



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

1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2012

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ – ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	1
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	2
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	3
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	4
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.	7
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	7
2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	7
3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΙΛΟΥ	8
4. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	12
5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	16
6. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	17
7. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	17
8. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	19
9. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ.....	19
10. ΔΙΑΝΟΜΗ	19
11. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	20
12. ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	20
13. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	20
14. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	21
15. ΕΠΟΧΙΚΕΣ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΕΙΣ	21
16. ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	21
17. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	21
19. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	22

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ – ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε €)	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31 Μαρτίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Μαρτίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφοριακά Στοιχεία					
Ενεργητικού					
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις		2.263.543	2.275.983	2.263.543	2.375.983
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία		334		334	
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	60.945.579	60.945.579	53.295.579	53.295.579
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις				903.762	778.281
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		4.245	4.245	4.245	4.245
Σύνολο		63.213.701	63.225.807	56.467.463	56.364.088
Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού					
Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις		133.229	81.734	65.848	79.055
Μετοχές αποτιμώμενες στην εύλογη αξία		114.920	109.990	114.920	109.990
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα		1.776.395	4.365.807	1.085.707	3.707.507
Σύνολο		2.024.544	4.557.531	1.266.475	3.896.552
Σύνολο Ενεργητικού		65.238.245	67.783.337	57.733.938	60.260.640
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		2.993.638	2.850.379	3.763.911	3.500.942
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέον		5.117.308	7.491.420	4.347.036	6.840.858
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		362	315		
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		47.761.225	49.992.032	47.760.864	49.991.717
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		139.301	136.492	139.301	136.492
Αναβαλλόμενες Φορολογικές υποχρεώσεις		33.427	33.427		
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	12	6.447.588	6.482.423		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11	772.753	741.131	713.744	681.312
Σύνολο		7.393.069	7.393.473	853.045	817.804
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	639.147	618.524	315.566	310.833
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος		330.470	364.976	304.463	340.287
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	12	9.114.333	9.414.333	8.500.000	8.800.000
Σύνολο		10.083.951	10.397.832	9.120.028	9.451.120
Σύνολο Υποχρεώσεων		17.477.019	17.791.305	9.973.074	10.268.923
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		65.238.245	67.783.337	57.733.938	60.260.640

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

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

(ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Μάρτιος 2012	31 Μάρτιος 2011	31 Μάρτιος 2012	31 Μάρτιος 2011
Έσοδα από Μισθώματα	1.281.132	1.336.271	1.091.782	1.152.358
Ζημιά /Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες				
Έσοδα από τόκους	50.146	40.389	39.719	30.313
Λοιπά έσοδα	31.995	321.931	10.679	21.680
Σύνολο Εσόδων	1.363.273	1.698.591	1.142.180	1.204.351
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(99.465)	(104.135)	(73.998)	(78.438)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(93.244)	(92.963)	(93.244)	(92.963)
Αποσβέσεις	(14.022)	(30.850)	(14.022)	(30.850)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	(125.373)	(119.899)	(117.256)	(111.986)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(116.134)	(132.563)	(73.128)	(78.129)
Σύνολο Εξόδων	(448.237)	(480.410)	(371.647)	(392.365)
Κέρδη προ φόρων	915.036	1.218.181	770.533	811.986
Φόρος εισοδήματος	(56.612)	(97.537)	(31.866)	(33.244)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης	858.424	1.120.645	738.667	778.742
Κατανεμημένα σε Μη Ελέγχουσες συμμετοχές	48	137		
Μετόχους της Μητρικής	858.377	1.120.508		
Λοιπά Συνολικά Έσοδα				
Κέρδος/(ζημία) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου				
Κέρδος/(ζημία) από επανεκτίμηση Συμμετοχής			115.480	41.634
Συναλλαγματικές Διαφορές	(4.231)	(300.251)		
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου	854.193	820.394	854.147	820.376
Κατανεμημένα σε Μη Ελέγχουσες συμμετοχές	(2)	(120)		
Μετόχους της Μητρικής	854.192	820.274	854.147	820.376
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους				
Βασικά και προσαρμοσμένα	0,0696	0,0908	0,0599	0,0631

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

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημ.	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			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011	37.020.000	2.629.917	3.177.152	15.553.021	58.380.090	190	58.380.280
Αποτέλεσμα Περιόδου				1.120.508	1.120.508	137	1.120.645
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου							
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			(300.131)		(300.131)	(120)	(300.251)
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περίοδου</i>			(300.131)	1.120.508	820.377	17	820.394
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2011	37.020.000	2.629.917	2.877.021	16.673.529	59.200.467	207	59.200.674
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012	37.020.000	2.629.917	2.850.379	7.491.420	49.991.717	315	49.992.032
Αποτέλεσμα Περιόδου				858.377	858.377	48	858.424
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχής							
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			(4.230)		(4.230)	(2)	(4.232)
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περίοδου</i>			(4.230)	858.377	854.147	46	854.193
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2011			147.489	(147.489)			
Μερίσματα Πληρωτέα				(3.085.000)	(3.085.000)		(3.085.000)
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2012	37.020.000	2.629.917	2.993.639	5.117.307	47.760.864	361	47.761.225

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011	37.020.000	2.629.917	3.565.038	15.165.136	58.380.091
Αποτέλεσμα Περιόδου				778.742	778.742
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχών Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περίοδου			41.634		41.634
			41.634	778.742	820.376
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2011	37.020.000	2.629.917	3.606.672	15.943.878	59.200.467
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012	37.020.000	2.629.917	3.500.942	6.840.857	49.991.717
Αποτέλεσμα Περιόδου				738.667	738.667
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχών Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περίοδου			115.480		115.480
			115.480	738.667	854.147
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2010			147.489	(147.489)	
Μερίσματα Πληρωτέα				(3.085.000)	(3.085.000)
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2012	37.020.000	2.629.917	3.763.911	4.347.036	47.760.864

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

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Μάρτιος 2012	31 Μάρτιος 2011	31 Μάρτιος 2012	31 Μάρτιος 2011
(ποσά σε €)				
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Καθαρά κέρδη προ φόρων	915.036	1.218.182	770.533	811.986
<i>Προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις	14.022	30.850	14.022	30.850
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	0		0	
(Κέρδη)/Ζημίες εύλογης αξίας χρεωγράφων	(4.930)	6.000	(4.930)	6.000
Συναλλαγματικές Διαφορές	3.082			
Προβλέψεις	2.810	2.750	2.810	2.750
Έξοδα για τόκους	115.935	124.687	73.128	78.129
Έσοδα από τόκους	(50.146)	(320.446)	(39.719)	(30.314)
Λοιπά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας	(5.749)	(21.680)	(5.749)	(21.680)
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης	990.060	1.040.342	810.095	877.720
<i>Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:</i>				
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων	(49.437)	49.861	13.207	71.074
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων	41.812	2.753	38.287	3.035
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	982.435	1.092.956	861.589	951.830
Πληρωθέντες τόκοι	(102.201)	(124.303)	(73.076)	(77.887)
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος	(92.191)	(65.763)	(67.690)	(65.149)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	788.043	902.891	720.822	808.794
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές επενδυτικών ακινήτων μέσω θυγατρικών				
Αγορές - προσθήκες επενδυτικών ακινήτων				
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων προς Πώληση		(135.200)		(135.200)
Εισπράξεις από πωλήσεις Επενδυτικών ακινήτων				
Αγορές ενσώματων και αύλων				
Ακινήτοποιήσεων	(1.916)	(4.228)	(1.916)	(4.228)
Τόκοι εισπραχθέντες	73.128	38.166	73.128	30.313
Μερίσματα εισπραχθέντα		17.002	0	17.002
Αποκτήσεις Ταμειακών διαθεσίμων από εξαγορά θυγατρικών				
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες	71.212	(84.259)	71.212	(92.112)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Μερίσματα Πληρωθέντα	(3.085.000)		(3.085.000)	
Εκταμιεύσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων	(363.667)	(35.027)	(328.833)	

Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(3.448.667)	(35.027)	(3.413.833)	0
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα	(2.589.412)	783.604	(2.621.800)	716.681
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	4.365.807	3.251.819	3.707.507	2.828.956
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	1.776.395	4.035.423	1.085.707	3.545.637

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 εκατό (100) έτη.

Στο πλαίσιο της περαιτέρω ανάπτυξης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της, η εταιρία στις 23/07/2010 προχώρησε στην απόκτηση του 99,96% του μετοχικού κεφαλαίου της Ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας Egnatia Properties S.A., ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπάρε. Η μέθοδος της ενσωμάτωσης που εφαρμόστηκε είναι της ολικής ενοποίησης.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, η οποία κατά την 31/03/2012 κατείχε ποσοστό 39,87% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Οι καταστάσεις της εταιρίας ενοποιούνται στις καταστάσεις της MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Οι παρούσες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 31 Μαρτίου 2012 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 18 Μαΐου 2012. 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 εταιρίας και του ομίλου έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Επίσης, οι παραπάνω οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, την αρχή συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως αυτά έχουν

εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.) καθώς και των ερμηνειών τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της I.A.S.B.

3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΙΛΟΥ

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

3.1 Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

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

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

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

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

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

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

Μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης.

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

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

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

3.2 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

Τα οικόπεδα και τα κτίρια παρουσιάζονται στην εύλογη αξία, που υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές, μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις για τα κτίρια. Οι συσσωρευμένες αποσβέσεις την ημερομηνία της επανεκτίμησης διαγράφονται έναντι της μεικτής λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και η καθαρή λογιστική αξία αναπροσαρμόζεται στην επανεκτιμημένη αξία του

περιουσιακού στοιχείου. Οι επανεκτιμήσεις γίνονται σε τακτά χρονικά διαστήματα ώστε τα ποσά που εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης να μη διαφέρουν σημαντικά από το ποσό της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Συμμετοχές

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

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

Αποτίμηση Συμμετοχών

Στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και τα σχετικά κέρδη ή ζημιές αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνοδικά Έσοδα μέχρι η θυγατρική αυτή να πωληθεί ή να θεωρηθεί ως απομειωμένη. Κατά την πώληση ή όταν χαρακτηριστεί ως απομειωμένη, τα κέρδη ή οι ζημιές μεταφέρονται στα αποτελέσματα. Ζημιές απομείωσης που έχουν αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα δεν αναστρέφονται μέσω αποτελεσμάτων. Οι εύλογες αξίες προσδιορίζονται με βάση την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου επενδύσεων κάθε θυγατρικής εφόσον γίνουν προσαρμογές για τυχόν υποχρεώσεις που έχει η εν λόγω θυγατρική.

3.4 Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

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

(β) Συναλλαγές

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

(γ) Συναλλαγματικές διαφορές ενοποίησης

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

3.5 Μισθώσεις

Ο όμιλος ως εκμισθωτής

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

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

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

Ο όμιλος ως μισθωτής

Ο όμιλος ως μισθωτής δεν έχει χρηματοδοτικές ή λειτουργικές μισθώσεις.

3.6 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ταμειακά Ισοδύναμα

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

3.7 Τραπεζικός δανεισμός

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

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

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

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

3.8 Παροχές προσωπικού

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

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

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

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

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

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

3.9 Πληροφόρηση ανά τομέα

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

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

3.10 Φόρος Εισοδήματος

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

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

3.11 Δαπάνες έκδοσης νέων μετοχών και εισαγωγής το Χρηματιστήριο

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

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

4. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ 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 2010. Στην παράγραφο 4.1 παρουσιάζονται τα πρότυπα τα οποία έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και έχουν υιοθετηθεί από την 1η Ιανουαρίου 2010 καθώς και τα πρότυπα τα οποία είναι μεν υποχρεωτικά από την 1η Ιανουαρίου 2010, ωστόσο δεν είναι εφαρμόσιμα στις εργασίες της Εταιρείας. Στην παράγραφο 4.2 παρουσιάζονται τα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες σε ήδη υπάρχοντα πρότυπα τα οποία είτε δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ, είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

4.1. Αλλαγές σε Λογιστικές Αρχές (Τροποποιήσεις στα δημοσιευμένα πρότυπα έναρξης ισχύος 2010)

Οι αλλαγές σε λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν αναλύονται ως ακολούθως:

- Ετήσιες Βελτιώσεις 2010

Κατά το 2010 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Σ.Δ.Λ.Π.) προέβη στην έκδοση των ετήσιων Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 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 Σ.Δ.Λ.Π. στοχεύει στο να πραγματοποιούνται απαραίτητες αλλά μη επείγουσες προσαρμογές σε Δ.Π.Χ.Α. 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 Σ.Δ.Λ.Π. προέβη στην έκδοση των ετήσιων Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 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 Σ.Δ.Λ.Π. στοχεύει στο να πραγματοποιούνται απαραίτητες αλλά μη επείγουσες προσαρμογές σε Δ.Π.Χ.Α. τα οποία δεν θα αποτελέσουν μέρος κάποιου μεγαλύτερου προγράμματος αναθεωρήσεων.

• **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 δυσανάλογα 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.

4.2.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.

Δ.Π.Χ.Α. 9: «Χρηματοοικονομικά Μέσα»

Το Σ.Δ.Λ.Π. σχεδιάζει να αντικαταστήσει πλήρως το Δ.Λ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Α. 9 αποτελεί την πρώτο στάδιο του συνολικού σχεδίου αντικατάστασης του Δ.Λ.Π. 39. Τα βασικά στάδια έχουν ως εξής: 1ο στάδιο: Αναγνώριση και αποτίμηση, 2ο στάδιο: Μεθοδολογία απομείωσης, 3ο στάδιο: Λογιστική αντιστάθμισης.

Επιπλέον ένα επιπλέον σχέδιο πραγματεύεται με τα θέματα που αφορούν στη διακοπή αναγνώρισης. Το Δ.Π.Χ.Α. 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 εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9 δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

Δ.Π.Χ.Α. 10 «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις»

Το παρόν πρότυπο αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και τη ΜΕΔ 12 «Ενοποίηση - οικονομικές μονάδες ειδικού σκοπού». Με το νέο πρότυπο αλλάζει ο ορισμός 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. Επίσης ο Όμιλος θα πρέπει να πραγματοποιεί μια σειρά γνωστοποιήσεων αναφορικά με τις εταιρείες που ενοποιούνται ως θυγατρικές αλλά και για τις μη ενοποιούμενες εταιρείες με τις οποίες υπάρχει μετοχική σχέση. 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 Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ.Π.Χ.Α. 11 «Από κοινού Δραστηριότητες»

Το νέο πρότυπο αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 31 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες». Με βάση τις νέες αρχές οι συμφωνίες αυτές αντιμετωπίζονται περισσότερο με βάση τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από μια τέτοιου είδους συμφωνία, παρά, με βάση τη νομική μορφή που τις περιβάλλει. Με το νέο πρότυπο καταργείται η αναλογική ενοποίηση για κοινοπραξίες και καταργείται και η ορολογία του Δ.Λ.Π. 31 για «από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες» ή «από κοινού ελεγχόμενα περιουσιακά στοιχεία». Οι περισσότερες κοινοπραξίες θα αφορούν σε "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 δεν θα έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ.Π.Χ.Α. 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 προτύπου 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.

Δ.Π.Χ.Α. 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 Δ.Π.Χ.Α. καθώς εισάγεται ένας ξεκάθαρος ορισμός της εύλογης αξίας καθώς και ένα πλαίσιο με βάση το οποίο εξετάζεται η επιμέτρηση της εύλογης αξίας με σκοπό να μειωθούν τυχόν ασυμβατότητες μεταξύ των Δ.Π.Χ.Α. Το νέο πρότυπο περιγράφει τους τρόπους μέτρησης της εύλογης αξίας που είναι αποδεκτοί και αυτοί θα εφαρμόζονται από την εφαρμογή του προτύπου και έπειτα. Με το νέο πρότυπο δεν εισάγονται νέες απαιτήσεις αναφορικά με την αποτίμηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή μια υποχρέωση σε εύλογη αξία, δεν αλλάζουν τα στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες και δεν ασχολείται με τον τρόπο παρουσίασης των αλλαγών στις εύλογες αξίες.

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 σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ.Λ.Π. 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»

Το πρότυπο αυτό αναφέρεται στις επακόλουθες αλλαγές που προκύπτουν από τη δημοσίευση του νέου Δ.Π.Χ.Α. 10. Το Δ.Λ.Π. 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.

Δ.Λ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Α. 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 δεν θα έχει επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ.Λ.Π. 12-(Τροποποίηση) «Φόροι Εισοδήματος».

Το Δ.Λ.Π. 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 τεκμαίρεται 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 δεν αναμένεται να έχει επίπτωση Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Α. 1 «ΔΠΧΑ Πρώτη Εφαρμογή» - Υπερπληθωριστικές Οικονομίες.

Η Τροποποίηση παρέχει καθοδήγηση για την επανεφαρμογή των Δ.Π.Χ.Α. 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 Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 1 απαιτεί οι επιχειρήσεις που συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. 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 της Εταιρείας. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ.Λ.Π. 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 παρουσιάζονται 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 της Εταιρείας. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ.Π.Χ.Α. 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 δυσανάλογα 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 Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Συμφηφισμός Χρηματοοικονομικών Απαιτήσεων και Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων»

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε διευκρινίσεις σχετικά με τις απαιτήσεις του για τον συμφηφισμό χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού (Τροποποιήσεις του ΔΛΠ 32). Οι τροποποιήσεις αναφέρουν τις ανακολουθίες στην τρέχουσα πρακτική όταν εφαρμόζονται τα κριτήρια του συμφηφισμού κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 32 Χρηματοοικονομικά Μέσα. Οι τροποποιήσεις αναφορικά με την παρουσίαση διευκρινίζουν: α) την έννοια «επί του παρόντος έχει ένα νομικά ισχυρό δικαίωμα συμφηφισμού» Και β) ότι ορισμένα συστήματα διακανονισμού σε ακαθάριστη βάση (gross settlement system) μπορούν να θεωρηθούν ισοδύναμα με ορισμένα συστήματα διακανονισμού σε καθαρή βάση (net settlement system). Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014 και απαιτείται να εφαρμοστεί αναδρομικά.

ΕΔΔΧΠΑ 20 (Διερμηνεία) «Κόστη αποκάλυψης στο παραγωγικό στάδιο ενός επιφανειακού ορυχείου»

Η διερμηνεία αυτή αναφέρεται στον προσδιορισμό του λογιστικού χειρισμού για τα κόστη αποκάλυψης ενός επιφανειακού ορυχείου. Πιο συγκεκριμένα η διερμηνεία αναφέρεται στην χρονική στιγμή που τα κόστη αποκάλυψης μπορούν να θεωρηθούν περιουσιακό στοιχείο και στον τρόπο με τον οποίο πρέπει αυτά να επιμετρηθούν. Η διερμηνεία είναι ισχύει από 1/1/2013

5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Η σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του ομίλου.

Σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές της ομίλου 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 ενοποιημένων 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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους σε κάθε ημερομηνία της οικονομικής έκθεσης. Ως εύλογη αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα είναι το ποσό για το οποίο αυτό το ακίνητο θα μπορούσε να ανταλλαγεί μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέλησή τους και με πλήρη γνώση των συνθηκών της αγοράς, σε μία συναλλαγή που διεξάγεται σε καθαρά εμπορική βάση.

Η καλύτερη ένδειξη της εύλογης αξίας δίδεται από τρέχουσες τιμές σε μία ενεργό αγορά για παρόμοιο ακίνητο στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση και που υπόκειται σε παρόμοια μίσθωση και άλλες συμβάσεις. Ωστόσο στις περισσότερες περιπτώσεις ακινήτων τρέχουσες τιμές σε μία ενεργό αγορά δεν είναι διαθέσιμες, και επομένως ο όμιλος απαιτείται να προσδιορίζει την εύλογη αξία βασιζόμενη σε εκτιμήσεις.

Ο όμιλος 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, σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι μελέτες αυτές προσδιορίζουν ένα εύρος «λογικών» εκτιμήσεων της εύλογης αξίας με την χρήση συνήθως δύο διαφορετικών τεχνικών αποτίμησης. Οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται σε πληροφορίες που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λουπά συμβόλαια), αναπροσαρμοσμένες για να αντανακλούν αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών

ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Μια ευρύτατα χρησιμοποιούμενη τεχνική εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου αποτελεί και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης που βασίζεται στην προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών από την αξιοποίηση το ακινήτου (μίσθωση). Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών είναι: η είσπραξη ενοικίων βάση παρχόντων συμβολαίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης της κατάστασης οικονομικής θέσης. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Επιπλέον, κατά πάγια τακτική και σύμφωνα με τις απαιτήσεις του κανονιστικού πλαισίου λειτουργίας του ομίλου, ο όμιλος επανεκτιμά το σύνολο των ακινήτων της (επενδυτικά και ιδιοχρησιμοποιούμενα) δύο φορές ετησίως, την 30 Ιουνίου και την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Επομένως η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων διενεργήθηκε την 31 Δεκεμβρίου 2011. Ο όμιλος 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). Για την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της θυγατρικής εταιρίας Egnatia Properties χρησιμοποιήθηκε η Kings Sturge διεθνούς αναγνωρισιμότητας εταιρία, η οποία ακολουθεί όλα τα εκτιμητικά πρότυπα αποτιμήσεων (International Valuation Standards Committee).

Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη λόγω της ιδιαίτερης φύσης κάθε ακινήτου και της ανάγκης να γίνουν εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά, μεταξύ άλλων, με την απόδοση και το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου. Επιπλέον πρέπει να σημειωθεί ότι η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 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. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας.

6. 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 31 Μαρτίου 2012 έχουν ως εξής :

- Μεταβολή στο κονδύλι < Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα > ποσού € 1.281.132 , που αφορά την είσπραξη ενοικίων και ποσόν ύψους 3.085.000 πού αφορά πληρωμή μερίσματος χρήσης 2011 .
- Αύξηση των απαιτήσεων € 51.495 πού αφορά στην καθυστέρηση τής είσπραξης ενοικίων , και των Υποχρεώσεων κατά € 20.622 πού αφορά σε αύξηση των υποχρεώσεων προς προμηθευτές.

7. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

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 αποδοτικότητάς τους. Η ανάλυση των αποτελεσμάτων για κάθε επιχειρηματικό τομέα έχει ως ακολούθως:

Όμιλος**Αποτελέσματα τομέα την
31/03/2012**

(ποσά σε €)	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από Μισθώματα	641.052	640.080	1.281.132
Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία			
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων			
Σύνολο εσόδων τομέα	641.052	640.080	1.281.132
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	74.830	24.635	(99.465)
Κέρδη/(Ζημία) προ φόρων τομέων	566.221	615.445	1.181.667
Έσοδα από τόκους			50.146
Λοιπά έσοδα			31.995
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(232.638)
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(116.134)
Κέρδη/(Ζημία) προ φόρων			915.036
Φόρος εισοδήματος			(56.612)
Καθαρά κέρδη/(ζημία) χρήσης			858.424
31 Μαρτίου 2012			
Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	34.928.000	26.017.579	60.945.579
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			4.292.666
Σύνολο ενεργητικού			65.238.245
Υποχρεώσεις Επιχειρηματικών Τομέων	6.586.019	6.447.588	13.033.607
Μη κατανεμημένες Υποχρεώσεις			4.443.412
Σύνολο Υποχρεώσεων			17.477.019

Συγκέντρωση σε πελάτες:

Δύο επιχειρηματικοί όμιλοι, μισθωτές του Ομίλου, αντιπροσωπεύουν ο καθένας άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για την περίοδο που αναφερόμαστε 01/01-31/03/2012 από τους δύο πελάτες ανήλθαν σε € 811.326, ήτοι 63,33%.

8. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Μαρτίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Μαρτίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	60.945.579	70.389.709	53.295.579	62.589.709
Αγορές επενδυτικών ακινήτων				
Αγορές περιουσιακών στοιχείων θυγατρικών εταιριών				
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες		(9.444.130)		(9.294.130)
Σύνολο	60.945.579	60.945.579	53.295.579	53.295.579

Περίοδος 31 Μαρτίου 2012

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας επανεκτιμήθηκαν από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές του ΣΟΕ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2011. Κατά την περίοδο του Ιανουαρίου – Μαρτίου 2012 ο όμιλος έχει τρία ακίνητα τα οποία είναι χωρίς σύμβαση μίσθωσης τον όροφο με τα γραφεία επι της οδού Βουκουρεστίου 21 Αθήνα , το ακίνητο στην 25^{ης} Αυγούστου 4 Ηράκλειο Κρήτης και το κτίριο στην οδό Μ. Ασίας 61-63 Αθήνα .

Επί των ακινήτων της Εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

9. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ

Λόγω της φύσης των εργασιών της «Egnatia Properties S.A» θεωρήθηκε η απόκτηση της συμμετοχής 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.

10. ΔΙΑΝΟΜΗ

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 28/02/2012 αποφάσισε από το ποσόν υπόλοιπο κερδών εις νέον € 5.532.609,16 να διανείμει

Ως εξής ,

α) τη διανομή μερίσματος αξίας € 3.085.000, με καταβολή € 0,25/μετοχή και ημερομηνία έναρξης καταβολής την 12/03/2012,

β) την καταβολή ως αμοιβή κατ'άρθρο 24 κ.ν. 2190/20 στα ανεξάρτητα μέλη του ΔΣ ισομερώς , ποσόν € 12.000,

γ) το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ποσού € 147.489

δ) να μεταφερθεί εις νέον ποσό € 2.288.120,16

11. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

(ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Μαρτίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Μαρτίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	772.753	741.132	713.744	681.312
Σύνολο	772.753	741.132	713.744	681.312
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	(678)	20.095	(1.560)	17.451
Έσοδα επόμενων χρήσεων	21.188	341.580		67.676
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων Ελληνικό Δημόσιο παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι – τέλη	609.170	205.920	307.658	174.776
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	8.568	17.259	8.568	17.259
Πιστωτές διάφοροι	899	33.671	899	33.671
Σύνολο	639.147	618.524	315.566	310.833

12. ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

(ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Μάρτιος 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Μάρτιος 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Μακροπρόθεσμο δάνειο Egnatia Properties λήξης 2037	6.447.588	6.482.423		
Βραχυπρόθεσμο δάνειο	9.114.333	9.414.332	8.500.000	8.800.000
Σύνολο δανείων	15.561.921	15.896.755	8.500.000	8.800.000
κατανέμονται σε:				
Μακροπρόθεσμο	6.922.588	7.096.755		
Βραχυπρόθεσμο	8.639.333	9.139.333	8.500.000	8.800.000
	15.561.921	16.236.088	8.500.000	8.800.000

13. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Μαρτίου 2012	31 Μαρτίου 2011	31 Μαρτίου 2012	31 Μαρτίου 2011
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους	858.424	1.120.645	738.667	778.742
Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών	12.340.000	12.340.000	12.340.000	12.340.000
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή	0,0696	(0,0908)	0,0599	0,0631

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.

14. 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 λόγω του ειδικού τρόπου φορολόγησης. Ο φόρος εισοδήματος για την Εταιρεία, ως ΑΕΕΑΠ, υπολογίζεται εφαρμόζοντας ένα συντελεστή ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα επί του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα πλέον των διαθεσίμων της Εταιρείας.

15. ΕΠΟΧΙΚΕΣ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΕΙΣ

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

16. ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου είναι 9 άτομα σχέση με 9 άτομα το 2011.

17. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

	Όμιλος		Εταιρεία	
α) Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών	31 Μάρτιος 2012	31 Μάρτιος 2011	31 Μάρτιος 2012	31 Μάρτιος 2011
Μισθοί	50.070	51.264	50.070	51.264
Εργοδοτικές Εισφορές	8.482	8.336	8.482	8.336
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένης παροχής				
Σύνολο Παροχών	58.552	59.600	58.552	59.600
	31 Μάρτιος 2012	31 Δεκέμβριος 2011	31 Μάρτιος 2012	31 Δεκέμβριος 2011
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	139.301	136.492	139.301	136.492
β) Συναλλαγές με Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου	31 Μάρτιος 2012	31 Μάρτιος 2011	31 Μάρτιος 2012	31 Μάρτιος 2011
Αμοιβές για παροχή νομικών υπηρεσιών	24.600	0	24.600	0

Εκτός από τις ανωτέρω αμοιβές δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές και υπόλοιπα με μέλη του ΔΣ ή συνδεδεμένα μέρη.

18. Συναλλαγές και υπόλοιπα με εταιρείες ομίλου Marfin Investment Group Α.Ε. Συμμετοχών

	31 Μάρτιος 2012	31 Μάρτιος 2011	31 Μάρτιος 2012	31 Μάρτιος 2011
Υγεία Α.Ε				
Έσοδα Ενοικίων	116.824	111.900	116.824	111.900
	31 Μάρτιος 2012	31 Δεκέμβριος 2011	31 Μάρτιος 2012	31 Δεκέμβριος 2011
Υγεία Α.Ε				
Υποχρεώσεις -εγγυήσεις ενοικίων	91.201	91.201	91.201	91.201
	31 Μάρτιος 2012	31 Μάρτιος 2011	31 Μάρτιος 2012	31 Μάρτιος 2011
Singular Logic Α.Ε				
Έξοδα αγοράς Λογισμικού	(1.416)	540	(1.416)	540
	31 Μάρτιος 2012	31 Μάρτιος 2011	31 Μάρτιος 2012	31 Μάρτιος 2011
ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΑΤΤΙΚΑ ΦΕΡΡΙΣ ΝΕ & ΣΙΑ				
Εσοδα Ενοικίων	0	27.294	0	27.294
	31 Μάρτιος 2012	31 Δεκέμβριος 2011	31 Μάρτιος 2012	31 Δεκέμβριος 2011
ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΑΤΤΙΚΑ ΦΕΡΡΙΣ ΝΕ & ΣΙΑ				
Υποχρεώσεις - εγγυήσεις ενοικίων	18.956	18.956	18.956	18.956

19. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

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

Αθήνα, 18 Μαΐου 2012

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος & 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