



**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4 ΤΟΥ Ν. 3556/2007
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011**

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το διοικητικό συμβούλιο της «MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.» στις 26/1/2012 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	5
IV ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	16
V ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	17
VI ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	18
VII ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	19
VIII ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	21
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	21
2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΙΛΟΥ	21
3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΙΛΟΥ.....	22
4. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	27
5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	31
6. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	33
7. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	35
8. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	36
9. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	38
10. ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	39
11. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	40
12. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ	40
13. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	41
14. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ & ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ.....	41
15. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ- ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	42
16. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	42
17. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ.....	43
18. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	43
19. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ	44
20. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	45
21. ΛΟΙΠΑ ΈΣΟΔΑ	45
22. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	45
23. ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	46
24. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	46
25. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	46
26. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	47
27. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	47
28. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	48
29. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	48
30. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	48
31. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	50
IX Στοιχεία και πληροφορίες χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011.....	51
XII Πίνακας αντιστοιχίας παραπομπών με τις πληροφορίες του άρθρου 10 του ν. 3401/2005	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 2011 έως την 31η Δεκεμβρίου 2011, 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 2012

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

**II 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 2011, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και την περίληψη 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 έλεγχο 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 2011, 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

A) 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
B) 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, 27 Ιανουαρίου 2012

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Παναγιώτης Χριστόπουλος

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28481



**III ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2011**

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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. – 31/12/2011, οι οποίες εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου καταρτίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920 άρθρο 43α παράγραφος 3, άρθρο 107 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 01/01-31/12/2011 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 2011.

A. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ-ΟΜΙΛΟΥ

Το 2011 υπήρξε για την Ελληνική οικονομία και το εγχώριο επιχειρηματικό περιβάλλον η δυσκολότερη ίσως χρονιά στη μεταπολεμική ιστορία της χώρας. Υπήρξε ο δεύτερος χρόνος εφαρμογής του μνημονίου που η Ελλάδα υπέγραψε με την Ευρωπαϊκή Ένωση, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο. Ετέθη σε εφαρμογή ένα ευρύτατο πρόγραμμα δημοσιονομικής προσαρμογής και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων με στόχους τη δημοσιονομική σταθεροποίηση και την επαναφορά της οικονομίας από τις συνθήκες ύφεσης σε τροχιά ανάκαμψης.

Σε αυτό το εξαιρετικά δυσμενές πλαίσιο δημοσιονομικής κρίσης και βαθιάς ύφεσης, το οποίο αναπόφευκτα έχει επηρεάσει σε απρόβλεπτα έντονο βαθμό το οικονομικό, επιχειρηματικό και κοινωνικό περιβάλλον, η MIG Real Estate επέδειξε σταθερότητα και ευελιξία και πέτυχε να πραγματοποιήσει τους στόχους που είχε θέσει στις αρχές του 2011. Έτσι, κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία ανέλαβε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την αποτελεσματική διαχείριση του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου. Η ρευστότητα της Εταιρείας διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα, χωρίς να έχει επηρεασθεί από την ασφυξία στις κεφαλαιαγορές και την αύξηση του κόστους χρήματος. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία μας πέτυχε την αύξηση των μισθωτικών εσόδων και – παρά την επιβολή έκτακτων τελών – τη διατήρηση στα περυσινά επίπεδα των καθαρών κερδών προς διάθεση στους μετόχους.

Εκτιμήσεις για την πορεία της Ελληνικής οικονομίας και, κατ' επέκταση της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων, για το τρέχον έτος 2012 είναι δύσκολο να γίνουν, καθότι είναι απόλυτα συνυφασμένες με την επιτυχή κατάληξη της ολοκλήρωσης του προγράμματος ανταλλαγής Ελληνικών ομολόγων (PSI) και τη διασφάλιση του δεύτερου δανειακού προγράμματος της Ελλάδας έως τον Μάρτιο του 2012.

Στο περιβάλλον αυτό η Εταιρεία μας παραμένει προσηλωμένη στη συνετή και αποτελεσματική διαχείριση των προκλήσεων, μικρο – και μακροοικονομικών, που προκύπτουν από τις δύσκολες οικονομικές συγκυρίες.

Η διαμόρφωση των ενοποιημένων οικονομικών αποτελεσμάτων για τη χρήση 2011 αναλύεται ως ακολούθως:

Κύκλος εργασιών: Τα συνολικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € (3.884.844) σύμφωνα με τον κάτωθι πίνακα:

Έσοδα από μισθώματα	5.215.600
Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(9.444.130)
Έσοδα από τόκους	164.998
Λοιπά έσοδα	178.688
Σύνολο Εσόδων	(3.884.844)

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων ανήλθαν σε € 5.215.600. έναντι € 5.051.578 για τη χρήση 2010, παρουσιάζοντας αύξηση 3,25%. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην ενσωμάτωση της θυγατρικής Egnatia Properties SA, καθώς και στην ωρίμανση μισθώσεων.

Από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογες αξίες που εκτιμούν εξαμηνιαίως ορκωτοί εκτιμητές προέκυψε ζημία € 9.444.130 για το σύνολο της χρήσης 2011. Κατά την προηγούμενη χρήση 2010 ο όμιλος είχε εμφανίσει ζημία από την αναπροσαρμογή σε εύλογες ύψους € 3.538.100. Σημειώνεται, ότι οι ζημίες που προκύπτουν από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων σε εύλογες αξίες είναι λογιστικές και δεν έχουν επίπτωση στις ταμειακές ροές του Ομίλου.

Τέλος, κατά τη διάρκεια της παρελθούσας χρήσης ο Όμιλος είχε έσοδα τόκων € 164.998, προερχόμενα από την τοποθέτηση των διαθέσιμων του στη διατραπεζική αγορά.

Χρηματοοικονομικά Έξοδα: Τα έξοδα τόκων ανήλθαν σε € 620.651 για τη χρήση 2011 έναντι € 481.714 το προηγούμενο έτος. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην ενσωμάτωση της θυγατρικής Egnatia Properties SA. Σημειώνεται, ότι τα δάνεια του Ομίλου είναι βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου χαρακτήρα και έχουν συναφθεί στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής της με σκοπό τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτων.

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 € 1.265.238, αυξημένα κατά 13,70% έναντι συνολικών λειτουργικών εξόδων € 1.112.776 το 2010. Η αύξηση αυτή οφείλεται αποκλειστικά στην επιβάρυνση των εξόδων για επενδύσεις σε ακίνητα με την ειδική εισφορά τελών ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών.

(Ζημία)/Κέρδη προ Φόρων: Η προ φόρων ζημία ανήλθε σε € 5.876.247 έναντι ζημίας € 10.256 το 2010 που οφείλεται στην απομείωση των επενδυτικών ακινήτων.

Φόρος Εισοδήματος: Οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε ετήσιο φόρο ίσο με 10% επί του αθροίσματος του εκάστοτε 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 διαθέσιμων.

Για τη χρήση 2011 ο φόρος εισοδήματος για τον όμιλο ανήλθε σε € 205.312, μειωμένος κατά 2,34% έναντι του φόρου εισοδήματος € 522.165 της προηγούμενης χρήσης η οποία επιβαρύνθηκε με την έκτακτη εισφορά κοινωνικής ευθύνης του Ν. 3845/2010.

Καθαρά κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους: Τα καθαρά μετά από φόρους αποτελέσματα της χρήσης 2011 διαμορφώθηκαν σε ζημίες € (6.081.559) έναντι ζημίας € (532.421) το 2010 λόγω των απομειώσεων των επενδυτικών ακινήτων.

Καθαρά κέρδη μετά από φόρους προς διάθεση στους μετόχους: Τα καθαρά μετά από φόρους δεν περιλαμβάνουν τις ζημίες από την αναπροσαρμογή των ακινήτων στην εύλογη αξία. Έτσι, τα καθαρά κέρδη προς διάθεση της μητρικής Εταιρίας ανήλθαν σε 2.949.788 € έναντι 2.982.860 € για τη χρήση 2010.

B. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ανάπτυξη χαρτοφυλακίου

Κατά την χρήση 2011 η Εταιρία δεν προχώρησε σε νέες επενδύσεις στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό ή σε πωλήσεις ακινήτων του χαρτοφυλακίου της.

Κατόπιν τούτου, στις 31/12/2011 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο αποτελείτο από 34 ακίνητα (συμπεριλαμβάνονται τα 2 ακίνητα μέσω της Ρουμανίας), μκτής εκμισθωμένης επιφάνειας 23.222 τμ και αξίας αποτίμησης (εύλογης αξίας) € 60.945.579.

Εκτός των ανωτέρω ακινήτων που ο όμιλος διαχειρίζεται επενδυτικά, η Εταιρία χρησιμοποιεί ως γραφεία της τμήμα του αυτοτελούς κτιρίου επί της οδού Τζώρτζ 4 στην Αθήνα. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα γραφεία αποτιμώνται από τον ΣΟΕ σε € 2.246.421, 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 σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Οι επενδύσεις του ομίλου έχουν χρηματοδοτηθεί στο μεγαλύτερο μέρος τους με ίδια κεφάλαια και σε μικρότερο βαθμό με τραπεζικό δανεισμό. Στην αρχή της χρήσης 2011 τα ταμειακά διαθέσιμα ανέρχονταν σε € 3.251.819 και ο τραπεζικός δανεισμός σε βραχυχρόνιο € 9.614.333 και σε μακροπρόθεσμο 6.621.755,

Στο τέλος της χρήσης 2011 τα ταμειακά διαθέσιμα ανέρχονταν σε € 4.365.807 και ο τραπεζικός δανεισμός σε βραχυχρόνιο € 9.414.332 και σε μακροπρόθεσμο 6.482.423, ανερχόμενος στο 23,45% 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%
Λουπές Πόλεις (Πτολεμαΐδα, Ηράκλειο, Λάρισα, Βόλος)	4	11,76%
Ρουμανία (Βουκουρέστι –Baya Mare)	2	5,89
Σύνολο	34	100%

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 (Ελλάδα)	17	38,96%
Millennium Bank	4	15,49%
Marfin Bank Romania	2	14,44%
Υγεία	1	8,85%
Τράπεζα Πειραιώς	2	8,51%
Grant Thornton	1	6,77%
Λουποί	4	6,98%
Κενά	3	
Σύνολο	34	100,00%

Όλα τα ακίνητα, πλην τρία που είναι κενά, είναι μισθωμένα. Όλα τα ακίνητα είναι ελεύθερα βαρών.

Προσωπικό

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Το προσωπικό της Εταιρίας την 31^η Δεκεμβρίου 2011 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:

	31/12/2011	31/12/2010
Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Σύνολο Ενεργητικού	6,72%	4,37%
Σύνολο Υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	35,59%	31,24%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	43,83%	31,29%
Έσοδα από μισθώματα Μ.Ο Επενδύσεων σε Ακίνητα	7,94%	7,38%

Δ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2011

Κατά την χρήση 2011 η Εταιρία δεν προχώρησε σε κινήσεις αγοράς επενδυτικών ακινήτων στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό. Η στάση αναμονής είναι αποτέλεσμα της στρατηγικής της για την ελαχιστοποίηση των κινδύνων που απορρέουν από το υφιστάμενο αβέβαιο μακροοικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον στην Ελλάδα.

Ε. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2012

Η κρίση χρέους της Ελλάδος ανέδειξε με σφοδρότητα τα χρόνια δημοσιονομικά και διαρθρωτικά προβλήματα της Ελλάδος. Οι εκτιμήσεις όλων των Ελληνικών και των διεθνών οργανισμών για διατήρηση έντονης ύφεσης στην Ελλάδα και για αρνητικούς ρυθμούς ανάπτυξης της Ελληνικής οικονομίας για πέμπτο συνεχές έτος συνθέτουν ένα εξαιρετικά αβέβαιο οικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον για το 2012.

Η αγορά ακινήτων βρίσκεται εγκλωβισμένη στην κρίση χρέους της Ελλάδος, η οποία αναπόφευκτα δημιουργεί ασφυκτικές συνθήκες ύφεσης στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων.

Τα κύρια χαρακτηριστικά της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, βιομηχανικά κτίρια, αποθηκευτικοί χώροι κ.λπ.) είναι η περιορισμένη ζήτηση από την πλευρά των επιχειρήσεων με παράλληλη στροφή προς φθηνότερη επαγγελματική στέγη, η επιφυλακτικότητα στην ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων, η σημαντική προσφορά παλαιών κυρίως ακινήτων, η μείωση των τιμών και η στενότητα χρηματοδότησης. Καταγράφεται επίσης αύξηση των κενών εμπορικών καταστημάτων και γραφείων, υποχώρηση των ενοικίων και επαναδιαπραγμάτευση μισθωτηρίων συμβολαίων κυρίως στις δευτερεύουσες ή περιφερειακές αγορές. Οι τάσεις αυτές είναι πιθανόν να συνεχιστούν και τους επόμενους μήνες, χωρίς να διαφαίνονται προοπτικές ουσιαστικής ανάκαμψης στο άμεσο μέλλον.

Εκτιμήσεις για την πορεία της Ελληνικής οικονομίας είναι δύσκολο να γίνουν, καθότι είναι απόλυτα συνυφασμένες με την επιτυχή κατάληξη της ολοκλήρωσης του προγράμματος ανταλλαγής Ελληνικών ομολόγων (PSI) και τη διασφάλιση του δεύτερου δανειακού προγράμματος της Ελλάδας έως τον Μάρτιο του 2012.

Με την επίτευξη των ανωτέρω κεντρικών, εθνικών στόχων, η ανάκαμψη στην αγορά ακινήτων θα είναι άμεσα συνδεδεμένη με τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη χρηματοδότηση της αγοράς από το τραπεζικό σύστημα, αλλά και τις γενικότερες προοπτικές ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας.

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.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κίνδυνος αγοράς

Παρά τις αισθητές επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης, η Εταιρία δεν διαβλέπει αξιοσημείωτους κινδύνους στις δραστηριότητές της, καθότι:

- i) Τα ακίνητα της Εταιρίας 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 ΔΤΚ 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 της Εταιρίας σε ακίνητα είναι σταθερές,
- iii) ο τραπεζικός δανεισμός της Εταιρίας είναι περιορισμένος, η δε εξυπηρέτησή του δεν δημιουργεί απολύτως κανένα πρόβλημα στις ταμειακές ροές της Εταιρίας, ακόμη και σε ενδεχόμενη σημαντική αύξηση των επιτοκίων δανεισμού και
- iv) τέλος, η Εταιρία 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 της Εταιρίας στο μέλλον ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την απόδοση των επενδύσεών της. Για τον περιορισμό του κινδύνου επιτοκίου η Εταιρία παρακολουθεί συνεχώς τόσο τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές της, όσο τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και τις τάσεις στις κεφαλαιαγορές.

Με βάση την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας στο τέλος της χρήσης 2011 δεν διαφαίνεται χρηματοπιστωτικός κίνδυνος, καθότι:

- Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρίας (δάνεια μείον διαθέσιμα) σε μητρικό επίπεδο ανερχόταν μόλις στο 9,20% της εύλογης αξίας του Ελληνικού χαρτοφυλακίου (αποτιμηθέν σε 55.542.000 € από το ΣΟΕ με ημερομηνία 31.12.2011).
- Δεν υφίστανται βάρη στα ακίνητα της Εταιρίας.
- Η Εταιρία είναι κερδοφόρος και έχει θετικές ταμειακές ροές.

Επισφάλειες από μισθωτές

Η Εταιρεία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της, καθώς και στην ικανότητα αυτών να καταβάλλουν μίσθωμα, η οποία εξαρτάται από τα οικονομικά τους αποτελέσματα και την αποδοτικότητα τους. Για την αποφυγή ή ελαχιστοποίηση του ανωτέρω κινδύνου η επενδυτική πολιτική της Εταιρίας κατά τα προηγούμενα χρόνια είχε επικεντρωθεί σε ακίνητα υψηλής εμπορικής αξίας και στη σύναψη μακροπρόθεσμων συμβολαίων μίσθωσης.

Κατά το έτος 2011 η Εταιρία δεν είχε επισφάλειες από μισθώματα. Επιπρόσθετα, για το τρέχον έτος 2012 και με βάση τα μέχρι σήμερα δεδομένα, η Εταιρία δεν αξιολογεί ότι υφίσταται αυξημένος κίνδυνος επισφαλειών, καθότι το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της είναι μισθωμένο σε υψηλής ποιότητας και αναγνωρισιμότητας 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 τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και συγκεκριμένα τόσο τα αποτελέσματα, όσο και τα ίδια κεφάλαια. Μια σημαντική μεταβολή στην εμπορική αξία των ακινήτων θα μπορούσε να επηρεάσει την χρηματοοικονομική θέση της εταιρίας.

Κατά τη χρήση 2011 η Εταιρία εμφάνισε ζημίες από την αναπροσαρμογή των ακινήτων της σε εύλογη αξία συνολικού ύψους € 9.951.445 Έτσι, η εύλογη αξία του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων (επενδυτικών και ιδιοχρησιμοποιούμενων) της Εταιρίας στην Ελλάδα και την Ρουμανία διαμορφώθηκε σε 63.193.000 € στις 31.12.2011 έναντι αξίας αποτίμησης 69.621.000 € με ημερομηνία 30.6.2011 και 73.183.000 € με ημερομηνία 31.12.2010.

Οι ζημίες αυτές δεν έχουν επίπτωση στις ταμειακές ροές της Εταιρίας και δεν επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση, καθώς και τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους μετόχους της.

Επιπροσθέτως, η μείωση στην αποτίμηση του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας δεν επηρεάζει τη χρηματοοικονομική της θέση καθότι:

- α.) Δεν υπάρχουν βάρη στα ακίνητα της Εταιρίας
- β.) Ο δανεισμός, σε σχέση τόσο με τα ίδια κεφάλαια, όσο και με την τρέχουσα αξία αποτίμησης των ακινήτων, είναι χαμηλός.

Ανανεώσεις μισθωτηρίων συμβολαίων - πληθωριστικός κίνδυνος

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

Κίνδυνοι από διεθνείς δραστηριότητες

Η Εταιρεία έχει αποκτήσει μέσω της θυγατρικής της Egnatia Properties SA 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 δυναμικά δυσμενείς αλλαγές στο θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις επενδύσεις σε ακίνητα στη Ρουμανία. Οι δυναμικοί κίνδυνοι της επένδυσης στη Ρουμανία αξιολογούνται ως ακολούθως:

α) Κίνδυνος αγοράς

Η Ρουμανία εφαρμόζει με επιτυχία ένα πρόγραμμα δημοσιονομικής εξυγίανσης κάτω από την εποπτεία του ΔΝΤ και της ΕΕ, έχοντας πετύχει κατά το 2011 την επιτάχυνση των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων, την καλύτερη από την αναμενόμενη εκτέλεση του προϋπολογισμού με τη μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος και του πληθωρισμού, τη σταθεροποίηση της οικονομίας, την ανάταξη της οικονομικής δραστηριότητας και την επαναφορά του ΑΕΠ σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης ήδη από το Β' τρίμηνο 2011.

Αναφορικά με την αγορά ακινήτων της Ρουμανίας, κατά τη διάρκεια του 2011 εκδηλώθηκε αυξανόμενο ενδιαφέρον ως αποτέλεσμα της μικρής οικονομικής ανάκαμψης της εγχώριας οικονομίας και της προσδοκώμενης αύξησης της ζήτησης για επαγγελματικούς χώρους από μεγάλες εταιρείες και διεθνείς επενδυτές. Σημειώνεται, ότι το ακίνητο της Εταιρίας στο Βουκουρέστι βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της πόλης, επί της οδού Emanoil Pogumbaru, στην πλέον δημοφιλή τοποθεσία γραφείων για πολυεθνικές επιχειρήσεις, όπου και βρίσκεται η πλειοψηφία των ποιοτικών, high street εμπορικών ακινήτων και κτηρίων γραφείων.

β) Επισφάλειες από τον μισθωτή

Η MIG Real Estate δεν θεωρεί ότι υπάρχει πιστωτικός κίνδυνος του μισθωτή της, ούτε διαβλέπει οιονδήποτε κίνδυνο σχετικά με την ικανότητα καταβολής του μισθώματος.

γ) Κίνδυνος εποπτικών αρχών

Η MIG Real Estate είναι πλήρως εναρμονισμένη με το νομοθετικό πλαίσιο στη Ρουμανία και θεωρεί ότι δεν υφίσταται αξιωματικώς κίνδυνος από ενδεχόμενη μη-συμμόρφωσή της με το νομοθετικό πλαίσιο και τις εποπτεύουσες αρχές.

δ) Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Κατά τη χρήση 2011 η αξία αποτίμησης των δύο ακινήτων της Egnatia Properties SA μειώθηκε από 7.800.000 € την 31.12.2010 σε 7.650.000 € στις 31.12.2011. Η ζημία των 150.000 € από την αναπροσαρμογή των δύο ακινήτων σε εύλογη αξία δεν έχει επίπτωση στις ταμειακές ροές και δεν επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική θέση της Egnatia Properties SA και κατ' επέκταση της μητρικής MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ.

Η μέχρι σήμερα απόδοση της επένδυσης συμβαδίζει με τους αρχικούς στόχους και δεν διαφαίνονται κίνδυνοι ή έστω αβεβαιότητα σχετικά με την επένδυση 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 30 των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2011.

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.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1. Διάρθρωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31/12/2011 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 31/12/2011:

	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%

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.

Ι. Έκθεση Εταιρικής Διακυβέρνησης

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. Επίσης, η Εταιρία έχει καταρτίσει και υποβάλει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η Εταιρία δεν έχει υιοθετήσει πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης επιπλέον των προβλέψεων του νόμου και του κώδικα αναφοράς του ΣΕΒ (Σύνδεσμος Επενδυτών & Διαδικτύου).

Σύνθεση 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. Η Γενική Συνέλευση καθορίζει επίσης, ποια μέλη αυτού είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ποια μέλη αυτού είναι εκτελεστικά και μη εκτελεστικά.

Το Διοικητικό Συμβούλιο ενεργώντας συλλογικά έχει την διοίκηση και διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων. Αποφασίζει γενικά για κάθε ζήτημα που αφορά στην Εταιρία και ενεργεί κάθε πράξη εκτός από εκείνες για τις οποίες είτε από τον Νόμο, είτε από το Καταστατικό έχει αρμοδιότητα η Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Οι ρόλοι, τόσο του ΔΣ όσο και της Διοίκησης, προσδιορίζονται και τεκμηριώνονται με σαφήνεια στο καταστατικό της εταιρείας, στον εσωτερικό κανονισμό ή άλλα εσωτερικά έγγραφα της εταιρείας. Το ΔΣ δύναται να συστήσει επιτροπές που στηρίζουν την προετοιμασία των αποφάσεών του και διασφαλίζουν την αποτελεσματική διαχείριση των ενδεχόμενων συγκρούσεων συμφερόντων κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων.

Το ΔΣ πρέπει να αποτελείται κατά πλειοψηφία από μη εκτελεστικά μέλη, συμπεριλαμβανομένων τουλάχιστον δύο (2) ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, και από τουλάχιστον δύο (2) εκτελεστικά μέλη.

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

1. Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος Δ.Σ.- Μη εκτελεστικό μέλος
2. Ιωάννης Αραγιώργης, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος
3. Αικατερίνη Καψάλη, Μέλος Δ.Σ.- Εκτελεστικό μέλος
4. Γεράσιμος Γασπαρινάτος, Μέλος Δ.Σ.- Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος
5. Γεώργιος Κοκκώδης, Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος.

Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτείται με στόχο την υποστήριξη του ΔΣ στα καθήκοντά του σχετικά με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση, τον εσωτερικό έλεγχο και την εποπτεία του τακτικού ελέγχου. Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται, όπως ορίζει η κείμενη νομοθεσία, αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη, στην πλειονότητά τους ανεξάρτητα. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι τουλάχιστον τριμελής και αποτελείται από δύο τουλάχιστον μη εκτελεστικά μέλη και ένα ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος. Όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

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

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου καθορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 37 του Ν 3693/2008 και είναι ενδεικτικά οι ακόλουθες:

- i. η παρακολούθηση της διαδικασίας της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,
- ii. η παρακολούθηση της αποτελεσματικής λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισης κινδύνων, καθώς και την παρακολούθηση της ορθής λειτουργίας της μονάδας των εσωτερικών ελεγκτών,

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

- iii. η παρακολούθηση της πορείας του υποχρεωτικού ελέγχου των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων,
- iv. η επισκόπηση και παρακολούθηση θεμάτων συναφών με την ύπαρξη και διατήρηση της αντικειμενικότητας και ανεξαρτησίας του νόμιμου ελεγκτή ή του ελεγκτικού γραφείου, ιδιαιτέρως όσον αφορά την παροχή στην Εταιρία άλλων υπηρεσιών από τον νόμιμο ελεγκτή ή το ελεγκτικό γραφείο.
- v. Η πρόταση στη Γενική Συνέλευση για τον ορισμό νόμιμου ελεγκτή ή ελεγκτικού γραφείου, γίνεται μετά από σύσταση της Επιτροπής Ελέγχου.

Η παρούσα Επιτροπή Ελέγχου έχει συγκροτηθεί από τον Πρόεδρο και τα δύο ανεξάρτητα μη-εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ως ακολούθως:

1. Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος
2. Γεράσιμος Γασπαρινάτος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
3. Γεώργιος Κοκκώδης, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο που έχει σαν σκοπό την γνωμοδότηση επί των προτεινόμενων επενδύσεων της εταιρείας. Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) μέλη τουλάχιστον, ενώ ο ορισμός και η θητεία των γίνεται με απόφαση του ΔΣ.

Οι κύριες αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής είναι :

- Η γνωμοδότηση επί του τρόπου διαχείρισης των διαθεσίμων της Εταιρείας, που προκύπτουν από έσοδα από μισθώματα,
- Η γνωμοδότηση επί της ρευστοποίησης επενδύσεων με βάση τις προσδοκώμενες αποδόσεις κάθε επένδυσης, και
- Η γνωμοδότηση επί αγορών και πωλήσεων ακινήτων

Ο τρόπος επενδύσεων των διαθεσίμων των ΑΕΕΑΠ γίνεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρ. 22 του Ν. 2778/1999 όπως εκάστοτε ισχύει.

Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής είναι οι κκ:

1. Ηλίας Βολονάσης
2. Ιωάννης Αραγιώργης
3. Βενετσιάνος Κάκκαβας
4. Κυριάκος Μάγειρας (έως την 2^α Σεπτεμβρίου 2011)
5. Ευθύμιος Μπουλούτας (έως την 2^α Σεπτεμβρίου 2011)

Ο ορισμός των αντικαταστατών των παραιτηθέντων από το ΔΣ και την Επιτροπή Επενδύσεων κκ Μπουλούτα και Μάγειρα θα γίνει με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Εσωτερικός Έλεγχος

Το ΔΣ, έχει την τελική ευθύνη ώστε να θεσπίζει κατάλληλες πολιτικές όσον αφορά στον εσωτερικό έλεγχο και στη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας του συστήματος. Επίσης ορίζει, με την υποστήριξη της Επιτροπής Ελέγχου, τη διαδικασία που υιοθετείται για την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, η οποία περιλαμβάνει το πεδίο εφαρμογής και τη συχνότητα των εκθέσεων της υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου που λαμβάνει το ΔΣ κατά τη διάρκεια του έτους, καθώς και τη διαδικασία της ετήσιας αξιολόγησης του συστήματος 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.

Η Ελεγκτική Επιτροπή έχει λάβει κάθε απαραίτητο μέτρο ώστε να διασφαλίσει, ότι εφαρμόζονται οι απαραίτητες διαδικασίες διασφάλισης εσωτερικού ελέγχου.

Διαχείριση κινδύνων

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Η Εταιρία έχει προχωρήσει στην αναγνώριση, και κατάταξη των δυνητικών και πραγματικών κινδύνων (μητρώο κινδύνων) που αφορούν στη λειτουργία της Εταιρίας με βάση κριτήρια ανάλογα με την προέλευση / πηγή και ανάλογα με το είδος / κατηγοριοποίηση.

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.

Επιπρόσθετα δίδεται με αυτόν τον τρόπο η δυνατότητα στους ελεγκτικούς μηχανισμούς (Επιτροπή Ελέγχου, εσωτερικοί και εξωτερικοί ελεγκτές) για να επικεντρώσουν την προσοχή τους σε κινδύνους και ζητήματα ζωτικής σημασίας για την Εταιρία και να υιοθετήσουν διαδικασίες και λειτουργίες για την αντιμετώπιση των κινδύνων, εφόσον αυτοί προκύψουν.

Σχέσεις με τους Μετόχους

Επικοινωνία με τους μετόχους

Η Εταιρία διατηρεί ενεργό ιστότοπο, στον οποίο να δημοσιεύει περιγραφή της εταιρικής της διακυβέρνησης, της διοικητικής της διάρθρωσης, του ιδιοκτησιακού της καθεστώτος, καθώς και άλλες χρήσιμες για τους μετόχους και τους επενδυτές πληροφορίες.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Το Δ.Σ. διασφαλίζει, ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή των Γενικών Συνελεύσεων γίνεται χωρίς προβλήματα και ότι οι μέτοχοι 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 Εταιρία διασφαλίζει στους μετόχους της αποτελεσματικούς και ανέξοδους τρόπους ψηφοφορίας. Περίληψη των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων να είναι διαθέσιμη στον ιστότοπο της Εταιρίας εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Κ. 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 2012

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ηλίας Βολονάσης

IV ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημ	Όμιλος		Εταιρία		
	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού					
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	9	2.275.983	2.863.783	2.275.983	2.863.783
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	10		18.358		18.358
Επενδύσεις σε ακίνητα	11	60.945.579	70.389.709	53.295.579	62.589.709
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	12		788.281		473.999
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	13	4.245	2.745	4.245	2.745
Σύνολο		63.225.807	73.274.595	56.364.088	65.948.594
Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού					
Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις	13	81.734	93.213	79.055	91.538
Μετοχές αποτιμώμενες στην εύλογη αξία		109.990		109.990	
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	14	4.365.807	3.251.819	3.707.507	2.828.956
Σύνολο		4.557.531	3.345.032	3.896.552	2.920.494
Σύνολο Ενεργητικού		67.783.337	76.619.626	60.260.640	68.869.088
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ιδία 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	2.850.379	3.177.152	3.500.942	3.565.038
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέον	16	7.491.420	15.553.021	6.840.857	15.165.135
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενο στους ιδιοκτήτες		49.991.717	58.380.090	49.991.717	58.380.090
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		315	190		
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		49.992.032	58.380.281	49.991.717	58.380.091
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	136.492	129.096	136.492	129.096
Αναβαλλόμενες Φορολογικές υποχρεώσεις	27	33.427	57.426		
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	19	6.482.423	6.621.755		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	741.131	742.660	681.312	684.183
Σύνολο		7.393.473	7.550.937	817.804	813.278
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	618.524	645.645	310.833	338.835
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	27	364.976	428.431	340.287	336.883
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	19	9.414.332	9.614.333	8.800.000	9.000.000
Σύνολο		10.397.832	10.688.409	9.451.120	9.675.718
Σύνολο Υποχρεώσεων		17.791.305	18.239.346	10.268.923	10.488.997
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		67.783.337	76.619.626	60.260.640	68.869.088

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

V ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Σημ	Όμιλος		Εταιρία		
	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	
Έσοδα από Μισθώματα	20	5.215.600	5.051.578	4.484.593	4.757.193
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	11	(9.444.130)	(3.538.100)	(9.294.130)	(3.903.322)
Έσοδα από τόκους		164.998	80.053	132.003	72.324
Λοιπά έσοδα	21	178.688	118.385	71.355	68.811
Σύνολο Εσόδων		(3.884.844)	1.711.916	(4.606.179)	995.005
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	22	(430.184)	(198.003)	(339.565)	(195.998)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	23	(436.499)	(482.957)	(436.499)	(482.957)
Αποσβέσεις	24	(105.515)	(127.682)	(105.515)	(127.682)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	25	(398.555)	(431.817)	(370.231)	(370.173)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(620.651)	(481.714)	(350.972)	(334.532)
Σύνολο Εξόδων		(1.991.403)	(1.722.172)	(1.602.781)	(1.511.341)
Κέρδη προ φόρων		(5.876.247)	(10.256)	(6.208.961)	(516.336)
Φόρος εισοδήματος	27	(205.312)	(522.165)	(135.381)	(404.126)
Καθαρά κέρδη χρήσης		(6.081.559)	(532.421)	(6.344.342)	(920.462)
<i>Κατανεμημένα σε</i>					
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		105	155		
Μετόχους της Μητρικής		(6.081.665)	(532.576)		
Λοιπά Συνολικά Έσοδα					
Κέρδος (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου		(507.315)	(136.665)	(507.315)	(136.665)
Κέρδος/(Ζημιά) από επανεκτίμηση Συμμετοχής				314.282	453.999
Συναλλαγματικές διαφορές		51.626	66.140		
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Χρήσης		(6.537.248)	(602.946)	(6.537.374)	(603.127)
<i>Κατανεμημένα σε</i>					
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		126	182		
Μετόχους της Μητρικής		(6.537.374)	(603.127)		
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους					
Βασικά και προσαρμοσμένα	28	(0,4928)	(0,0431)	(0,5141)	(0,0746)

VI ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Όμιλος							
Σημ.	Ίδια Κεφάλαια αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες						Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων Μητρικής
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά /Συναλλαγματικές Διαφορές	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	
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)
16			66.114		66.114	26	66.140
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα χρήσης</i>			(70.551)	(532.576)	(603.127)	182	(602.946)
<i>Αγορά θυγατρικής (μη ελέγχουσες συμμετοχές) Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήσης 2009</i>			178.274	(178.274)		8	8
Μερίσματα Πληρωτέα	16			(1.480.800)	(1.480.800)		(1.480.800)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010	37.020.000	2.629.917	3.177.152	15.553.022	58.380.091	190	58.380.280
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011	37.020.000	2.629.917	3.177.152	15.553.022	58.380.091	190	58.380.280
Αποτέλεσμα χρήσης Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου				(6.081.665)	(6.081.665)	105	(6.081.559)
16			(507.315)		(507.315)		(507.315)
16			51.605		51.605	21	51.626
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα χρήσης Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήσης 2010</i>			(455.710)	(6.081.665)	(6.537.374)	126	(6.537.248)
			128.937	(128.937)			
Μερίσματα Πληρωτέα	16			(1.851.000)	(1.851.000)		(1.851.000)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011	37.020.000	2.629.917	2.850.379	7.491.420	49.991.716	315	49.992.032

Εταιρεία					
Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
	Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2010	37.020.000	2.629.917	3.069.429	17.744.672
Αποτέλεσμα χρήσης Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου				(920.462)	(920.462)
16			(136.665)		(136.665)
16			453.999		453.999
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα χρήσης Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήσης 2009</i>			317.334	(920.462)	(603.127)
			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

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011	37.020.000	2.629.917	3.565.038	15.165.136	53.380.091
Αποτέλεσμα χρήσης				(6.344.342)	(6.344.342)
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου	16		(507.315)		(507.315)
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχών	16		314.282		314.282
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα χρήσης			(193.033)	(6.344.342)	(6.537.374)
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήσης 2010			128.937	(128.937)	
Μερίσματα Πληρωτέα	16			(1.851.000)	(1.851.000)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011	37.020.000	2.629.917	3.500.942	6.840.858	49.991.716

VII ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημ	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010
(ποσά σε €)				
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Καθαρά κέρδη προ φόρων	(5.876.247)	(10.256)	(6.208.961)	(516.336)
Προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	24	105.515	127.682	127.682
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	11	9.444.130	3.538.100	9.294.130
(Κέρδη)/Ζημίες εύλογης αξίας χρεωγράφων		25.210		25.210
Συναλλαγματικές Διαφορές		57.142	66.657	
Προβλέψεις	17	296	(3.184)	(3.184)
Έξοδα για τόκους		566.398	414.606	334.532
Έσοδα από τόκους		(164.998)	(80.053)	(132.003)
Λοιπά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας		(25.873)		(25.873)
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης		4.131.572	4.053.551	3.409.286
Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:				
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων		9.275	(36.594)	10.279
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων		(67.853)	150.328	(39.707)
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		4.072.995	4.167.286	3.379.859
Πληρωθέντες τόκοι		(530.465)	(278.763)	(315.028)
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος	27	(267.912)	(136.690)	(131.977)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		3.274.618	3.751.833	2.932.854
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές επενδυτικών ακινήτων μέσω θυγατρικών	11			(20.000)
Αγορές - προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	11		(2.800.000)	(2.800.000)
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων προς Πώληση		(135.200)		(135.200)
Εισπράξεις από πωλήσεις Επενδυτικών ακινήτων				

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Αγορές ενσώματων και αύλων Ακινήτοποιήσεων	(6.671)	(20.472)	(6.671)	(20.472)
Τόκοι εισπραχθέντες	154.573	80.053	121.577	72.324
Μερίσματα εισπραχθέντα	17.002		17.002	
Αποκτήσεις Ταμειακών διαθεσίμων από εξαγορά θυγατρικών		190.981		
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες	29.704	(2.549.439)	(3.291)	(2.768.148)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Μερίσματα Πληρωθέντα	(1.851.000)	(1.480.800)	(1.851.000)	(1.480.800)
Εκταμιεύσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων	19 (339.333)	(58.056)	(200.000)	
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(2.190.333)	(1.538.856)	(2.051.000)	(1.480.800)
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα	1.113.988	(336.461)	878.551	(759.324)
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	3.251.819	3.588.280	2.828.956	3.588.280
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	4.365.807	3.251.819	3.707.507	2.828.956

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 31/12/2011 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/ 2011 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 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΙΛΟΥ

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόσθηκαν 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 (απομείωση) 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).

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 η 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 συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές 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.

Ο όμιλος ως μισθωτής

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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).

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημίες 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.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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 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 υπόκεινται 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 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.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

4. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Ο όμιλος έχει υιοθετήσει όλα τα νέα πρότυπα και τις διερμηνείες, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις χρήσεις που άρχισαν την 1 Ιανουαρίου 2010. Στην παράγραφο 4.1 παρουσιάζονται τα πρότυπα τα οποία έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και έχουν υιοθετηθεί από την 1η Ιανουαρίου 2010 καθώς και τα πρότυπα τα οποία είναι μεν υποχρεωτικά από την 1η Ιανουαρίου 2010, ωστόσο δεν είναι εφαρμόσιμα στις εργασίες της Εταιρείας. Στην παράγραφο 4.2 παρουσιάζονται τα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες σε ήδη υπάρχοντα πρότυπα τα οποία είτε δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ, είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

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

Οι αλλαγές σε λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν αναλύονται ως ακολούθως:

- Ετήσιες Βελτιώσεις 2010

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

- Ετήσιες Βελτιώσεις 2009

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

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

Οι τροποποιήσεις θα επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν καλύτερα τις μεταφορές που πραγματοποιούνται μεταξύ των ομάδων των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των πιθανών επιπτώσεων των τυχόν κινδύνους που ενδέχεται να παραμείνουν στην οικονομική οντότητα που μεταβιβάζονται τα περιουσιακά στοιχεία. Με βάση την τροποποίηση απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις εάν ένα 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.

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..

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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

- **Δ.Π.Χ.Α. 9: «Χρηματοοικονομικά Μέσα»**

Το Σ.Δ.Λ.Π. σχεδιάζει να αντικαταστήσει πλήρως το Δ.Λ.Π. 39 « Χρηματοοικονομικά μέσα αναγνώριση και αποτίμηση» κατά το τέλος του 2010, το οποίο θα τεθεί σε εφαρμογή για ετήσιες οικονομικές χρήσεις που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2013. Το Δ.Π.Χ.Α. 9 αποτελεί την πρώτο στάδιο του συνολικού σχεδίου αντικατάστασης του Δ.Λ.Π. 39. Τα βασικά στάδια έχουν ως εξής: 1ο στάδιο: Αναγνώριση και αποτίμηση, 2ο στάδιο: Μεθοδολογία απομείωσης, 3ο στάδιο: Λογιστική αντιστάθμισης.

Επιπλέον ένα επιπλέον σχέδιο πραγματεύεται με τα θέματα που αφορούν στη διακοπή αναγνώρισης. Το Δ.Π.Χ.Α. 9 στοχεύει στη μείωση της πολυπλοκότητας στη λογιστική αντιμετώπιση των χρηματοπιστωτικών μέσων παρέχοντας λιγότερες κατηγορίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και μια αρχή με βάση προσέγγιση για την ταξινόμησή τους. Κατά το νέο πρότυπο, η οικονομική οντότητα ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε στην εύλογη αξία βάσει α) του επιχειρηματικού μοντέλου της επιχείρησης για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, και β) των χαρακτηριστικών των συμβατών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού (αν δεν έχει επιλέξει να ορίσει το χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων).

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

Η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9 δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

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

Το παρόν πρότυπο αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και τη ΜΕΔ 12 «Ενοποίηση - οικονομικές μονάδες ειδικού σκοπού». Με το νέο πρότυπο αλλάζει ο ορισμός της έννοιας του ελέγχου που είναι και ο καθοριστικός παράγοντας για το αν η οικονομική οντότητα θα πρέπει να συμπεριληφθεί στο πλαίσιο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της μητρικής εταιρείας. Το πρότυπο παρέχει πρόσθετες οδηγίες για να βοηθήσει στον προσδιορισμό του ελέγχου, όπου αυτό είναι δύσκολο να εκτιμηθεί. Επίσης ο Όμιλος θα πρέπει να πραγματοποιεί μια σειρά γνωστοποιήσεων αναφορικά με τις εταιρείες που ενοποιούνται ως θυγατρικές αλλά και για τις μη ενοποιούμενες εταιρείες με τις οποίες υπάρχει μετοχική σχέση. Το πρότυπο αναμένεται να οδηγήσει σε αλλαγές στις δομές συμβατικών ομίλων και οι επιπτώσεις σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να είναι σημαντικές.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/07/2011, ενώ η προγενέστερη εφαρμογή της επιτρέπεται. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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

- **Δ.Π.Χ.Α. 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»**

Το πρότυπο συνδυάζει τις απαιτήσεις των γνωστοποιήσεων για θυγατρικές, κοινοπραξίες, συγγενείς επιχειρήσεις και μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες, στο πλαίσιο ενός συνολικού πρότυπου γνωστοποίησης. Επίσης παρέχει περισσότερη διαφάνεια και θα βοηθήσει τους επενδυτές να αξιολογήσουν το βαθμό στον οποίο η αναφερόμενη οντότητα έχει συμμετάσχει στη δημιουργία ειδικών δομών και κινδύνων στους οποίους είναι εκτεθειμένη.

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

- **Δ.Π.Χ.Α. 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας»**

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

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

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

Το πρότυπο αυτό αναφέρεται στις επακόλουθες αλλαγές που προκύπτουν από τη δημοσίευση του νέου Δ.Π.Χ.Α. 10. Το Δ.Λ.Π. 27 θα αντιμετωπίζει πλέον αποκλειστικά τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις, οι απαιτήσεις για τις οποίες παραμένουν ουσιαστικά αμετάβλητες.

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

- **Δ.Λ.Π. 28 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»**

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

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

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

Το Δ.Λ.Π. 12 απαιτεί μια επιχείρηση να επιμετρά τη αναβαλλόμενη φορολογία που σχετίζεται με ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο ανάλογα με το εάν η επιχείρηση αναμένει η ανάκτηση της λογιστικής αξίας να πραγματοποιηθεί από τη χρήση του στοιχείου ή την πώληση του. Στις περιπτώσεις επενδυτικών ακινήτων και όταν ένα πάγιο αποτιμάται σε εύλογες αξίες πολλές φορές η εκτίμηση του τρόπου ανάκτησης της αξίας του περιουσιακού στοιχείου είναι δύσκολη και υποκειμενική. Σύμφωνα με τη παρούσα τροποποίηση η μελλοντική ανάκτηση της λογιστικής αξίας τέτοιων περιουσιακών στοιχείων τεκμαίρετε ότι θα πραγματοποιηθεί μέσω της μελλοντικής πώλησης του περιουσιακού στοιχείου. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2012 και η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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

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

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

- **Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε εργαζομένους»**

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

- **Δ.Π.Χ.Α. 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις — Τροποποιήσεις αναφορικά με πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις μεταφορών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων»**

Οι τροποποιήσεις θα επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν καλύτερα τις μεταφορές που πραγματοποιούνται μεταξύ των ομάδων των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των πιθανών επιπτώσεων των τυχόν κινδύνους που ενδέχεται να παραμείνουν στην οικονομική οντότητα που μεταβιβάζονται τα περιουσιακά στοιχεία. Με βάση την τροποποίηση απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις εάν ένα 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 Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Συμψηφισμός Χρηματοοικονομικών Απαιτήσεων και Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων»**

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

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014 και απαιτείται να εφαρμοστεί αναδρομικά.

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

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

5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

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

Σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές της ομίλου ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας απαιτεί την εξάσκηση κρίσης ως προς την επιλογή της κατάλληλης μεθοδολογίας υπολογισμού καθώς και τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών. Εκτιμήσεις και κρίσεις επίσης χρησιμοποιούνται και για τον υπολογισμό άλλων κονδυλίων των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, όπως οι αποσβέσεις των ενσώματων και ασώματων ακινητοποιήσεων, προβλέψεις κτλ. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές αφορούν το μέλλον και ως συνέπεια τα πραγματικά αποτελέσματα πιθανώς να διαφοροποιούνται από τους λογιστικούς υπολογισμούς.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

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

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

Ο όμιλος προσδιορίζει την εύλογη αξία των ακινήτων βασιζόμενη, όπως απαιτεί και το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της, σε μελέτες που διενεργούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές μέλη του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή 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.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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 χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης της κατάστασης οικονομικής θέσης. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Επιπλέον, κατά πάγια τακτική και σύμφωνα με τις απαιτήσεις του κανονιστικού πλαισίου λειτουργίας του ομίλου, ο όμιλος επανεκτιμά το σύνολο των ακινήτων της (επενδυτικά και ιδιοχρησιμοποιούμενα) δύο φορές ετησίως, την 30 Ιουνίου και την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Επομένως η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων διενεργήθηκε την 31 Δεκεμβρίου 2011. Ο όμιλος προσδιορίζει την εύλογη αξία των ακινήτων βασιζόμενη, όπως απαιτεί και το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της, σε μελέτες που διενεργούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές μέλη του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Για την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της θυγατρικής εταιρίας Egnatia Properties χρησιμοποιήθηκε η Kings Sturge διεθνούς αναγνωρισιμότητας εταιρία, η οποία ακολουθεί όλα τα εκτιμητικά πρότυπα αποτιμήσεων (International Valuation Standards Committee).

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

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 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Επενδύσεις σε ακίνητα (εύλογη αξία)	60.945.579	70.389.709
Ποσοστό επί του συνόλου του ενεργητικού	0,90	0,92
Σωρευτική υπεραξία (εύλογη αξία μείον κόστος κτήσης)	2.273.134	11.170.394
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο ήταν 1% μεγαλύτερο	(3.475.464)	(4.217.538)
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο ήταν 1% μικρότερο	3.979.534	4.461.810
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μεγαλύτερο	(1.239.304)	(1.489.699)
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μικρότερο	1.196.303	1.494.359
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μεγαλύτερο	(1.588.111)	(2.161.758)
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μικρότερο	1.852.704	2.473.306

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 2011 ο όμιλος πραγματοποίησε καθαρό επιτοκιακό έξοδο. Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα τα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2011 να μειωθούν κατά € 161.000. Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2011 να αυξηθούν κατά € 161.000. Αντίστοιχα κατά τη συγκριτική περίοδο 31.12.2010, 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.

γ) Κίνδυνος τιμών

Κατά την 31/12/2011 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 ΔTK 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 μεγάλο ποσοστό των καταθέσεων της 31/12/2011 είναι τοποθετημένο σε μια τράπεζα. Το 55,43% του συνόλου των μισθωμάτων προέρχεται από εταιρείες- μισθωτές που ανήκουν στον ίδιο όμιλο ενώ επιπλέον 40,14% προέρχεται από ένα μισθωτή-εταιρία. Το 2010 το αντίστοιχο ποσοστό ανέρχεται στο 47,96%.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 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 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας	4.365.807	3.251.819	3.707.507	2.828.956
Μετοχές αποτιμώμενες στην εύλογη αξία	109.990	0	109.990	0
Απαιτήσεις	81.734	93.213	79.055	91.538
Σύνολο	4.557.531	3.345.032	3.896.552	2.920.494

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 2011

	Όμιλος				
	0-3 μήνες	3-12 μήνες	1-2 έτη	2-5 έτη	άνω 5 έτη
Μακροπρόθεσμες δανειακές Υποχρεώσεις			139.332	417.996	5.925.095
Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	59.820		45.000	12.000	624.312
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	9.309.833	104.499			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	372.260	191.295	213.535	640.606	4.094.343
Φόρος εισοδήματος	340.287	24.689			
	Εταιρία				
	0-3 μήνες	3-12 μήνες	1-2 έτη	2-5 έτη	άνω 5 έτη
Μακροπρόθεσμες δανειακές Υποχρεώσεις					

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		45.000	12.000	624.312
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	8.800.000			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	310.833			
Φόρος εισοδήματος	340.287			

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 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			

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 31/12/2011 διαμορφώνεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Σύνολο Τραπεζικού δανεισμού	15.896.755	16.236.088	8.800.000	9.000.000
Σύνολο Ενεργητικού Δείκτης	67.783.337	76.619.626	60.260.640	68.869.088
Χρηματοοικονομικής Μόχλευσης	23,5%	21,2%	14,6%	13,1%

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 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:

	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Αποτελέσματα τομέα την 31/12/2011			
(ποσά σε €)			
Έσοδα από Μισθώματα	3.363.066	1.852.534	5.215.600
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(5.025.130)	(4.419.000)	(9.444.130)
Σύνολο εσόδων τομέα	(1.662.064)	(2.566.466)	(4.228.530)
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	302.506	127.678	430.184
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων τομέων	(1.964.569)	(2.694.144)	(4.658.713)
Έσοδα από τόκους			164.998
Λοιπά έσοδα			178.688
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(940.569)
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(620.651)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων			(5.876.247)
Φόρος εισοδήματος			(205.312)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης			(6.081.559)
Στοιχεία οικονομικής θέσης 31/12/2011			
Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	39.888.459	21.064.000	60.952.459
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			6.830.879
Σύνολο ενεργητικού			67.783.337
Υποχρεώσεις Επιχειρηματικών Τομέων	12.429.535	4.099.655	16.529.191
Μη κατανεμημένες Υποχρεώσεις			1.262.114
Σύνολο Υποχρεώσεων			17.791.305

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Αποτελέσματα τομέα την 31/12/2010			
(ποσά σε €)			
Έσοδα από Μισθώματα	2.607.669	2.443.909	5.051.578
Κέρδη/(Ζημίες) 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/(Ζημίες) 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/(Ζημίες) προ φόρων			(10.256)
Φόρος εισοδήματος			(522.165)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) 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

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 2011 από τους δύο αυτούς πελάτες ανήλθαν σε € 2.603.534, ήτοι 58,06%.

9. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

	Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	2.975.969	7.516	278.939	6.880	3.269.304
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2009	2.975.969	2.664	107.658	6.880	3.093.171
Προσθήκες		4.257	6.839		11.096
Μειώσεις		(3.166)			(3.166)
Μεταφορές					
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 μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	2.793.291	8.607	285.778	6.880	3.094.555
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2010	2.793.291	5.950	57.663	6.880	2.863.783
Προσθήκες			5.548		5.548
Μειώσεις					
Μεταφορές					
Αποσβέσεις χρήσεις	39.555	1.291	45.187		86.034
Αποσβέσεις πωληθέντων					
Διαγραφή αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής	(39.555)				(39.555)
Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω αναπροσαρμογής	(546.870)				(546.870)
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	2.246.421	8.607	291.326	6.880	2.553.234
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2011	2.246.421	4.659	18.023	6.880	2.275.983

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/ 2011 και προέκυψε υποαξία ποσού € (507.315) η οποία πιστώθηκε απευθείας στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων». Κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής αναστράφηκαν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού € 39.555 και το κόστος κτήσεως του ακινήτου προσαρμόστηκε στην εύλογη αξία του.

Επί των ενσώματων ακινήτοποιήσεων του ομίλου δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

10. ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**Όμιλος**

	Άδειες-Προγράμματα Λογισμικού
Καθαρή Λογιστική Αξία 01/01/2010	32.844
Προσθήκες	9.377
Μειώσεις	
Αποσβέσεις χρήσης	23.863
Αξία κτήσης	42.221
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	23.863
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2010	18.358
Καθαρή Λογιστική Αξία 01/01/2011	18.358
Προσθήκες	1.123
Μειώσεις	
Αποσβέσεις χρήσης	19.481
Αξία κτήσης	19.481
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	19.481
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2011	0

Εταιρεία

	Άδειες-Προγράμματα Λογισμικού
Καθαρή Λογιστική Αξία 01/01/2010	32.844
Προσθήκες	9.377
Μειώσεις	
Αποσβέσεις χρήσης	23.863
Αξία κτήσης	42.221
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	23.863
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2010	18.358
Καθαρή Λογιστική Αξία 01/01/2011	18.358
Προσθήκες	1.123
Μειώσεις	
Αποσβέσεις χρήσης	19.481
Αξία κτήσης	19.481
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	19.481
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2011	0

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

11. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	70.389.709	66.493.031	62.589.709	66.493.031
Αγορές επενδυτικών ακινήτων				
Αγορές περιουσιακών στοιχείων				
Θυγατρικών εταιριών		7.434.778		
Κέρδη/(Ζημιές) από				
αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες	(9.444.130)	(3.538.100)	(9.294.130)	(3.903.322)
Σύνολο	60.945.579	70.389.709	53.295.579	62.589.709

Χρήση 2011

Με βάση την αποτίμηση που πραγματοποίησε το ΣΟΕ για τα επενδυτικά ακίνητα τη χρήση 2011 η εταιρία καταχώρησε ζημία ύψους 9.444.130. Η πληρωμή ποσού € 200.000 που εμφανίζεται στην κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσης αφορά την εξόφληση μέρους τραπεζικού δανεισμού.

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.

12. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ

	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Marfin Egnatia Properties S.A.	788.281	473.999

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.

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	20.008
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(8)
Κόστος απόκτησης	20.000

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το ΣΟΕ, η εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων της 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 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Δοθείσες εγγυήσεις	4.245	2.745	4.245	2.745
Σύνολο	4.245	2.745	4.245	2.745
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις				
Προκαταβολές σε προμηθευτές	25	11.432	0	11.045
Πελάτες	15.267	3.483	15.267	3.483
Χρεώστες Διάφοροι	29.591	78.298	26.936	77.010
Έσοδα εισπρακτέα	36.852	0	36.852	
Σύνολο	81.734	93.213	79.055	91.538

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 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Ταμείο	4.584	2.676	4.575	2.676
Καταθέσεις όψεως	1.891.223	426.372	1.232.932	426.279
Καταθέσεις προθεσμίας	2.470.000	2.822.770	2.470.000	2.400.000
Σύνολο	4.365.807	3.251.819	3.707.507	2.828.956

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

15. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ- ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ

	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
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

Αριθμός Μετοχών 31/12/2011	Μετοχικό Κεφάλαιο 31/12/2011	Διαφορά υπέρ το άρτιο 31/12/2011
12.340.000	37.020.000	2.629.917

Χρήση 2011

Στις 31 Δεκεμβρίου 2011 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρίας από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις. Η εταιρία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

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.

16. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Τακτικό Αποθεματικό	433.583	304.646	433.583	304.646
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων	1.303.117	1.303.117	1.303.117	1.303.117
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής ιδιοχρησιμοποιούμενου	189.084	696.399	189.084	696.399
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Συμμετοχής			768.281	453.999
Αφορολόγητα αποθεματικά	806.877	806.877	806.877	806.877
Συναλλαγματικές Διαφορές	117.719	66.114		
Σύνολο	2.850.379	3.177.152	3.500.942	3.565.038

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/ 2011 και προέκυψε υποαξία ποσού € (507.315) η οποία πιστώθηκε απευθείας στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων». Κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής αναστράφηκαν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού € 39.555 και το κόστος κτήσεως του ακινήτου προσαρμόστηκε στην εύλογη αξία του.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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 € 1.362.617 το οποίο προέρχεται από μη πραγματοποιημένα κέρδη αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων.

Τα κέρδη της χρήσης μετά φόρων 2011 ανέρχονται, μετά την αναπροσαρμογή των αποτιμήσεων των επενδυτικών ακινήτων στο ποσό των €2.949.788. Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να προτείνει προς τη Γενική Συνέλευση:

α) το σχηματισμό του κατά το νόμο τακτικού αποθεματικού ποσού € 147.489

β) Τη διανομή μερίσματος ποσού € 3.085.000 (ήτοι € 0,25 ανά μετοχή)

17. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Καθαρή υποχρέωση καθορισμένης παροχής την 1η Ιανουαρίου	129.095	137.079	129.095	137.079
Πληρωθείσες παροχές		(12.339)		(12.339)
Έξοδο στα αποτελέσματα	7.396	4.355	7.396	4.355
Καθαρή υποχρέωση καθορισμένης παροχής της 31 Δεκεμβρίου	136.491	129.095	136.491	129.095
Κόστος υπηρεσίας	3.896	4.924	3.896	4.924
Αναγνώριση αναλογιστικής ζημίας / (Κέρδους)	(3.600)	(8.109)	(3.600)	(8.109)
Τόκος στην υποχρέωση	7.100	7.539	7.100	7.539
Έξοδο που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα	7.396	4.355	7.396	4.355

18. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	741.132	742.660	681.312	684.183
Σύνολο	741.132	742.660	681.312	684.183
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	20.095	28.216	17.451	26.660
Έσοδα επόμενων χρήσεων	341.580	41.176	67.676	34.057
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων				
Παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι – τέλη	205.920	210.664	174.776	181.032
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	17.259	16.882	17.259	16.882

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Πιστωτές διάφοροι	33.671	348.706	33.671	80.203
Σύνολο	618.524	645.645	310.833	338.835

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 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Μακροπρόθεσμο δάνειο Egnatia Properties λήξης 2037	6.482.423	6.621.755		
Βραχυπρόθεσμο δάνειο	9.414.332	9.614.333	8.800.000	9.000.000
Σύνολο δανείων	15.896.755	16.236.088	8.800.000	9.000.000
	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010		
Μέσο επιτόκιο Μακροπρόθεσμου Δανεισμού	2,99%			
Μέσο επιτόκιο Βραχυπρόθεσμου Δανεισμού	3,29%	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 € 8.800.000 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 2011.

20. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Έσοδα από Μισθώματα Καταστημάτων	3.363.066	2.607.669	2.632.059	2.587.669
Έσοδα από Μισθώματα Γραφείων	1.852.534	2.443.909	1.852.534	2.169.524
Σύνολο Εσόδων από Μισθώματα	5.215.600	5.051.578	4.484.593	4.757.193
Μισθώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
έως 1 έτος	5.188.542	5.581.089	4.442.348	4.867.189
2 - 5 έτη	21.005.085	22.032.150	17.599.849	19.030.886
> 5 έτη	23.566.495	31.273.652	17.464.843	25.413.926
Σύνολο	49.760.122	58.886.892	39.507.040	49.312.001

21. ΛΟΙΠΑ ΈΣΟΔΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Μερίσματα	17.002		17.002	
Είσπραξη αποζημίωσης λόγω λήξης σύμβασης μισθωτηρίου	32.361	42.045	32.361	42.045
Λοιπά έσοδα	129.325	75.852	21.992	26.278
Κέρδη από πώληση παγίων στοιχείων		488		488
Σύνολο	178.688	118.385	71.355	68.811

22. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Ασφάλιστρα	48.256	45.667	45.359	45.667
Αμοιβές εκτιμητών	71.132	81.273	67.748	79.268
Μεσιτείες και λοιπές προμήθειες				
Αμοιβές και έξοδα διαφόρων τρίτων	8.587	845	5.480	845
Φόροι - τέλη	112.856	32.661	31.626	32.661
Λοιπά έξοδα	189.352	37.556	189.352	37.556
Σύνολο	430.184	198.003	339.565	195.998

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που δεν έχουν εκμισθωθεί	27.497	30.155	27.497	30.155
Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που έχουν εκμισθωθεί	312.068	167.848	312.068	165.843
Σύνολο	339.565	198.003	339.565	195.998

23. ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Τακτικές αποδοχές	360.984	402.308	360.984	402.308
Έξοδα επιμόρφωσης προσωπικού	390	119	390	119
Αποζημιώσεις Προσωπικού		(3.184)		(3.184)
Εργοδοτικές εισφορές (προγράμματα καθορισμένων εισφορών)	75.125	83.714	75.125	83.714
Σύνολο	436.499	482.957	436.499	482.957
Αριθμός προσωπικού	9	9	9	9

24. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	86.034	103.819	86.034	103.819
Αποσβέσεις άυλων ακινητοποιήσεων	19.481	23.863	19.481	23.863
Σύνολο	105.515	127.682	105.515	127.682

25. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Αμοιβές τρίτων (δικηγόροι, λογιστές, σύμβουλοι)	227.619	190.679	205.619	190.679
Έξοδα γραφείων διοίκησης (Φωτισμός, τηλεφωνία, κτλ.)	34.784	51.447	34.784	35.479
Ασφάλιστρα	2.636	4.255	2.636	2.520
Επισκευές και Συντηρήσεις	17.749	9.605	17.749	9.605
Φόροι-Τέλη	9.004	46.557	2.679	3.103
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	6.799	25.386	6.799	25.386
Έξοδα δημοσιεύσεων	24.582	41.923	24.582	41.923
Λοιπά έξοδα	75.382	61.967	75.382	61.480
Σύνολο	398.555	431.817	370.231	370.173

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

26. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Τόκοι μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	215.426	79.704		
Τόκοι βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	343.220	276.755	343.220	276.755
Τόκοι προεξόφλησης αναβαλλόμενου τιμήματος για αγορά επενδυτικού ακινήτου		50.047		50.047
Δαπάνη τόκου αναλογιστικής μελέτης	7.100	7.539	7.100	7.539
Λοιπά έξοδα τραπεζών	1.475	561	652	191
Συναλλαγματικές Διαφορές	53.430	67.108		
Σύνολο	620.651	481.714	350.972	334.532

27. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Έκτακτη εισφορά επί των κερδών προηγ. χρήσης		271.842		271.842
Τρέχων φόρος ΑΕΕΑΠ	229.776	192.897	135.381	132.284
Αναβαλλόμενος Φόρος εισοδήματος	(24.463)	57.426		
Σύνολο φόρου εισοδήματος	205.312	522.165	135.381	404.126

Χρήση 2011

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 01/01/2011-31/12/2011 το κονδύλι του φόρου ανήλθε στο ποσό των € 205.312 και αναλύεται ως εξής: Για το πρώτο εξάμηνο ποσό € 66.827 και για το δεύτερο εξάμηνο € 138.485 συμπεριλαμβανομένου και του φόρου της Egnatia Properties στη Ρουμανία.

28. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2010
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους	(6.081.559)	(532.421)	(6.344.342)	(920.462)
Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών	12.340.000	12.340.000	12.340.000	12.340.000
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή	(0,4928)	(0,0431)	(0,5141)	(0,0746)

29. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**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. Για τη χρήση 2011 η εταιρία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από τους τακτικούς Ορκωτούς ελεγκτές λογιστές σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ.5 και 8 του Ν.2238/1994.

30. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010
α) Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών				
Μισθοί	234.703	217.318	234.703	217.318
Εργοδοτικές Εισφορές	39.192	36.122	39.192	36.122
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένης παροχής	2.648	3.273	2.648	3.273
Σύνολο Παροχών	276.543	256.712	276.543	256.712
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία				
	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010
	136.492	108.251	136.492	108.251
β) Συναλλαγές με Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου				
	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010
Αμοιβές για παροχή νομικών υπηρεσιών	98.400	86.900	98.400	86.900

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

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

α) Συναλλαγές και υπόλοιπα με εταιρείες ομίλου Marfin Investment Group A.E. Συμμετοχών

	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010
Υγεία Α.Ε				
Έσοδα Ενοικίων	447.600	543.030	447.600	543.030
	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010
Υγεία Α.Ε				
Υποχρεώσεις -εγγυήσεις ενοικίων	91.201	91.201	91.201	91.201
	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010
Singular Logic Α.Ε				
Έξοδα αγοράς Λογισμικού	6.940	8.676	6.940	8.676
	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010
ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΑΤΤΙΚΑ ΦΕΡΡΙΣ ΝΕ & ΣΙΑ				
Έσοδα Ενοικίων	103.119	106.080	103.119	106.080
	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010
ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΑΤΤΙΚΑ ΦΕΡΡΙΣ ΝΕ & ΣΙΑ				
Υποχρεώσεις - εγγυήσεις ενοικίων	18.956	17.816	18.956	17.816

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

	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010
MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ				
Έσοδα Ενοικίων	1.800.095	1.515.442	1.800.095	1.515.442
Έσοδα Τόκων	102.323	65.150	102.323	65.150
Έξοδα τόκων	78	(109)	78	(109)
Αμοιβή για Πληρωμή Μερισμάτων 2010	16.000		16.000	
Έξοδα για εισαγωγή στο ΧΑΑ				
	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010
MARFIN GLOBAL ASSET MANAGEMENT				
Έσοδα Ενοικίων	135.086	95.700	135.086	95.700
	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010
MARFIN GLOBAL ASSET MANAGEMENT				
Εγγυήσεις Μισθωμάτων	22.514	21.200	22.514	21.200
	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010
MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ				
Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας	2.518.260	2.458.545	2.518.260	2.458.545
	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010
MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ				
Εγγυήσεις Μισθωμάτων	305.724	291.494	305.724	291.494
	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2010		
MARFIN ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ				
Έσοδα Ενοικίων	682.872	283.525		
Εγγυήσεις Μισθωμάτων	56.906	56.705		

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

MARFIN BANK (ROMANIA) SA

Έσοδα Ενοικίων	48.135	21.070
Έσοδα Τόκων	32.995	7.729
Έξοδα Τόκων	823	370
Εγγυήσεις Μισθωμάτων	4.124	4.214

OBAFEMI HOLDINGS Ltd

Μακροχρόνιες Δανειακές Υποχρεώσεις	6.482.423	6.621.756
Βραχυχρόνιες Δανειακές Υποχρεώσεις	614.332	614.332
Έξοδα Τόκων	215.426	79.704

31. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την 31 Δεκεμβρίου 2011.

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

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

Κατηγορία	Τίτλος	Ημερομηνία Δημοσίευσης
Εταιρικές ανακοινώσεις	Παραιτήσεις μελών διοικητικού συμβουλίου	2 Σεπτεμβρίου 2011
Εταιρικές ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση αποκοπής δικαιώματος μερίσματος/πληρωμής μερίσματος	14 Απριλίου 2011
Εταιρικές ανακοινώσεις	Τακτική γενική συνέλευση	14 Απριλίου 2011

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 01.01.2011-31.12.2011 έχουν αναρτηθεί στον διαδικτυακό τόπο της εταιρείας www.migre.gr.