



**ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ
ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΠΕΡΙΟΔΟ
(1^η Ιανουαρίου έως 30^η Σεπτεμβρίου 2011)**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	1
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ.....	2
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	3
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	4
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	5
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	6
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ..	7
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	7
2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	7
3. ΝΕΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	8
4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	14
6. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	15
7. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	17
8. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ.....	18
9.ΔΙΑΝΟΜΗ	18
10. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	19
11. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ	19
12. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	19
13. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	20
14. ΕΠΟΧΙΚΕΣ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΕΙΣ.....	20
15. ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ.....	20
16. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	20
17. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	21
18. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	22

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε €)	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30/9/2011	31/12/2010	30/9/2011	31/12/2010
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού					
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις		2.608.093	2.863.783	2.608.093	2.863.783
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία		4.593	18.358	4.593	18.358
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	67.110.769	70.389.709	59.210.769	62.589.709
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	8			901.445	473.999
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		4.245	2.745	4.245	2.745
Σύνολο		69.727.700	73.274.595	62.729.144	65.948.594
Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού					
Απαιτήσεις		94.116	93.213	53.018	91.538
Μετοχές αποτιμώμενες στην εύλογη αξία		113.900		113.900	
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα		3.670.878	3.251.819	3.143.664	2.828.956
Σύνολο		3.878.894	3.345.032	3.310.582	2.920.494
Σύνολο Ενεργητικού		73.606.593	76.619.626	66.039.726	68.869.088
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ιδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο		37.020.000	37.020.000	37.020.000	37.020.000
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο		2.629.917	2.629.917	2.629.917	2.629.917
Αποθεματικά		3.219.864	3.177.152	3.930.181	3.565.038
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέον		12.817.155	15.553.021	12.106.838	15.165.136
		55.686.936	58.380.090	55.686.936	58.380.091
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		361	190		
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		55.687.297	58.380.281	55.686.936	58.380.091
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		137.343	129.096	137.343	129.096
Αναβαλλόμενες Φορολογικές υποχρεώσεις		73.426	57.426		
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		6.517.254	6.621.755		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		741.002	742.660	679.972	684.183
Σύνολο		7.469.025	7.550.937	817.315	813.279
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	530.045	645.645	229.583	338.835
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος		305.893	428.431	305.893	336.883
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	11	9.614.333	9.614.333	9.000.000	9.000.000
Σύνολο		10.450.272	10.688.409	9.535.476	9.675.718
Σύνολο Υποχρεώσεων		17.919.297	18.239.346	10.352.791	10.488.997
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		73.606.593	76.619.626	66.039.726	68.869.088

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 22 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

(ποσά σε €)	Σημ.	Όμιλος			
		01/01 - 30/09/2011	01/01 - 30/09/2010	01/07 - 30/09/2011	01/07 - 30/09/2010
Έσοδα από Μισθώματα		3.933.715	3.659.856	1.303.552	1.312.261
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες		(3.278.940)	(2.755.887)		
Έσοδα από τόκους		113.156	51.979	40.643	13.046
Λοιπά έσοδα		175.900	85.412	(45.657)	29.474
Σύνολο Εσόδων		943.830	1.041.360	1.298.567	1.354.781
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(284.428)	(164.513)	(108.538)	(62.031)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(310.877)	(385.383)	(93.350)	(142.600)
Αποσβέσεις		(83.322)	(94.046)	(24.842)	(32.235)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα		(301.254)	(313.668)	(81.472)	(91.202)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(525.687)	(314.954)	(262.723)	(139.341)
Σύνολο Εξόδων		(1.505.568)	(1.272.564)	(570.925)	(467.409)
Κέρδη προ φόρων		(561.738)	(231.204)	727.642	887.372
Φόρος εισοδήματος		(182.021)	(450.982)	(39.114)	(111.897)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		(743.758)	(682.186)	688.529	775.475
<i>Κατανεμημένα σε</i>					
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		171	92	171	92
Μετόχους της Μητρικής		(743.929)	(682.277)	688.358	775.384
Λοιπά Συνολικά Έσοδα					
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου		(191.239)	(69.287)		
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση Συμμετοχής					
Συναλλαγματικές διαφορές		105.014	35.763		
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου		(829.984)	(715.710)	688.529	775.475
<i>Κατανεμημένα σε</i>					
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		361	112	361	112
Μετόχους της Μητρικής		(830.345)	(715.822)	688.168	775.363
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους					
Βασικά και προσαρμοσμένα	12	(0,0603)	(0,0553)	0,0558	0,0628

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 22 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

(ποσά σε €)	Σημ.	Εταιρεία			
		01/01 - 30/09/2011	01/01 - 30/09/2010	01/07 - 30/09/2011	01/07 - 30/09/2010
Έσοδα από Μισθώματα Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	3.386.073 (3.378.940)	3.541.856 (3.029.109)	1.121.767	1.194.261
Έσοδα από τόκους		89.733	50.279	31.513	11.346
Λοιπά έσοδα		65.881	62.736	5.727	6.798
Σύνολο Εσόδων		162.747	625.762	1.159.007	1.212.405
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(196.614)	(164.513)	(73.644)	(62.031)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(310.877)	(385.383)	(93.350)	(142.600)
Αποσβέσεις		(83.322)	(94.046)	(24.842)	(32.235)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα		(282.360)	(285.300)	(73.725)	(62.834)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(254.948)	(249.014)	(91.475)	(73.401)
Σύνολο Εξόδων		(1.128.121)	(1.178.256)	(357.036)	(373.101)
Κέρδη προ φόρων		(965.374)	(552.494)	801.971	839.304
Φόρος εισοδήματος		(100.987)	(373.345)	(238.957)	(34.260)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		(1.066.361)	(925.839)	563.014	805.044
<i>Κατανεμημένα σε</i>					
Μη ελέγχουσες συμμετοχές					
Μετόχους της Μητρικής		(1.066.361)	(925.839)	563.014	805.044
Λοιπά Συνολικά Έσοδα					
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου		(191.239)	(69.287)		
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση Συμμετοχής	8	427.446	279.306	427.446	279.306
Συναλλαγματικές διαφορές					
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου		(830.155)	(715.820)	990.459	1.084.350
<i>Κατανεμημένα σε</i>					
Μη ελέγχουσες συμμετοχές					
Μετόχους της Μητρικής		(830.155)	(715.820)	990.459	1.084.350

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημ.	Ίδια Κεφάλαια αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες						
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά /Συναλλαγματικές Διαφορές	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2010	37.020.000	2.629.917	3.069.429	17.744.672	60.464.018		60.464.018
Αποτέλεσμα Περιόδου				(682.277)	(682.277)	92	(682.185)
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου			(69.287)		(69.287)		(69.287)
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			35.743		35.743	20	35.763
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</i>			(33.544)	(682.277)	(715.821)	112	(715.709)
Αγορά θυγατρικής (μη ελέγχουσε συμμετοχές)						8	8
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2009			178.274	(178.274)			
Μερίσματα Πληρωτέα				(1.480.800)	(1.480.800)		(1.480.800)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2010	37.020.000	2.629.917	3.214.159	15.403.320	58.267.397	120	58.267.517
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011	37.020.000	2.629.917	3.177.152	15.553.022	58.380.091	190	58.380.281
Αποτέλεσμα Περιόδου				(743.929)	(743.929)	361	(743.569)
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου			(191.239)		(191.239)		(191.239)
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			105.014		105.014	(190)	104.824
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</i>			(86.225)	(743.929)	(830.155)	171	(829.984)
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2009			128.937	(128.937)			
Μερίσματα Πληρωτέα				(1.851.000)	(1.851.000)		(1.851.000)
Αμοιβές Δ.Σ.				(12.000)	(12.000)		(12.000)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2011	37.020.000	2.629.917	3.219.864	12.817.155	55.698.936	361	55.687.297

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 22 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημ	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2010	37.020.000	2.629.917	3.069.429	17.744.672	60.464.018
Αποτέλεσμα Περιόδου				(925.839)	(925.839)
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου			(69.287)		(69.287)
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχών			279.306		279.306
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</i>			210.018	(925.839)	(715.820)
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2008			178.274	(178.274)	
Μερίσματα Πληρωτέα				(1.480.800)	(1.480.800)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2010	37.020.000	2.629.917	3.457.722	15.159.759	58.267.398
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011	37.020.000	2.629.917	3.565.038	15.165.136	58.380.091
Αποτέλεσμα Περιόδου				(1.066.361)	(1.066.361)
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου			(191.239)		(191.239)
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχών			427.446		427.446
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</i>			236.206	(1.066.361)	(1.066.361)
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2009			128.937	(128.937)	
Μερίσματα Πληρωτέα				(1.851.000)	(1.851.000)
Αμοιβές Δ.Σ.				(12.000)	(12.000)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2011	37.020.000	2.629.917	3.930.181	12.106.838	55.686.936

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 22 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε €)	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		01/01 - 30/09/2011	01/01 - 30/09/2010	01/01 - 30/09/2011	01/01 - 30/09/2010
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες					
Καθαρά κέρδη προ φόρων		(561.738)	(231.204)	(965.374)	(552.494)
<i>Προσαρμογές για:</i>					
Αποσβέσεις		83.322	94.046	83.322	94.046
(Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	3.278.940	2.755.887	3.378.940	3.029.109
(Κέρδη) / Ζημίες από πώληση ενσώματων παγίων		21.300		21.300	
Προβλέψεις		8.248	9.348	8.248	9.348
Έξοδα για τόκους		525.687	314.954	254.948	249.014
Έσοδα από τόκους		(113.156)	(51.979)	(89.733)	(50.279)
Λοιπά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας		(17.002)		(17.002)	
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης		3.225.601	2.891.052	2.674.648	2.778.744
<i>Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:</i>					
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων		(2.403)	(43.333)	37.020	12.780
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων		(155.173)	87.020	(113.464)	15.738
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		3.068.024	2.934.739	2.598.204	2.807.262
Πληρωθέντες τόκοι		(411.627)	(264.893)	(254.948)	(198.953)
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος		(259.690)	(136.504)	(131.977)	(135.685)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		2.396.708	2.533.342	2.211.279	2.472.624
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες					
Αγορές επενδυτικών ακινήτων μέσω θυγατρικών			190.981		(20.000)
Αγορές - προσθήκες επενδυτικών ακινήτων			(2.800.000)		(2.800.000)
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων προς πώληση		(135.200)		(135.200)	
Αγορές ενσώματων και άυλων Ακινήτοποιήσεων		(5.107)	(18.224)	(5.107)	(18.224)
Τόκοι εισπραχθέντες		131.156	51.976	89.733	50.279
Μερίσματα εισπραχθέντα		17.002		17.002	
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες		(10.149)	(2.575.267)	(33.571)	(2.787.945)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες					
Μερίσματα Πληρωθέντα	9	(1.863.000)	(1.480.800)	(1.863.000)	(1.480.800)
Εκταμιεύσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων		(104.500)	(23.260)		
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(1.967.500)	(1.504.060)	(1.863.000)	(1.480.800)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα					
		419.059	(1.545.986)	314.708	(1.796.122)
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης					
Επίδραση Συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα		3.251.819	3.588.280	2.828.956	3.588.280
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου		3.670.878	2.078.057	3.143.664	1.792.158

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 22 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

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

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

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

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, η οποία κατά την 30/09/2011 κατείχε ποσοστό 39,8703% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Οι καταστάσεις της εταιρείας ενοποιούνται στις καταστάσεις της MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Οι παρούσες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30 Σεπτεμβρίου 2011 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 16 Νοεμβρίου 2011. Σύμφωνα με τις διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, 5τροποποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις δεν επιτρέπονται μετά την έγκρισή τους.

2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2011 (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις») περιλαμβάνουν τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και της θυγατρικής της (μαζί ο «Όμιλος»). Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ειδικότερα σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 34 «Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά». Επίσης, οι παραπάνω οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων, των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και των συμμετοχών σε θυγατρικές, την αρχή συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.) καθώς και των ερμηνειών τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της I.A.S.B.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν περιορισμένη πληροφόρηση σε σχέση με αυτές των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Ως εκ τούτου, οι συνημμένες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις πρέπει να διαβάζονται σε συνδυασμό με τις τελευταίες δημοσιευθείσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2010.

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

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι οικονομικές καταστάσεις, είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2010 και έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται εκτός από τις παρακάτω αλλαγές.

3. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Ο όμιλος έχει υιοθετήσει όλα τα νέα πρότυπα και τις διερμηνείες, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις χρήσεις που άρχισαν την 1 Ιανουαρίου 2011. Στην παράγραφο 3.1 παρουσιάζονται τα πρότυπα τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την 1η Ιανουαρίου 2011. Στην παράγραφο 3.2 παρουσιάζονται τα πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες τα οποία είτε δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί, από την Ε.Ε.

3.1 Τροποποιήσεις στα δημοσιευμένα πρότυπα

- **Ετήσιες Βελτιώσεις 2010**

Κατά το 2010 το ΔΣΛΠ προέβη στην έκδοση των ετήσιων Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ για το 2010 –μια σειρά προσαρμογών σε 7 Πρότυπα – που αποτελεί μέρος του προγράμματος για ετήσιες βελτιώσεις στα Πρότυπα. Το πρόγραμμα των ετήσιων βελτιώσεων του ΔΣΛΠ στοχεύει στο να πραγματοποιούνται απαραίτητες αλλά μη επείγουσες προσαρμογές σε ΔΠΧΑ τα οποία δεν θα αποτελέσουν μέρος κάποιου μεγαλύτερου προγράμματος αναθεωρήσεων. Οι περισσότερες βελτιώσεις έχουν εφαρμογή για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2011.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις 2009**

Κατά το 2009 το ΔΣΛΠ προέβη στην έκδοση των ετήσιων Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ για το 2009 –μια σειρά προσαρμογών σε 12 Πρότυπα – που αποτελεί μέρος του προγράμματος για ετήσιες βελτιώσεις στα Πρότυπα. Το πρόγραμμα των ετήσιων βελτιώσεων του ΔΣΛΠ στοχεύει στο να πραγματοποιούνται απαραίτητες αλλά μη επείγουσες προσαρμογές σε ΔΠΧΑ τα οποία δεν θα αποτελέσουν μέρος κάποιου μεγαλύτερου προγράμματος αναθεωρήσεων.

- **Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 2: «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»**

Το ΔΣΛΠ προχώρησε σε έκδοση τροποποίησης του ΔΠΧΑ 2 αναφορικά με τον λογιστικό χειρισμό των συναλλαγών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών μεταξύ εταιριών του ιδίου ομίλου και πως αυτές αντιμετωπίζονται στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιριών. Η τροποποίηση αυτή δεν εφαρμόζεται για τον Όμιλο.

- **ΕΔΔΠΧΑ 14 (Τροποποίηση)- «Προπληρωμές ελάχιστον κεφαλαιακών απαιτήσεων»**

Η Τροποποίηση έγινε για να άρει τον περιορισμό που είχε μια οντότητα στο να αναγνωρίσει ένα στοιχείο του ενεργητικού που προέκυπτε από εθελοντικές προπληρωμές που έκανε προς ένα πρόγραμμα παροχών

προκειμένου να καλύψει τις ελάχιστες κεφαλαιακές υποχρεώσεις του.. Η διερμηνεία δεν είχε επίδραση στις δραστηριότητες του Ομίλου.

- **Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 1 «ΔΠΧΑ Πρώτη Εφαρμογή» - Περιορισμένες Εξαιρέσεις από τη Συγκριτική Πληροφόρηση για τις Γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 για Εταιρίες που Εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ για Πρώτη Φορά**

Η Τροποποίηση παρέχει εξαιρέσεις σε εταιρίες που εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ για πρώτη φορά από την υποχρέωση να παρέχουν συγκριτικές πληροφορίες σε σχέση με τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται από το ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις». Η διερμηνεία δεν είχε επίδραση στις δραστηριότητες του Ομίλου.

- **ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις Συνδεδεμένων Μερών (αναθεώρηση)»**

Με την παρούσα τροποποίηση αποσαφηνίζεται η έννοια των συνδεδεμένων μερών και επιχειρείται μείωση στις γνωστοποιήσεις των συναλλαγών ανάμεσα σε συνδεδεμένα μέρη του δημοσίου. Συγκεκριμένα, καταργείται η υποχρέωση των συνδεδεμένων μερών δημοσίου να γνωστοποιήσουν τις λεπτομέρειες όλων των συναλλαγών με το δημόσιο και με άλλα συνδεδεμένα μέρη δημοσίου, αποσαφηνίζει και απλοποιεί τον ορισμό του συνδεδεμένου μέρους και επιβάλλει την γνωστοποίηση όχι μόνο των σχέσεων, των συναλλαγών και των υπολοίπων ανάμεσα στα συνδεδεμένα μέρη αλλά και των δεσμεύσεων τόσο στις ατομικές όσο και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Η εφαρμογή του αναθεωρημένου προτύπου δεν έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΕΔΔΠΧΑ 19: Εξόφληση Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων μέσω Συμμετοχικών Τίτλων**

Η Διερμηνεία 19 εξετάζει το θέμα της λογιστικής αντιμετώπισης των περιπτώσεων όταν οι όροι μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης αποτελούν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης και ως αποτέλεσμα η οντότητα εκδίδει μετοχικούς τίτλους στον πιστωτή για να εξοφλήσει το σύνολο ή μέρος της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Τέτοιες συναλλαγές αναφέρεται μερικές φορές ως ανταλλαγές «χρεωστικών – συμμετοχικών τίτλων» ή συμφωνίες ανταλλαγής μετοχών, και η συχνότητα τους αυξάνεται κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης. Η Διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

3.2 Πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες σε ήδη υπάρχοντα πρότυπα τα οποία είτε δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί, από την Ε.Ε..

Επιπλέον, η ΔΣΛΠ έχει προχωρήσει στην έκδοση των παρακάτω νέων ΔΠΧΑ, τροποποιήσεων και διερμηνειών τα οποία δεν είναι υποχρεωτικά για τις παρουσιαζόμενες οικονομικές καταστάσεις και τα οποία μέχρι την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων δεν είχαν υιοθετηθεί από την ΕΕ.

- **ΔΠΧΑ 9: «Χρηματοοικονομικά Μέσα»**

Το ΔΣΛΠ σχεδιάζει να αντικαταστήσει πλήρως το ΔΛΠ 39 « Χρηματοοικονομικά μέσα αναγνώριση και αποτίμηση» κατά το τέλος του 2010, το οποίο θα τεθεί σε εφαρμογή για ετήσιες οικονομικές χρήσεις που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2013. Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί την πρώτο στάδιο του συνολικού σχεδίου αντικατάστασης του ΔΛΠ 39. Τα βασικά στάδια έχουν ως εξής:

1ο στάδιο: Αναγνώριση και αποτίμηση

2ο στάδιο: Μεθοδολογία απομείωσης

3ο στάδιο: Λογιστική αντιστάθμισης

Επιπλέον ένα επιπλέον σχέδιοπραγματεύεται με τα θέματα που αφορούν στη διακοπή αναγνώρισης.

Το ΔΠΧΑ 9 στοχεύει στη μείωση της πολυπλοκότητας στη λογιστική αντιμετώπιση των χρηματοπιστωτικών μέσων παρέχοντας λιγότερες κατηγορίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και μια αρχή με βάση προσέγγιση για την ταξινόμησή τους. Κατά το νέο πρότυπο, η οικονομική οντότητα ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε στην εύλογη αξία βάσει

α) του επιχειρηματικού μοντέλου της επιχείρησης για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, και

β) των χαρακτηριστικών των συμβατών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού (αν δεν έχει επιλέξει να ορίσει το χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων).

Η ύπαρξη μονό δυο κατηγοριών - αποσβεσμένο κόστος και εύλογη αξία – σημαίνει ότι θα απαιτείται μόνο ένα μοντέλο απομείωσης στο πλαίσιο του νέου προτύπου, μειώνοντας έτσι την πολυπλοκότητα.

Η επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 αξιολογείται από την επιχείρηση καθώς αναμένεται να υπάρξει επίδραση στα Ίδια Κεφάλαια και τα αποτελέσματα από το επιχειρηματικό μοντέλο που θα διαλέξει η επιχείρηση για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού της.

Το πρότυπο εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2013 και δεν έχει εγκριθεί από την ΕΕ.

- **Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 1 «ΔΠΧΑ Πρώτη Εφαρμογή» - Κατάργηση της παύσης αναγνώρισης χρηματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων.**

Η Τροποποίηση καταργεί την χρήση της προκαθορισμένης ημερομηνίας μετάβασης (01 Ιανουαρίου 2004) και την αντικαθιστά με την πραγματική ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΑ. Παράλληλα, καταργεί τις απαιτήσεις περί παύσης αναγνώρισης των συναλλαγών που είχαν λάβει χώρα πριν την προκαθορισμένη ημερομηνία μετάβασης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/07/2011, ενώ η προγενέστερη εφαρμογή της επιτρέπεται. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η τροποποίηση αυτή δεν εφαρμόζεται για τον Όμιλο.

- **ΔΛΠ 12-(Τροποποίηση) «Φόροι Εισοδήματος».**

Το ΔΛΠ 12 απαιτεί μια επιχείρηση να επιμετρά τη αναβαλλόμενη φορολογία που σχετίζεται με ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο ανάλογα με το εάν η επιχείρηση αναμένει η ανάκτηση της λογιστικής αξίας να πραγματοποιηθεί από τη χρήση του στοιχείου ή την πώληση του. Στις περιπτώσεις επενδυτικών ακινήτων

και όταν ένα πάγιο αποτιμάται σε εύλογες αξίες πολλές φορές η εκτίμηση του τρόπου ανάκτησης της αξίας του περιουσιακού στοιχείου είναι δύσκολη και υποκειμενική. Σύμφωνα με τη παρούσα τροποποίηση η μελλοντική ανάκτηση της λογιστικής αξίας τέτοιων περιουσιακών στοιχείων τεκμαίρετε ότι θα πραγματοποιηθεί μέσω της μελλοντικής πώλησης του περιουσιακού στοιχείου. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2012 και η εφαρμογή της τροποποίησης θα εξεταστεί εάν θα έχει επίπτωση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 1 «ΔΠΧΑ Πρώτη Εφαρμογή» - Υπερπληθωριστικές Οικονομίες.**

Η Τροποποίηση παρέχει καθοδήγηση για την επανεφαρμογή των ΔΠΧΑ μετά από μια περίοδο παύσης, οφειλόμενη στο ότι το νόμισμα λειτουργίας της Οικονομικής Οντότητας αποτελούσε νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής Οικονομίας. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/07/2011, ενώ η προγενέστερη εφαρμογή της επιτρέπεται. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις — Τροποποιήσεις αναφορικά με πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις μεταφορών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων»**

Οι τροποποιήσεις θα επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν καλύτερα τις μεταφορές που πραγματοποιούνται μεταξύ των ομάδων των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των πιθανών επιπτώσεων των τυχόν κινδύνους που ενδέχεται να παραμείνουν στην οικονομική οντότητα που μεταβιβάζονται τα περιουσιακά στοιχεία. Με βάση την τροποποίηση απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις εάν ένα δυσανάλογο μεγάλο ποσοστό των συναλλαγών μεταφοράς πραγματοποιούνται στο τέλος μιας περιόδου αναφοράς. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/07/2011, ενώ η προγενέστερη εφαρμογή της επιτρέπεται. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις»**

Το παρόν πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και τη ΜΕΔ 12 «Ενοποίηση - οικονομικές μονάδες ειδικού σκοπού». Η βασική αλλαγή που υπαγορεύει το πρότυπο, αναφέρεται στον προσδιορισμό της έννοιας του ελέγχου που είναι και ο καθοριστικός παράγοντας για το αν η οικονομική οντότητα θα πρέπει να συμπεριληφθεί στο πλαίσιο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της μητρικής εταιρείας. Το πρότυπο παρέχει πρόσθετες οδηγίες για να βοηθήσει στον προσδιορισμό του ελέγχου, όπου αυτό είναι δύσκολο να εκτιμηθεί. Επιπλέον παρέχει πρόσθετες οδηγίες για να βοηθήσει στον προσδιορισμό του ελέγχου, όπου αυτό είναι δύσκολο να εκτιμηθεί. Το πρότυπο αναμένεται να οδηγήσει σε αλλαγές στις δομές συμβατικών ομίλων και οι επιπτώσεις σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να είναι σημαντικές. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/07/2011, ενώ η προγενέστερη εφαρμογή της επιτρέπεται. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»**

Το νέο πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες». Με βάση τις νέες αρχές προβλέπεται μια πιο ρεαλιστική αντιμετώπιση των συμφωνιών, που βασίζονται περισσότερο στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της συμφωνίας, παρά, στη νομική μορφή που περιβάλλει τις «Από κοινού συμφωνίες». Με το νέο πρότυπο καταργείται η αναλογική ενοποίηση για κοινοπραξίες και καταργείται και η ορολογία του ΔΛΠ 31 για «από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες» ή «από κοινού ελεγχόμενα περιουσιακά στοιχεία». Οι περισσότερες κοινοπραξίες θα είναι στην πρόσφατα ορισμένη κατηγορία "από κοινού δραστηριότητες". Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2013, ενώ η προγενέστερη εφαρμογή της επιτρέπεται. Η εφαρμογή της τροποποίησης αναμένεται να έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»**

Το πρότυπο συνδυάζει τις απαιτήσεις των γνωστοποιήσεων για θυγατρικές, κοινοπραξίες, συγγενείς επιχειρήσεις και μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες, στο πλαίσιο ενός συνολικού πρότυπου γνωστοποίησης. Επίσης παρέχει περισσότερη διαφάνεια και θα βοηθήσει τους επενδυτές να αξιολογήσουν το βαθμό στον οποίο η αναφέρουσα οντότητα έχει συμμετάσχει στη δημιουργία ειδικών δομών και κινδύνων στους οποίους είναι εκτεθειμένη. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2013, ενώ η προγενέστερη εφαρμογή της επιτρέπεται. Η εφαρμογή της τροποποίησης αναμένεται να έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας»**

Με το νέο πρότυπο καθιερώνεται ένα ενιαίο πλαίσιο για όλες τις επιμετρήσεις περιουσιακών στοιχείων που γίνονται στην εύλογη αξία, όταν η μέτρηση αυτή απαιτείται ή επιτρέπεται από άλλα ΔΠΧΑ. Το νέο πρότυπο περιγράφει τους τρόπους μέτρησης της εύλογης αξίας που είναι αποδεκτοί και αυτοί θα εφαρμόζονται από την εφαρμογή του προτύπου και έπειτα. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2013, ενώ η προγενέστερη εφαρμογή της επιτρέπεται. Η εφαρμογή της τροποποίησης αναμένεται να έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»**

Το πρότυπο αυτό αναφέρεται στις επακόλουθες αλλαγές που προκύπτουν από τη δημοσίευση του νέου ΔΠΧΑ 10. Το ΔΛΠ 27 θα αντιμετωπίζει πλέον αποκλειστικά τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις, οι απαιτήσεις για τις οποίες παραμένουν ουσιαστικά αμετάβλητες. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2013, ενώ η προγενέστερη εφαρμογή της επιτρέπεται. Η εφαρμογή της τροποποίησης αναμένεται να έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»**

Ο σκοπός του αναθεωρημένου αυτού προτύπου είναι να προσδιορίσει τις λογιστικές αρχές που πρέπει να εφαρμοσθούν λόγω των αλλαγών που προκύπτουν από τη δημοσίευση του ΔΠΧΑ 11. Το αναθεωρημένο πρότυπο συνεχίζει να καθορίζει τους μηχανισμούς λογιστικής παρακολούθησης της μεθόδου της καθαρής

θέσης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2013, ενώ η προγενέστερη εφαρμογή της επιτρέπεται. Η εφαρμογή της τροποποίησης αναμένεται να έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε εργαζομένους»**

Με την τροποποίηση του προτύπου εξαλείφεται η επιλογή της αναφορικά με την αναγνώριση των κερδών και ζημιών, με την μέθοδο «corridor». Επίσης μεταβολές από επανεκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που απορρέουν από προγράμματα καθορισμένων παροχών, θα παρουσιάζεται στην κατάσταση των λοιπών συνολικών εσόδων. Επιπλέον θα παρέχονται επιπλέον γνωστοποιήσεις για τα προγράμματα καθορισμένων σχετικά με τα χαρακτηριστικά των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών και τους κινδύνους στους οποίους οι φορείς είναι εκτεθειμένοι μέσω της συμμετοχής στα εν λόγω σχέδια. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2013, ενώ η προγενέστερη εφαρμογή της επιτρέπεται. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»**

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 απαιτεί οι επιχειρήσεις που συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ να συγκεντρώνουν στοιχεία εντός της κατάστασης των λοιπών συνολικών εσόδων που θα μπορούσαν να επαναταξινομηθούν στα κέρδη ή τις ζημίες της κατάστασης αποτελεσμάτων με σκοπό να εναρμονιστούν με τα US GAAP.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/07/2012, ενώ η προγενέστερη εφαρμογή της επιτρέπεται. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3.3. Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις της διοικήσεως

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

Οι παραδοχές και οι εκτιμήσεις αξιολογούνται σε συνεχή βάση και σύμφωνα με την ιστορική εμπειρία και άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών για την έκβαση μελλοντικών γεγονότων που θεωρούνται λογικά κάτω από τις υφιστάμενες συνθήκες. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές αφορούν

το μέλλον και ως συνέπεια τα πραγματικά αποτελέσματα πιθανώς να διαφοροποιούνται από τους λογιστικούς υπολογισμούς.

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

4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Η σύνταξη των ενοποιημένων 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 Εταιρείας, 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 30 Ιουνίου 2011.

Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη λόγω της ιδιαίτερης φύσης κάθε ακινήτου και της ανάγκης να γίνουν εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά, μεταξύ άλλων, με την απόδοση και το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου. Επιπλέον πρέπει να σημειωθεί ότι η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά την 30 Ιουνίου 2011 όπως και η προηγούμενη αποτίμηση της 31 Δεκεμβρίου 2010 περιείχε ακόμα μεγαλύτερο βαθμό αβεβαιότητας δεδομένου ότι διενεργήθηκε κατά την διάρκεια εξέλιξης μιας μοναδικής οικονομικής κρίσης σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως για τα ακίνητα της χώρας μας. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας.

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

Οι σημαντικότερες μεταβολές που εμφανίζονται στα στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2011 έχουν ως εξής :

- Η μείωση του κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» οφείλεται κυρίως στην πληρωμή τόκων και στην πληρωμή υποχρεώσεων από τέλη χαρτοσήμου.
- Απόκτηση 170.000 τμχ μετοχών αξίας κτήσης € 135.200 εταιρίας εισηγημένης στο ΧΑΑ, αποτιμώμενες στις 30/09/2011 σε € 113.900

6. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ

Η Εταιρεία παρουσιάζει οικονομική πληροφόρηση για τους δύο παρακάτω επιχειρηματικούς τομείς, ανάλογα με τη φύση και τη χρήση των επενδυτικών της ακινήτων:

- εκμίσθωση ακινήτων ως καταστήματα
- εκμίσθωση ακινήτων ως γραφεία

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

Όμιλος	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Αποτελέσματα τομέα την 30/9/2011			
<i>(ποσά σε €)</i>			
Έσοδα από Μισθώματα	2.189.221	1.744.493	3.933.715
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(1.325.940)	(1.953.000)	(3.278.940)
Σύνολο εσόδων τομέα	863.281	(208.507)	654.775
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	(129.210)	(155.218)	(284.428)
Κέρδη προ φόρων τομέων	734.071	(363.725)	370.347
Έσοδα από τόκους			113.156
Λοιπά έσοδα			175.900
Μη κατανομημένα λειτουργικά έξοδα			(695.454)
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(525.687)
Κέρδη προ φόρων			(561.738)
Φόρος εισοδήματος			(182.021)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης			(743.758)

Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	36.280.769	30.830.000	67.110.769
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			6.495.824
Σύνολο ενεργητικού			73.606.593

Αποτελέσματα τομέα την 30/9/2010

	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από Μισθώματα	2.044.790	1.615.066	3.659.856
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(1.732.887)	(1.023.000)	(2.755.887)
Σύνολο εσόδων τομέα	311.903	592.066	903.969

Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	(121.961)	(42.552)	(164.513)
----------------------	-----------	----------	-----------

Κέρδη προ φόρων τομέων

	189.942	549.514	739.456
Έσοδα από τόκους			51.979
Λοιπά έσοδα			85.412
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(793.097)
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(314.954)
Κέρδη προ φόρων			(231.204)
Φόρος εισοδήματος			(450.982)
Καθαρά κέρδη χρήσης			(682.186)

Στοιχεία οικονομικής θέσης 30/09/2009

Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	45.283.922	25.888.000	71.171.922
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			5.162.035
Σύνολο ενεργητικού			76.333.957

Σημαντικοί πελάτες

Δύο επιχειρηματικοί όμιλοι αντιπροσωπεύουν περίπου το 58% του συνολικού τζίρου του εννιαμήνου 2011 από μισθώματα.

7. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2011	31/12/2010	30/9/2011	31/12/2010
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	70.389.709	66.493.031	62.589.709	66.493.031
Αγορές περιουσιακών στοιχείων θυγατρικών εταιριών		7.434.778		
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες	(3.278.940)	(3.538.100)	(3.378.940)	(3.903.322)
Σύνολο	67.110.769	70.389.709	59.210.769	65.589.709

Περίοδος 30 Σεπτεμβρίου 2011

Ο όμιλος, κατά την περίοδο από 01/01/2011 έως 30/09/2011, δεν προχώρησε σε νέες αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων. Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επανεκτιμήθηκαν από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (ΣΟΕ ανεξάρτητοι εκτιμητές) κατά την 30 Ιουνίου 2011 και προέκυψε υποαξία ποσού € 3.278.940. Κατά την περίοδο τού Ιανουαρίου – Σεπτεμβρίου 2011 ο όμιλος έχει δύο ακίνητα τα οποία είναι χωρίς σύμβαση μίσθωσης.

Επί των ακινήτων του ομίλου δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

Περίοδος 30 Σεπτεμβρίου 2010

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.

Λόγω της φύσης των εργασιών της εταιρείας (Egnatia Properties S.A) η παραπάνω απόκτηση θεωρήθηκε ως απόκτηση περιουσιακών στοιχείων και όχι ως επιχειρηματική συνένωση σύμφωνα και με τα όσα ορίζονται και στο ΔΠΧΑ 3. Το αντίτιμο της εξαγοράς ανήλθε σε € 20.000 και καθορίστηκε σύμφωνα με την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας μείον της υποχρεώσεις της. Το κόστος απόκτησης κατανεμήθηκε στα επιμέρους αποκτηθέντα στοιχεία ως εξής:

Επενδυτικά Ακίνητα	7.434.778
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	5.846
Ταμειακά διαθέσιμα	210.981
Δανειακές υποχρεώσεις	(7.294.181)
Λοιπές υποχρεώσεις	(337.415)
Σύνολο καθαρών στοιχείων ενεργητικού	20.008
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(8)
Κόστος απόκτησης	20.000

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το ΣΟΕ, η εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων της εταιρείας την ημερομηνία της απόκτησης είναι € 7.708.000 και επομένως καταχωρήθηκε στο αποτέλεσμα κέρδος από αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογη αξία ποσό € 273.222.

Η συνολική ταμειακή εκροή για την απόκτηση της θυγατρικής ανήλθε σε € 20.000, τα δε ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου μετά τον συνυπολογισμό των ταμειακών διαθεσίμων που αποκτήθηκαν αυξήθηκαν κατά € 190.981.

Η πληρωμή ποσού € 2.800.000 που εμφανίζεται στην κατάσταση ταμειακών ροών της περιόδου αφορά την εξόφληση μέρους του τιμήματος από την αγορά ακινήτου το 2008.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας επανεκτιμήθηκαν από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές του ΣΟΕ κατά την 30 Ιουνίου 2010 και προέκυψε υποαξία ποσού € 3.029.109.

8. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ

Η εταιρεία κατέχει το 99.96% του μετοχικού κεφαλαίου της ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας EGNATIA PROPERTIES S.A. ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπάια Μάρε. Η συμμετοχή της εταιρίας αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία της ποσού € 901.445 το δε κέρδος ποσού € 427.445 καταχωρήθηκε απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια. Η μέθοδος ενσωμάτωσης της θυγατρικής εταιρίας γίνεται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

9. ΔΙΑΝΟΜΗ

Η Γενική Συνέλευση της 14/04/2011 αποφάσισε από τα κέρδη της χρήσης 2010, μετά την αφαίρεση της αξίας αναπροσαρμογής ακινήτων, συνολικού ποσού €2.982.860:

- α) τη διανομή μερίσματος αξίας €1.851.000, με καταβολή € 0,15/ μετοχή και ημερομηνία έναρξης καταβολής την 04/05/2011.
- β) την καταβολή αμοιβών στα ανεξάρτητα μέλη του ΔΣ αξίας €12.000.
- γ) το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ποσού €128.937.

10. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2011	31/12/2010	30/9/2011	31/12/2010
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	741.002	742.660	679.972	684.183
Σύνολο	741.002	742.660	679.972	684.183

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2011	31/12/2010	30/9/2011	31/12/2010
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	323.656	28.216	56.503	26.660
Έσοδα επομένων χρήσεων	3.731	41.176	3.731	34.057
Παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι - τέλη	188.628	210.664	159.885	181.032
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	8.568	16.882	8.568	16.882
Πιστωτές διάφοροι	5.461	348.706	895	80.203
Σύνολο	530.045	645.645	229.583	338.835

11. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

(ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2011	31/12/2010	30/9/2011	31/12/2010
Μακροπρόθεσμο δάνειο Egnatia Properties λήξης 2037	6.517.254	6.621.755		
Βραχυπρόθεσμο δάνειο	9.614.333	9.614.333	9.000.000	9.000.000
Σύνολο δανείων	16.270.921	9.000.000	9.000.000	9.000.000
κατανέμονται σε:				
Μακροπρόθεσμο	6.992.254	7.096.755		
Βραχυπρόθεσμο	9.139.333	9.139.333	9.000.000	9.000.000
	16.131.588	16.236.088	9.000.000	9.000.000

12. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

(ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01 - 30/09/2011	01/01 - 30/09/2010	01/07 - 30/09/2011	01/07 - 30/09/2010
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους	(743.758)	(682.185)	(1.066.361)	755.476
Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών	12.340.000	12.340.000	12.340.000	12.340.000
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή	(0,0603)	(0,0553)	(0,0864)	0,0628

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

13. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2007. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις του 2008, 2009, 2010 και της περιόδου 1/1-30/9/2011 λόγω του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας.

14. ΕΠΟΧΙΚΕΣ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΕΙΣ

Τα έσοδα από της Εταιρείας προκύπτουν από μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης και ως εκ τούτου δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

15. ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου είναι 9 άτομα.

16. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

α) Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών

	Όμιλος				Εταιρεία			
	01/01/2011- 30/09/2011	01/01/2010- 30/09/2010	01/07/2011- 30/09/2011	01/07/2010- 30/09/2010	01/01/2011- 30/09/2011	01/01/2010- 30/09/2010	01/07/2011- 30/09/2011	01/07/2010- 30/09/2010
Μισθοί	167.248	167.248	58.415	58.415	167.248	167.248	58.415	58.415
Εργοδοτικές Εισφορές	27.883	27.786	9.725	9.725	27.883	27.786	9.725	9.725
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένης παροχής	8.248	9.348	2.749	4.354	8.248	9.348	2.749	4.354
Σύνολο	203.378	204.382	70.889	72.494	203.378	204.382	70.889	72.494

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2011- 30/9/2011	01/01/2010- 31/12/2010	1/1/2011- 30/9/2011	01/01/2010- 31/12/2010
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	137.343	108.251	137.343	108.251

β) Συναλλαγές με Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

	Όμιλος				Εταιρεία			
	01/01/2011- 30/09/2011	01/01/2010- 30/09/2010	01/07/2011- 30/09/2011	01/07/2010- 30/09/2010	01/01/2011- 30/09/2011	01/01/2010- 30/09/2010	01/07/2011- 30/09/2011	01/07/2010- 30/09/2010
Αμοιβές για παροχή νομικών υπηρεσιών για αγορές ακινήτων	73.800	50.000			73.800	50.000		

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

17. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Συναλλαγές και υπόλοιπα με εταιρείες ομίλου Marfin Popular Bank public co. Ltd

	Όμιλος				Εταιρεία			
	01/01/2011- 30/09/2011	01/01/2010- 30/09/2010	01/07/2011- 30/09/2011	01/07/2010- 30/09/2010	01/01/2011- 30/09/2011	01/01/2010- 30/09/2010	01/07/2011- 30/09/2011	01/07/2010- 30/09/2010
Έσοδα								
Ενοικίων	2.830.718	2.113.962	951.448	764.065	1.863.213	1.628.378	629.328	600.539
Έσοδα								
Τόκων	97.394	43.477	31.364	11.346	73.972	43.477	22.780	11.346
Έξοδα								
Τόκων	(159.276)	(29.471)	(59.174)	(29.498)	(60)	(47)	(24)	(20)
Έξοδα								
αγοράς								
Λογισμικού	6.940	6.850			6.940	6.850		
Λοιπά								
Έσοδα		22.676		22.676				

Αμοιβή για Πληρωμή Μερισμάτων 2010	500	500	500	500
---------------------------------------------	-----	-----	-----	-----

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2010- 30/9/2010	01/01/2009- 31/12/2009	1/1/2010- 30/9/2010	01/01/2009- 31/12/2009
Εγγυήσεις Μισθωμάτων	608.864	530.728	437.677	421.711
Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας	2.280.098	2.458.545	2.280.098	2.458.545
Δανειακές Υποχρεώσεις	7.398.740	7.504.590		

18. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Δεν υπάρχουν γεγονότα που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου

Αθήνα, 16 Νοεμβρίου 2011

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ

Δ. ΓΙΟΒΑΝΑΚΗΣ

Α.Δ.Τ. Ξ 131760

Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

Α.Δ.Τ. ΑΖ 571767

ΑΡ.ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 882/99

Α΄ΤΑΞΗ