



**ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ  
ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ  
ΠΕΡΙΟΔΟ  
(1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2013)**

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

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

## ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		Όμιλος		Εταιρεία	
(ποσά σε €)	Σημ.	30 Σεπτέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012 (Αναπροσαρμοσμένο)	30 Σεπτέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012 (Αναπροσαρμοσμένο)
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφοριακά Στοιχεία</b>					
<b>Ενεργητικού</b>					
Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις		1.859.815	1.929.185	1.859.815	1.929.185
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία		0	0	0	0
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	52.752.652	53.575.452	45.232.652	45.935.452
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	8	0	0	853.490	721.477
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		5.504	4.948	5.504	4.948
<b>Σύνολο</b>		<b>54.617.971</b>	<b>55.509.585</b>	<b>47.951.461</b>	<b>48.591.062</b>
<b>Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού</b>					
Απαιτήσεις		187.516	103.535	122.427	100.594
Μετοχές αποτιμώμενες στην εύλογη αξία		127.793	106.250	127.793	106.250
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα		3.328.976	2.840.152	2.788.809	2.383.800
<b>Σύνολο</b>		<b>3.644.285</b>	<b>3.049.937</b>	<b>3.039.029</b>	<b>2.590.644</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>58.262.256</b>	<b>58.559.522</b>	<b>50.990.490</b>	<b>51.181.706</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Ιδια Κεφάλαια</b>					
Μετοχικό Κεφάλαιο		42.222.000	37.020.000	42.222.000	37.020.000
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο		2.629.917	2.629.917	2.629.917	2.629.917
Αποθεματικά		3.038.509	2.990.866	3.541.988	3.409.975
Κέρδη/(Ζημιές) εις νέον		(4.818.713)	(5.701.302)	(5.322.094)	(6.120.354)
		<b>43.071.714</b>	<b>36.939.481</b>	<b>43.071.812</b>	<b>36.939.538</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		403	345		
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b>43.072.116</b>	<b>36.939.827</b>	<b>43.071.812</b>	<b>36.939.538</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		136.313	130.297	136.313	130.297
Αναβαλλόμενες Φορολογικές υποχρεώσεις		12.627	31.827		
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	11	12.038.588	6.343.088	5.800.000	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		600.356	640.310	542.424	581.962
<b>Σύνολο</b>		<b>12.787.884</b>	<b>7.145.521</b>	<b>6.478.737</b>	<b>712.259</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	571.709	5.915.964	248.881	5.611.164
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος		316.213	343.876	291.061	318.745
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	11	1.514.333	8.214.333	900.000	7.600.000
<b>Σύνολο</b>		<b>2.402.256</b>	<b>14.474.173</b>	<b>1.439.942</b>	<b>13.529.909</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>15.190.140</b>	<b>21.619.695</b>	<b>7.918.679</b>	<b>14.242.167</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>		<b>58.262.256</b>	<b>58.559.521</b>	<b>50.990.490</b>	<b>51.181.705</b>

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 1 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ  
ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Όμιλος

(ποσά σε €)	01/01/2013- 30/09/2013	01/01/2012- 30/09/2012	01/07/2013- 30/09/2013	01/07/2012- 30/09/2012
Έσοδα από Μισθώματα	2.933.258	3.544.679	984.203	1.094.216
Ζημία /Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(861.001)	(7.395.505)	(815)	0
Κέρδη/Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	(7100)		0
Έσοδα από τόκους	88.908	106.826	27.768	27.861
Λοιπά έσοδα	171.821	234.785	39.403	67.465
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>2.332.986</b>	<b>(3.516.314)</b>	<b>1.050.559</b>	<b>1.189.543</b>
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(203.674)	(199.106)	(22.388)	(62.128)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(305.549)	(311.180)	(95.879)	(93.038)
Αποσβέσεις	(19.776)	(32.699)	(4.938)	(10.046)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	(502.912)	(419.243)	(146.442)	(130.609)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(302.595)	(620.971)	(87.786)	(196.498)
<b>Σύνολο Εξόδων</b>	<b>(1.334.506)</b>	<b>(1.583.199)</b>	<b>(357.434)</b>	<b>(492.319)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>998.480</b>	<b>(5.099.513)</b>	<b>693.125</b>	<b>697.224</b>
Φόρος εισοδήματος	(115.800)	(153.567)	(42.594)	(10.660)
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης</b>	<b>882.680</b>	<b>(5.253.080)</b>	<b>650.532</b>	<b>686.564</b>
Κατανεμημένα σε Μη Ελέγχουσες συμμετοχές	91	23	46	3
Μετόχους της Μητρικής	882.589	(5.253.103)	650.485	686.561
<b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>				
Κέρδος/(ζημία) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου		(128.671)		
Επανεκτίμηση πρόβλεψης παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία				
Κέρδος/(ζημία) από επανεκτίμηση Συμμετοχής				
Συναλλαγματικές Διαφορές	47.660	321.616	1.763	
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</b>	<b>930.340</b>	<b>(5.060.135)</b>	<b>652.295</b>	<b>686.561</b>
Κατανεμημένα σε Μη Ελέγχουσες συμμετοχές	108	467	47	367
Μετόχους στις Μητρικής	930.232	(5.060.601)	652.248	686.194
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στις μετόχους</b>				
Βασικά και προσαρμοσμένα	12	0,0689	(0,4257)	0,0383
			0,0383	0,0556

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 1 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ  
ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

## Εταιρεία

(ποσά σε €)	01/01/2013- 30/09/2013	01/01/2012- 30/09/2012	01/07/2013- 30/09/2013	01/07/2012- 30/09/2012
Έσοδα από Μισθώματα	2.342.815	2.975.242	787.280	903.910
Ζημιά /Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(741.001)	(7.395.505)	(815)	
Κέρδη/Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(7.100)		
Έσοδα από τόκους	70.929	70.208	22.369	14.310
Λοιπά έσοδα	278.358	172.002	17.899	46.964
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>1.951.102</b>	<b>(4.185.153)</b>	<b>826.733</b>	<b>965.184</b>
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(201.323)	(198.353)	(66.223)	(62.135)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(305.549)	(311.180)	(95.879)	(93.038)
Αποσβέσεις	(19.776)	(32.699)	(4.938)	(10.046)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	(409.122)	(308.759)	(65.554)	(77.857)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(156.836)	(193.840)	(54.446)	(57.678)
<b>Σύνολο Εξόδων</b>	<b>(1.092.605)</b>	<b>(1.044.830)</b>	<b>(287.041)</b>	<b>(300.753)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>858.496</b>	<b>(5.229.983)</b>	<b>539.692</b>	<b>664.431</b>
Φόρος εισοδήματος	(60.237)	(79.975)	(18.465)	(26.918)
<b>Καθαρά κέρδη/ ( ζημιές ) χρήσης</b>	<b>798.260</b>	<b>(5.309.958)</b>	<b>521.228</b>	<b>637.513</b>
<b>Κατανεμημένα σε Μη Ελέγχουσες συμμετοχές</b>				
<b>Μετόχους της Μητρικής</b>	<b>798.260</b>	<b>(5.309.958)</b>	<b>521.228</b>	<b>637.513</b>
<b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>				
Κέρδος/(ζημία) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου		(128.671)		
Επανεκτίμηση πρόβλεψης παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία				
Κέρδος/(ζημία) από επανεκτίμηση Συμμετοχής	132.014	378.343	131.020	129.058
Συναλλαγματικές Διαφορές				
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</b>	<b>930.273</b>	<b>(5.060.286)</b>	<b>652.247</b>	<b>766.571</b>
<b>Κατανεμημένα σε Μη Ελέγχουσες συμμετοχές</b>				
<b>Μετόχους της Μητρικής</b>	<b>930.273</b>	<b>(5.060.286)</b>	<b>652.247</b>	<b>766.571</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους</b>				
Βασικά και προσαρμοσμένα	12	0,0623	(0,4303)	0,0370
			0,0370	0,0517

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 1 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Όμιλος						
	Ίδια Κεφάλαια αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες				Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων Μητρικής
Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά /Συναλλαγματικές Διαφορές	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο				
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>2.990.866</b>	<b>(5.701.302)</b>	<b>36.939.482</b>	<b>345</b>	<b>36.939.827</b>
Μερίσματα						(51)	(51)
<b>Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου</b>	<b>5.202.000</b>				<b>5.202.000</b>		<b>5.202.000</b>
<b>Συναλλαγές αποδιδόμενες στους Μετόχους</b>	<b>5.202.000</b>				<b>5.202.000</b>	<b>(51)</b>	<b>5.201.949</b>
Αποτέλεσμα Περιόδου				882.589	<b>882.589</b>	<b>91</b>	<b>882.680</b>
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			47.643		47.643	17	47.660
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</b>			<b>47.643</b>	<b>882.589</b>	<b>930.232</b>	<b>108</b>	<b>930.340</b>
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2013</b>	<b>42.222.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.038.509</b>	<b>(4.818.713)</b>	<b>43.071.714</b>	<b>403</b>	<b>43.072.116</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>2.850.379</b>	<b>7.491.420</b>	<b>49.991.717</b>	<b>315</b>	<b>49.992.032</b>
Επίδραση αναθεωρημένου ΔΛΠ 19			3.600	(3.600)			
<b>Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2012 (Αναπροσαρμοσμένο)</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>2.853.979</b>	<b>7.487.820</b>	<b>49.991.717</b>	<b>315</b>	<b>49.992.032</b>
Μερίσματα				(3.085.000)	<b>(3.085.000)</b>		<b>(3.085.000)</b>
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2011			147.489	(147.489)			
<b>Συναλλαγές αποδιδόμενες στους Μετόχους</b>			147.489	(3.232.489)	<b>(3.085.000)</b>		<b>(3.085.000)</b>
Αποτέλεσμα Περιόδου				(5.253.103)	(5.253.103)	23	(5.253.080)
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου			(128.671)		(128.671)		(128.671)
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			321.487		321.487	129	321.616
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</b>			<b>192.816</b>	<b>(5.253.103)</b>	<b>(5.060.286)</b>	<b>151</b>	<b>(5.060.135)</b>
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2012</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.194.285</b>	<b>(997.772)</b>	<b>41.846.431</b>	<b>466</b>	<b>41.846.897</b>

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 1 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

	Εταιρεία				Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά /Συναλλαγματικές Διαφορές	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.409.975</b>	<b>(6.120.354)</b>	<b>36.939.539</b>
<b>Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου</b>	<b>5.202.000</b>				<b>5.202.000</b>
<b>Συναλλαγές αποδιδόμενες στους Μετόχους</b>	<b>5.202.000</b>				<b>5.202.000</b>
Αποτέλεσμα Περιόδου				798.260	798.260
Επίδραση αναθεωρημένου ΔΛΠ 19					<b>0</b>
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχών			132.014		<b>132.014</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</b>	<b>5.202.000</b>	<b>0</b>	<b>132.014</b>	<b>798.260</b>	<b>930.273</b>
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2013</b>	<b>42.222.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.541.989</b>	<b>(5.322.094)</b>	<b>43.071.812</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.500.942</b>	<b>6.840.857</b>	<b>49.991.717</b>
Επίδραση αναθεωρημένου ΔΛΠ 19			<b>3.600</b>	<b>(3.600)</b>	
<b>Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2012 (Αναπροσαρμοσμένο)</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.504.542</b>	<b>6.837.257</b>	<b>49.991.717</b>
Μερίσματα				(3.085.000)	<b>(3.085.000)</b>
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2011			147.489	(147.489)	0
<b>Συναλλαγές αποδιδόμενες στους Μετόχους</b>			<b>147.489</b>	<b>(3.232.489)</b>	<b>(3.085.000)</b>
Αποτέλεσμα Περιόδου				(5.309.958)	(5.309.958)
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχών			378.343		<b>378.343</b>
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου			(128.671)		(128.671)
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</b>			<b>249.672</b>	<b>(5.309.958)</b>	<b>(5.060.286)</b>
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2012 (Αναπροσαρμοσμένο)</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.901.703</b>	<b>(1.705.190)</b>	<b>41.846.431</b>

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 1 έως 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2013- 30/09/2013	01/01/2012- 30/09/2012	01/01/2013- 30/09/2013	01/01/2012- 30/09/2012
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>	(Αναπροσαρμοσμένο)		(Αναπροσαρμοσμένο)	
Καθαρά κέρδη προ φόρων	998.480	(5.099.513)	858.496	(5.229.983)
<i>Προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις	19.776	32.699	19.776	32.699
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	861.001	7.395.505	741.001	7.395.505
(Κέρδη)/Ζημίες εύλογης αξίας χρεωγράφων	(23.528)	34.340	(23.528)	34.340
Συναλλαγματικές διαφορές	36.533	0		
Προβλέψεις	6.016	8.429	6.016	8.429
Έξοδα για τόκους	249.290	620.971	156.836	193.840
Έσοδα από τόκους	(88.908)	(106.826)	(70.929)	(70.208)
Μερίσματα εισπραχθέντα	(16.750)		(188.350)	
Λοιπά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας	(12.870)	(17.000)	(12.870)	(17.000)
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης</b>	<b>2.029.041</b>	<b>2.868.604</b>	<b>1.486.447</b>	<b>2.347.621</b>
<i>Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:</i>				
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων	(106.080)	(45.534)	(43.932)	15.088
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων	(151.004)	(229.487)	(152.703)	(233.299)
<b>Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>1.771.956</b>	<b>2.593.583</b>	<b>1.289.812</b>	<b>2.129.410</b>
Πληρωθέντες τόκοι	(205.147)	(328.256)	(139.953)	(226.438)
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος	(162.384)	(192.441)	(87.920)	(120.747)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>1.404.425</b>	<b>2.072.886</b>	<b>1.061.939</b>	<b>1.782.224</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>				
Αγορές - προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	(38.699)		(38.201)	
Εισπράξεις από πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων	1.992		1.992	
Εισπράξεις από αποζημιώσεις ασφάλειας	20.000		20.000	
Αγορές ενσώματων και αύλων Ακτινοποιήσεων		(1.916)		(1.916)
Τόκοι εισπραχθέντες	88.908	106.826	70.929	70.208
Μερίσματα εισπραχθέντα	16.750	17.000	188.350	17.000
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>88.951</b>	<b>121.910</b>	<b>243.071</b>	<b>85.292</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>				
Μερίσματα Πληρωθέντα	(51)	(3.085.000)		(3.085.000)
Εκταμιεύσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων	(1.004.500)	(1.004.500)	(900.000)	(900.000)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>(1.004.551)</b>	<b>(4.089.500)</b>	<b>(900.000)</b>	<b>(3.985.000)</b>
<b>Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα</b>	<b>488.824</b>	<b>(1.894.705)</b>	<b>405.009</b>	<b>(2.117.484)</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης</b>	<b>2.840.152</b>	<b>4.365.806</b>	<b>2.383.800</b>	<b>3.707.507</b>
<b>Επίδραση Συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα</b>				
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου</b>	<b>3.328.976</b>	<b>2.471.101</b>	<b>2.788.809</b>	<b>1.590.023</b>

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 1 έως 16 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 A.E.E.A.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 30/09/2013 κατείχε ποσοστό 34,9581% 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 2013 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 18 Νοεμβρίου 2013. Σύμφωνα με τις διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τροποποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις δεν επιτρέπονται μετά την έγκρισή τους.

### 2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2013 (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 2012.

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 2012 και έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται εκτός από τις παρακάτω αλλαγές.

### 3. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

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

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις και Διερμηνείες των ΔΠΧΑ εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2013 ή μεταγενέστερα. Τα σημαντικότερα Πρότυπα και Διερμηνείες αναφέρονται ακολούθως:

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

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

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

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

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

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

	Αποθεματικά	
	Υποχρεώσεων προς το	
	Προσωπικό	ίδια Κεφάλαια
Υπόλοιπο 1.1.2012 προ της αλλαγής	2.850.379	7.491.420
Επίδραση IAS 19	3.600	(3.600)

Υπόλοιπο 1.1.2012 αναθεωρημένο	2.853.979	7.487.820
Υπόλοιπο 31.12.2012 προ της αλλαγής	2.973.434	(5.683.870)
Επίδραση IAS 19		
Μεταφερόμενη	3.600	(3.600)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα	13.832	(13.832)
Υπόλοιπο 31.12.2012 αναθεωρημένο	2.990.866	(5.701.302)

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2. 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 πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές, σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Επιπλέον, κατά πάγια τακτική και σύμφωνα με τις απαιτήσεις του κανονιστικού πλαισίου λειτουργίας της Εταιρεία, η Εταιρεία επανεκτιμάει το σύνολο των ακινήτων της (επενδυτικά και ιδιοχρησιμοποιούμενα) δύο φορές ετησίως, την 30 Ιουνίου και την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Επομένως η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων διενεργήθηκε την 30 Ιουνίου 2013.

Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη λόγω της ιδιαίτερης φύσης κάθε ακινήτου και της ανάγκης να γίνουν εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά, μεταξύ άλλων, με την απόδοση και το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου. Επιπλέον πρέπει να σημειωθεί ότι η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά την 30 Ιουνίου 2013 όπως και η προηγούμενη αποτίμηση της 31 Δεκεμβρίου 2012 περιείχε ακόμα μεγαλύτερο βαθμό αβεβαιότητας δεδομένου ότι διενεργήθηκε κατά την διάρκεια εξέλιξης μιας μοναδικής οικονομικής κρίσης σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως για τα ακίνητα της χώρας μας. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας.

#### 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 2013 έχουν ως εξής :

- Η μείωση του κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» οφείλεται κυρίως στην Κεφαλαιοποίηση της υποχρέωσης προς προμηθευτή με εισφορά μετοχών και στην πληρωμή λοιπών υποχρεώσεων .

- Η μείωση του ποσού «Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις» και αντίστοιχα η αύξηση του ποσού << μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις >> οφείλεται αφενός στην αποπληρωμή μέρους του βραχυπρόθεσμου δανεισμού και αφετέρου στη συμφωνία με την Εμπορική Τράπεζα Ελλάδος και την Emporiki Bank – Cyrgus Ltd για την έκδοση και κάλυψη κοινού ομολογιακού δανείου, τετραετούς διάρκειας και ονομαστικής αξίας € 7.000.000. Σκοπός της έκδοσης ήταν η αναχρηματοδότηση του κατά την ημερομηνία εκταμίευσης βραχυπρόθεσμου δανεισμού, ισόποσου ύψους, που η Εταιρεία διατηρούσε επίσης με την Εμπορική Τράπεζα Ελλάδος. Η σύμβαση κάλυψης υπεγράφη στις 14/12/2012, η δε έκδοση και εκταμίευση του έγινε στις 21 Ιουνίου 2013.

## 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:

<b>Όμιλος</b>			
<b>Αποτελέσματα τομέα την 30/09/2013</b>			
(ποσά σε €)	<b>Καταστήματα</b>	<b>Γραφεία</b>	<b>Σύνολο</b>
Έσοδα από Μισθώματα	1.760.136	1.173.123	2.933.258
Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(472.265)	(388.736)	(861.001)
<b>Σύνολο εσόδων τομέα</b>	<b>1.287.871</b>	<b>784.386</b>	<b>2.072.257</b>
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	156.110	47.564	(203.674)
<b>Κέρδη/(Ζημία) προ φόρων τομέων</b>	<b>1.131.761</b>	<b>736.822</b>	<b>1.868.583</b>
Έσοδα από τόκους			88.908
Λοιπά έσοδα			171.821
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(828.237)
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(302.595)
Κέρδη/(Ζημία) προ φόρων			<b>998.480</b>
Φόρος εισοδήματος			(115.800)
<b>Καθαρά κέρδη/(ζημία) χρήσης</b>			<b>882.680</b>
<b>30 Σεπτεμβρίου 2013</b>			
Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	30.394.532	22.365.000	52.759.532
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			5.502.725
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>			<b>58.262.256</b>

**Αποτελέσματα τομέα την 30/09/2012**

(ποσά σε €)	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από Μισθώματα	2.405.475	1.139.205	3.544.679
Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(4.611.505)	(2.784.000)	(7.395.505)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(7.100)		(7.100)
<b>Σύνολο εσόδων τομέα</b>	<b>(2.213.130)</b>	<b>(1.644.795)</b>	<b>(3.857.926)</b>

Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	(152.442)	(46.664)	(199.106)
<b>Κέρδη/(Ζημία) προ φόρων τομέων</b>	<b>(2.365.572)</b>	<b>(1.691.460)</b>	<b>(4.057.032)</b>
Έσοδα από τόκους			106.826
Λοιπά έσοδα			234.785
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(763.122)
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(620.971)
Κέρδη/(Ζημία) προ φόρων			<b>(5.099.513)</b>
Φόρος εισοδήματος			(153.567)
<b>Καθαρά κέρδη/(ζημία) χρήσης</b>			<b>(5.253.080)</b>

**Στοιχεία οικονομικής θέσης 30/09/2012**

Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	35.276.954	18.280.000	53.556.954
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			4.821.876
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>			<b>58.378.830</b>

**Σημαντικοί πελάτες**

Δύο επιχειρηματικοί όμιλοι αντιπροσωπεύουν περίπου το 68,41% του συνολικού τζίρου του εννιαμήνου 2013 από μισθώματα.

**7. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30 Σεπτέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012	30 Σεπτέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	53.575.452	60.945.579	45.935.452	53.295.579
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	38.201	5.266.086	38.201	5.266.086
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες	(861.001)	(12.636.213)	(741.001)	(12.626.213)
<b>Σύνολο</b>	<b>52.752.652</b>	<b>53.575.452</b>	<b>45.232.652</b>	<b>45.935.452</b>

**Περίοδος 30 Σεπτεμβρίου 2013**

Ο όμιλος, κατά το πρώτο εννεάμηνο του 2013, ολοκλήρωσε την διαδικασία αγοράς των δύο ακινήτων επί της οδού Βας. Σοφίας 16-18 και δεν προχώρησε σε νέες αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων. Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επανεκτιμήθηκαν από

ανεξάρτητους Πιστοποιημένους εκτιμητές κατά την 30 Ιουνίου 2013 και προέκυψε υποαξία ποσού € 860.186. Κατά την περίοδο του Ιανουαρίου – Σεπτεμβρίου 2013 ο όμιλος έχει επτά ακίνητα τα οποία είναι χωρίς σύμβαση μίσθωσης.

Επί εννέα ακινήτων του ομίλου υφίσταται προσημείωση υποθήκης έναντι έκδοσης ομολογιακού δανείου ύψους επτά εκατομμυρίων ευρώ (7.000.000,00) ,από την ALPHA BANK ΑΕ πρώην Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και την Emproriki Bank – Cyprus Ltd

## Περίοδος 30 Σεπτεμβρίου 2012

Ο όμιλος, κατά την περίοδο από 01/01/2012 έως 30/09/2012, 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 2012 και προέκυψε υποαξία ποσού € 7.395.505. Κατά την περίοδο του Ιανουαρίου – Σεπτεμβρίου 2012 ο όμιλος έχει έξι ακίνητα τα οποία είναι χωρίς σύμβαση μίσθωσης.

## 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 εταιρείας αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία της ποσού € 853.490 το δε κέρδος ποσού € 132.014 καταχωρήθηκε απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια. Η μέθοδος ενσωμάτωσης της θυγατρικής εταιρείας γίνεται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

## 9.ΔΙΑΝΟΜΗ

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 10/04/2013 αποφάσισε ομόφωνα και παμψηφεί την μη διανομή μερίσματος .

## 10. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

(ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	30 Σεπτέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012	30 Σεπτέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	600.357	640.310	542.424	581.962
<b>Σύνολο</b>	<b>600.357</b>	<b>640.310</b>	<b>542.424</b>	<b>581.962</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Προμηθευτές	61.990	5.291.905	60.386	5.290.413
Έσοδα επόμενων χρήσεων	25.502	21.861	25.502	21.861
Ελληνικό Δημόσιο παρακρατούμενοι και λουπτοί φόροι – τέλη	117.460	181.861	89.407	153.607
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	11.461	15.694	11.461	15.694
Πιστωτές διάφοροι	355.297	404.643	62.125	129.589

Σύνολο	571.709	5.915.964	248.881	5.611.164
--------	---------	-----------	---------	-----------

## 11. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

(ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	30 Σεπτέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012	30 Σεπτέμβριος 2013	31 Δεκέμβριος 2012
Μακροπρόθεσμο δάνειο Egnatia Properties λήξης 2037	6.238.588	6.343.088		
Ομολογιακό Δάνειο ΕΜΠΟΡΙΚΗ BANK	5.800.000		5.800.000	
Βραχυπρόθεσμο δάνειο	1.514.333	8.214.333	900.000	7.600.000
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>13.552.921</b>	<b>14.557.421</b>	<b>6.700.000</b>	<b>7.600.000</b>
κατανέμονται σε:				
Μακροπρόθεσμο	12.038.588	6.343.088	5.800.000	
Βραχυπρόθεσμο	1.514.333	8.214.333	900.000	7.600.000
	<b>13.552.921</b>	<b>14.557.421</b>	<b>6.700.000</b>	<b>7.600.000</b>

## 12. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30 Σεπτέμβριος 2013	30 Σεπτέμβριος 2012	30 Σεπτέμβριος 2013	30 Σεπτέμβριος 2012
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους	882.680	(5.253.080)	798.260	(5.309.958)
Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών	12.819.819	12.340.000	12.819.819	12.340.000
<b>Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή</b>	<b>0,0689</b>	<b>(0,4257)</b>	<b>0,0623</b>	<b>(0,4303)</b>



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

### 13. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

#### Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2007 και για τις χρήσεις 2011 & 2012. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις του 2008, 2009, 2010 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			
	01/01/2013-30/09/2013	01/01/2012-30/09/2012	01/07/2013-30/09/2013	01/07/2012-30/09/2012	01/01/2013-30/09/2013	01/01/2012-30/09/2012	01/07/2013-30/09/2013	01/07/2012-30/09/2012
Μισθοί	167.248	167.248	50.070	50.070	167.248	167.248	50.070	50.070
Εργοδοτικές Εισφορές	46.462	28.263	13.919	8.375	46.462	28.263	13.919	8.375
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένης παροχής	6.016	8.429	2.005	2.809	6.016	8.429	2.005	2.809
<b>Σύνολο Παροχών</b>	<b>219.725</b>	<b>203.939</b>	<b>65.994</b>	<b>61.253</b>	<b>219.725</b>	<b>203.939</b>	<b>65.994</b>	<b>61.253</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2013-30/9/2013	01/01/2012-31/12/2012	01/01/2013-30/9/2013	01/01/2012-31/12/2012
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	136.313	130.297	136.313	130.297

## β) Συναλλαγές με Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

	Όμιλος				Εταιρεία			
	01/01/2013- 30/09/2013	01/01/2012- 30/09/2012	01/07/2013- 30/09/2013	01/07/2012- 30/09/2012	01/01/2013- 30/09/2013	01/01/2012- 30/09/2012	01/07/2013- 30/09/2013	01/07/2012- 30/09/2012
Αμοιβές για παροχή νομικών υπηρεσιών για αγορές ακινήτων	73.800	73.800	24.600	24.600	73.800	73.800	24.600	24.600

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 Investment Group A.E. Συμμετοχών

	Όμιλος				Εταιρεία			
	01/01/2013- 30/09/2013	01/01/2012- 30/09/2012	01/07/2013- 30/09/2013	01/07/2012- 30/09/2012	01/01/2013- 30/09/2013	01/01/2012- 30/09/2012	01/07/2013- 30/09/2013	01/07/2012- 30/09/2012
Έσοδα Ενοικίων	0	191.618	0	0	191.618	0	0	0
Έξοδα αγοράς Λογισμικού	1.440	(1.102)	720	347	1.440	(1.102)	720	347

## 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, 18 Νοεμβρίου 2013

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ

Α.Δ.Τ. ΑΚ 150138

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ

Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Δ. ΓΙΟΒΑΝΑΚΗΣ

Α.Δ.Τ. ΑΖ 571767

ΑΡ.ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 882/99 Α΄ΤΑΞΗ