοντας το 50% του ανωτέρω ποσού. Η ενδικοφανής προσφυγή απερρίφθη από τη Διεύθυνση επίλυσης διαφορών της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και η Διοίκηση της Εταιρείας προσέφυγε στα Διοικητικά Δικαστήρια. Την 23 Μαρτίου 2015, η Εταιρεία προέβη στην αποπληρωμή όλου του ποσού που είχε απομείνει, ήτοι €45 από το συνολικό ποσό των €90 που είχε καταλογιστεί από τον έλεγχο. Από τις παραπάνω διαφορές δεν προέκυψε επιβάρυνση στα αποτελέσματα της χρήσης καθώς η Εταιρεία είχε σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις σε προηγούμενες χρήσεις.

Σημειώνεται επίσης ότι η θυγατρική εταιρεία, «Egnatia Properties S.A.», εντός του α' εξαμήνου 2015 προκατέβαλε φόρο χρήσης 2015 ποσού €32, σύμφωνα με το φορολογικό καθεστώς που ισχύει στη Ρουμανία.

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

16. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	Από 01.01. έως 30.06.2014	Από 01.01. έως 30.06.2015	Από 01.01. έως 30.06.2014
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	152	133	110	90
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	2	15	2	4
Έξοδα ασφάλισης	20	22	19	20
Έξοδα εκτιμήσεων	32	10	32	9
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	35	25	35	25
Λοιπά έξοδα	7	24	7	24
Σύνολο	248	229	205	172

17. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	Από 01.01. έως 30.06.2014	Από 01.01. έως 30.06.2015	Από 01.01. έως 30.06.2014
Μισθοί	174	168	174	168
Εργοδοτικές εισφορές	42	46	42	46
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	3	3	3	3
Λοιπά έξοδα	2	-	2	-
Σύνολο	221	217	221	217

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2015 ήταν 8 άτομα (30 Ιουνίου 2014: 9 άτομα).

18. Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	Από 01.01. έως 30.06.2014	Από 01.01. έως 30.06.2015	Από 01.01. έως 30.06.2014
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	6	-	6	-
Αμοιβές τρίτων	148	122	141	103
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	-	1	-	1
Φόροι - τέλη	67	-	67	-
Λοιπά	123	60	121	58
Σύνολο	344	183	335	162

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

19. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	57	99	25	30
Αναβαλλόμενος φόρος	(156)	(165)	-	-
Σύνολο	(99)	(66)	25	30

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία, φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της.

Η θυγατρική εξωτερικού της Εταιρείας, «Egnatia Properties S.A.», φορολογείται στο εισόδημά της, βάσει φορολογικού συντελεστή 16,0% στη Ρουμανία. Για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

20. Κέρδη ανά Μετοχή

Τα βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη / (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2015	2014	2015	2014
Κέρδη/(ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	(4.339)	1.680	(4.060)	2.619
Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών (χιλιάδες)	14.074	14.074	14.074	14.074
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και απομειωμένα	(0,3083)	0,1194	(0,2885)	0,1861

21. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 30 Ιουνίου 2015 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις (31 Δεκεμβρίου 2014: €45). Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010. Οι χρήσεις 2011, 2012 και 2013 έχουν ελεγχθεί από το νόμιμο ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994. Τα σχετικά πιστοποιητικά για το 2011, 2012 και 2013, τα οποία δεν είχαν παρατηρήσεις, εκδόθηκαν την 25 Ιουλίου 2012, 23 Σεπτεμβρίου 2013 και 07 Ιουλίου 2014, αντίστοιχα. Οι χρήσεις 2011 και 2012 θεωρούνται περαιωμένες, καθώς έχει παρέλθει η 18μηνη περίοδος από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» Υπουργείο Οικονομικών, περίοδο κατά την οποία οι φορολογικές αρχές μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο, σύμφωνα με το αρ. 6 της ΠΟΛ 1159/22.7.2011. Η χρήση 2013 θα πρέπει να θεωρείται οριστική για σκοπούς φορολογικού ελέγχου μετά από 18 μήνες από την υποβολή της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών (εκτός και αν η εν λόγω προθεσμία παραταθεί στο μέλλον με νέα

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

απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών). Η χρήση 2014 βρίσκεται υπό έλεγχο από τους τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές της Εταιρείας και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό αναμένεται να εκδοθεί μετά τη δημοσίευση των Οικονομικών Καταστάσεων της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την 30.06.2015. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμάται ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις.

Πληροφορίες σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για τις θυγατρικές παρουσιάζονται στη Σημείωση 8.

22. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εθνική Παναγία Α.Ε.Ε.Α.Π. (μητρική εταιρεία και μέλος του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε.) κατέχει το 96,94% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (31 Δεκεμβρίου 2014: 96,90%) και ελέγχει την Εταιρεία (Σημείωση 1). Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Προπληρωθέντα έξοδα				
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	8	-	8	-
Σύνολο	8	-	8	-
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	2	18	2	18
Σύνολο	2	18	2	18

ii. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	Από 01.01. έως 30.06.2014	Από 01.01. έως 30.06.2015	Από 01.01. έως 30.06.2014
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	20	-	20	-
Σύνολο	20	-	20	-

iii. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	Από 01.01. έως 30.06.2014	Από 01.01. έως 30.06.2015	Από 01.01. έως 30.06.2014
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1	-	1	-
Σύνολο	1	-	1	-

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

iv. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	6	-	6	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	117	15	117
Σύνολο	21	117	21	117

v. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014
Αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	120	179	120	179
Σύνολο	120	179	120	179

23. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων

Τα από 6 Αυγούστου 2015 Διοικητικά Συμβούλια της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης ενέκριναν το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης δι' απορρόφησης της δεύτερης από την πρώτη σύμφωνα με τα άρθρα 69 επ. του κ.ν. 2190/1920 και τα αρ. 1-5 του Ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει.

Η σχέση ανταλλαγής για τους μετόχους των συγχωνευόμενων εταιρειών έχει ως ακολούθως:

- Κάθε μέτοχος της Απορροφώσας (εκτός της Εθνική Πανγαία) θα ανταλλάσσει 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη που κατέχει στην Απορροφώσα, με 0,591602815 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη.
- Κάθε μέτοχος της Απορροφώμενης θα ανταλλάσσει 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 4,00 Ευρώ εκάστη που κατέχει στην Απορροφώμενη, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη.
- Κάθε μέτοχος της Απορροφώμενης θα ανταλλάσσει 1 κοινή εξαγοράσιμη μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 4,00 Ευρώ εκάστη που κατέχει στην Απορροφώμενη, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη.

Μετά τη Συγχώνευση, το μετοχικό κεφάλαιο της νέας εταιρείας θα ανέρχεται πλέον σε €766.484 και θα διαιρείται σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη.

Τα ανωτέρω τελούν υπό την έγκριση των Γενικών Συνελεύσεων των συγχωνευόμενων εταιρειών και υπό την έγκριση του Υπουργείου Οικονομίας Υποδομών, Ναυτιλίας & Τουρισμού (Δ/νση Ανωνύμων Εταιρειών και Πίστωσης) σύμφωνα με το άρθρο 74 του Κ.Ν. 2190/1920 και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ως προς το σκέλος της τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας, μετά την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου συνεπεία της Συγχώνευσης.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Οικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία να επιβάλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

