



**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4 ΤΟΥ Ν. 3556/2007
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010**

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το διοικητικό συμβούλιο της «MIG Real Estate Α.Ε.Α.Π.» στις 26/1/2011 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτηση τους στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.migre.gr, καθώς και στον διαδικτυακό χώρο του ΧΑΑ όπου και θα παραμείνει στη διάθεση του επενδυτικού κοινού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 5 ετών από την ημερομηνία της συντάξεως και δημοσιοποίησής της. Επισημαίνεται ότι τα δημοσιευθέντα στον Τύπο συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν στο να παράσχουν στον αναγνώστη μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της εταιρείας, αλλά δεν παρέχουν την ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης, των χρηματοοικονομικών επιδόσεων και των ταμιακών ροών της εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
II ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	5
III ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	6
IV ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	17
V ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	18
VI ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	19
VII ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	20
VIII ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	22
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	22
2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	22
3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΟΜΙΛΟΥ.....	23
4. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	28
5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	33
6. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	35
7. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	37
8. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	38
9. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ.....	39
10. ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	40
11. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	41
12. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ	41
13. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	42
14. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ & ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	42
15. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ- ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	43
16. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	43
17. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	44
18. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	44
19. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ	45
20. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ.....	45
21. ΛΟΙΠΑ ΈΣΟΔΑ	46
22. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	46
23. ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ.....	46
24. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ.....	47
25. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	47
26. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	47
27. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	48
28. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	48
29. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	48
30. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	49
31. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ.....	50
IX Στοιχεία και πληροφορίες χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010.....	51
XII Πίνακας αντιστοιχίας παραπομπών με τις πληροφορίες του άρθρου 10 του ν. 3401/200	52

Ι ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

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

Δηλώνεται με την παρούσα ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

Α. Οι οικονομικές καταστάσεις της «MIG Real Estate Α.Ε.Α.Π.» για την χρήση από 1η Ιανουαρίου 2010 έως την 31η Δεκεμβρίου 2010, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως του εκδότη καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.,

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

Αθήνα, 26 Ιανουαρίου 2011

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος Δ.Σ

Η.ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. Ξ 131760

Ι.ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

ΑΙΚ.ΚΑΨΑΛΗ
Α.Δ.Τ.Ξ 140806

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

Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και των θυγατρικών της, που αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2010, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και την περιληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και τις λουπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

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

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας και των θυγατρικών αυτής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43^α του Κ.Ν. 2190/1920

Β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοιχία του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 15 Φεβρουαρίου 2011

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Ιωάννης Γ. Λέος

A.M. Σ.Ο.Ε.Λ. 24881



**III ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2010**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Υποβάλλουμε προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της «MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ» για την εταιρική χρήση 01/01. – 31/12/2010, οι οποίες εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

Η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου καταρτίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920 άρθρο 43α παράγραφος 3, άρθρο 108 και άρθρο 136 παράγραφος 2, σύμφωνα με τις διατάξεις, του Ν.3556/2007 άρθρο 4 παράγραφοι 2(γ),6,7, και 8 , την απόφαση 7/448/11.10.2007 άρθρο 2 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και το Καταστατικό της Εταιρείας.

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

Σας παραθέτουμε τα βασικά στοιχεία που αφορούν στη δραστηριότητα του ομίλου κατά την παρελθούσα οικονομική χρήση 2010.

A. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ-ΟΜΙΛΟΥ

Κατά τη χρήση 2010 η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ κατέγραψε σημαντική αύξηση των οικονομικών μεγεθών της. Έτσι, στο τέλος της χρήσης 2010 το χαρτοφυλάκιο της αποτελείται από 32 επενδυτικά ακίνητα, πλέον 2 ακινήτων που κατέχονται από την θυγατρική εταιρία Egnatia Properties s.a συνολικής αξίας € 70.389.709 και 1 ιδιοχρησιμοποιούμενο αξίας € 2.793.291. Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του χαρτοφυλακίου αποτυπώνονται αφενός στην ευρεία διασπορά του ως προς τα ακίνητα και αφετέρου στην υψηλή μισθωτική απόδοση και στην κερδοφορία.

Ειδικότερα, η διαμόρφωση των ενοποιημένων οικονομικών αποτελεσμάτων για τη χρήση 2010 αναλύεται ως ακολούθως:

Κύκλος εργασιών: Τα συνολικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 1.711.916 σύμφωνα με τον κάτωθι πίνακα:

Έσοδα από μισθώματα	5.051.578
Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(3.538.100)
Έσοδα από τόκους	80.053
Λοιπά έσοδα	118.385
<hr/>	
Σύνολο Εσόδων	1.711.916

Τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων ανήλθαν σε € 5.051.578. έναντι € 4.533.744 για τη χρήση 2009, παρουσιάζοντας αύξηση 11,42%. Η αύξηση αυτή οφείλεται αφενός στην ενσωμάτωση της Θυγατρικής Egnatia Properties S.A και αφετέρου στην ωρίμανση μισθώσεων που καταρτίστηκαν εντός της χρήσης 2010-2009.

Από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογες αξίες που εκτιμούν εξαμηνιαίως ορκωτοί εκτιμητές προέκυψε ζημία € 3.538.100 για το σύνολο της χρήσης 2010 ενώ κατά την προηγούμενη χρήση 2009 ο όμιλος είχε εμφανίσει κέρδη ύψους € 762.237.

Τέλος, κατά τη διάρκεια της παρελθούσας χρήσης ο Όμιλος είχε έσοδα τόκων € 80.053 , προερχόμενα από την τοποθέτηση των διαθεσίμων του στη διατραπεζική αγορά .

Χρηματοοικονομικά Έξοδα: Τα έξοδα τόκων ανήλθαν σε € 481.714 για τη χρήση 2010 έναντι € 597.345 το προηγούμενο έτος. Η υποχώρηση αυτή οφείλεται στην μείωση των δανειακών επιτοκίων κατά την διάρκεια του 2010. Σημειώνεται, ότι τα δάνεια της Εταιρίας είναι βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου χαρακτήρα και έχουν συναφθεί στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής της με σκοπό τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτων.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Λειτουργικά Έξοδα: Τα συνολικά λειτουργικά έξοδα, δηλαδή i) τα διοικητικά έξοδα, ii) τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και iii) λοιπά έξοδα (ενοίκια, έξοδα γραφείων, αμοιβές τρίτων, συντηρήσεις, δημοσιεύσεις, κλπ) ανήλθαν σε € 1.112.776, αυξημένα κατά 12,36% έναντι συνολικών λειτουργικών εξόδων € 990.331 το 2009.

(Ζημία)/Κέρδη προ Φόρων: Η προ φόρων ζημία ανήλθε σε € (10.256) έναντι κερδών € 3.723.023 το 2009 .

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

Για τη χρήση 2010 ο φόρος εισοδήματος για τον όμιλο ανήλθε σε € 132.284, μειωμένος κατά 16,03% έναντι του φόρου εισοδήματος € 157.540 της προηγούμενης χρήσης, ως αποτέλεσμα της μείωσης της αξίας του ενεργητικού (λόγω της μικρότερης εύλογης αξίας των ακινήτων) σε συνδυασμό με τη διατήρηση του επιτοκίου παρέμβασης της ΕΚΤ στα ιστορικά χαμηλά επίπεδα του 1% από τις 7/5/2009 έως σήμερα.

Καθαρά κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους: Τα καθαρά μετά από φόρους αποτελέσματα της χρήσης 2010 διαμορφώθηκαν σε ζημίες € (532.421) έναντι κερδών € 3.565.483 το 2009.

Β. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ανάπτυξη χαρτοφυλακίου

Ο όμιλος εφαρμόζει στην επενδυτική πολιτική της αυστηρά κριτήρια αξιολόγησης, εξετάζοντας: (i) ακίνητα υψηλής ποιότητας που βρίσκονται σε αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας ή σε ανερχόμενες περιοχές με ιδιαίτερη δυναμική ανάπτυξης και (ii) ακίνητα με υφιστάμενους ή ήδη εντοπισμένους μισθωτές υψηλής φερεγγυότητας.

Κατά τη χρήση 2010 η Εταιρεία προχώρησε στην αποπληρωμή επενδυτικού ακινήτου έναντι συνολικού τιμήματος € 2.800.00 .

Κατόπιν τούτου, στις 31/12/2010 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο αποτελείτο από 34 ακίνητα (συμπεριλαμβάνονται τα 2 ακίνητα μέσω της Ρουμανίας), μικτής εκμισθωμένης επιφάνειας 23.222 τμ και αξίας αποτίμησης (εύλογης αξίας) € 70.389.709.

Εκτός των ανωτέρω ακινήτων που ο όμιλος διαχειρίζεται επενδυτικά, η Εταιρεία χρησιμοποιεί ως γραφεία της τμήμα του αυτοτελούς κτιρίου επί της οδού Τζωρτζ 4 στην Αθήνα. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα γραφεία αποτιμώνται από τον ΣΟΕ σε € 2.793.291, η δε επιφάνειά τους ανέρχεται σε 854,47 τμ. Το υπόλοιπο τμήμα του εν λόγω κτιρίου μισθώνεται από την Τράπεζα Πειραιώς και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα.

Χρηματοδότηση των επενδύσεων

Οι επενδύσεις του ομίλου έχουν χρηματοδοτηθεί στο μεγαλύτερο μέρος τους με ίδια κεφάλαια και σε μικρότερο βαθμό με τραπεζικό δανεισμό. Στην αρχή της χρήσης 2010 τα ταμειακά διαθέσιμα και ο τραπεζικός δανεισμός ανέρχονταν αντίστοιχα σε € 3.588.280 και € 9.000.000.

Στο τέλος της χρήσης 2010 τα ταμειακά διαθέσιμα ανέρχονταν σε € 3.251.819 και ο τραπεζικός δανεισμός σε βραχυχρόνιο € 9.614.333 και σε μακροπρόθεσμο 6.621.755, ανερχόμενος στο 21,19% του συνολικού ενεργητικού. Διευκρινίζεται, ότι σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία οι ΑΕΕΑΠ επιτρέπεται να προχωρούν σε δανεισμό στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής των έως το 50% του συνολικού ενεργητικού.

Γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου

Το 75% των ακινήτων της Εταιρίας βρίσκεται στην Αττική. Πέραν αυτών, ο Όμιλος έχει 4 ακίνητα στη Θεσσαλονίκη και ακόμη 4 σε άλλες αστικές περιοχές της Ελλάδος και 2 στην Ρουμανία (μέσω της θυγατρικής εταιρίας Egnatia Properties s.a).

	Ακίνητα	% συνόλου
Αθήνα / Πειραιάς / Αττική	24	70,59%
Θεσσαλονίκη (Θεσσαλονίκη, Κορδελιό, Καλοχώρι)	4	11,76%
Λοιπές Πόλεις (Πτολεμαΐδα, Ηράκλειο, Λάρισα, Βόλος)	4	11,76%
Ρουμανία (Βουκουρέστι –Baya Mare)	2	5,89
Σύνολο	34	100%

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατανομή Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου ανά Κατηγορία Ακινήτου

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

	Αριθμός Ακινήτων	% συνόλου
Γραφειακοί Χώροι	6	17,65%
Τραπεζικά Καταστήματα	24	70,59%
Εμπορικά Ακίνητα	4	11,76%
Σύνολο	34	100%

Διασπορά χαρτοφυλακίου ανά μισθωτή

Τα 2/3 των ακινήτων είναι τραπεζικά καταστήματα, μισθωμένα στις Τράπεζες Marfin Egnatia, Millennium, Citibank και Πειραιώς. Η Marfin Egnatia Bank, ο μεγαλύτερος μισθωτής σε όρους μισθωτικών εσόδων, συμβάλλει κατά 27,07% στα συνολικά έσοδα μισθωμάτων.

	Αριθμός Ακινήτων	% Ετησ. Εσόδων
Marfin Egnatia Bank	16	27,07%
Millennium Bank	4	19,15%
Marfin Bank Romania	2	0,39%
Υγεία	1	10,71%
Τράπεζα Πειραιώς	2	8,09%
Grant Thornton	1	6,73%
Λουτοί	8	27,86%
Σύνολο	34	100,0%

Όλα τα ακίνητα, πλην ενός που είναι κενό, είναι μισθωμένα. Όλα τα ακίνητα είναι ελεύθερα βαρών. Το προσωπικό της Εταιρίας την 31^η Δεκεμβρίου 2010 ανερχόταν σε 9 εργαζόμενους, αμετάβλητο έναντι της προηγούμενης χρήσης.

Γ. ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Ο όμιλος χρησιμοποιεί βασικούς δείκτες για την αξιολόγηση της επενδυτικής πολιτικής της και την αποτελεσματικότητα των δραστηριοτήτων της:

	31/12/2010	31/12/2009
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	4,37%	4,97%
Σύνολο Ενεργητικού		
Σύνολο Υποχρεώσεων	31,24%	21,16%
Ίδια Κεφάλαια		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	31,29%	30,10%
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Έσοδα από μισθώματα	7,38%	6,81%
Μ.Ο Επενδύσεων σε Ακίνητα		

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Απόδοση χαρτοφυλακίου

Η μικτή απόδοση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου (ετησιοποιημένα έσοδα μισθωμάτων / αξία αποτίμησης των μισθωμένων ακινήτων 31/12/2010) ανερχόταν σε 7,76% στο τέλος του έτους 2010 έναντι 7,61% στις 31/12/2009.

Δ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2010

Κατά το 2010 η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ δεν προχώρησε στην αγορά επενδυτικών ακινήτων στην Ελλάδα. Η στάση αναμονής ήταν αποτέλεσμα της στρατηγικής της για την ελαχιστοποίηση των εξωγενών κινδύνων που απορρέουν από το υφιστάμενο αβέβαιο μακροοικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον στην Ελλάδα, σε συνδυασμό με τον αυξημένο βαθμό αβεβαιότητας σχετικά με την απόδοση νέων επενδύσεων.

Όμως, στο πλαίσιο της στρατηγικής της για ανάπτυξη του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της στο εξωτερικό, η Εταιρία προχώρησε τον Αύγουστο 2010 στην απόκτηση του 99,96% του μετοχικού κεφαλαίου της ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας Egnatia Properties SA, ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπάια Μάρε.

Αφού ελήφθησαν υπόψη το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις της Egnatia Properties SA, το συνολικό τίμημα για την απόκτηση της παραπάνω συμμετοχής καθορίστηκε σε € 20.000. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), η εκτιμηθείσα αξία των 2 ακινήτων της Egnatia Properties SA ήταν κατά την ημερομηνία εξαγοράς της € 7.708.000.

Το κτίριο στο Βουκουρέστι, κατασκευής 2006 και συνολικής επιφάνειας 2.990 τμ., αναπτύσσεται σε υπόγειο, ισόγειο και έξι επιπλέον ορόφους και στεγάζει τα κεντρικά γραφεία της Marfin Bank Romania καθώς και ένα τραπεζικό υποκατάστημα της ίδιας τράπεζας. Βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της πόλης, επί της οδού Emanoil Pogumbaru σε περιοχή που θεωρείται μία από τις καλύτερες τοποθεσίες γραφειακών χώρων. Το ακίνητο στην Μπάια Μάρε, συνολικής επιφάνειας 313 τμ., στεγάζει υποκατάστημα της Marfin Bank Romania και βρίσκεται επί της οδού Podul Viilor σε κεντρικό σημείο της παλιάς πόλης. Οι μισθώσεις και των δύο ακινήτων λήγουν στις 31.3.2020, ενώ το συνολικό μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε € 59.000.

Ε. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2011

Οι ανισορροπίες της Ελληνικής οικονομίας, τα φορολογικά μέτρα, τα προβλήματα ρευστότητας του τραπεζικού συστήματος και το νέο νομοθετικών πλαίσιο περί εμπορικών μισθώσεων έχουν δημιουργήσει κατάσταση ακινησίας και αβεβαιότητας στον χώρο της Ελληνικής κτηματαγοράς. Η διαμορφωθείσα αυτή κατάσταση στην Ελλάδα δεν συμβαδίζει με την πορεία των ακινήτων στην Ευρώπη και στις ΗΠΑ το 2010, όπου οι αγορές σταθεροποιούνται και παρουσιάζουν εμφανή σημάδια ανάκαμψης.

Η τρέχουσα οικονομική ύφεση, οι μακροχρόνιες συνθήκες ανισορροπίας της Ελληνικής οικονομίας, η επιδείνωση του επιχειρηματικού κλίματος και η κακή ψυχολογία όλων των οικονομικών φορέων επηρεάζουν το σύνολο των κλάδων της οικονομίας με αποτέλεσμα, οι προοπτικές για τον εγχώριο κλάδο των ακινήτων για το τρέχον έτος 2011, αλλά και για τα επόμενα έτη, να είναι αβέβαιες και συνυφασμένες με την πορεία της Ελληνικής οικονομίας.

Σε αυτό το περιβάλλον καταγράφονται αφενός η σημαντική μείωση της ζήτησης για ποιοτικά ακίνητα και αφετέρου η φυσιολογική υποχώρηση των τιμών των. Η έκταση της εκτιμώμενης μείωσης στις μισθωτικές αποδόσεις και στις εμπορικές αξίες των επαγγελματικών ακινήτων δεν είναι δυνατό να εκτιμηθεί, καθότι εξαρτάται από παράγοντες όπως ο βαθμός επιτυχίας της δημοσιονομικής προσαρμογής, το φορολογικό / θεσμικό πλαίσιο στην αγορά ακινήτων και η έξοδος της Ελληνικής οικονομίας από το σημερινό περιβάλλον ύφεσης.

Η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ είναι σε θέση να διαχειρισθεί με τον καλύτερο τρόπο την τρέχουσα, δύσκολη οικονομική κατάσταση. Από τη μία πλευρά στο χαρτοφυλάκιο του ομίλου δεν διαφαίνεται πιστωτικός κίνδυνος με δεδομένο, ότι οι μισθωτές της έχουν υψηλή αξιοπιστία και φερεγγυότητα.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Από την άλλη πλευρά ο όμιλος εκτιμά, ότι είναι σε θέση να εκμεταλλευθεί ελκυστικές επενδυτικές ευκαιρίες που προκύπτουν στην αγορά των high street εμπορικών ακινήτων. Η Εταιρία θα αξιολογήσει επενδυτικές ευκαιρίες στην Ελλάδα και στο εξωτερικό και θα κρίνει κατά περίπτωση, κατά πόσο θα προχωρήσει σε νέες επενδύσεις και με ποιο τρόπο θα τις χρηματοδοτήσει.

ΣΤ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

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

Κίνδυνος αγοράς

Οι εκτιμήσεις όλων των Ελληνικών και των διεθνών οργανισμών για ύφεση στην Ελλάδα και αρνητικούς ρυθμούς ανάπτυξης της Ελληνικής οικονομίας συνθέτουν ένα αβέβαιο οικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον για το τρέχον έτος. Παρά τις αισθητές επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης, ο όμιλος δεν διαβλέπει αξιοσημείωτους κινδύνους στις δραστηριότητές της, καθότι:

- i) Τα ακίνητα του ομίλου είναι μισθωμένα στη συντριπτική πλειοψηφία τους σε μεγάλους και οικονομικά εύρωστους επιχειρηματικούς ομίλους (Marfin Egnatia Bank, Millennium Bank, Υγεία, Τράπεζα Πειραιώς, Grant Thornton, Citibank). Περαιτέρω, το συντριπτικό μέρος των μισθώσεων είναι μακροπρόθεσμο (μεγαλύτερο των 5 ετών), τα δε μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον ΔTK πλέον περιθωρίου έως 2%. Με βάση αυτά τα χαρακτηριστικά των μισθώσεων, στην παρούσα φάση και με τα σημερινά, ισχύοντα δεδομένα ο πιστωτικός κίνδυνος που απορρέει από τους μισθωτές δεν κρίνεται άξιος αναφοράς.
- ii) οι ταμειακές ροές από τις επενδύσεις του ομίλου σε ακίνητα είναι σταθερές,
- iii) ο τραπεζικός δανεισμός του ομίλου δεν δημιουργεί απολύτως κανένα πρόβλημα στις ταμειακές ροές του ομίλου, ακόμη και σε ενδεχόμενη σημαντική αύξηση των επιτοκίων δανεισμού και
- iv) τέλος, ο όμιλος δεν έχει επενδύσει σε αγορές με αυξημένο κίνδυνο οικονομικής αστάθειας, όπως είναι οι χώρες της Κεντρικής / Ανατολικής Ευρώπης.

Χρηματοπιστωτικός κίνδυνος

Τα έσοδα και η απόδοση των επενδύσεων που έχουν πραγματοποιηθεί με δανεισμό μέχρι σήμερα είναι αισθητά υψηλότερα από το κόστος του δανεισμού. Ενδεχόμενη σημαντική αύξηση των επιτοκίων και του κόστους δανεισμού του ομίλου στο μέλλον ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την απόδοση των επενδύσεών της. Για τον περιορισμό του κινδύνου επιτοκίου ο όμιλος παρακολουθεί συνεχώς τόσο τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές της, όσο τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και τις τάσεις στις κεφαλαιαγορές.

Επισφάλειες από μισθωτές

Ο όμιλος υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών του, καθώς και στην ικανότητα αυτών να καταβάλλουν μίσθωμα, η οποία εξαρτάται από τα οικονομικά τους αποτελέσματα και την αποδοτικότητα τους.

Κατά το έτος 2010 ο όμιλος δεν είχε επισφάλειες από μισθώματα. Επιπρόσθετα, για το τρέχον έτος 2011 και με βάση τα μέχρι σήμερα δεδομένα, ο όμιλος δεν αξιολογεί τον κίνδυνο επισφαλειών ως άξιο αναφοράς, καθότι το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της είναι μισθωμένο σε υψηλής ποιότητας και αναγνωσιμότητας μισθωτές και με μακροχρόνιες συμβάσεις.

Κίνδυνος εποπτικών αρχών

Ο όμιλος μπορεί να υπόκειται σε δυσμενείς αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή στην ερμηνεία αυτής. Για την αντιμετώπιση τέτοιων ενδεχομένων, ο όμιλος χρησιμοποιεί εξειδικευμένους συμβούλους και θεωρεί, ότι είναι πλήρως ενήμερος με το νομοθετικό πλαίσιο στην Ελλάδα και στην Ρουμανία και ότι δεν υφίσταται αξιοσημείωτος κίνδυνος από ενδεχόμενη μη-συμμόρφωσή του με το νομοθετικό πλαίσιο και τις εποπτεύουσες αρχές.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων επηρεάζουν άμεσα την κερδοφορία της επιχείρησης καθώς και τον ισολογισμό. Μια σημαντική μεταβολή στην εμπορική αξία των ακινήτων θα μπορούσε να επηρεάσει

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

την χρηματοοικονομική θέση της εταιρίας. Για τους παραπάνω λόγους η εταιρία επενδύει σε ακίνητα υψηλής εμπορικής αξίας και συνάπτει μακροπρόθεσμα συμβόλαια μίσθωσης.

Κατά τη χρήση 2010 ο όμιλος εμφάνισε ζημίες από την αναπροσαρμογή των ακινήτων του σε εύλογη αξία συνολικού ύψους € 3,5 εκατ. Οι ζημίες αυτές δεν έχουν επίπτωση στις ταμειακές ροές της και δεν επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους μετόχους της.

Ανανεώσεις μισθωτηρίων συμβολαίων - πληθωριστικός κίνδυνος

Ο όμιλος θεωρεί, ότι δεν διατρέχει κίνδυνο από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον, καθότι οι συμβάσεις με τους μισθωτές του είναι μακροχρόνιες και αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή πλέον περιθωρίου έως 2%.

Σχετικά με τους ανωτέρω εξωγενείς και ενδογενείς κινδύνους, η εκτίμηση της διοίκησης του ομίλου είναι, ότι σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα η πιθανότητα να συμβούν και να έχουν ουσιαστική και μετρήσιμη επίπτωση στη λειτουργία και στα αποτελέσματά της δεν είναι αξιωματική.

Κίνδυνοι από διεθνείς δραστηριότητες

Η Εταιρεία έχει αποκτήσει μέσω της θυγατρικής της Egnatia Properties s.a δύο επενδυτικά ακίνητα στη Ρουμανία. Σε αυτή την επένδυσή της μπορεί να επηρεασθεί από εξωγενείς παράγοντες, όπως η πολιτική και οικονομική αστάθεια στη Ρουμανία, καθώς και δυνητικά δυσμενείς αλλαγές στο θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις επενδύσεις σε ακίνητα στη Ρουμανία.

Ζ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (μέτοχοι της Εταιρίας, μέλη ΔΣ, μέλη των εποπτικών και διαχειριστικών οργάνων), όπως αυτά ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (ΔΛΠ 24), έχουν συναφθεί στα πλαίσια των εργασιών της Εταιρίας και σύμφωνα με τους όρους της αγοράς, παρατίθενται δε στη σημείωση 28 των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2010.

Η. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

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

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

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

1. Διάρθρωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31/12/2010 ανερχόταν σε € 37.020.000 και διαιρείτο σε 12.340.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες στο ΧΑΑ και έχουν όλα τα δικαιώματα-υποχρεώσεις που προβλέπει η νομοθεσία.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρίας

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

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

Οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρίας κατά την 31/12/2010:

	Αρ. Μετοχών & Δικ/μάτων Ψήφου	% Συνολικού Αριθμού Μετοχών
MARFIN INVESTMENT GROUP A.E.ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	4.920.000	39,87%
MEDSCOPE HOLDINGS LTD	4.132.800	33,49%
ΓΟΥΛΑΝΔΡΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	805.711	6,53%

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται από το καταστατικό της Εταιρίας.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Εταιρική διακυβέρνηση

Ο Όμιλος εφαρμόζει, χωρίς αποκλίσεις, τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως αυτές ορίζονται από το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο (Ν. 2190/1920, άρθρο 43^α παράγραφος 3δ, απόφαση 5/204/14.11.2000 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, Ν. 3016/2002 για την εταιρική διακυβέρνηση, Ν 3873/2010 άρθρο 2 παράγραφος 2). Οι αρχές εταιρικής διακυβέρνησης έχουν ενσωματωθεί στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρίας, ο οποίος είναι διαθέσιμος για το κοινό σε έντυπη μορφή στα γραφεία της Εταιρίας.

Ο όμιλος δεν έχει υιοθετήσει πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης επιπλέον των προβλέψεων του νόμου.

I. Πληροφοριακά στοιχεία για τον τρόπο λειτουργίας της γενικής συνέλευσης των μετόχων και τις βασικές εξουσίες της, καθώς και περιγραφή των δικαιωμάτων των μετόχων και του τρόπου άσκησής τους

Γενική Συνέλευση των μετόχων

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας και έχει το δικαίωμα να αποφασίζει για κάθε θέμα που αφορά την Εταιρεία. Οι αποφάσεις της είναι δεσμευτικές, ακόμη και για τους μετόχους που απουσιάζουν ή διαφωνούν.

Η Γενική Συνέλευση συνεδριάζει στην έδρα της Εταιρείας σε τακτική συνεδρίαση, τουλάχιστον μία φορά σε κάθε εταιρική χρήση και μέσα σε έξι (6) μήνες από τη λήξη της εταιρικής αυτής χρήσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο δικαιούται, όποτε το θεωρήσει απαραίτητο, να συγκαλέσει έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Το Δ.Σ. πρέπει να διασφαλίζει την προετοιμασία και τη διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης με τρόπο που να διευκολύνει τους μετόχους στην αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων τους. Οι μέτοχοι πρέπει να είναι πλήρως ενημερωμένοι για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερήσιας διάταξης, και των δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση.

Η Γενική Συνέλευση, με εξαίρεση τις επαναληπτικές συνελεύσεις και εκείνες, που εξομοιώνονται με αυτές, συγκαλείται είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία που ορίζεται για την συνεδρίαση, με υπολογισμό και των αργιών. Η πρόσκληση, η οποία πρέπει να προσδιορίζει οπωσδήποτε το οίκημα όπου θα συνέλθει η Γενική Συνέλευση, την ημερομηνία και ώρα της συνεδριάσεως και τα θέματα της ημερησίας διατάξεως.

Δέκα (10) ημέρες πριν από κάθε τακτική Γενική Συνέλευση δίνονται σε κάθε μέτοχο, εφ' όσον το ζητήσει, οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μαζί με τις εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ελεγκτών αναφορικά με αυτές. Σαράντα οκτώ (48) ώρες πριν από τη Γενική Συνέλευση πρέπει να τοιχοκολληθεί στα γραφεία της Εταιρείας κατάλογος των μετόχων, που έχουν δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση.

Η Γενική Συνέλευση έχει αποκλειστική αρμοδιότητα να αποφασίζει, μεταξύ άλλων:

- α) την τροποποίηση διατάξεων του καταστατικού.
- β) την εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, εκτός από την περίπτωση αντικατάστασης μέλους λόγω παραίτησης, θανάτου ή άλλου είδους απώλειας της ιδιότητας του,
- γ) την έγκριση των ετησίων οικονομικών καταστάσεων
- δ) τον τρόπο διανομής των κερδών κάθε εταιρικής χρήσης, εκτός από την περίπτωση του αρ. 34 παρ.2 εδ. Στ ΚΝ 2190/20
- ε) παροχή ή ανανέωση εξουσίας προς το Διοικητικό Συμβούλιο για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου,
- στ) την εκλογή των ελεγκτών,
- ζ) την εκλογή εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών

II. Σύνοψη και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων ή επιτροπών

Διοικητικό Συμβούλιο

Η Εταιρία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, τα μέλη του οποίου εκλέγονται από την Γενική Συνέλευση. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει, ποια μέλη αυτού είναι εκτελεστικά και μη εκτελεστικά. Ο αριθμός των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δεν δύναται να είναι μικρότερος του 1/3 του συνολικού αριθμού των μελών του. Μεταξύ των μη εκτελεστικών μελών υπάρχουν δύο τουλάχιστον ανεξάρτητα μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με τις αρχές της εταιρικής διακυβέρνησης.

Τα εκτελεστικά μέλη απασχολούνται στην Εταιρία ή παρέχουν υπηρεσίες σε αυτήν ασκώντας διαχειριστικά καθήκοντα. Τα μη εκτελεστικά μέλη επιλέγονται μεταξύ επαγγελματικών καταξιωμένων ατόμων στον επιχειρηματικό και στον ακαδημαϊκό χώρο, τα οποία διαθέτουν εγχώρια και διεθνή εμπειρία, είναι δε επιφορτισμένα με την εποπτεία των εταιρικών δραστηριοτήτων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει όποτε απαιτείται από τις ανάγκες της εταιρείας και σύμφωνα με τα οριζόμενα στο καταστατικό και την κείμενη νομοθεσία. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου καθορίζει τα θέματα της ημερήσιας διάταξης και συγκαλεί σε συνεδρίαση τα μέλη.

Το παρόν Διοικητικό Συμβούλιο εκλέχθηκε την 06 Μαΐου 2008, έχει τετραετή θητεία και περιλάμβανε τα ακόλουθα μέλη:

1. Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος Δ.Σ.- Μη εκτελεστικό μέλος
2. Ευθύμιος Μπουλούτας, Αντιπρόεδρος Δ.Σ.- Μη εκτελεστικό μέλος
3. Ιωάννης Αραγιώργης, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος
4. Αικατερίνη Καψάλη, Μέλος Δ.Σ.- Εκτελεστικό μέλος
5. Κυριάκος Μάγειρας, Μέλος Δ.Σ.- Μη Εκτελεστικό μέλος
6. Γεράσιμος Γασπαρινάτος, Μέλος Δ.Σ.- Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος
7. Ιωάννης Κατσουρίδης, Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος.

Ο κος Κατσουρίδης Ιωάννης παραιτήθηκε την 15^η Νοεμβρίου 2010, ο δε αντικαταστάτης του θα εκλεγεί από το Δ.Σ της Εταιρείας η δε εκλογή του θα τεθεί προς έγκριση στην αμέσως επόμενη Γ.Σ. των μετόχων της Εταιρείας.

Επιτροπή ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συστάθηκε σε συνέχεια της από 18.12.2009 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας. Οι αρμοδιότητές της καθορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 37 του Ν 3693/2008.

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

Με την από 18.12.2009 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης η παρούσα Επιτροπή Ελέγχου συγκροτήθηκε από τον Πρόεδρο και τα δύο ανεξάρτητα μη-εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ως ακολούθως:

1. Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος
2. Γεράσιμος Γασπαρινάτος, μέλος
3. Ιωάννης Κατσουρίδης, μέλος.

Η αντικατάσταση του παραιτηθέντος κου Κατσουρίδη Ιωάννη θα γίνει με το νέο ανεξάρτητο, μη-εκτελεστικό μέλος του ΔΣ που θα εκλέξει η επόμενη Γενική Συνέλευση.

Επενδυτική επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο που έχει σαν σκοπό την γνωμοδότηση επί των προτεινόμενων επενδύσεων της εταιρείας. Οι κύριες αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής είναι :

1. η γνωμοδότηση επί της διαχείρισης των διαθεσίμων της Εταιρείας που προκύπτουν από έσοδα από μισθώματα,
2. η γνωμοδότηση επί αγορών και πωλήσεων ακινήτων και
3. η γνωμοδότηση επί της ρευστοποίησης επενδύσεων βάσει των αποδόσεων κάθε επένδυσης.

Ο τρόπος επενδύσεων των διαθεσίμων των εταιρειών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας γίνεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 όπως εκάστοτε ισχύει.

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει μόνο όταν βρίσκεται σε απαρτία, ήτοι όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται τέσσερα από τα μέλη της, τουλάχιστον μία φορά τον μήνα ή όποτε άλλοτε κρίνεται (από οποιοδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόκληση του Προέδρου της. Η Επενδυτική Επιτροπή αποφασίζει με απλή πλειοψηφία των παρισταμένων μελών της.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) μέλη τουλάχιστον, ενώ ο ορισμός και η θητεία των οποίων γίνεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής είναι οι κκ:

1. Ηλίας Βολονάσης

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

2. Ιωάννης Αραγιώργης
3. Βενετσιάνος Κάκκαβας
4. Κυριάκος Μάγειρας
5. Ευθύμιος Μπουλούτας

III. Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Πλαίσιο και σκοπός εσωτερικού ελέγχου

Το αντικείμενο του Εσωτερικού Ελέγχου συνοψίζεται στα ακόλουθα σημεία:

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

Οργανωτική Δομή

Η οργανωτική διάρθρωση της Εταιρίας ορίζεται στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της, μπορεί δε να τροποποιείται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ή της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με τις εκάστοτε ανάγκες της Εταιρίας, και λαμβάνοντας υπόψη το Καταστατικό. Οι διευθύνσεις και τα τμήματα της Εταιρίας είναι στελεχωμένα και λειτουργούν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας και σε πλήρη εναρμόνιση με τις διατάξεις της χρηματιστηριακής νομοθεσίας.

Κώδικας Δεοντολογίας

Η Εταιρία έχει υιοθετήσει Κώδικα Δεοντολογίας, ο οποίος τηρείται από όλους τους εργαζόμενους. Τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα, τα ανώτερα διοικητικά στελέχη και οι υπόλοιποι εργαζόμενοι είναι σε γνώση της αρχής περί της μη σύγκρουσης συμφερόντων. Περαιτέρω, είναι σε γνώση τόσο των υπόχρεων προσώπων, στα οποία λόγω των αρμοδιοτήτων τους περιέρχονται εμπιστευτικές πληροφορίες, όσο και όλων των εργαζομένων της Εταιρίας, ότι οφείλουν να μην αποκαλύπτουν αυτές σε αναρμόδια στελέχη ή σε τρίτους, καθώς και να λαμβάνουν κάθε αναγκαίο μέτρο για την προστασία της εμπιστευτικότητας των πληροφοριών.

Αποτίμηση στοιχείων ενεργητικού

Οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται από τη νομοθεσία στην αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων τους από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) και στη δημοσίευση Κατάστασης Επενδύσεων στο τέλος κάθε εξαμήνου. Επιπρόσθετα, σε κάθε αγορά ή πώληση ακινήτων οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δεσμεύονται από σχετική έκθεση του Σ.Ο.Ε. για το εκάστοτε ακίνητο.

Εκπροσώπηση και αρμοδιότητες

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει παράσχει σε ανώτατα διευθυντικά στελέχη της τις αρμοδιότητες και την απαραίτητη νομιμοποίηση σχετικά με την εκπροσώπηση της Εταιρίας και την άσκηση εκτελεστικών αρμοδιοτήτων στα πλαίσια της εκχώρησης εξουσιών από το Διοικητικό Συμβούλιο και σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κώδικα Λειτουργίας. Περαιτέρω, έχει ορίσει εγκριτικά όρια για όλους τους τύπους συναλλαγών, για τις οποίες δεν απαιτείται συλλογική ενέργεια του Δ.Σ. Ο τρόπος της διακίνησης και των καταβολών κεφαλαίων αποκλείει περιθώριο λάθους ή παρατυπίες.

Διακίνηση πληροφοριών – πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρία έχει λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για τη διασφάλιση της διακίνησης πληροφοριών. Τα μέτρα αυτά αφορούν τόσο στην οργάνωση του μηχανογραφικού συστήματος, όσο και την οργάνωση της λειτουργίας των διευθύνσεων και των τμημάτων.

Η Εταιρία διαθέτει ολοκληρωμένο πληροφοριακό / μηχανογραφικό σύστημα, το οποίο καλύπτει με τον αποτελεσματικότερο τρόπο το σύνολο των δραστηριοτήτων της και κάνει εφικτή τη διαχείριση

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

και την αξιοποίηση όλων των επιχειρησιακών πόρων και δεδομένων (οικονομική διαχείριση, λογιστικές εγγραφές, ταμείο, ακίνητα και λοιπά πάγια, μισθώσεις, κλπ.).

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρία έχει προχωρήσει στην αναγνώριση, και κατάταξη των δυνητικών και πραγματικών κινδύνων (μητρώο κινδύνων) που αφορούν στη λειτουργία της Εταιρίας. Το μητρώο κινδύνων έχει υιοθετηθεί από τη Διοίκηση προκειμένου να παρακολουθούνται σημαντικά θέματα και να λαμβάνονται αποφάσεις σχετικά με τους συνυφασμένους δυνητικούς κινδύνους και τον τρόπο διαχείρισής τους.

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

Αναφορικά με τις πληροφορίες των στοιχείων (γ) (δ) (στ) (η) (θ) αυτές περιλαμβάνονται στην ενότητα σελ. 11.

Αθήνα, 26 Ιανουαρίου 2011

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ηλίας Βολονάσης

IV ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρία		
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού					
Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις	9	2.863.783	3.093.170	2.863.783	3.093.170
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	10	18.358	32.844	18.358	32.844
Επενδύσεις σε ακίνητα	11	70.389.709	66.493.031	62.589.709	66.493.031
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	12			473.999	
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	13	2.745	4.245	2.745	4.245
Σύνολο		73.274.595	69.623.290	65.948.594	69.623.290
Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού					
Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις	13	93.213	49.644	91.538	49.644
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	14	3.251.819	3.588.280	2.828.956	3.588.280
Σύνολο		3.345.032	3.637.924	2.920.494	3.637.924
Σύνολο Ενεργητικού		76.619.626	73.261.215	68.869.088	73.261.215
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο	15	37.020.000	37.020.000	37.020.000	37.020.000
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	15	2.629.917	2.629.917	2.629.917	2.629.917
Αποθεματικά	16	3.177.152	3.069.429	3.565.038	3.069.429
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέον	16	15.553.021	17.744.671	15.165.135	17.744.671
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενο στους ιδιοκτήτες		58.380.091	60.464.018	58.380.091	60.464.018
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		190			
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		58.380.281	60.464.018	58.380.091	60.464.018
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	129.096	137.079	129.096	137.079
Αναβαλλόμενες Φορολογικές υποχρεώσεις	27	57.426			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	19	6.621.755			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	742.660	575.877	684.183	575.877
Σύνολο		7.550.937	712.956	813.278	712.956
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	645.645	3.015.799	338.835	3.015.799
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	27	428.431	68.441	336.883	68.441
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	19	9.614.333	9.000.000	9.000.000	9.000.000
Σύνολο		10.688.409	12.084.240	9.675.718	12.084.240
Σύνολο Υποχρεώσεων		18.239.346	12.797.197	10.488.997	12.797.197
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		76.619.626	73.261.215	68.869.088	73.261.215

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

V ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρία	
		31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009
Έσοδα από Μισθώματα	20	5.051.578	4.533.744	4.757.193	4.533.744
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	11	(3.538.100)	762.237	(3.903.322)	762.237
Έσοδα από τόκους		80.053	29.141	72.324	29.141
Λοιπά έσοδα	21	118.385	107.026	68.811	107.026
Σύνολο Εσόδων		1.711.916	5.432.148	995.005	5.432.148
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	22	(198.003)	(163.472)	(195.998)	(163.472)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	23	(482.957)	(463.579)	(482.957)	(463.579)
Αποσβέσεις	24	(127.682)	(121.449)	(127.682)	(121.449)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	25	(431.817)	(363.280)	(370.173)	(363.280)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(481.714)	(597.345)	(334.532)	(597.345)
Σύνολο Εξόδων		(1.722.172)	(1.709.125)	(1.511.341)	(1.709.125)
Κέρδη προ φόρων		(10.256)	3.723.023	(516.336)	3.723.023
Φόρος εισοδήματος	27	(522.165)	(157.540)	(404.126)	(157.540)
Καθαρά κέρδη χρήσης		(532.421)	3.565.483	(920.462)	3.565.483
<i>Κατανεμημένα σε</i>					
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		155			
Μετόχους της Μητρικής		(532.576)			
Λοιπά Συνολικά Έσοδα					
Κέρδος (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου		(136.665)	39.058	(136.665)	39.058
Κέρδος/(Ζημιά) από επανεκτίμηση Συμμετοχής				453.999	
Συναλλαγματικές διαφορές		66.140			
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Χρήσης		(602.946)	3.604.541	(603.127)	3.604.541
<i>Κατανεμημένα σε</i>					
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		182			
Μετόχους της Μητρικής		(603.127)			
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους					
Βασικά και προσαρμοσμένα	28	-0,0431	0,3258	-0,0746	0,3258

VI ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Όμιλος

Σημ.	Ίδια Κεφάλαια αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες					Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων Μητρικής
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά /Συναλλαγματικές Διαφορές	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009	29.520.000	201.350	1.191.894	16.017.666	46.930.910		46.930.910
Αποτέλεσμα χρήσης Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου				3.565.483	3.565.483		3.565.483
9			39.058		39.058		39.058
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα χρήσης</i>			39.058	3.565.483	3.604.541		3.604.541
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2008			1.771.557	(1.771.557)			
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			66.920	(66.920)			
16							
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.500.000	2.500.000			10.000.000		10.000.000
Έξοδα αύξησης κεφαλαίου		(658.833)			(658.833)		(658.833)
Αναστροφή εξόδων ακυρωθείσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		587.400			587.400		587.400
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	37.020.000	2.629.917	3.069.429	17.744.672	60.464.018		60.464.018
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2010	37.020.000	2.629.917	3.069.429	17.744.672	60.464.018		60.464.018
Αποτέλεσμα χρήσης Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου				(532.576)	(532.576)	155	(532.421)
16			(136.665)		(136.665)		(136.665)
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			66.114		66.114	26	66.140
16							
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα χρήσης</i>			(70.551)	(532.576)	(603.127)	182	(602.946)
Αγορά θυγατρικής (μη ελέγχουσες συμμετοχές)						8	8
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2009			178.274	(178.274)			
Μερίσματα Πληρωτέα				(1.480.800)	(1.480.800)		(1.480.800)
16							
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010	37.020.000	2.629.917	3.177.152	15.553.022	58.380.091	190	58.380.280

Σημ.	Εταιρεία				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009	29.520.000	201.350	1.191.894	16.017.666	46.930.910
Αποτέλεσμα χρήσης Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου				3.565.483	3.565.483
9			39.058		39.058
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα χρήσης</i>			39.058	3.565.483	3.604.541
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2008			1.771.557	(1.771.557)	
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			66.920	(66.920)	
16					
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.500.000	2.500.000			10.000.000
Έξοδα αύξησης κεφαλαίου		(658.833)			(658.833)
Αναστροφή εξόδων ακυρωθείσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		587.400			587.400

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	37.020.000	2.629.917	3.069.429	17.744.672	60.464.018
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2010	37.020.000	2.629.917	3.069.429	17.744.672	60.464.018
Αποτέλεσμα χρήσης				(920.462)	(920.462)
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου	16		(136.665)		(136.665)
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχών	16		453.999		453.999
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά</i>					
<i>Αποτελέσματα χρήσης</i>			317.334	(920.462)	(603.127)
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήσης 2009			178.274	(178.274)	
Μερίσματα Πληρωτέα	16			(1.480.800)	(1.480.800)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010	37.020.000	2.629.917	3.565.038	15.165.136	58.380.091

VII ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	(10.256)	3.723.023	(516.336)	3.723.023
<i>Προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις	24	127.682	127.682	121.449
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (Κέρδη)/Ζημίες από πώληση ενσώματου παγίου στοιχείου	11	3.538.100	(762.237)	(762.237)
Συναλλαγματικές διαφορές		66.657		
Προβλέψεις	17	(3.184)	2.323	(3.184)
Έξοδα για τόκους		414.606	597.345	334.532
Έσοδα από τόκους		(80.053)	(29.141)	(29.141)
Λουτά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας			(10.071)	(10.071)
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης		4.053.551	3.646.459	3.773.692
<i>Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:</i>				
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων		(36.594)	(26.993)	(26.993)
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων		150.328	86.761	91.070
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		4.167.286	3.706.227	3.824.367
Πληρωθέντες τόκοι		(278.763)	(439.820)	(199.059)
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος	27	(136.690)	(236.912)	(236.912)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		3.751.833	3.029.495	3.489.624
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές επενδυτικών ακινήτων μέσω θυγατρικών	11		(20.000)	
Αγορές - προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	11	(2.800.000)	(1.186.868)	(2.800.000)
Αγορές ενσώματων και αύλων Ακίνητοποιήσεων		(20.472)	(19.322)	(20.472)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων ακίνητοποιήσεων			1.000	1.000
Τόκοι εισπραχθέντες		80.053	29.141	72.324

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Αποκτήσεις Ταμειακών διαθεσίμων από εξαγορά θυγατρικών

12 190.981

Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες

(2.549.439) (1.176.049) (2.768.148) (1.176.049)

Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες

Είσπραξη για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

10.000.000 10.000.000

Πληρωμές για έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου

(658.833) (658.833)

Επιστροφή εξόδων ακυρωθείσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου

2.128.500 2.128.500

Μερίσματα Πληρωθέντα

(1.480.800) (1.480.800)

Εκταμιεύσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων

19 (58.056) (10.000.000) (10.000.000)

Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες

(1.538.856) 1.469.667 (1.480.800) 1.469.667

Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα

(336.461) 3.323.113 (759.324) 3.323.113

Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης

3.588.280 265.167 3.588.280 265.167

Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης

3.251.819 3.588.280 2.828.956 3.588.280

VIII ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

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

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

Από την 13/12/2007 ημερομηνία κατά την οποία έλαβε σχετική άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρεία λειτουργεί ως εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό τις επενδύσεις σε ακίνητα και διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21 - 31 του Ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», ως ισχύει, καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, όπως τροποποιήθηκε με την από 3/10/2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, ο αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι «η απόκτηση και διαχείριση α) ακίνητης περιουσίας, δικαιωμάτων αγοράς ακινήτων δια προσυμφώνου και μετοχών ανωνύμων εταιρειών κατά την έννοια των περιπτώσεων α-γ της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 και (β) μέσω χρηματαγοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

Στο πλαίσιο της περαιτέρω ανάπτυξης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της, η εταιρία στις 23/07/2010 προχώρησε στην απόκτηση του 99,96% του μετοχικού κεφαλαίου της ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας Egnatia Properties s.a, ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπάια Μάρε.

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, η οποία κατά την 31/12/2010 κατείχε ποσοστό 39,8703% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Οι καταστάσεις του ομίλου ενοποιούνται στις καταστάσεις της MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της 31 /12/ 2010 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της MIGRE ΑΕΕΑΠ στις 26 /01/ 2011. Σύμφωνα με τις διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τροποποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις δεν επιτρέπονται μετά την έγκρισή τους.

2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΙΛΟΥ

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας και του ομίλου έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Επίσης, οι παραπάνω οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, την αρχή συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών 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 σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

Οι αποσβέσεις των στοιχείων των 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 ζημίες 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).

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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 εταιρείες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και τα σχετικά κέρδη ή ζημιές αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα μέχρι η θυγατρική αυτή να πωληθεί ή να θεωρηθεί ως απομειωμένη. 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 εν λόγω θυγατρική.

3.4 Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

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

(γ) Συναλλαγματικές διαφορές ενοποίησης

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

3.5 Μισθώσεις

Ο όμιλος ως εκμισθωτής

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

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

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

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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 προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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 πρόσθετους φόρους εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις. Καθώς η Εταιρεία δεν φορολογείται με βάση τα κέρδη της αλλά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της, δεν προκύπτουν προσωρινές φορολογικές διαφορές και επομένως δεν δημιουργείται αντίστοιχα αναβαλλόμενη φορολογία.

Η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου 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 κόστη που σχετίζονται άμεσα με την έκδοση των νέων μετοχών θεωρούνται οι πρόσθετες δαπάνες που χωρίς την πραγματοποίησή τους δεν θα είναι εφικτή η έκδοση των νέων μετοχών, όπως ο φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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

4. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ 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 2009**

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

Επιπλέον τα ακόλουθα πρότυπα, τροποποιήσεις και αναθεωρήσεις έχουν έναρξη ισχύος το 2010 αλλά δεν έχουν εφαρμογή στον Όμιλο.

- **Ετήσιες βελτιώσεις 2008**

ΔΠΧΑ 5 Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες: Διευκρινίζεται το γεγονός ότι όλα τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού μίας θυγατρικής κατατάσσονται ως κατεχόμενα για πώληση, σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 5, ακόμη και στην περίπτωση που η εταιρία, μετά από πώληση, εξακολουθεί να διατηρεί μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική.

- **Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 1 «ΔΠΧΑ Πρώτη Εφαρμογή» - Επιπρόσθετες Εξαιρέσεις για Εταιρίες που Εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ για Πρώτη Φορά**

Η τροποποίηση παρέχει εξαίρεση από την αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΑ στην επιμέτρηση στοιχείων του ενεργητικού στους τομείς πετρελαίου, φυσικού αερίου και μισθώσεων. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές χρήσεις που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2010. Η τροποποίηση δεν είναι εφαρμόσιμη στις εργασίες του Ομίλου.

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

Το ΔΣΛΠ προχώρησε σε έκδοση τροποποίησης του ΔΠΧΑ 2 αναφορικά με τον λογιστικό χειρισμό των συναλλαγών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών μεταξύ εταιριών του ίδιου ομίλου και πως αυτές Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

αντιμετωπίζονται στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιριών. Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 2 δε θα έχουν επίδραση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

- **Υιοθέτηση του αναθεωρημένου ΔΠΧΑ 3: «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και του αναθεωρημένου ΔΛΠ 27: «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και λογιστικός χειρισμός για επενδύσεις σε θυγατρικές»**

Το αναθεωρημένο ΔΠΧΑ 3 εισάγει μια σειρά αλλαγών στο λογιστικό χειρισμό συνενώσεων επιχειρήσεων οι οποίες θα επηρεάσουν το ποσό της αναγνωρισθείσας υπεραξίας, τα αποτελέσματα της αναφερόμενης χρήσης στην οποία πραγματοποιείται η απόκτηση επιχειρήσεων και τα μελλοντικά αποτελέσματα. Αυτές οι αλλαγές περιλαμβάνουν την εξοδολογία δαπανών που σχετίζονται με την απόκτηση και την αναγνώριση μεταγενέστερων μεταβολών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος ("contingent consideration") στα αποτελέσματα. Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 απαιτεί συναλλαγές που οδηγούν σε αλλαγές ποσοστών συμμετοχής σε θυγατρική να καταχωρούνται στην καθαρή θέση. Επιπλέον, το τροποποιημένο πρότυπο μεταβάλλει το λογιστικό χειρισμό για τις ζημιές που πραγματοποιούνται από θυγατρική εταιρεία καθώς και από την απώλεια του ελέγχου θυγατρικής. Όλες οι αλλαγές των ανωτέρω προτύπων θα εφαρμοστούν μελλοντικά και θα επηρεάσουν μελλοντικές αποκτήσεις και συναλλαγές με μετόχους μειοψηφίας. Τα αναθεωρημένα πρότυπα αναμένεται να επηρεάσουν τη λογιστική αντιμετώπιση συνενώσεων επιχειρήσεων μελλοντικών χρήσεων, ενώ η επίδραση αυτή θα εκτιμηθεί όταν αυτές οι συνενώσεις πραγματοποιηθούν.

- **ΔΛΠ 39: «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση» - Τροποποίηση του ΔΛΠ 39 για στοιχεία που πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης**

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 39 αποσαφηνίζει θέματα λογιστικής αντιστάθμισης και πιο συγκεκριμένα τον πληθωρισμό και τον one-sided κίνδυνο ενός αντισταθμιζόμενου στοιχείου.

Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει ουσιαστική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

- **ΕΔΔΠΧΑ 17: Διανομές μη ταμειακών στοιχείων του ενεργητικού στους Ιδιοκτήτες**

Όταν μία επιχείρηση προβαίνει στην ανακοίνωση διανομής και έχει την υποχρέωση να διανείμει στοιχεία του ενεργητικού που αφορούν στους ιδιοκτήτες της, θα πρέπει να αναγνωρίζει μία υποχρέωση για αυτά τα πληρωτέα μερίσματα.

Σκοπός της Διερμηνείας 17 είναι η παροχή οδηγιών αναφορικά με το πότε θα πρέπει μία επιχείρηση να αναγνωρίζει τα μερίσματα πληρωτέα το πώς θα πρέπει να τα μετρά καθώς και, το πώς θα πρέπει λογιστικοποιεί τις διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων του ενεργητικού που διανέμονται και της λογιστικής αξίας των πληρωτέων μερισμάτων όταν η επιχείρηση εξοφλεί τα μερίσματα πληρωτέα.

- **ΕΔΔΠΧΑ 18: Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από Πελάτες**

Η Διερμηνεία 18 εφαρμόζεται κυρίως στις επιχειρήσεις ή οργανισμούς κοινής ωφέλειας. Σκοπός της ΕΔΔΠΧΑ 18 αποσαφηνίζει τις απαιτήσεις των ΔΠΧΑ σχετικά με τις συμφωνίες κατά τις οποίες μια επιχείρηση λαμβάνει από ένα πελάτη της μέρος ενσώματων παγίων (οικόπεδα, κτηριακές εγκαταστάσεις ή εξοπλισμό τον οποίο η επιχείρηση θα πρέπει να χρησιμοποιήσει είτε με σκοπό ο πελάτης να αποτελέσει μέρος ενός δικτύου ή με σκοπό ο πελάτης να αποκτήσει συνεχή πρόσβαση στη παροχή αγαθών ή υπηρεσιών (όπως για παράδειγμα παροχή ηλεκτρισμού ή νερού).

Σε ορισμένες περιπτώσεις, μια επιχείρηση λαμβάνει μετρητά από τους πελάτες της τα οποία θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν για την απόκτηση ή τη κατασκευή κάποιας εγκατάστασης με σκοπό τη διασύνδεση του πελάτη με το δίκτυο ή τη παροχή αδιάλειπτης πρόσβασης στο δίκτυο αγαθών ή υπηρεσιών (ή και στα δύο ταυτόχρονα). Η Διερμηνεία 18 αποσαφηνίζει τις περιπτώσεις κατά τις οποίες πληρείται ο ορισμός του ενσώματου παγίου, την αναγνώριση και επιμέτρηση του αρχικού κόστους. Επιπλέον προσδιορίζει τον τρόπο

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

με τον οποίο μπορεί να γίνει η εξακρίβωση της υποχρέωσης για τη παροχή των ανωτέρω υπηρεσιών με αντάλλαγμα το ενσώματο πάγιο καθώς και τον τρόπο αναγνώρισης του εσόδου και τη λογιστική αντιμετώπιση των μετρητών που λαμβάνονται από τους πελάτες.

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.

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

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

1ο στάδιο: Αναγνώριση και αποτίμηση

2ο στάδιο: Μεθοδολογία απομείωσης

3ο στάδιο: Λογιστική αντιστάθμισης

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

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

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

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

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

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

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

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

Η Τροποποίηση παρέχει εξαιρέσεις σε εταιρίες που εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ για πρώτη φορά από την υποχρέωση να παρέχουν συγκριτικές πληροφορίες σε σχέση με τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται από το

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΔΠΧΑ 7 'Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις'. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2010 και έχει εγκριθεί από την ΕΕ.

Η τροποποίηση αυτή δεν εφαρμόζεται για τον Όμιλο.

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

Με την παρούσα τροποποίηση αποσαφηνίζεται η έννοια των συνδεδεμένων μερών και επιχειρείται μείωση στις γνωστοποιήσεις των συναλλαγών ανάμεσα σε συνδεδεμένα μέρη του δημοσίου. Συγκεκριμένα, καταργείται η υποχρέωση των συνδεδεμένων μερών δημοσίου να γνωστοποιήσουν τις λεπτομέρειες όλων των συναλλαγών με το δημόσιο και με άλλα συνδεδεμένα μέρη δημοσίου, αποσαφηνίζει και απλοποιεί τον ορισμό του συνδεδεμένου μέρους και επιβάλλει την γνωστοποίηση όχι μόνο των σχέσεων, των συναλλαγών και των υπολοίπων ανάμεσα στα συνδεδεμένα μέρη αλλά και των δεσμεύσεων τόσο στις ατομικές όσο και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Η τροποποίηση αυτή, η οποία έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, έχει υποχρεωτική εφαρμογή από την 1 Ιανουαρίου 2011. Η εφαρμογή του αναθεωρημένου προτύπου δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

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

Η Τροποποίηση έγινε για να άρει τον περιορισμό που είχε μια οντότητα στο να αναγνωρίσει ένα στοιχείο του ενεργητικού που προέκυπτε από εθελοντικές προπληρωμές που έκανε προς ένα πρόγραμμα παροχών προκειμένου να καλύψει τις ελάχιστες κεφαλαιακές υποχρεώσεις του. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2011 και έχει εγκριθεί από την ΕΕ. Η διερμηνεία δεν είναι εφαρμόσιμη στον Όμιλο.

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

Η Διερμηνεία 19 εξετάζει το θέμα της λογιστικής αντιμετώπισης των περιπτώσεων όταν οι όροι μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης αποτελούν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης και ως αποτέλεσμα η οντότητα εκδίδει μετοχικούς τίτλους στον πιστωτή για να εξοφλήσει το σύνολο ή μέρος της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Τέτοιες συναλλαγές αναφέρεται μερικές φορές ως ανταλλαγές «χρεωστικών – συμμετοχικών τίτλων» ή συμφωνίες ανταλλαγής μετοχών, και η συχνότητα τους αυξάνεται κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2010 και έχει εγκριθεί από την ΕΕ. Η Διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

- **ΔΛΠ 32-(Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» - Ταξινόμηση Εκδόσεων Δικαιωμάτων σε Μετοχές.**

Η Τροποποίηση αναθεωρεί τον ορισμό της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης στο ΔΛΠ 32 με σκοπό την ταξινόμηση κάποιων δικαιωμάτων προαίρεσης ή δικαιωμάτων αγοράς μετοχών (που αναφέρονται μαζί ως «δικαιώματα (rights)») ως συμμετοχικούς τίτλους. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/02/2010 και η εφαρμογή της τροποποίησης θα εξεταστεί εάν θα έχει επίπτωση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Η Τροποποίηση εισάγει μια πρακτική καθοδήγηση αναφορικά με την ανάκτηση της λογιστικής αξίας περιουσιακών στοιχείων που τηρούνται λογιστικά στην εύλογη αξία ή αναπροσαρμόζονται σύμφωνα με τα όσα ορίζει το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα». Σύμφωνα με τη παρούσα τροποποίηση η μελλοντική ανάκτηση της λογιστικής αξίας τέτοιων περιουσιακών στοιχείων τεκμαίρετε ότι θα πραγματοποιηθεί μέσω της μελλοντικής πώλησης του περιουσιακού στοιχείου. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2012 και η εφαρμογή της τροποποίησης θα εξεταστεί εάν θα έχει επίπτωση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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

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

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

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

- **Ετήσιες Βελτιώσεις 2010**

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

Η εταιρία δεν έχει σκοπό να εφαρμόσει κανένα από τα Πρότυπα ή τις Διερμηνείες νωρίτερα.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Με βάση την υπάρχουσα δομή του Ομίλου και τις λογιστικές πολιτικές που ακολουθούνται, η Διοίκηση δεν αναμένει σημαντικές επιδράσεις (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά) στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας από την εφαρμογή των ανωτέρω Προτύπων και διερμηνιών, όταν αυτά καταστούν εφαρμόσιμα.

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 λοιπά 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, βασιζόμενες 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 υπαρχόντων συμβολαίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Οι παραδοχές που

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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 2010. 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 2010 όπως και η προηγούμενη αποτίμηση της 31 Δεκεμβρίου 2009 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.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει συνοπτικά τη συνολική αξία των στοιχείων που υπόκεινται στο κίνδυνο αναθεώρησης της λογιστικής αξίας τους λόγω διαφοροποίησης μιας ή περισσότερων από τις παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους. Σημειώνεται επίσης ότι σύμφωνα με διαφορετικές παραδοχές ο εκτιμητής προσδιορίζει ένα εύρος «λογικών τιμών» για την εύλογη αξία των ακινήτων. Ως τελική τιμή λαμβάνεται μια σταθμισμένη μέση τιμή. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η διαφορά που θα προέκυπτε στην εύλογη αξία των ακινήτων σε περίπτωση χρησιμοποίησης διαφορετικών παραδοχών για το προεξοφλητικό επιτόκιο και το εκτιμώμενο ποσοστό κενών περιόδων.

	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Επενδύσεις σε ακίνητα (εύλογη αξία)	70.389.709	66.493.031
Ποσοστό επί του συνόλου του ενεργητικού	0,92	0,91
Σωρευτική υπεραξία (εύλογη αξία μείον κόστος κτήσης)	11.170.394	15.182.444
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικού επιτόκιο ήταν 1% μεγαλύτερο	(4.217.538)	(4.058.915)
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικού επιτόκιο ήταν 1% μικρότερο	4.461.810	4.706.017
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μεγαλύτερο	(1.489.699)	(1.440.479)
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μικρότερο	1.494.359	1.442.266
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μεγαλύτερο	(2.161.758)	(2.231.185)
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μικρότερο	2.473.306	2.565.858

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

6. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Ο όμιλος εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος της αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι κίνδυνοι αυτοί πηγάζουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα του ομίλου που αποτελούνται κυρίως από καταθέσεις σε τράπεζες, βραχυπρόθεσμα δάνεια, εμπορικούς χρεώστες και πιστωτές.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση του ομίλου. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και στην εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων καθώς και στον περιορισμό της πιθανής αρνητικής επίδρασης στα αποτελέσματα της από μια δυσμενή εξέλιξη αναφορικά με τους κινδύνους αυτούς.

6.1 Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς ορίζεται ως ο κίνδυνος η εύλογη αξία ή οι ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού μέσου να μεταβάλλονται λόγω αλλαγής στις τιμές της αγοράς. Ο κίνδυνος αγοράς περιλαμβάνει κινδύνους τριών ειδών, τον συναλλαγματικό κίνδυνο, τον κίνδυνο επιτοκίου και τον κίνδυνο τιμών.

α) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο όμιλος παρότι συναλλάσσεται με εταιρίες του εξωτερικού οι οποίες δεν χρησιμοποιούν ως λειτουργικό νόμισμα το Ευρο δεν υπόκεινται σε ουσιαστικό συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς σχεδόν όλες οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται σε ευρώ (Είσπραξη μισθωμάτων, εξυπηρέτηση δανείων).

β) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο όμιλος υπόκειται σε κίνδυνο διακύμανσης των μελλοντικών ταμειακών της ροών ως αποτέλεσμα μιας μεταβολής των επιτοκίων λόγω της λήψης τραπεζικών δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο. Τα επιτόκιο του συνόλου των δανειακών της υποχρεώσεων επανατιμολογείται κάθε μήνα. Επιπλέον ο όμιλος έχει επενδύσεις σε τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού. Η έκθεση της σε κίνδυνο επιτοκίου από τα στοιχεία αυτά δεν είναι σημαντική καθώς οι καταθέσεις της συνίσταται σε καταθέσεις όψεως.

Τα κόστος του τραπεζικού δανεισμού είναι πιθανόν να μεταβάλλεται με αντίστοιχη επίδραση στα αποτελέσματα του ομίλου λόγω μεταβολής των επιτοκίων. Κατά τη χρήση 2010 ο όμιλος πραγματοποίησε καθαρό επιτοκιακό έξοδο. Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα τα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2010 να μειωθούν κατά € 116.088. Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2010 να αυξηθούν κατά € 116.088. Αντίστοιχα κατά τη συγκριτική περίοδο 31.12.2009, ο όμιλος πραγματοποίησε καθαρό επιτοκιακό έξοδο. Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα τα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2009 να μειωθούν κατά € 147.916. Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2009 να αυξηθούν κατά € 147.916.

γ) Κίνδυνος τιμών

Κατά την 31/12/2010 ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο διακύμανσης των τιμών που προέρχεται τόσο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων όσο και από την μεταβολή της αξίας των μισθωμάτων. Ο όμιλος έχει επενδύει σε ακίνητα υψηλής ποιότητας και αξίας. Τα μισθωτήρια συμβόλαια που έχει συνάψει η εταιρία είναι μακρόχρονης διάρκειας και αναπροσαρμοζόμενα βάση του ΔΤΚ πλέον ενός περιθωρίου. Τέλος ο κίνδυνος αποχώρησης του εκμισθωτή πρόωρα καλύπτεται με ασφάλιστρο που καταβάλλει ο όμιλος για την αναπλήρωση της απώλειας εισοδήματος μέχρι 1 έτος.

6.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη σε ένα χρηματοοικονομικό μέσο να αθετήσει την υποχρέωσή του προξενώντας οικονομική ζημία στο άλλο μέρος. Ο πιστωτικός κίνδυνος του ομίλου πηγάζει από τις καταθέσεις σε πιστωτικά ιδρύματα και από τις απαιτήσεις από πελάτες και λοιπούς χρεώστες συμπεριλαμβανομένων και των απαιτήσεων από συμβόλαια εκμίσθωσης. Ο όμιλος παρουσιάζει συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου καθώς το σύνολο σχεδόν των καταθέσεων της 31/12/2010 είναι τοποθετημένο σε μια τράπεζα. Το 47,96% του συνόλου των μισθωμάτων προέρχεται από εταιρείες- μισθωτές που ανήκουν στον ίδιο όμιλο ενώ επιπλέον 19,15% προέρχεται από ένα μισθωτή-εταιρία. Το 2009 το αντίστοιχο ποσοστό ανερχόταν στο 60%.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας σε τράπεζες, ο όμιλος επιδιώκει την ελαχιστοποίηση του πιστωτικού κινδύνου μέσω της τοποθέτησης των διαθεσίμων της σε μεγάλες τράπεζες με υψηλή πιστοληπτική διαβάθμιση. Αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθωτήρια συμβόλαια, ο όμιλος υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της. Είναι πιθανόν οι μισθωτές να παραβούν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις για ορισμένα χρονικά διαστήματα. Ωστόσο ο όμιλος δεν αναμένει σημαντικές πιστωτικές ζημιές καθώς σύμφωνα με την πολιτική της συμβάσεις μίσθωσης συνάπτονται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα (κυρίως τράπεζες).

Η συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία της οικονομικής έκθεσης παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα. Σε καμία ημερομηνία δεν υπήρχαν καθυστερημένες ή απομειωμένες απαιτήσεις.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας	3.251.819	3.588.280	2.828.956	3.588.280
Απαιτήσεις	93.213	49.644	91.538	49.644
Σύνολο	3.345.032	3.637.924	2.920.494	3.637.924

6.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος ο όμιλος να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην εξεύρεση κεφαλαίων για να καλύψει υποχρεώσεις που σχετίζονται με τα χρηματοοικονομικά μέσα. Ο όμιλος έχει υιοθετήσει μια πολιτική διαχείρισης των διαθεσίμων της και υγιούς χρηματοοικονομικής διάρθρωσης ώστε να εξασφαλίζει έγκαιρα απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της.

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

Ο βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός του ομίλου αφορά σε πίστωση με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό και συμβατική λήξη τον Φεβρουάριο του 2011. Η διοίκηση του ομίλου εκτιμά ότι η σχετική χρηματοδότηση θα ανανεωθεί, δεδομένης της πολύ ικανοποιητικής χρηματοδοτικής δομής της και τις προβλεπόμενες επιδόσεις της με βάση τα συναφθέντα μισθωτήρια συμβόλαια. Ο όμιλος έχει επιπλέον εγκεκριμένο χρηματοδοτικό όριο ποσού € 16.000.000 το οποίο δεν έχει χρησιμοποιήσει.

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

Χρήση 2010

	Όμιλος				
	0-3 μήνες	3-12 μήνες	1-2 έτη	2-5 έτη	άνω 5 έτη
Μακροπρόθεσμες δανειακές Υποχρεώσεις			569.339	1.368.729	7.272.683
Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					742.660
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	9.606.867	433.441			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	470.203	175.442			
Φόρος εισοδήματος	65.041	363.390			
	Εταιρεία				
	0-3 μήνες	3-12 μήνες	1-2 έτη	2-5 έτη	άνω 5 έτη
Μακροπρόθεσμες δανειακές					

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Υποχρεώσεις

Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			684.183
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	9.058.816	216.721	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	163.393	175.442	
Φόρος εισοδήματος	65.041	271.842	

Χρήση 2009

Όμιλος

	0-3 μήνες	3-12 μήνες	1-2 έτη	2-5 έτη	άνω 5 έτη
Μακροπρόθεσμες δανειακές Υποχρεώσεις					
Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				20.000	
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		9.000.000			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	330.036	2.754.204			
Φόρος εισοδήματος	68.441				

Εταιρεία

	0-3 μήνες	3-12 μήνες	1-2 έτη	2-5 έτη	άνω 5 έτη
Μακροπρόθεσμες δανειακές Υποχρεώσεις					
Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				20.000	
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		9.000.000			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	330.036	2.754.204			
Φόρος εισοδήματος	68.441				

7. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Η διαχείριση των κεφαλαίων του ομίλου έχει ως σκοπό:

- τη διασφάλιση της ικανότητας του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του,
- τη διατήρηση βέλτιστης χρηματοδοτικής διάρθρωσης και τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Ν. 2778/99,
- την εξασφάλιση ικανοποιητικών αποδόσεων για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη τα οποία σχετίζονται με τον όμιλο.

Τα Κεφάλαια του ομίλου αποτελούνται από το μετοχικό κεφάλαιο, την διαφορά υπέρ το άρτιο, τα αποθεματικά κεφάλαια και το λογαριασμό των κερδών εις νέο. Τα Κεφάλαια του ομίλου μπορεί να μεταβάλλονται μέσω της καταβολής μερίσματος, της επιστροφής κεφαλαίου και της έκδοσης και διάθεσης νέων μετοχών. Η αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της εταιρείας μπορεί εκτός από τα δικά της κεφάλαια να χρηματοδοτηθεί και από δανειακά κεφάλαια. Σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας, η Εταιρεία δύναται να προχωρήσει στη λήψη δανειακών κεφαλαίων μέχρι ποσοστού 50% του συνόλου του ενεργητικού της.

Ο δείκτης χρηματοοικονομικής μόχλευσης για τον όμιλο και την εταιρεία την 31/12/2010 διαμορφώνεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Σύνολο Τραπεζικού δανεισμού	16.236.088	9.000.000	9.000.000	9.000.000
Σύνολο Ενεργητικού	76.619.626	73.261.215	68.869.088	73.261.215
Δείκτης Χρηματοοικονομικής Μόχλευσης	21,2%	12,3%	13,1%	12,3%

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

8. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ

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

- εκμίσθωση ακινήτων ως καταστήματα
- εκμίσθωση ακινήτων ως γραφεία

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

Αποτελέσματα τομέα την 31/12/2010	Όμιλος		
	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από Μισθώματα	2.607.669	2.443.909	5.051.578
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(2.463.371)	(1.074.729)	(3.538.100)
Σύνολο εσόδων τομέα	144.298	1.369.181	1.513.478
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	(141.130)	(56.873)	(198.003)
Κέρδη προ φόρων τομέων	3.168	1.312.308	1.315.476
Έσοδα από τόκους			80.053
Λοιπά έσοδα			118.385
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(1.042.456)
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(481.714)
Κέρδη προ φόρων			(10.256)
Φόρος εισοδήματος			(522.165)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης			(532.421)
Στοιχεία οικονομικής θέσης 31/12/2010			
Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	37.606.709	32.783.000	70.389.709
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			6.229.917
Σύνολο ενεργητικού			76.619.626
Υποχρεώσεις Επιχειρηματικών Τομέων	5.518.888	4.199.351	9.718.240
Μη κατανεμημένες Υποχρεώσεις			8.521.106
Σύνολο Υποχρεώσεων			18.239.346
Αγορές επενδυτικών ακινήτων (μέσω θυγατρικής)	500.000	7.300.000	7.800.000
Αποτελέσματα τομέα την 31/12/2009			
Έσοδα από Μισθώματα	2.459.060	2.074.685	4.533.745
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	452.237	310.000	762.237
Σύνολο εσόδων τομέα	2.911.297	2.384.685	5.295.982
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	(100.635)	(62.837)	(163.472)
Κέρδη προ φόρων τομέων	2.810.662	2.321.848	5.132.510
Έσοδα από τόκους			29.141
Λοιπά έσοδα			107.026

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(948.308)
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(597.345)
Κέρδη προ φόρων				3.723.024
Φόρος εισοδήματος				(157.540)
Καθαρά κέρδη χρήσης				3.565.484

Στοιχεία οικονομικής θέσης 31/12/2009

Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	39.599.625	26.938.367		66.537.992
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				6.723.223
Σύνολο ενεργητικού				73.261.215

Υποχρεώσεις επιχειρηματικών τομέων	7.753.607	4.171.424		11.925.031
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις				872.165,00
Σύνολο Υποχρεώσεων				12.797.196

Αγορές επενδυτικών ακινήτων	1.189.204			1.189.204
-----------------------------	-----------	--	--	-----------

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 το 2010 από τους δύο αυτούς πελάτες ανήλθαν σε € 3.403.951, ήτοι 67,11%.

9. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

	Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία	2.984.412	25.115	268.983	12.709	3.291.219
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις		15.484	118.440		133.924
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2008	2.984.412	9.630	150.543	12.709	3.157.295
Προσθήκες			9.956	6.880	16.836
Μειώσεις		(17.599)		(12.709)	(30.308)
Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω αναπροσαρμογής	(8.443)				(8.443)
Αποσβέσεις χρήσης	47.501	2.198	52.841		102.541
Αποσβέσεις πωληθέντων		(12.831)			(12.831)
Διαγραφή αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής	(47.501)				(47.501)
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία	2.975.969	7.516	278.939	6.880	3.269.304
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις		4.851	171.281		176.132
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2009	2.975.969	2.664	107.658	6.880	3.093.171
Προσθήκες		4.257	6.839		11.095
Μειώσεις		(3.166)			(3.166)

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω αναπροσαρμογής	(182.678)				(182.678)
Αποσβέσεις χρήσης	46.013	972	56.834		103.819
Αποσβέσεις πωληθέντων		(3.166)			(3.166)
Διαγραφή αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής	(46.013)				(46.013)
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία	2.793.291	8.607	285.778	6.880	3.094.555
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις		2.657	228.115		230.772
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2010	2.793.291	5.950	57.663	6.880	2.863.783

Το κονδύλι ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αφορά σε τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζώρτζ 4 στην Αθήνα το οποίο χρησιμοποιείται ως γραφεία της διοίκησης. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η τελευταία αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία πραγματοποιήθηκε την 31 /12/ 2010 και προέκυψε υποαξία ποσού € (136.665) η οποία πιστώθηκε απευθείας στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων». Κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής αναστράφηκαν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού € 46.013 και το κόστος κτήσεως του ακινήτου προσαρμόστηκε στην εύλογη αξία του.

Επί των ενσώματων ακινητοποιήσεων του ομίλου δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

10. ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Όμιλος

Άδειες-Προγράμματα Λογισμικού

Καθαρή Λογιστική Αξία 01/01/2009	49.266
Προσθήκες	2.487
Αποσβέσεις χρήσης	18.909
Αξία κτήσης	51.753
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	18.909
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2009	32.844
Καθαρή Λογιστική Αξία 01/01/2010	32.844
Προσθήκες	9.377
Αποσβέσεις χρήσης	23.863
Αξία κτήσης	42.221
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	23.863
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2010	18.358

Εταιρεία

Άδειες-Προγράμματα Λογισμικού

Καθαρή Λογιστική Αξία 01/01/2009	49.266
Προσθήκες	2.487
Αποσβέσεις χρήσης	18.909
Αξία κτήσης	51.753
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	18.909
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2009	32.844

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Καθαρή Λογιστική Αξία 01/01/2010	32.844
Προσθήκες	9.377
Αποσβέσεις χρήσης	23.863
Αξία κτήσης	42.221
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	23.863
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2010	18.358

11. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	66.493.031	64.541.590	66.493.031	64.541.590
Αγορές επενδυτικών ακινήτων		1.186.868		1.186.868
Αγορές περιουσιακών στοιχείων θυγατρικών εταιριών	7.434.778			
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες	(3.538.100)	762.237	(3.903.322)	762.237
Μεταφορά από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση		2.336		2.336
Σύνολο	70.389.709	66.493.031	62.589.709	66.493.031

Χρήση 2010

Με βάση την αποτίμηση που πραγματοποίησε το ΣΟΕ για τα επενδυτικά ακίνητα τη χρήση 2010 η εταιρία καταχώρησε ζημία ύψους 3.903.322. Ο όμιλος τη χρήση 2010 ενσωματώνει δύο επιπλέον ακίνητα τα οποία ανήκουν στην θυγατρική εταιρία Egnatia Properties s.a. Το ένα ακίνητο αφορά αυτοτελές κτίριο γραφείων στο Βουκουρέστι και ένα τραπεζικό κατάστημα στην επαρχιακή πόλη Μπάια Μάρε. Η αποτίμηση της αξίας των παραπάνω επενδυτικών ακινήτων είχε ως αποτέλεσμα την καταχώρηση κέρδους ύψους € 365.222, με βάση την εκτίμηση διεθνούς οίκου εκτιμητών με ημερομηνία 31.12.2010.

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

Χρήση 2009

Κατά τη χρήση 2009 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά δύο επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού συμβατικού τιμήματος € 1.134.998 (πλέον συμβολαιογραφικά και λοιπά έξοδα € 54.206).

Όλα τα ακίνητα έχουν αποτιμηθεί με βάση μελέτη ορκωτού εκτιμητή μέλος του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών όπως προβλέπεται από το Ν.2778/1999. Από την αποτίμηση προέκυψε συνολικά κέρδος € 762.237, το οποίο αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση συνολικών εσόδων της χρήσης.

12. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ

Η εταιρία στις 23/7/2010 προχώρησε στην απόκτηση του 99.96% του μετοχικού κεφαλαίου της ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας EGNATIA PROPERTIES S.A. ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπάια Μάρε.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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

Επενδυτικά Ακίνητα	7.434.778
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	5.845
Ταμειακά διαθέσιμα	210.981
Δανειακές υποχρεώσεις	(7.294.181)
Λοιπές υποχρεώσεις	(337.415)
Σύνολο καθαρών στοιχείων ενεργητικού	<u>20.008</u>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(8)
Κόστος απόκτησης	<u>20.000</u>

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

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

13. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Δοθείσες εγγυήσεις	2.745	4.245	2.745	4.245
Σύνολο	<u>2.745</u>	<u>4.245</u>	<u>2.745</u>	<u>4.245</u>
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις				
Προκαταβολές σε προμηθευτές	11.432	3.000	11.045	3.000
Πελάτες	3.483	14.364	3.483	14.364
Χρεώστες Διάφοροι	78.298	32.281	77.010	32.281
Σύνολο	<u>93.213</u>	<u>49.644</u>	<u>91.538</u>	<u>49.644</u>

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

14. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ & ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Ταμείο	2.676	2.072	2.676	2.072
Καταθέσεις όψεως	426.372	3.586.209	426.279	3.586.209
Καταθέσεις προθεσμίας	2.822.770		2.400.000	
Σύνολο	<u>3.251.819</u>	<u>3.588.280</u>	<u>2.828.956</u>	<u>3.588.280</u>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

15. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ- ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ

	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Αριθμός κοινών μετοχών	12.340.000	12.340.000
Ονομαστική Αξία μετοχής	3	3
Μετοχικό κεφάλαιο	37.020.000	37.020.000
Διαφορά υπέρ το Άρτιο	2.629.917	2.629.917

Χρήση 2010

Στις 31 Δεκεμβρίου 2010 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρίας από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις. Η εταιρία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

Χρήση 2009

Την 15/5/2009 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό € 7.500.000 με καταβολή μετρητών και έκδοση 2.500.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 3 έκαστη. Η ως άνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας ολοκληρώθηκε την 17/7/2009. Η τιμή διάθεσης των νέων μετοχών ορίστηκε σε € 4,00 ανά μετοχή και συνολικά αντλήθηκαν € 10.000.000. Παράλληλα ολοκληρώθηκε και η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε € 37.020.000 και διαιρείτε σε 12.340.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3 έκαστη. Η διαφορά μεταξύ της τιμής διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των μετοχών συνολικού ποσού € 2.500.000 μεταφέρθηκε σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον».

Κατά τη διάρκεια της χρήσης ο λογαριασμός «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον» αυξήθηκε επιπλέον με το ποσό των € 71.433 Το ποσό αυτό αφορά σε πίστωση ποσού € 587.400 λόγω αναστροφής φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου ακυρωθείσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου καθώς και σε χρέωση ποσού € 658.833 που αφορά σε έξοδα που διενεργήθηκαν για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας που ολοκληρώθηκε τον Ιούλιο του 2009.

Όλες οι μετοχές παρέχουν ίσα δικαιώματα στην λήψη μερισμάτων και στην αποπληρωμή κεφαλαίου και αντιπροσωπεύουν μία ψήφο στην Γενική Συνέλευση των μετόχων της MIG REAL ESTATE.

16. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009
Τακτικό Αποθεματικό	304.646	126.372	304.646	126.372
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων	1.303.117	1.303.117	1.303.117	1.303.117
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής ιδιοχρησιμοποιούμενου	696.399	833.063	696.399	833.063
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Συμμετοχής			453.999	
Αφορολόγητα αποθεματικά	806.877	806.877	806.877	806.877
Συναλλαγματικές Διαφορές	66.114			
Σύνολο	3.177.152	3.069.429	3.565.038	3.069.429

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Το τακτικό αποθεματικό διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημιές. Η τελευταία αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία πραγματοποιήθηκε την 31 /12/ 2010 και προέκυψε υποαξία ποσού € (136.665) η οποία πιστώθηκε απευθείας στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων». Κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής αναστράφηκαν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού € 46.013 και το κόστος κτήσεως του ακινήτου προσαρμόστηκε στην εύλογη αξία του.

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

Τα αφορολόγητα αποθεματικά που έχουν σχηματιστεί είναι ελεύθερα προς διανομή.

Στο λογαριασμό υπόλοιπο κερδών εις νέο περιλαμβάνεται ποσό € 10.381.203 το οποίο προέρχεται από μη πραγματοποιημένα κέρδη αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων.

Από τα κέρδη της χρήσης 2010 συνολικού ποσού € 2.982.860 το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να προτείνει προς τη Γενική Συνέλευση:

α) το σχηματισμό του κατά το νόμο τακτικού αποθεματικού ποσού € 128.937

β) Τη διανομή μερίσματος ποσού € 1.851.000 (ήτοι € 0,15 ανά μετοχή)

17. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009
Καθαρή υποχρέωση καθορισμένης παροχής την 1η Ιανουαρίου	137.079	127.731	137.079	127.731
Πληρωθείσες παροχές	(12.339)		(12.339)	
Έξοδο στα αποτελέσματα	4.355	9.348	4.355	9.348
Καθαρή υποχρέωση καθορισμένης παροχής της 31 Δεκεμβρίου	129.095	137.079	129.095	137.079
Κόστος υπηρεσίας	4.924	7.188	4.924	7.188
Αναγνώριση αναλογιστικής ζημίας / (Κέρδους)	(8.109)	(4.865)	(8.109)	(4.865)
Τόκος στην υποχρέωση	7.539	7.025	7.539	7.025
Έξοδο που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα	4.355	9.348	4.355	9.348

18. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	742.660	575.877	684.183	575.877
Σύνολο	742.660	575.877	684.183	575.877
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	28.216	4.251	26.660	4.251
Υποχρέωση από αγορά επενδυτικού ακινήτου		2.749.953		2.749.953
Έσοδα επόμενων χρήσεων	41.176	18.923	34.057	18.923

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων		44.950		44.950
Ελληνικό Δημόσιο παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι – τέλη	210.664	177.883	181.032	177.883
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	16.882	17.864	16.882	17.864
Πιστωτές διάφοροι	348.706	1.975	80.203	1.975
Σύνολο	645.645	3.015.799	338.835	3.015.799

Αναφορικά με το κονδύλι Πιστωτές διάφοροι αυτό περιλαμβάνει σχεδόν εξ ολοκλήρου δεδουλευμένους τόκους από τα χορηγηθέντα δάνεια όπως αυτά αναλύονται παρακάτω.

19. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Μακροπρόθεσμο δάνειο Egnatia Properties λήξης	6.621.755			
Βραχυπρόθεσμο δάνειο	9.614.333	9.000.000	9.000.000	9.000.000
Σύνολο δανείων	16.236.088	9.000.000	9.000.000	9.000.000
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009		
Μέσο επιτόκιο Μακροπρόθεσμου Δανεισμού	2,18%			
Μέσο επιτόκιο Βραχυπρόθεσμου Δανεισμού	3,03%	3,01%		

Οι Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αφορούν δάνειο της θυγατρικής εταιρίας Egnatia Properties s.a στην Ρουμανία. Το μακροπρόθεσμο δάνειο έχει χορηγηθεί από την OBAFEMI HOLDINGS LTD με έδρα την Κύπρο. Αναφορικά με τον βραχυπρόθεσμο δανεισμό αυτός αφορά αλληλόχρεο δάνειο ύψους € 9.000.000 που έχει χορηγηθεί στην μητρική εταιρία MIGRE και ποσό € 475.000 που αφορά αλληλόχρεο ανοιχτό λογαριασμό της θυγατρικής Egnatia Properties sa και € 139.333 που αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος του μακροπρόθεσμου δανείου της θυγατρικής.

Η εύλογη αξία των δανείων του ομίλου προσέγγιζε την λογιστική τους αξία καθώς πρόκειται για δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου το οποίο επανατιμολογήθηκε στο τέλος της χρήσης 2010.

20. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Έσοδα από Μισθώματα Καταστημάτων	2.607.669	2.459.060	2.587.669	2.459.060
Έσοδα από Μισθώματα Γραφείων	2.443.909	2.074.685	2.169.524	2.074.685
Σύνολο Εσόδων από Μισθώματα	5.051.578	4.533.744	4.757.193	4.533.744

Τα μελλοντικά μισθώματα βάσει των συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Μισθώσεις		
έως 1 έτος	5.581.089	4.867.189

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

2 - 5 έτη	22.032.150	19.030.886
> 5 έτη	31.273.652	25.413.926
Σύνολο	58.886.892	49.312.001

21. ΛΟΙΠΑ ΈΣΟΔΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Είσπραξη αποζημίωσης λόγω λήξης σύμβασης μισθωτηρίου	42.045	53.708	42.045	53.708
Λοιπά έσοδα	75.852	38.318	26.278	38.318
Κέρδη από πώληση παγίων στοιχείων	488		488	
Έσοδα από επιστροφή εξόδων του ΧΑΑ		15.000		15.000
Σύνολο	118.385	107.026	68.811	107.026

22. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Ασφάλιστρα	45.667	14.617	45.667	14.617
Αμοιβές εκτιμητών	81.273	67.592	79.268	67.592
Αμοιβές και έξοδα διαφόρων τρίτων	845	48.421	845	48.421
Φόροι – τέλη	32.661	31.012	32.661	31.012
Λοιπά έξοδα	37.556	1.830	37.556	1.830
Σύνολο	198.003	163.472	195.998	163.472
Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που δεν έχουν εκμισθωθεί	30.155	25.738	30.155	25.738
Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που έχουν εκμισθωθεί	167.848	137.734	165.843	137.734
Σύνολο	198.003	163.472	195.998	163.472

23. ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Τακτικές αποδοχές	402.308	381.515	402.308	381.515
Έξοδα επιμόρφωσης προσωπικού	119	357	119	357
Αποζημιώσεις Προσωπικού (μείον χρησιμ. προβλέψεις)	(3.184)		(3.184)	
Εργοδοτικές εισφορές (προγράμματα καθορισμένων εισφορών)	83.714	81.706	83.714	81.706
Σύνολο	482.957	463.579	482.957	463.579

Αριθμός προσωπικού	9	9	9	9
--------------------	---	---	---	---

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

24. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	103.819	102.541	103.819	102.541
Αποσβέσεις άυλων ακινητοποιήσεων	23.863	18.909	23.863	18.909
Σύνολο	127.682	121.449	127.682	121.449

25. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Αμοιβές τρίτων (δικηγόροι, λογιστές, σύμβουλοι)	190.679	109.320	190.679	109.320
Έξοδα γραφείων διοίκησης (Φωτισμός, τηλεφωνεία, κτλ)	51.445	36.822	35.479	36.822
Ασφάλιστρα	4.255	913	2.520	913
Επισκευές και Συντηρήσεις	9.605	18.565	9.605	18.565
Φόροι-Τέλη	46.557	3.562	3.103	3.562
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	25.386	14.890	25.386	14.890
Έξοδα δημοσιεύσεων	41.923	36.116	41.923	36.116
Λοιπά έξοδα	61.967	70.442	61.480	70.442
Έξοδα συμβούλων για εισαγωγή μετοχών στο Χρηματιστήριο		72.649		72.649
Σύνολο	431.817	363.280	370.173	363.280

26. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Τόκοι μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	79.704			
Τόκοι βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	276.755	439.820	276.755	439.820
Τόκοι προεξόφλησης αναβαλλόμενου τιμήματος για αγορά επενδυτικού ακινήτου	50.047	150.140	50.047	150.140
Δαπάνη τόκου αναλογιστικής μελέτης	7.539	7.025	7.539	7.025
Λοιπά έξοδα τραπεζών	561	359	191	359
Συναλλαγματικές Διαφορές	67.108			
Σύνολο	481.714	597.345	334.532	597.345

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

27. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Έκτακτη εισφορά επί των κερδών 2009	271.842		271.842	
Τρέχων φόρος ΑΕΕΑΠ	192.897	157.540	132.284	157.540
Αναβαλλόμενος Φόρος εισοδήματος	57.426			
Σύνολο φόρου εισοδήματος	522.165	157.540	404.126	157.540

Χρήση 2010

Ο φόρος εισοδήματος για την Εταιρεία, ως ΑΕΕΑΠ, υπολογίζεται εφαρμόζοντας ένα συντελεστή ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα επί του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα πλέον των διαθεσίμων της Εταιρείας. Η θυγατρική εταιρία Egnatia Properties s.a υπόκειται σε αναβαλλόμενη φορολογία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

Για την περίοδο 01/01/2010-31/12/2010 το κονδύλι του φόρου ανήλθε στο ποσό των € 192.897 και αναλύεται ως εξής: Για το πρώτο εξάμηνο ποσό € 67.243 και για το δεύτερο εξάμηνο € 125.654 .

28. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους	(532.421)	3.565.483	(920.462)	3.565.483
Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών	12.340.000	10.942.740	12.340.000	10.942.740
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή	-0,0431	0,3258	-0,0746	0,3258

29. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**(α) Δικαστικές υποθέσεις**

Σε βάρος της Εταιρείας έχει κατατεθεί αγωγή από τρίτους συνολικού ποσού € 65.301. Η παραπάνω αγωγή εκδικάστηκε την 25/11/2010 και δεν έχει εκδοθεί ακόμη απόφαση. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων, οι εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις δεν αναμένεται να επιφέρουν σημαντική μεταβολή στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

(β) Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις του 2010, 2009 και 2008 λόγω του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας. Για την θυγατρική εταιρία Egnatia Properties s.a δεν έχει διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος από τη σύστασή της.

30. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009
α) Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών				
Μισθοί	217.318	234.703	217.318	234.703
Εργοδοτικές Εισφορές	36.122	41.673	36.122	41.673
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένης παροχής	3.273	2.713	3.273	2.713
Σύνολο Παροχών	256.713	279.089	256.713	279.089
	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	108.251	109.861	108.251	109.861
β) Συναλλαγές με Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου				
	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009
Αμοιβές για παροχή νομικών υπηρεσιών	86.900	46.711	86.900	46.711

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009
Έσοδα Ενοικίων	649.110	612.620	649.110	612.620
Υποχρεώσεις -εγγυήσεις ενοικίων	109.017	104.024	109.017	104.024
Έξοδα αγοράς Λογισμικού	8.676	214	8.676	214

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2009
Έσοδα Ενοικίων	1.905.527	1.353.214	1.611.142	1.353.214
Έσοδα τόκων	72.879	28.723	65.150	28.723
Έξοδα τόκων	348.098	(82)	(109)	(82)
Έξοδα για εισαγωγή στο ΧΑΑ		69.687		69.687
Εγγυήσεις Μισθωμάτων	371.171	221.018	312.694	221.018
Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας	2.458.545	3.563.098	2.458.545	3.563.098
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων		400.000		400.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα				
Μακροχρόνιες Δανειακές Υποχρεώσεις	6.621.755			
Βραχυχρόνιες Δανειακές Υποχρεώσεις	475.000			
Κόστος εξαγοράς Egnatia Properties s.a	20.000			

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

31. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την 31 Δεκεμβρίου 2010.

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. Ξ 131760

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

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

IX Στοιχεία και πληροφορίες χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010

 ΑΡ.Μ.Α.Ε. 44270/06/Β/99/6 Τζωρτζ 4, Αθήνα. Τ.Κ. 10677					
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ από 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2010 έως 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010 (σύμφωνα με την απόφαση 4/507/28.4.2009 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς)					
Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοιχείων σε μια γενική εμπίστευση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της εταιρίας MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π. Συστοιμεία επομένως στον αναγνώστη, πριν προχωρήσει σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με τον εκδότη, να ανατρέξει στην διεύθυνση διαδικτύου του εκδότη όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του νόμιμου ελεγκτή όπως αυτή απαιτείται.					
ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ Αρμόδια Υπηρεσία: Υπουργείο Οικονομικών, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, Γενική Γραμματεία Εμπορίου, www.migre.gr Διεύθυνση Διοικητικού Εταρείας: Σύσταση Διοικητικού Συμβουλίου: Ημερομηνία έκδοσης από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων: Νόμιμος Ελεγκτής: Ελεγκτική Εταιρεία: Τύπος έκθεσης ελέγχου Νόμιμου Ελεγκτή:		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα) ποσα εκφρασμένα σε Ευρώ			
		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων εναντίως χρήσης (1.1.2010 & 1.1.2009 αντίστοιχα) (Κέρδη / Ζημίες) στην εύλογη αξία καθαρά από φόρους (αναρχίζουσες δραστηριότητες) Λοιπά συνολικά έσοδα: Κέρδη / (Ζημιά) στην εύλογη αξία καθαρά από φόρους Κέρδη / (Ζημιά) επανεκτίμησης συμμετοχών Συνολλογενήματα διαφοράς Προϊόν έκδοσης μεταβολών κεφαλαίου (έξοδα) Μερίσματα πληρωτέα Μη ελέγχουσες συμμετοχές Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Αλίης χρήσης (31.12.2010 & 31.12.2009 αντίστοιχα)		60.464.018	46.930.910	60.464.018	46.930.910
		(532.421)	3.565.483	(920.492)	3.565.483
		(136.665)	39.058	(136.665)	39.058
		66.140	9.928.567	453.999	9.928.567
		(1.480.800)	8	(1.480.800)	8
		58.380.280	60.464.018	58.380.091	60.464.018
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα) ποσα εκφρασμένα σε Ευρώ		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία Επενδύσεις σε ακίνητα Άλλα περιουσιακά στοιχεία Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία Αποτίμηση από πωλήσεις Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		2.863.783	3.093.170	2.863.783	3.093.170
		70.389.709	66.493.031	62.589.709	66.493.031
		18.358	32.844	18.358	32.844
		2.745	4.245	473.999	4.245
		69.213	49.645	91.538	49.645
		3.251.819	3.588.280	2.828.956	3.588.280
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		76.619.626	73.261.215	68.899.088	73.261.215
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ Μετοχικό κεφάλαιο Λοιπά στοιχεία Ιδίων Κεφαλαίων Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων μετόχων εταιρίας (α) Μη ελέγχουσες συμμετοχές Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις Σύνολο υποχρεώσεων (β)		37.020.000	37.020.000	37.020.000	37.020.000
		21.360.090	23.444.018	21.360.090	23.444.018
		58.380.090	60.464.018	58.380.090	60.464.018
		190	190	190	190
		58.380.280	60.464.018	58.380.090	60.464.018
		7.550.937	712.956	813.278	712.956
		9.614.333	9.000.000	9.000.000	9.000.000
		1.074.076	3.084.240	675.718	3.084.240
		18.239.346	12.797.197	10.488.997	12.797.197
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α+β)		76.619.626	73.261.215	68.899.088	73.261.215
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα) ποσα εκφρασμένα σε Ευρώ		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		1.1 - 31.12.2010	1.1 - 31.12.2009	1.1 - 31.12.2010	1.1 - 31.12.2009
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων Αποτελέσματα από την επερίληψη στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων Μείον: Δαπάνες εκμετάλλευσης		5.051.578	4.533.744	4.757.193	4.533.744
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα		1.315.475	5.132.509	657.873	5.132.509
(Ζημία) / Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων (Ζημία) / Κέρδη προ φόρων (Ζημία) / Κέρδη μετά από φόρους (α) Λοιπά συνολικά έσοδα (β)		391.405	4.291.227	(254.129)	4.291.227
		(10.256)	3.723.023	(516.336)	3.723.023
		(532.421)	3.565.483	(920.462)	3.565.483
		(70.525)	39.058	317.334	39.058
Συνεκνερπικά Συνολικά Αποτελέσματα Χρήσης (α+β)		(602.946)	3.804.541	(603.127)	3.804.541
(Ζημία) / Κέρδη χρήσης αποδιδόμενα σε Διοικητική εταιρεία Μη ελέγχουσες συμμετοχές (Ζημία) / Κέρδη μετά από φόρους ανά μετόχο / βασικά (σε €)		(603.127)	3.804.541	(603.127)	3.804.541
		182	182	182	182
		(0,0431)	0,3258	(0,0746)	0,3258
Καθαρά ταμειακά ποσά στο τέλος της χρήσης		519.087	4.412.677	(126.446)	4.412.677
Προτεινόμενο μέρισμα		0,15	0,12	0,15	0,12
ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ					
1. Έχουν τηρηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές με την 31.12.2009, οι οποίες υιοθετήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ). 2. Η Εταιρεία καταρτίζει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις λόγω της απόκτησης στις 23.07.2010 του 89,96% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας Egnatia Properties S.A. στην Ρουμανία, την οποία ενοποιεί με την μέθοδο της αόλιξης ενοποίησης. 3. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2008, 2009 και 2010. Αναλυτικά στοιχεία αναφέρονται στην σημείωση 25 της ετήσιας οικονομικής έκθεσης. 4. Δεν υφίστανται εμπόδια βάσει επί των ακινήτων της Εταιρείας. 5. Δεν υπάρχουν επίμαχοι ή υπό διαμάχη διαφορές της Εταιρείας ή αποφασιστικές δικαστικές ή διαιτητικές οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις ή τη λειτουργία της Ομίλου. 6. Ο αριθμός των αποσπασμένων προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 9 άτομα (9 άτομα αντίστοιχα το 2009). 7. Οι ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που εκδίδει η εισηγμένη εταιρία Marfin Investment Group Α.Ε. Συμμετοχών με έδρα την Ελλάδα. (Ενοποίηση με την μέθοδο της καθαρής θέσης ποσοστό συμμετοχής 39,8703%). 8. Τα ποσά των σωρευτικών προβλέψεων που έχουν διενεργηθεί από τον Όμιλο και την Εταιρεία την 31.12.2010 αναλύονται ως εξής: - Λοιπές προβλέψεις (πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού) ΟΜΙΛΟΣ 129.096 ΕΤΑΙΡΕΙΑ 129.096 9. Αγαρές, πωλήσεις και υπόλοιπα απαιτήσεων και υποχρεώσεων του Ομίλου και της Μητρικής Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 σε ευρώ: ΟΜΙΛΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - Συναλλαγές και αγαρές διενδυτικών στελεχών και μελών της Διοίκησης 340.339 340.339 - Υποχρεώσεις προς διενδυτικά στελέχη και μέλη της διοίκησης 108.251 108.961 10. Τα διοργανωσιμότητα ακίνητα αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους. Από την τελευταία αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία τους, 31 Δεκεμβρίου 2010 προέκυψε υποσίδα ποσού € (136.665) η οποία πιστώθηκε απευθείας στο λογαριασμό των Ιδίων κεφαλαίων (αντίστοιχα υποσίδα 39.058). Αναλυτικά στοιχεία αναφέρονται στην σημείωση 7 της ετήσιας οικονομικής έκθεσης. Επικύρωση ή απόσυρση της συμμετοχής κατά την 31.12.2010 είναι 453.999 ευρώ και έχει καταρθεί επί ενδεδειγμένα στα ίδια κεφάλαια. 11. Δεν έχει επέλθει δικαστική εκμετάλλευση κλάδου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ. 12. Δεν υπάρχουν στο τέλος της χρήσης, μετοχές της εταιρείας που κατέχονται από την ίδια. 13. Τα βασικά κέρδη ανά μετόχο υπολογίστηκαν βάσει των (ζημιών) μετά από φόρους επί του σταθμισμένου μέσου όρου αριθμού των κοινών μετόχων.					
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΗΛΙΑΣ ΒΟΛΟΝΑΖΗΣ Α.Δ.Τ. Ε 131780		Αθήνα, 26 Ιανουαρίου 2011 Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΡΑΓΙΩΡΤΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΒ 973709		Ο ΠΡΟΪΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΙΩΒΑΝΑΚΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΖ 571767 - Αρ. Αδ. ΟΕΕ 882/99 Α' ΤΑΞΗΣ	

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

Κατηγορία	Τίτλος	Ημερομηνία Δημοσίευσης
Εταιρικές ανακοινώσεις	Παραίτηση μέλους διοικητικού συμβουλίου	23 Δεκεμβρίου 2010
Εταιρικές ανακοινώσεις	Απόκτηση του 99,96% της εταιρίας Egnatia Properties s.a	5 Αυγούστου 2010
Εταιρικές ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση αποκοπής δικαιώματος μερίσματος/πληρωμής μερίσματος	8 Ιουνίου 2010
Εταιρικές ανακοινώσεις	Τακτική γενική συνέλευση	8 Ιουνίου 2010
Εταιρικές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση σχετικά με την έκτακτη εισφορά του άρθρου 5 του Ν.3845/2010	7 Ιουνίου 2010
Εταιρικές ανακοινώσεις	Εξουσιοδότηση για συμμετοχή στην τακτική γενική συνέλευση	26 Μαΐου 2010
Εταιρικές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση σχεδίου τροποποίησης καταστατικού	14 Μαΐου 2010
Εταιρικές ανακοινώσεις	Πρόσκληση των μετόχων σε τακτική γενική συνέλευση	14 Μαΐου 2010
Εταιρικές ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση σημαντικών μεταβολών στα δικαιώματα ψήφου	15 Απριλίου 2010

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Οι ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις, η έκθεση ελέγχου του ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή και η έκθεση διαχείρισης του Δ.Σ για τη χρήση 01.01.2010-31.12.2010 έχουν αναρτηθεί στον διαδικτυακό τόπο της εταιρείας www.migre.gr.