



**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4 ΤΟΥ Ν. 3556/2007
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012**

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το διοικητικό συμβούλιο της «MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.» στις 28/1/2013 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτηση τους στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.migre.gr, καθώς και στον διαδικτυακό χώρο του ΧΑΑ όπου και θα παραμείνει στη διάθεση του επενδυτικού κοινού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 5 ετών από την ημερομηνία της συντάξεως και δημοσιοποίησής της. Επισημαίνεται ότι τα δημοσιευθέντα στον Τύπο συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν στο να παράσχουν στον αναγνώστη μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της εταιρείας, αλλά δεν παρέχουν την ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης, των χρηματοοικονομικών επιδόσεων και των ταμιακών ροών της εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
II ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	5
III ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	6
IV ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	16
V ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	17
VI ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	18
VII ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	20
VIII ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	21
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	21
2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΙΛΟΥ	22
3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΙΛΟΥ	22
4. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ.....	28
5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	31
6. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	33
7. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	36
8. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	36
9. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	38
10. ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	39
11. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	40
12. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ.....	40
13. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	40
14. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ & ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	41
15. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ- ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ.....	41
16. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ.....	42
17. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	42
18. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	43
19. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	43
20. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	44
21. ΛΟΙΠΑ ΈΣΟΔΑ	44
22. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	44
23. ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	45
24. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	45
25. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ.....	45
26. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	46
27. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	46
28. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	47
29. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	47
30. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	47
31. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	48
IX Στοιχεία και πληροφορίες χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011	49
XII Πίνακας αντιστοιχίας παραπομπών με τις πληροφορίες του άρθρου 10 του ν. 3401/2005	51

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.Ε.Α.Π.» για την χρήση από 1η Ιανουαρίου 2012 έως την 31η Δεκεμβρίου 2012, 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, 28 Ιανουαρίου 2013

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος & Διευθύνων
Σύμβουλος

Το Μέλος Δ.Σ

Η.ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ150138

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 τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ, οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2012, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη 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 δικλίδες που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

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

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες 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, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων 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 MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και των θυγατρικών αυτής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43^α του Κ.Ν 2190/1920
 Β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση 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, 29 Ιανουαρίου 2013

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
 Παναγιώτης Χριστόπουλος

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28481



Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
 Ζεφύρου 56, 17564 Παλαιό Φάληρο
 Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

**III ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2012**

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. – 31/12/2012, 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 01/01-31/12/2012, σημαντικά γεγονότα που διαδραματίστηκαν στη χρήση αυτή, καθώς 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 2012.

A. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ-ΟΜΙΛΟΥ

Το 2012 υπήρξε για την Ελληνική οικονομία μία από τις δυσκολότερες χρονιές στη μεταπολεμική ιστορία της χώρας. Το εξαιρετικά αντίξοο πλαίσιο δημοσιονομικής κρίσης και βαθιάς ύφεσης επηρέασε σε απρόβλεπτα έντονο βαθμό το οικονομικό, επιχειρηματικό και κοινωνικό περιβάλλον. Ετσι, η οικονομία συρρικνώθηκε για 5^ο συνεχόμενο έτος, αντικατοπτρίζοντας την πολιτική και οικονομική αβεβαιότητα και τις δυσκολίες εφαρμογής του προγράμματος δημοσιονομικής προσαρμογής και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων που είχε συμφωνηθεί με την Τρόικα.

Όμως, από τον περασμένο Νοέμβριο, σε συνέχεια του επικαιροποιημένου προγράμματος σταθερότητας που συμφωνήθηκε μεταξύ της Ελλάδας και της Ευρωζώνης που προβλέπει την κατάλληλη στήριξη στη χώρα έως ότου επανέλθει στις διεθνείς κεφαλαιαγορές, επικρατεί πλέον διεθνώς η πεποίθηση, ότι η πιθανότητα πτώχευσης της Ελλάδας και εξόδου της από το Ευρώ έχουν απομακρυνθεί, αν δεν έχει εκλίψει οριστικά. Μετά μάλιστα από την αποδέσμευση της χρηματοδοτικής ενίσχυσης προς την Ελλάδα από την ΕΕ και το ΔΝΤ, οι επίσημες προβλέψεις στέλνουν θετικά μηνύματα, ότι επανέρχεται σταδιακά η ομαλότητα και ανοίγει ο δρόμος για επίτευξη της έγκαιρης ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας.

Οι συντελούμενες ευρείες διαρθρωτικές αλλαγές, η δραστική μείωση των δημοσιονομικών ανισορροπιών στην οικονομία και η επιδιωκόμενη υλοποίηση ορισμένων μεγάλων επενδύσεων δημιουργούν ευκαιρίες και επιφέρουν μια αισθητή στροφή προς το θετικότερο του οικονομικού και επενδυτικού κλίματος στην Ελλάδα.

Σε αυτό το περιβάλλον η MIG Real Estate έχει αναλάβει όλες τις απαιτούμενες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την αποτελεσματική διαχείριση του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου. Ετσι, κατά τη χρήση 2012 δεν υπήρξαν επισφάλειες από τους μισθωτές της, η δε ρευστότητά της διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα, χωρίς να έχει επηρεασθεί από την ασφυξία στις κεφαλαιαγορές και την αύξηση του κόστους χρήματος. Περαιτέρω, με τη διαφαινόμενη από το τέλος του 2012 σταθεροποίηση της Ελληνικής οικονομίας και τη σαφή βελτίωση των προοπτικών της, η Εταιρεία άρχισε να επαναξιολογεί επενδυτικά σχέδια.

Η διαμόρφωση των ενοποιημένων οικονομικών αποτελεσμάτων για τη χρήση 2012 αναλύεται ως ακολούθως:

Κύκλος εργασιών:

Τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων ανήλθαν σε € 4.453.212, μειωμένα κατά 14,62%. έναντι των μισθωτικών εσόδων € 5.215.600 για τη χρήση 2011. Η πτώση αυτή υπήρξε αποτέλεσμα των τροποποιήσεων, επαναδιαπραγματεύσεων ή καταγγελιών μισθωτικών συμβάσεων.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογες αξίες που εκτιμούν εξαμηνιαίως ορκωτοί εκτιμητές προέκυψε ζημία € 12.636.213 για το σύνολο της χρήσης 2012. Κατά την προηγούμενη χρήση 2011 ο όμιλος είχε εμφανίσει ζημία από την αναπροσαρμογή σε εύλογες ύψους € 9.444.130. 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 € 139.619 , προερχόμενα από την τοποθέτηση των διαθεσίμων του στη διατραπεζική αγορά .

Τα συνολικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € (7.773.431) σύμφωνα με τον κάτωθι πίνακα:

Έσοδα από μισθώματα	4.453.212
Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(12.636.213)
Έσοδα από τόκους	139.619
Λοιπά έσοδα	269.952
Σύνολο Εσόδων	(7.773.431)

Χρηματοοικονομικά Έξοδα: Τα έξοδα τόκων ανήλθαν σε € 579.009 για τη χρήση 2012 έναντι € 620.651 το προηγούμενο έτος. Σημειώνεται, ότι τα δάνεια του Ομίλου είναι βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου χαρακτήρα και έχουν συναφθεί στα πλαίσια αποκλειστικά της χρηματοδότησης της αγοράς επενδυτικών 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 € 1.351.351, αυξημένα κατά 6,81% έναντι συνολικών λειτουργικών εξόδων € 1.265.238 το 2011.

(Ζημία)/Κέρδη προ Φόρων: Η προ φόρων ζημία ανήλθε σε € 9.744.186 έναντι ζημίας € 5.876.247 το 2011. Οι ζημίες για τη χρήση 2012, όπως και για το έτος 2011, οφείλονται κυρίως στην απομείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε συνέχεια των εκτιμήσεων που διενήργησε το ΣΟΕ.

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 διαθεσίμων.

Για τη χρήση 2012 ο φόρος εισοδήματος για τον όμιλο ανήλθε σε € 198.481, μειωμένος κατά 3,33% έναντι του φόρου εισοδήματος € 205.312 της προηγούμενης χρήσης.

Καθαρά κέρδη / Ζημίες μετά από φόρους: Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρίας ανήλθαν σε 2.914.922 € έναντι 2.949.788 € για τη χρήση 2011 ενώ καθαρά μετά από φόρους αποτελέσματα της χρήσης 2012 διαμορφώθηκαν σε ζημίες € 9.942.668 έναντι ζημίας € 6.081.560 το 2011.

B. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ανάπτυξη χαρτοφυλακίου

Από τον Αύγουστο του 2010 έως τον Δεκέμβριο του 2012 η Εταιρία δεν προχώρησε σε νέες επενδύσεις στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό. Η αποχή από νέες επενδύσεις ήταν απόρροια της στρατηγικής για την ελαχιστοποίηση των εξωγενών κινδύνων που συνδέονταν με το εξαιρετικά αντίξοο μακροοικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον στην Ελλάδα και με την κατάρρευση της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων.

Μετά τις εξελίξεις του περασμένου Νοεμβρίου και την σταδιακή επαναξιολόγηση των προοπτικών της Ελληνικής οικονομίας, η Εταιρία άρχισε να επαναξιολογεί επενδυτικά σχέδια.

Στα πλαίσια αυτά, στις 31.12.2012 η Εταιρία αγόρασε 2 επενδυτικά ακίνητα (αυτοτελή κτίρια γραφείων). Το τίμημα αγοράς ανήλθε σε 5.202.000 € (πλέον συμβολαιογραφικά και λοιπά έξοδα € 64.086), ισούται με την αξία αποτίμησης των εν λόγω ακινήτων που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών και είναι καταβλητέο έως την 17^η Ιουνίου 2013.

Κατόπιν τούτου, στις 31/12/2012 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο αποτελείτο από 36 ακίνητα (συμπεριλαμβάνονται τα 2 ακίνητα μέσω της Ρουμανίας), μικτής εκμισθωμένης επιφάνειας 28.077 τμ και αξίας αποτίμησης (εύλογης αξίας) € 53.575.452.

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 € 1.912.548, η δε επιφάνειά τους ανέρχεται σε 854,47 τμ. Το υπόλοιπο τμήμα του εν λόγω κτιρίου μισθώνεται από την Τράπεζα Πειραιώς και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα.

Χρηματοδότηση των επενδύσεων

Οι επενδύσεις του ομίλου έχουν χρηματοδοτηθεί στο μεγαλύτερο μέρος τους με ίδια κεφάλαια και σε μικρότερο βαθμό με τραπεζικό δανεισμό. Στο τέλος της χρήσης 2012 ο συνολικός τραπεζικός δανεισμός ανέρχεται σε € 14.557.421, αναλυόμενος σε βραχυχρόνιο € 8.214.333 και σε μακροπρόθεσμο 6.343.088. Ο συνολικός δανεισμός αποτελεί το 24,86% 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.

Αναφορικά με την αγορά των 2 νέων επενδυτικών ακινήτων, έχουν αξιολογηθεί όλες οι εναλλακτικές δυνατότητες χρηματοδότησης της συγκεκριμένης επένδυσης. Η Εταιρία προτίθεται να καταλήξει στην βέλτιστη για την Εταιρία και την πλέον συμφέρουσα για τους μετόχους της επιλογή εντός του Α' τριμήνου του 2013.

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	26	72,22%
Θεσσαλονίκη	4	11,11%
Λουπές Πόλεις (Πτολεμαΐδα, Ηράκλειο, Λάρισα, Βόλος)	4	11,11%
Ρουμανία (Βουκουρέστι –Baya Mare)	2	5,56%
Σύνολο	36	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 ευελιξία στη διαχείριση του χαρτοφυλακίου.

	Αριθμός Ακινήτων	% συνόλου
Γραφειακοί Χώροι	8	22,22%
Τραπεζικά Καταστήματα	24	66,67%
Εμπορικά Ακίνητα	4	11,11%
Σύνολο	36	100%

Διασπορά χαρτοφυλακίου ανά μισθωτή

Η Λαϊκή Τράπεζα (Marfin Egnatia Bank) είναι ο μεγαλύτερος μισθωτής του Ελληνικού χαρτοφυλακίου. Με βάση τα μισθώματα της 31.12.2012, συμβάλλει κατά 23,8% στα συνολικά ετησιοποιημένα μισθωτικά έσοδα του Ομίλου.

	Αριθμός Ακινήτων	Ετησ. Εσοδα / Μισθωτή	% Συνόλου
Λαϊκή Τράπεζα (Marfin Egnatia Bank)	12	912.600	23,8%
Egnatia Bank Romania	2	759.876	19,8%
Millennium Bank	3	440.400	11,5%
Τράπεζα Πειραιώς	2	429.982	11,2%
Λοιποί	8	1.290.227	33,7%

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κενά	9		
Σύνολο	36	3.833.085	100,0%

Από το συνολικό επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των 36 ακινήτων, 27 ακίνητα είναι μισθωμένα και 9 είναι κενά. Όλα τα ακίνητα είναι σήμερα ελεύθερα βαρών.

Προσωπικό

Το προσωπικό της Εταιρίας την 31^η Δεκεμβρίου 2012 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:

	31/12/2012	31/12/2011
Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Σύνολο Ενεργητικού	5,21%	6,72%
Σύνολο Υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	58,53%	35,59%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	21,07%	43,83%
Έσοδα από μισθώματα Μ.Ο Επενδύσεων σε Ακίνητα	8,95%	7,94%

Δ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2012

Όπως προαναφέρθηκε στο Κεφάλαιο Β (εξέλιξη εργασιών), κατά τη χρήση 2012 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά 2 επενδυτικών ακινήτων. Επιπλέον η Διοίκηση αποφάσισε την μετατροπή του βραχυπρόθεσμου δανεισμού σε μεσομακροπρόθεσμο με την έκδοση ομολογιακού δανείου.

Ε. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2013

Η κρίση χρέους της Ελλάδος ανέδειξε με σφοδρότητα τα χρόνια δημοσιονομικά και διαρθρωτικά προβλήματα της Ελλάδος. Επόμενο ήταν, ότι αυτό το εξαιρετικά αντίξοο οικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον δημιούργησε ασφυκτικές συνθήκες ύφεσης στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων.

Ετσι, κατά το έτος 2012 σημειώθηκε σταθερή επιδείνωση στον κλάδο επαγγελματικών ακινήτων, τόσο ως προς τη ζήτηση και τις συναλλαγές για αγοραπωλησίες, όσο και για νέες μισθώσεις. Σε όλη την περίοδο της τρέχουσας κρίσης καταγράφονται:

- Η στροφή των επιχειρήσεων προς πιο περιορισμένη και φθηνότερη επαγγελματική στέγη.
- Η υπερβάλλουσα προσφορά με αύξηση των κενών εμπορικών καταστημάτων και γραφείων. Ακόμα σημαντικότερη επιδείνωση καταγράφεται στην αγορά των βιομηχανικών χώρων.
- Η πτωτική τάση των εμπορικών αξιών και των μισθωμάτων.

Ετσι, λόγω της αυξημένης προσφοράς, αλλά και της ιδιαίτερα χαμηλής ζήτησης, οι μισθωτικές τιμές, κατά το 2012 σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος, εμφάνισαν σημαντικές πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση και μείωση, ιδίως σε μη ανταγωνιστικά κτίρια γραφείων και σε λιγότερο ποιοτικά εμπορικά ακίνητα και αποθηκευτικούς χώρους.

Η ανάκαμψη στην αγορά ακινήτων είναι άμεσα συνδεδεμένη με την ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας και την επακόλουθη τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, καθώς και την ομαλοποίηση της χρηματοδότησης της αγοράς από το τραπεζικό σύστημα.

ΣΤ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

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

Κίνδυνος αγοράς

Η προοπτική ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων εξαρτάται πρωταρχικά από την υποχώρηση της αβεβαιότητας για την Ελληνική οικονομία και την ενίσχυση των προοπτικών ανάκαμψής της. Μετά το επικαιροποιημένο πρόγραμμα σταθερότητας του Νοεμβρίου του 2012 μεταξύ της Ελλάδας και της Ευρωζώνης υπάρχει αισιοδοξία για την επάνοδο της Ελληνικής οικονομίας σε θετικούς ρυθμούς ανάκαμψης από το τέλος του 2013 ή τις αρχές του 2014.

Ετσι, οι προσδοκίες της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων για το έτος 2013 καταγράφονται ελαφρώς βελτιωμένες σε σχέση τόσο με το προηγούμενο όσο και με τα προγενέστερα έτη, καθώς εκτιμάται ότι θα υπάρξει σχετική σταθεροποίηση των εμπορικών αξιών και αύξηση των αναμενόμενων συναλλαγών.

Η ενίσχυση της ζήτησης προϋποθέτει, εκτός από την πρωταρχική προϋπόθεση της αναστροφής των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα, καθώς επίσης και μια σειρά παρεμβάσεων στους τομείς της γραφειοκρατίας και της πολυπλοκότητας του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου, συμπεριλαμβανομένης της εξασφάλισης ενός σταθερού συστήματος φορολογίας για τα ακίνητα.

Παρά τις μέχρι τώρα επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, η Εταιρία δεν διαβλέπει αξιοσημείωτους κινδύνους στις δραστηριότητές της, καθότι:

- i) Με την έναρξη του οικονομικού έτους 2013 τα ακίνητα της Εταιρίας είναι μισθωμένα στη συντριπτική πλειοψηφία τους σε μεγάλους και οικονομικά εύρωστους επιχειρηματικούς ομίλους (Λαϊκή Τράπεζα (Marfin Egnatia Bank), Millennium Bank, Τράπεζα Πειραιώς, Grant Thornton, Citibank).
- 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.
- iv) Η Εταιρία δεν έχει επενδύσει σε αγορές με αυξημένο κίνδυνο οικονομικής αστάθειας.

Χρηματοπιστωτικός κίνδυνος

Στις 31.12.2012 η Εταιρία, σε μητρικό επίπεδο, είχε βραχυπρόθεσμο δανεισμό ύψους 7.600.000 €. Ταυτόχρονα, τα διαθέσιμα της Εταιρίας ανέρχονταν σε 2.383.800 €.

Τα έσοδα και η απόδοση των επενδύσεων που έχουν πραγματοποιηθεί με δανεισμό μέχρι σήμερα είναι αισθητά υψηλότερα από το κόστος του δανεισμού.

Βέβαια, 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 2012 δεν διαφαίνεται χρηματοπιστωτικός κίνδυνος, το δε ύψος δανεισμού της Εταιρίας είναι απόλυτα διαχειρίσιμο, καθότι:

- Η μόχλευση της Εταιρίας, σε μητρικό επίπεδο, είναι χαμηλή, καθώς τα δάνεια ανέρχονται στο 14,85% του ενεργητικού της.
- Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρίας (δάνεια μείον διαθέσιμα) σε μητρικό επίπεδο ανέρχονταν σε 5.216.200 € στις 31.12.2012, δηλαδή μόλις στο 9,40% της εύλογης αξίας του Ελληνικού χαρτοφυλακίου (αποτιμηθέν σε 55.490.000 € από το ΣΟΕ με ημερομηνία 31.12.2012).
- Η Εταιρία πρόκειται να αντικαταστήσει τον βραχυπρόθεσμο δανεισμό με 4ετές ομολογιακό δάνειο.
- Η Εταιρία είναι κερδοφόρος (λειτουργική κερδοφορία) 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 αποδοτικότητά τους.

Κατά το έτος 2012 η Εταιρία δεν είχε επισφάλειες από μισθώματα.

Πρωταρχικό θέμα στην Ελληνική κτηματαγορά είναι σήμερα η διασφάλιση σταθερών σχέσεων με τους μισθωτές και η ικανότητά τους να καταβάλλουν το μίσθωμα. Ετσι, με βάση τα μέχρι σήμερα δεδομένα, η Εταιρία δεν αξιολογεί ότι υφίσταται αυξημένος κίνδυνος επισφαλειών, καθότι:

- a) Η Εταιρία έχει προχωρήσει, κατά περίπτωση, σε τροποποιήσεις των μισθωτικών συμβάσεων, συμφωνώντας στην μείωση των συμβατικών μισθωμάτων, ώστε να ανταποκρίνονται στα διαμορφωθέντα στην κτηματαγορά νέα επίπεδα τιμών.
- b) Οι μισθωτές της Εταιρίας κρίνονται ως οικονομικά φερέγγυοι. Με βάση αυτά τα χαρακτηριστικά των μισθώσεων, ο μισθωτικός κίνδυνος που απορρέει από τους μισθωτές δεν κρίνεται σημαντικός.

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. Κατά τη χρήση 2012 η Εταιρία εμφάνισε ζημίες από την αναπροσαρμογή των ακινήτων της σε εύλογη αξία συνολικού ύψους € 12.626.213 . Ετσι, η εύλογη αξία του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων (επενδυτικών και ιδιοχρησιμοποιούμενων) της Εταιρίας στην Ελλάδα και την Ρουμανία (34 ακίνητα – δεν συμπεριλαμβάνονται τα 2 νέα ακίνητα που αποκτήθηκαν στις 31.12.2012) διαμορφώθηκε σε 53.575.452 € έναντι αξίας αποτίμησης 60.945.579 € στις 31.12.2011

Μια σημαντική μεταβολή στην εμπορική αξία των ακινήτων θα μπορούσε – υπό προϋποθέσεις που δεν ισχύουν στην περίπτωση της Εταιρίας – να επηρεάσει την χρηματοοικονομική θέση της. Όμως, η μείωση στην αποτίμηση του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας δεν έχει επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική της θέση καθότι:

- a) Οι ζημίες από την αναπροσαρμογή δεν έχουν επίπτωση στις ταμειακές ροές της Εταιρίας
- b) 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, δεδομένου ότι οι μισθώσεις που έχει συνάψει περιέχουν ρήτρα αναπροσαρμογής του μισθώματος με βάση την μεταβολή του Δ.Τ. Κ.

Η συγκέντρωση του τραπεζικού κλάδου με την επακόλουθη συρρίκνωση των δικτύων τους ενδεχομένως να οδηγήσει στην αποχώρησή τους από κάποια μισθωμένα καταστήματα.

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 δυνητικά δυσμενείς αλλαγές στο θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις επενδύσεις σε ακίνητα στη Ρουμανία. Οι δυνητικοί κίνδυνοι της επένδυσης στη Ρουμανία αξιολογούνται ως ακολούθως:

a. 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.

Η Ρουμανική οικονομία εκτιμάται ότι θα παρουσιάσει, για δεύτερο έτος μετά το 2011, μικρή αύξηση 0,9% του ΑΕΠ για το 2012, οι δε θετικοί ρυθμοί ανάπτυξης θα διατηρηθούν και για το 2013.

Ως εκ τούτου, η MIG Real Estate δεν διαβλέπει κίνδυνο αγοράς.

b. Χρηματοπιστωτικός κίνδυνος (εξωγενής χρηματοοικονομικός κίνδυνος)

Η απόδοση της επένδυσης είναι αισθητά υψηλότερη από το κόστος του δανεισμού.

c. Επισφάλειες από τον μισθωτή (εξωγενής λειτουργικός κίνδυνος)

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

d. Κίνδυνος εποπτικών αρχών (εξωγενής λειτουργικός κίνδυνος)

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

e. Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (εξωγενής λειτουργικός κίνδυνος)

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Κατά τη χρήση 2012 η αξία αποτίμησης των δύο ακινήτων της Egnatia Properties SA ανήλθε σε 7.640.000 € έναντι 7.650.000 € την 31.12.2011. Η ζημία των 10.000 € 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.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, 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 2012.

Η. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

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

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

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

1. Διάρθρωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31/12/2012 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 31/12/2012:

	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 επαγγελματικώς 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 28^η Φεβρουαρίου 2012 έχει τετραετή θητεία και αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1. Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος Δ.Σ.- Μη εκτελεστικό μέλος
2. Ιωάννης Αραγιώργης, Αντιπρόεδρος & 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,
- 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 είναι τριμελής, ο δε ορισμός των μελών της 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 άρθ. 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

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

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

A. 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.

B. 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 Θ.

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2013

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ηλίας Βολονάσης

IV ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		Όμιλος		Εταιρεία	
(ποσά σε €)	Σημ.	31 Δεκέμβριος 2012	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2012	31 Δεκέμβριος 2011
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού					
Ενσώματες Ακινητοποιήσεις	9	1.929.185	2.275.983	1.929.185	2.275.983
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	10	0	0	0	0
Επενδύσεις σε ακίνητα	11	53.575.452	60.945.579	45.935.452	53.295.579
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	12	0		721.477	788.281
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	13	4.948	4.245	4.948	4.245
Σύνολο		55.509.585	63.225.807	48.591.062	56.364.088
Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού					
Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις	13	103.535	81.734	100.594	79.055
Μετοχές αποτιμώμενες στην εύλογη αξία	14	106.250	109.990	106.250	109.990
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	15	2.840.152	4.365.807	2.383.800	3.707.507
Σύνολο		3.049.937	4.557.531	2.590.644	3.896.552
Σύνολο Ενεργητικού		58.559.522	67.783.337	51.181.706	60.260.640
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ιδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο	16	37.020.000	37.020.000	37.020.000	37.020.000
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	16	2.629.917	2.629.917	2.629.917	2.629.917
Αποθεματικά	17	2.973.434	2.850.379	3.392.543	3.500.942
Κέρδη/(Ζημιές) εις νέον	17	(5.683.870)	7.491.420	(6.102.922)	6.840.857
		36.939.482	49.991.716	36.939.538	49.991.716
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		345	315		
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		36.939.827	49.992.032	36.939.538	49.991.716
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	130.297	136.492	130.297	136.492
Αναβαλλόμενες Φορολογικές υποχρεώσεις		31.827	33.427		
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		6.343.088	6.482.423		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	640.310	741.131	581.962	681.312
Συνολο		7.145.521	7.393.473	712.259	817.804
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	5.915.964	618.524	5.611.164	310.833
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος		343.876	364.976	318.745	340.287
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	19	8.214.333	9.414.332	7.600.000	8.800.000
Σύνολο		14.474.173	10.397.833	13.529.909	9.451.120
Σύνολο Υποχρεώσεων		21.619.695	17.791.305	14.242.167	10.268.923
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		58.559.522	67.783.338	51.181.706	60.260.640

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

V ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

		Όμιλος		Εταιρεία	
(ποσά σε €)	Σημ	31 Δεκέμβριος 2012	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2012	31 Δεκέμβριος 2011
Έσοδα από Μισθώματα	21	4.453.212	5.215.600	3.693.594	4.484.593
Ζημία /Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	11	(12.636.213)	(9.444.130)	(12.626.213)	(9.294.130)
Έσοδα από τόκους		139.619	164.998	90.369	132.003
Λοιπά έσοδα	22	269.952	178.688	751.682	71.355
Σύνολο Εσόδων		(7.773.431)	(3.884.844)	(8.090.567)	(4.606.179)
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	23	(445.131)	(430.184)	(349.951)	(339.565)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	24	(430.121)	(436.499)	(430.121)	(436.499)
Αποσβέσεις	25	(40.396)	(105.515)	(40.396)	(105.515)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	26	(476.099)	(398.555)	(446.722)	(370.231)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	27	(579.009)	(620.651)	(254.328)	(350.972)
Σύνολο Εξόδων		(1.970.756)	(1.991.403)	(1.521.518)	(1.602.781)
Κέρδη προ φόρων		(9.744.186)	(5.876.247)	(9.612.085)	(6.208.961)
Φόρος εισοδήματος	28	(198.481)	(205.312)	(99.205)	(135.381)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης		(9.942.668)	(6.081.560)	(9.711.290)	(6.344.342)
Κατανεμημένα σε Μη Ελέγχουσες συμμετοχές		133	105		
Μετόχους της Μητρικής		(9.942.801)	(6.081.665)		
Λοιπά Συνολικά Έσοδα					
Κέρδος/(ζημία) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου		(189.084)	(507.315)	(189.084)	(507.315)
Κέρδος/(ζημία) από επανεκτίμηση Συμμετοχής				(66.805)	314.282
Συναλλαγματικές Διαφορές		164.716	51.626		
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου		(9.967.036)	(6.537.249)	(9.967.178)	(6.537.374)
Κατανεμημένα σε Μη Ελέγχουσες συμμετοχές		199	126		
Μετόχους της Μητρικής		(9.967.235)	(6.537.375)	(9.967.178)	(6.537.374)
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους					
Βασικά και προσαρμοσμένα	29	(0,8057)	(0,4928)	(0,7870)	(0,5141)

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

VI ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Όμιλος

	Ίδια Κεφάλαια αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες					Μη ελέγχου σε συμμετ σχές	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων Μητρικής
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικ ά /Συναλλαγμ ατικές Διαφορές	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011	37.020.000	2.629.917	3.177.152	15.553.022	58.380.091	190	58.380.281
Αποτέλεσμα Χρήσης				(6.081.665)	(6.081.665)	105	(6.081.560)
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου			(507.315)		(507.315)		(507.315)
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			51.605		51.605	21	51.626
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά</i>							
<i>Αποτελέσματα Χρήσης</i>			(455.710)	(6.081.665)	(6.537.375)	126	(6.537.248)
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2010			128.937	(128.937)			
Μερίσματα Πληρωτέα				(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
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012	37.020.000	2.629.917	2.850.379	7.491.420	49.991.716	315	49.992.032
Αποτέλεσμα Χρήσης				(9.942.801)	(9.942.801)	133	(9.942.668)
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου			(189.084)		(189.084)		(189.084)
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			164.650		164.650	66	164.716
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά</i>							
<i>Αποτελέσματα Χρήσης</i>			(24.434)	(9.942.801)	(9.967.235)	199	(9.967.036)
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2011			147.489	(147.489)			
Μερίσματα Πληρωτέα				(3.085.000)	(3.085.000)	(170)	(3.085.170)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012	37.020.000	2.629.917	2.973.434	(5.683.870)	36.939.481	345	36.939.827

Εταιρεία

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικ ά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011	37.020.000	2.629.917	3.565.038	15.165.136	58.380.091
Αποτέλεσμα χρήσης				(6.344.342)	(6.344.342)
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου			(507.315)		(507.315)
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχών			314.282		314.282
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά</i>					
<i>Αποτελέσματα χρήσης</i>			(193.033)	(6.344.342)	(6.537.375)
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2010			128.937	(128.937)	
Μερίσματα Πληρωτέα				(1.851.000)	(1.851.000)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011	37.020.000	2.629.917	3.500.942	6.840.857	49.991.716

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012	37.020.000	2.629.917	3.500.942	6.840.857	49.991.716
Αποτέλεσμα Περιόδου				(9.711.290)	(9.711.290)
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου			(189.084)		(189.084)
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχών			(66.805)		(66.805)
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά</i>					
<i>Αποτελέσματα Περιόδου</i>			(255.888)	(9.711.290)	(9.967.178)
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2011			147.489	(147.489)	
Μερίσματα Πληρωτέα				(3.085.000)	(3.085.000)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012	37.020.000	2.629.917	3.392.543	(6.102.922)	36.939.538

VII ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

		Όμιλος		Εταιρεία	
(ποσά σε €)	Σημ	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες					
Καθαρά κέρδη προ φόρων		(9.744.186)	(5.876.247)	(9.612.085)	(6.208.961)
<i>Προσαρμογές για:</i>					
Αποσβέσεις	24	40.396	105.515	40.396	105.515
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	11	12.636.213	9.444.130	12.626.213	9.294.130
(Κέρδη)/Ζημίες εύλογης αξίας χρεωγράφων		3.740	25.210	3.740	25.210
Συναλλαγματικές Διαφορές		161.887	57.142		
Προβλέψεις	17	13.292	296	13.292	296
Έξοδα για τόκους		397.072	566.398	254.328	350.972
Έσοδα από τόκους		(139.619)	(164.998)	(90.369)	(132.003)
Μερίσματα		(17.000)	(17.002)	(582.009)	
Λουπά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας		111.811	(8.871)	111.811	(25.873)
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης		3.463.604	4.131.572	2.765.316	3.409.286
<i>Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:</i>					
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων		(22.504)	9.275	(22.242)	10.279
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων		(115.102)	(67.853)	(119.465)	(39.707)
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		3.326.000	4.072.995	2.623.610	3.379.858
Πληρωθέντες τόκοι		(307.808)	(530.465)	(212.093)	(315.039)
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος	27	(221.364)	(267.912)	(120.305)	(131.977)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		2.796.829	3.274.618	2.291.211	2.932.843
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες					
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων προς πώληση			(135.200)		(135.200)
Αγορές ενσώματων και αύλων Ακινητοποιήσεων		(5.349)	(6.671)	(2.296)	(6.671)
Τόκοι εισπραχθέντες		90.369	154.573	90.369	121.577
Μερίσματα εισπραχθέντα		17.000	17.002	582.009	17.002
Αποκτήσεις Ταμειακών διαθεσίμων από εξαγορά θυγατρικών					
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες		102.020	29.704	670.082	(3.291)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες					
Μερίσματα Πληρωθέντα		(3.085.170)	(1.851.000)	(3.085.000)	(1.851.000)
Εκταμιεύσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων	19	(1.339.333)	(339.333)	(1.200.000)	(200.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(4.424.503)	(2.190.333)	(4.285.000)	(2.051.000)

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα	(1.525.654)	1.113.988	(1.323.707)	878.551
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	4.365.807	3.251.819	3.707.507	2.828.956
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	2.840.152	4.365.807	2.383.800	3.707.507

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 Μπία 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 31/12/2012 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/ 2012 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της MIGRE ΑΕΕΑΠ στις 28 /01/ 2013. 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.

3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΙΛΟΥ

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

3.1 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα 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 επιδιωρώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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 Επενδύσεις σε Χρηματοοικονομικά Στοιχεία

Οι επενδύσεις της εταιρείας σε χρηματοοικονομικά στοιχεία υπόκεινται σε περιορισμούς σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2778/1992 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ.

Στην περίπτωση των μετοχών που διαπραγματεύονται σε Χρηματιστήριο Αξιών, αυτές αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της αγοράς τους και καταχωρούνται στο κόστος κτήσης τους, χωρίς σε αυτά να περιλαμβάνονται τα λοιπά άμεσα έξοδα κτήσης τους τα οποία επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της οικονομικής περιόδου που έλαβαν χώρα. Στην συνέχεια οι επενδύσεις αυτές αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους, δηλαδή την τρέχουσα αξία του προϊόντος στην αγορά αυτή. Όπως και στα ανωτέρω χρηματοοικονομικά προϊόντα οι τυχόν διαφορές που προκύπτουν κατά την αποτίμηση (κέρδη ή ζημιές) βαρύνουν τα αποτελέσματα χρήσης στα οποία πραγματοποιήθηκε η αποτίμηση.

Η Εταιρεία υπολογίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία σε μια ιεραρχία τριών επιπέδων βάση των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω:

Επίπεδο 1 : Στο επίπεδο 1 περιλαμβάνονται μετοχές, αμοιβαία κεφάλαια και ομόλογα που διαπραγματεύονται σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά.

Επίπεδο 2 : Στο επίπεδο 2 περιλαμβάνονται χρεόγραφα με τιμές σε μη ενεργές αγορές, καθώς και χρεόγραφα χωρίς τιμή από κάποια αγορά των οποίων οι αξίες υπολογίζονται χρησιμοποιώντας μοντέλα αποτίμησης ή τεχνικές με δεδομένα που είναι παρατηρήσιμα στην αγορά ή μπορούν να υπολογισθούν από παρατηρήσιμα στοιχεία από την αγορά.

Επίπεδο 3 : Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται χρηματοοικονομικά στοιχεία όπως μετοχές για την αποτίμηση των οποίων χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της καθαρής θέσης ή προσδιορίστηκε με βάσει εκτίμηση από την Διοίκηση.

Σε κάθε περίπτωση, εάν προκύψουν πωλήσεις ή ρευστοποιήσεις χρηματοοικονομικών επενδύσεων όλων των ανωτέρω κατηγοριών, αυτά αποτιμώνται στην τρέχουσα αξία τους. Τυχόν κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν βαρύνουν τα αποτελέσματα της οικονομικής χρήσης όπου έγινε η συναλλαγή πώλησης.

	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	ΣΥΝΟΛΟ
<u>31 Δεκεμβρίου 2012</u>				
Μετοχές εισηγμένες	106.250			106.250
Μετοχές μη εισηγμένες			721.477	721.477
Σύνολο	106.250		721.477	827.727
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	ΣΥΝΟΛΟ
<u>31 Δεκεμβρίου 2011</u>				
Μετοχές εισηγμένες	109.990			109.990
Μετοχές μη εισηγμένες			788.281	788.281
Σύνολο	109.990		788.281	898.271

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

3.3 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Συμμετοχές

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

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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

Αποτίμηση Συμμετοχών

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

3.5 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.

3.6 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 ανεξάρτητα με τον νομικό τύπο της σύμβασης.

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

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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

Ο όμιλος ως μισθωτής

Ο όμιλος ως μισθωτής δεν έχει χρηματοδοτικές ή λειτουργικές μισθώσεις.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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 προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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.

3.10 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/ ζημίες εύλογης αξίας μείον τα άμεσα έξοδα ακινήτων).

3.11 Φόρος Εισοδήματος

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

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

3.12 Δαπάνες έκδοσης νέων μετοχών και εισαγωγής το Χρηματιστήριο

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

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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

4. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Ο όμιλος έχει υιοθετήσει όλα τα νέα πρότυπα και τις διερμηνείες, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις χρήσεις που άρχισαν την 1 Ιανουαρίου 2012. Στην παράγραφο 3.1 παρουσιάζονται τα πρότυπα τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την 1η Ιανουαρίου 2012. Στην παράγραφο 3.2 παρουσιάζονται τα πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες τα οποία είτε δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί, από την Ε.Ε.

3.1 Τροποποιήσεις στα δημοσιευμένα πρότυπα

ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις (τροποποίηση) – Εμπλουτισμένες απαιτήσεις για γνωστοποιήσεις αποαναγνώρισης

Η τροποποίηση αυτή απαιτεί πρόσθετες γνωστοποιήσεις για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν μεταφερθεί αλλά δεν έχουν αποαναγνωριστεί για να καταστήσουν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων ικανούς να κατανοήσουν τη σχέση με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν αποαναγνωριστεί καθώς και τις συνδεδεμένες υποχρεώσεις. Επιπρόσθετα η τροποποίηση απαιτεί γνωστοποιήσεις σχετικά με τη συνεχιζόμενη εμπλοκή στα αποαναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία έτσι ώστε να μπορούν οι χρήστες να υπολογίζουν τη φύση της συνεχιζόμενης εμπλοκής της εταιρείας στα αποαναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία καθώς και τον κίνδυνο που συνδέεται με αυτή. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν έχει επίδραση στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Η παρούσα τροποποίηση εγκρίθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση τον Νοέμβριο του 2011.

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

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

ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος (τροποποίηση) – Αναβαλλόμενος φόρος Ανάκτηση των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013. Το ΔΛΠ 12 απαιτεί μια επιχείρηση να επιμετρά την 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 πώλησή 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 την παρούσα τροποποίηση η μελλοντική ανάκτηση της λογιστικής αξίας τέτοιων περιουσιακών στοιχείων τεκμαίρεται ότι θα πραγματοποιηθεί μέσω της μελλοντικής πώλησης του περιουσιακού στοιχείου.

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

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2013, ενώ η προγενέστερη εφαρμογή της επιτρέπεται. Η Τροποποίηση καταργεί τη χρήση της προκαθορισμένης ημερομηνίας μετάβασης (01 Ιανουαρίου 2004) και την αντικαθιστά με την πραγματική ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΑ. Παράλληλα, καταργεί τις απαιτήσεις περί παύσης αναγνώρισης των συναλλαγών που είχαν λάβει χώρα πριν την προκαθορισμένη ημερομηνία μετάβασης. Η συγκεκριμένη τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καθώς ο όμιλος έχει ήδη μεταβεί στα ΔΠΧΑ.

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

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2013, ενώ η προγενέστερη εφαρμογή της επιτρέπεται. Η Τροποποίηση καταργεί τη χρήση της προκαθορισμένης ημερομηνίας μετάβασης (01 Ιανουαρίου 2004) και την αντικαθιστά με την πραγματική ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΑ. Παράλληλα, καταργεί τις απαιτήσεις περί παύσης αναγνώρισης των συναλλαγών που είχαν λάβει χώρα πριν την προκαθορισμένη ημερομηνία μετάβασης. Η συγκεκριμένη τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καθώς ο όμιλος έχει ήδη μεταβεί στα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 9: Χρηματοοικονομικά Μέσα – Ταξινόμηση και Επιμέτρηση

Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2015. Όπως έχει εκδοθεί το ΔΠΧΑ 9 αντικατοπτρίζει την πρώτη φάση της εργασίας του ΣΔΛΠ για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39. Η Φάση 1 του ΔΠΧΑ 9 θα έχει σημαντική επίπτωση (i) στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (ii) σε αλλαγή λογιστικοποίησης για εταιρείες που έχουν χαρακτηρίσει χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις χρησιμοποιώντας την επιλογή της Εύλογης Αξίας Μέσω Αποτελεσμάτων. Στις επόμενες φάσεις, το ΣΔΛΠ θα ασχοληθεί με τη λογιστική αντιστάθμιση και την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Η ολοκλήρωση του έργου αυτού αναμένεται κατά το πρώτο μισό του 2012. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει το πρότυπο αυτό

ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα : Γνωστοποιήσεις (τροποποίηση) Συμψηφισμός Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013. Η τροποποίηση εισάγει συνήθεις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων. Οι γνωστοποιήσεις αυτές παρέχουν στους χρήστες πληροφόρηση η οποία είναι χρήσιμη στην αξιολόγηση της επίδρασης ή της πιθανής επίδρασης κατά τον συμψηφισμό διακανονισμών στην κατάσταση οικονομικής θέσης μιας εταιρείας. Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 έχουν αναδρομική ισχύ.

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014. Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά το ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και τη Διερμηνεία 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. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης της επίδρασης αυτού του προτύπου στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 11 Από κοινού Συμφωνίες.

Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014. Το ΔΠΧΑ 11 αντικαθιστά το ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες» και τη Διερμηνεία 13 «Από κοινού ελεγχόμενες οικονομικές οντότητες – Μη χρηματικές συνεισφορές από κοινοπρακτούντες». Το ΔΠΧΑ 11 απαλείφει την επιλογή της αναλογικής ενοποίησης των από κοινού ελεγχόμενων εταιρειών. Αντί αυτού, οι από κοινού ελεγχόμενες εταιρείες οι οποίες πληρούν τον ορισμό της κοινοπραξίας πρέπει να λογίζονται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

ΔΠΧΑ 12 Γνωστοποίηση συμμετοχών σε άλλες οικονομικές οντότητες.

Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014. Το ΔΠΧΑ 12 περιλαμβάνει όλες τις γνωστοποιήσεις που προηγουμένως εμπεριέχονταν στο ΔΛΠ 27 και σχετίζονταν με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι γνωστοποιήσεις αυτές σχετίζονται με τη συμμετοχή μιας εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες, σε από κοινού συμφωνίες, σε συγγενείς εταιρείες και δομημένες εταιρείες.

ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας.

Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013. Το ΔΠΧΑ 13 εγκαθιστά ένα ενιαίο πλαίσιο για όλες τις επιμετρήσεις περιουσιακών στοιχείων που γίνονται στην εύλογη αξία. Το ΔΠΧΑ 13 δεν αλλάζει τις απαιτήσεις αναφορικά με το πότε η εταιρεία απαιτείται να χρησιμοποιήσει την εύλογη αξία αλλά παρέχει καθοδήγηση στον τρόπο επιμέτρησης της εύλογης αξίας στα ΔΠΧΑ όταν η εύλογη αξία απαιτείται ή επιτρέπεται.

ΔΛΠ 27 Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις (αναθεώρηση).

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Το πρότυπο αυτό εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014. Το πρότυπο αυτό αναφέρεται στις επακόλουθες αλλαγές που προκύπτουν από τη δημοσίευση του νέου ΔΠΧΑ 10. Το ΔΛΠ 27 θα αντιμετωπίζει πλέον αποκλειστικά τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις, οι απαιτήσεις για τις οποίες παραμένουν ουσιαστικά αμετάβλητες. Προγενέστερη εφαρμογή του προτύπου επιτρέπεται.

ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες (αναθεώρηση).

Το πρότυπο αυτό εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014. Ο σκοπός του αναθεωρημένου αυτού προτύπου είναι να προσδιορίσει τις λογιστικές αρχές που πρέπει να εφαρμοσθούν λόγω των αλλαγών που προκύπτουν από τη δημοσίευση του ΔΠΧΑ 11. Το αναθεωρημένο πρότυπο συνεχίζει να καθορίζει τους μηχανισμούς λογιστικής παρακολούθησης της μεθόδου της καθαρής θέσης. Προγενέστερη εφαρμογή του προτύπου επιτρέπεται.

ΔΛΠ 19 Παροχές σε εργαζομένους (Τροποποίηση).

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε μια σειρά από τροποποιήσεις του ΔΛΠ 19. Οι τροποποιήσεις αυτές εκτείνονται από θεμελιώδεις αλλαγές όπως η κατάργηση του μηχανισμού γνωστού ως «μέθοδος περιθωρίου». Επίσης μεταβολές από επανεκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που απορρέουν από προγράμματα καθορισμένων παροχών, θα παρουσιάζεται στην κατάσταση των λοιπών συνολικών εσόδων. Επιπλέον θα παρέχονται γνωστοποιήσεις για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών σχετικά με τα χαρακτηριστικά των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών και τους κινδύνους στους οποίους οι φορείς είναι εκτεθειμένοι μέσω της συμμετοχής στα εν λόγω σχέδια. Προγενέστερη εφαρμογή του προτύπου επιτρέπεται.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων (τροποποίηση) – Παρουσίαση των στοιχείων του Λοιπού Συνολικού Εισοδήματος.

Η τροποποίηση αυτή εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2012. Η τροποποίηση αυτή αλλάζει την ομαδοποίηση των στοιχείων που παρουσιάζονται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα. Τα στοιχεία που μπορούν να αναταξινομηθούν στα Αποτελέσματα Χρήσης σε κάποια χρονική στιγμή στο μέλλον θα παρουσιάζονται χωριστά από άλλα στοιχεία τα οποία δεν θα αναταξινομηθούν ποτέ.

ΔΛΠ 32 Χρηματοοικονομικά Μέσα : Παρουσίαση (τροποποίηση) - Συμψηφισμός Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και Χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

Η τροποποίηση αυτή εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014. Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με κάποιες απαιτήσεις για το συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

ΔΠΧΑ 1 Πρώτη Εφαρμογή (τροποποίηση) - Κρατικά Δάνεια .

Η τροποποίηση αυτή εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013. Στις οικονομικές οντότητες που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ και έχουν λάβει κρατικά δάνεια με προνομιακό επιτόκιο, δίνεται η δυνατότητα της μη αναδρομικής εφαρμογής των ΔΠΧΑ στην απεικόνιση αυτών των δανείων κατά τη μετάβαση. Αυτή είναι η ίδια απαλλαγή, όπως είχε δοθεί και στους υπάρχοντες συντάκτες των Οικονομικών Καταστάσεων με ΔΠΧΑ κατά τη μετάβασή τους. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει την τροποποίηση αυτή.

Διερμηνεία 20 Δαπάνες αποκάλυψης κατά την παραγωγική φάση του ορυχείου .

Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013. Η διερμηνεία αυτή εφαρμόζεται μόνο για τις δαπάνες αποκάλυψης που πραγματοποιούνται κατά τη διαδικασία εξόρυξης της επιφάνειας στη διάρκεια της παραγωγικής φάσης του ορυχείου. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται κατά τις δραστηριότητες αποκάλυψης θεωρείται ότι δημιουργούν δύο πιθανά οφέλη α) την παραγωγή αποθεμάτων κατά την παρούσα χρήση και/ή β) βελτιωμένη πρόσβαση σε μέταλλευμα που θα εξορυχτεί στο μέλλον (περιουσιακό στοιχείο από τη δραστηριότητα αποκάλυψης). Σε περιπτώσεις που οι δαπάνες δεν μπορούν να κατανεμηθούν συγκεκριμένα μεταξύ των αποθεμάτων που παράγονται κατά τη διάρκεια της περιόδου και του περιουσιακού στοιχείου από τη δραστηριότητα αποκάλυψης, η διερμηνεία 20 απαιτεί από την εταιρεία να χρησιμοποιήσει μια βάση κατανομής η οποία βασίζεται σε μια μονάδα μέτρησης σχετικής παραγωγής. Επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει τη διερμηνεία αυτή. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου.

Ετήσιες Βελτιώσεις Προτύπων Κύκλος 2009 - 2011 (έκδοση τον Μάιο του 2012 – οι τροποποιήσεις ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2013).

Το IASB προχώρησε τον Μάιο του 2012 στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς Κύκλος 2009 - 2011», το οποίο αποτελείται από μία σειρά προσαρμογών σε 5 Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα Πρότυπα. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν είναι ιδιαίτερα σημαντικές και δεν έχουν ουσιαστική επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Οι παρούσες τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο από 1η Ιανουαρίου έως 30η Ιουνίου 2012

Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις, Κοινοί Διακανονισμοί, Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε άλλες Επιχειρήσεις: Οδηγός Μετάβασης (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12) (εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2013) .

Τον Ιούνιο του 2012, το IASB προέβη στην εν λόγω έκδοση η οποία παρέχει διευκρινίσεις αναφορικά με τις μεταβατικές διατάξεις του ΔΠΧΑ 10. Οι τροποποιήσεις παρέχουν επιπλέον πρόσθετες διευκολύνσεις κατά την μετάβαση στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 μειώνοντας τις απαιτήσεις παροχής προσαρμοσμένων συγκριτικών πληροφοριών μόνο κατά την προηγούμενη συγκριτική περίοδο. Επιπλέον, αναφορικά με τις γνωστοποιήσεις για μια ενοποιούμενες επιχειρήσεις, οι τροποποιήσεις αφαιρούν την απαίτηση παρουσίασης συγκριτικής πληροφορίας για τις περιόδους πριν την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 12. Οι εν λόγω τροποποιήσεις έχουν εφαρμογή για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2013. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίδραση των ανωτέρω στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Οι παρούσες τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Εταιρείες Επενδύσεων»

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε μια συγκεκριμένη κατηγορία επιχειρήσεων που χαρακτηρίζονται ως εταιρείες επενδύσεων. Σύμφωνα με την τροποποίηση αυτή μια εταιρεία επενδύσεων ορισμένες θυγατρικές της εταιρείες με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά μπορεί να τις εξαιρέσει από τις ενοποιημένες οικονομικές της καταστάσεις και να τις λογιστικοποιήσει απευθείας στην κατάσταση συνολικών εσόδων. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 12 εισάγουν τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται. Οι τροποποιήσεις ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2014. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 βασισμένη σε εκτιμήσεις.

Ο όμιλος προσδιορίζει την εύλογη αξία των ακινήτων βασισμένη, 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:

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκειμένες 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, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Μια ευρύτατα χρησιμοποιούμενη τεχνική εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου αποτελεί και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης που βασίζεται στην προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών από την αξιοποίηση το ακινήτου (μισθωση). 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 2012. 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 αναγνωρισμότητας 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 2012 όπως και η προηγούμενη αποτίμηση της 31 Δεκεμβρίου 2011 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.

	31/12/2012	31/12/2011
Επενδύσεις σε ακίνητα (εύλογη αξία)	53.575.452	60.945.579
Ποσοστό επί του συνόλου του ενεργητικού	0,91	0,90
Σωρευτική υπεραξία (εύλογη αξία μείον κόστος κτήσης)	(10.208.929)	2.273.134
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο ήταν 1% μεγαλύτερο	(2.448.485)	(3.475.464)
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικό επιτόκιο ήταν 1% μικρότερο	2.702.205	3.979.534

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μεγαλύτερο	(836.720)	(1.239.304)
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μικρότερο	838.720	1.196.303
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μεγαλύτερο	(2.830.952)	(1.588.111)
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μικρότερο	1.256.603	1.852.704

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 2012 ο όμιλος πραγματοποίησε καθαρό επιτοκιακό έξοδο. Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα τα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2012 να μειωθούν κατά € 153.000. Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2012 να αυξηθούν κατά € 153.000. Αντίστοιχα κατά τη συγκριτική περίοδο 31.12.2011, 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.

γ) Κίνδυνος τιμών

Κατά την 31/12/2012 ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο διακύμανσης των τιμών που προέρχεται τόσο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων όσο και από την μεταβολή της αξίας των μισθωμάτων. Ο όμιλος έχει επενδύει σε ακίνητα υψηλής ποιότητας και αξίας. Τα μισθωτήρια συμβόλαια που έχει συνάψει η εταιρία είναι μακρόχρονης διάρκειας και αναπροσαρμοζόμενα βάση του ΔΤΚ πλέον ενός περιθωρίου. Τέλος ο κίνδυνος αποχώρησης του εκμισθωτή πρόωρα καλύπτεται με ασφάλιστρο που καταβάλλει ο όμιλος για την αναπλήρωση της απώλειας εισοδήματος μέχρι 1 έτος.

Επιπλέον ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς μέσω της κατοχής χαρτοφυλακείου εισηγμένων μετοχών αξίας αποτίμησης με 31 /12/2012 € 106.250 .

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Μετοχές αποτιμώμενες στην εύλογη αξία	106.250	109.990	106.250	109.990

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 έχει τοποθετήσει τα χρηματικά του διαθέσιμα σε τρεις μεγάλους φερέγγυους τραπεζικούς ομίλους. Το 52,35% του συνόλου των μισθωμάτων προέρχεται από εταιρείες- μισθωτές που ανήκουν στον ίδιο όμιλο ενώ επιπλέον 35,29% προέρχεται από ένα μισθωτή-εταιρία. Το 2011 το αντίστοιχο ποσοστό ανέρχεται στο 40,14%.

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 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας	2.840.152	4.365.807	2.383.800	3.707.507
Απαιτήσεις	103.535	81.734	100.594	79.055
Σύνολο	2.943.687	4.447.541	2.484.394	3.786.562

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 κατάστασης οικονομικής θέσης.

Ο βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός του ομίλου αφορά σε πίστωση με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό και συμβατική λήξη τον Ιανουάριο του 2013. Η διοίκηση του ομίλου έχει ήδη προχωρήσει σε αναχρηματοδότηση του δανείου σε μακροπρόθεσμη βάση με την υπογραφή Ομολογιακού Δανείου, οι τυπικές διαδικασίες του οποίου αναμένονται να ολοκληρωθούν στις αρχές του 2013.

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 2012

	Όμιλος				
	0-3 μήνες	3-12 μήνες	1-2 έτη	2-5 έτη	άνω 5 έτη
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία					(130.297)
Μακροπρόθεσμες δανειακές Υποχρεώσεις			(278.667)	(557.333)	(5.982.088)
Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	(25.778)	(80.843)	(93.000)		(323.993)
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(566.019)	(5.334.201)			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	(7.634.833)	(104.500)			

	Εταιρία				
	0-3 μήνες	3-12 μήνες	1-2 έτη	2-5 έτη	άνω 5 έτη
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία					(130.297)
Μακροπρόθεσμες δανειακές Υποχρεώσεις					
Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	(25.778)	(80.843)	(93.000)		(382.341)
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(261.219)	(5.334.201)			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	(7.600.000)				

Χρήση 2011

	Όμιλος				
	0-3 μήνες	3-12 μήνες	1-2 έτη	2-5 έτη	άνω 5 έτη
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία					(136.492)
Μακροπρόθεσμες δανειακές Υποχρεώσεις			(139.332)	(417.996)	(5.925.095)
Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	(59.820)		(45.000)	(12.000)	(624.312)
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(372.260)	(191.295)	(213.535)	(640.606)	(4.094.343)
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	(9.309.833)	(104.499)			

	Εταιρία				
	0-3 μήνες	3-12 μήνες	1-2 έτη	2-5 έτη	άνω 5 έτη
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία					(136.492)
Μακροπρόθεσμες δανειακές Υποχρεώσεις			(45.000)	(12.000)	(624.312)
Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(310.833)				
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	(8.800.000)				

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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. Από πλευράς Ομίλου δεν υπήρχαν αλλαγές στον τρόπο διαχείρισης κεφαλαίου κατά την χρήση 2012. 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 31/12/2012 διαμορφώνεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Σύνολο Τραπεζικού δανεισμού	14.557.421	15.896.755	7.600.000	8.800.000
Σύνολο Ενεργητικού	58.559.522	67.783.337	51.181.706	60.260.640
Δείκτης Χρηματοοικονομικής Μόχλευσης	24,86%	23,45%	14,85%	14,60%

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:

Όμιλος			
Αποτελέσματα τομέα την 31/12/2012			
(ποσά σε €)	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από Μισθώματα	3.061.017	1.392.194	4.453.212
Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(9.007.127)	(3.629.086)	(12.636.213)

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Σύνολο εσόδων τομέα	(5.953.210)	(2.236.891)	(8.183.001)
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	315.513	129.617	(445.131)
Κέρδη/(Ζημία) προ φόρων τομέων	(6.325.709)	(2.302.423)	(8.628.132)
Έσοδα από τόκους			139.619
Λοιπά έσοδα			269.952
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα			(946.616)
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(579.009)
Κέρδη /(Ζημία) προ φόρων			(9.744.186)
Φόρος εισοδήματος			(198.481)
Καθαρά κέρδη /(ζημία) χρήσης			(9.942.668)
31 Δεκεμβρίου 2012			
Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	32.795.880	22.701.000	55.496.880
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			3.062.642
Σύνολο ενεργητικού			58.559.522
Υποχρεώσεις Επιχειρηματικών Τομέων	14.958.791	4.435.320	19.394.111
Μη κατανεμημένες Υποχρεώσεις			2.225.583
Σύνολο Υποχρεώσεων			21.619.695

Αποτελέσματα τομέα την 31/12/2011

(ποσά σε €)	Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από Μισθώματα	3.363.066	1.852.534	5.215.600
Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(5.025.130)	(4.419.000)	(9.444.130)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων			
Σύνολο εσόδων τομέα	(1.662.064)	(2.566.466)	(4.228.530)
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	(302.506)	(127.678)	(430.184)
Κέρδη/(Ζημία) 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 /(Ζημία) προ φόρων			(5.876.247)
Φόρος εισοδήματος			(205.312)
Καθαρά κέρδη /(ζημία) χρήσης			(6.081.560)
31 Δεκεμβρίου 2011			
Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	39.888.459	21.064.000	60.952.459
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			6.830.878
Σύνολο ενεργητικού			67.783.337
Υποχρεώσεις Επιχειρηματικών Τομέων	12.429.535	4.099.655	16.529.190
Μη κατανεμημένες Υποχρεώσεις			1.262.115
Σύνολο Υποχρεώσεων			17.791.305

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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 2012 από τους δύο αυτούς πελάτες ανήλθαν σε € 3.071.002, ήτοι 66,14%.

9. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

	Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία	2.793.291	8.607	285.778	6.880	3.094.555
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις		2.656	228.115		230.771
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2010	2.793.291	5.951	57.663	6.880	2.863.784
Προσθήκες			5.548		5.548
Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω αναπροσαρμογής	(546.870)				(546.870)
Αποσβέσεις χρήσης	39.555	1.291	45.187		86.034
Αποσβέσεις πωληθέντων					
Διαγραφή αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής	(39.555)				(39.555)
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία	2.246.421	8.607	291.326	6.880	2.553.233
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις		3.948	273.302		277.250
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2011	2.246.421	4.659	18.023	6.880	2.275.983
Προσθήκες			1.925		1.925
Αποσβέσεις περιόδου	25.175	1.291	13.558		40.025
Αποσβέσεις πωληθέντων					
Διαγραφή αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής	(25.175)				(25.175)
Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω αναπροσαρμογής	(333.873)				(333.873)
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία	1.912.548	8.607	293.250	6.880	2.221.285
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις		5.239	286.860		292.100
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2012	1.912.548	3.367	6.390	6.880	1.929.185

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/ 2012 και προέκυψε υποαξία ποσού € (333.873) η οποία κατά το ποσόν των € 189.084 χρεώθηκε απευθείας σε ισόποσο λογαριασμό <<Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων>> που είχε σχηματιστεί κατά τα προηγούμενα έτη ενώ η διαφορά ποσού € 119.614 καταχωρήθηκε στις αποτελέσματα χρήσης. Κατά την ημερομηνία της

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

αναπροσαρμογής αναστράφηκαν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού € 25.175 και το κόστος κτήσεως του ακινήτου προσαρμόστηκε στην εύλογη αξία του.

Επί των ενσώματων ακινητοποιήσεων του ομίλου δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

10. ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Όμιλος

Άδειες-Προγράμματα Λογισμικού

Καθαρή Λογιστική Αξία 01/01/2011	18.358
Προσθήκες	1.123
Μειώσεις	
Αποσβέσεις περιόδου	19.481
Αξία κτήσης	19.481
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	19.481
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2011	0
Καθαρή Λογιστική Αξία 01/01/2012	0
Προσθήκες	371
Μειώσεις	
Αποσβέσεις περιόδου	371
Αξία κτήσης	371
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	371
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2012	0

Εταιρεία

Άδειες-Προγράμματα Λογισμικού

Καθαρή Λογιστική Αξία 01/01/2011	18.358
Προσθήκες	1.123
Μειώσεις	
Αποσβέσεις περιόδου	19.481
Αξία κτήσης	19.481
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	19.481
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2011	0
Καθαρή Λογιστική Αξία 01/01/2012	0
Προσθήκες	371
Μειώσεις	
Αποσβέσεις περιόδου	371
Αξία κτήσης	371
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	371
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2012	0

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

11. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	60.945.579	70.389.709	53.295.579	62.589.709
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5.266.086		5.266.086	
Αγορές περιουσιακών στοιχείων θυγατρικών εταιριών				
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες	(12.636.213)	(9.444.130)	(12.626.213)	(9.294.130)
Μεταφορά από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση				
Σύνολο	53.575.452	60.945.579	45.935.452	53.295.579

Χρήση 2012

Με βάση την αποτίμηση που πραγματοποίησε το ΣΟΕ για τα επενδυτικά ακίνητα τη χρήση 2012 ο Όμιλος καταχώρησε ζημία ύψους 12.636.213. Ο όμιλος τη χρήση 2012 ενσωμάτωσε δύο επιπλέον ακίνητα τα οποία είναι επί της οδού Β. Σοφίας 16 & Β. Σοφίας 18 Αθήνα. Τα ακίνητα αυτά αφορούν δύο αυτοτελή κτίρια γραφείων.

Η αξία αγοράς τους ποσού € 5.202.000 εμφανίζεται στις υποχρεώσεις της χρήσης 2012, καθώς η εξόφληση τους θα πραγματοποιηθεί μέχρι τον Ιούνιο του 2013.

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.

12. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ

	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Egnatia Properties S.A.	721.477	788.281

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

13. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Δοθείσες εγγυήσεις	4.948	4.245	4.948	4.245

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Σύνολο	4.948	4.245	4.948	4.245
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις				
Προκαταβολές σε προμηθευτές		25		
Πελάτες	75.068	15.267	74.163	15.267
Χρεώστες Διάφοροι	28.466	29.591	26.431	26.936
Έσοδα εισπρακτέα		36.852		36.852
Σύνολο	103.535	81.734	100.594	79.055

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

14. ΜΕΤΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΟΜΕΝΕΣ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

Η Μητρική εταιρεία έχει στο χαρτοφυλάκειο της 170.000 μετοχές της εισηγμένης TRASTOR ΑΕΕΑΠ, οι οποίες αγοράστηκαν έναντι ποσού € 135.200 στις 24 & 25 Φεβρουαρίου 2011. Η αποτίμηση των μετοχών αυτών στις 31 / 12 /2012 ήταν € 106.250 και την 31/12/2011 € 109.990. Η προκύπτουσα διαφορά καταχωρήθηκε στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

15. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ & ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Ταμείο	12.646	4.584	12.025	4.575
Καταθέσεις όψεως	2.827.507	1.891.223	2.371.775	1.232.932
Καταθέσεις προθεσμίας		2.470.000		2.470.000
Σύνολο	2.840.152	4.365.807	2.383.800	3.707.507

16. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ- ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ

	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
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

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Αριθμός Μετοχών 31/12/2012	Μετοχικό Κεφάλαιο 31/12/2012	Διαφορά υπέρ το άρτιο 31/12/2012
12.340.000	37.020.000	2.629.917

Χρήση 2012

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρίας από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις. Η εταιρία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

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.

17. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

(ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Τακτικό Αποθεματικό	581.072	433.583	581.072	433.583
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων	1.303.117	1.303.117	1.303.117	1.303.117
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ιδιοχρησιμοποιούμενου		189.084		189.084
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Συμμετοχής			701.477	768.281
Αφορολόγητα αποθεματικά	806.877	806.877	806.877	806.877
Συναλλαγματικές Διαφορές	282.369	117.719		
Σύνολο	2.973.434	2.850.379	3.392.543	3.500.942

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/ 2012 και προέκυψε υποαξία ποσού € (333.873) η οποία πιστώθηκε απευθείας στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων». Κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής αναστράφηκαν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού € 25.175 και το κόστος κτήσεως του ακινήτου προσαρμόστηκε στην εύλογη αξία του.

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

Τα αφορολόγητα αποθεματικά που έχουν σχηματιστεί είναι ελεύθερα προς διανομή.

18. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Όμιλος		Εταιρεία	
31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Καθαρή υποχρέωση καθορισμένης παροχής την 1η Ιανουαρίου	136.492	129.096	136.492	129.096
Έξοδο στα αποτελέσματα	(6.194)	7.396	(6.194)	7.396
Καθαρή υποχρέωση καθορισμένης παροχής της 31 Δεκεμβρίου	130.297	136.492	130.297	136.492
Κόστος υπηρεσίας	4.140	3.896	4.140	3.896
Αναγνώριση αναλογιστικής ζημίας / (Κέρδους)	(17.432)	(3.600)	(17.432)	(3.600)
Τόκος στην υποχρέωση	7.098	7.100	7.098	7.100
Έξοδο που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα	(6.194)	7.396	(6.194)	7.396

19. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

(ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	640.310	741.132	581.962	681.312
Σύνολο	640.310	741.132	581.962	681.312
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	5.291.905	20.095	5.290.413	17.451
Έσοδα επόμενων χρήσεων	21.861	341.580	21.861	67.676
Ελληνικό Δημόσιο παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι – τέλη	181.861	205.920	153.607	174.776
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	15.694	17.259	15.694	17.259
Πιστωτές διάφοροι	404.643	33.671	129.589	33.671
Σύνολο	5.915.964	618.524	5.611.164	310.833

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

20. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

(ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Μακροπρόθεσμο δάνειο Egnatia Properties λήξης 2037	6.343.088	6.482.423		
Βραχυπρόθεσμο δάνειο	8.214.333	9.414.332	7.600.000	8.800.000
Σύνολο δανείων	14.557.421	15.896.755	7.600.000	8.800.000

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 €

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

7.600.000 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 2012.

21. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Έσοδα από Μισθώματα Καταστημάτων	3.061.017	3.363.066	2.301.400	2.632.059
Έσοδα από Μισθώματα Γραφείων	1.392.194	1.852.534	1.392.194	1.852.534
Σύνολο Εσόδων από Μισθώματα	4.453.212	5.215.600	3.693.594	4.484.593

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Μισθώσεις				
έως 1 έτος	3.709.333	5.188.542	2.922.101	4.442.348
2 - 5 έτη	9.998.613	21.005.085	7.541.184	17.599.849
> 5 έτη	17.197.086	23.566.495	12.213.786	17.464.843
Σύνολο	30.905.031	49.760.122	22.677.071	39.507.040

22. ΛΟΙΠΑ ΈΣΟΔΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2012	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2012	31 Δεκέμβριος 2011
Μερίσματα	17.000	17.002	582.009	17.002
Είσπραξη αποζημίωσης λόγω λήξης σύμβασης	128.609	32.361	128.609	32.361
Λοιπά έσοδα	124.343	129.325	41.065	21.992
Σύνολο	269.952	178.688	751.682	71.355

23. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκέμβριος 2012	31 Δεκέμβριος 2011	31 Δεκέμβριος 2012	31 Δεκέμβριος 2011
Ασφάλιστρα	40.387	48.256	37.024	45.359
Αμοιβές εκτιμητών	62.729	71.132	59.692	67.748
Μεσιτείες και λοιπές προμήθειες	4.305		4.305	
Αμοιβές και εξοδα διαφόρων τρίτων	40.979	8.587	35.478	5.480

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Φόροι - τέλη	115.569	112.856	32.286	31.626
Λοιπά έξοδα	181.166	189.352	181.166	189.352
Σύνολο	445.131	430.184	349.951	339.565

Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που δεν έχουν εκμισθωθεί	43.778	27.497	43.778	27.497
Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που έχουν εκμισθωθεί	306.173	402.686	306.173	312.068
Σύνολο	445.131	430.184	349.951	339.565

24. ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Τακτικές αποδοχές	355.980	360.984	355.980	360.984
Εξοδα επιμόρφωσης προσωπικού		390		390
Εργοδοτικές εισφορές (προγράμματα καθορισμένων εισφορών)	74.142	75.125	74.142	75.125
Σύνολο	430.121	436.499	430.121	436.499
Αριθμός προσωπικού	9	9	9	9

25. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	40.025	86.034	40.025	86.034
Αποσβέσεις άυλων ακινητοποιήσεων	371	19.481	371	19.481
Σύνολο	40.396	105.515	40.396	105.515

26. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Αμοιβές τρίτων (δικηγόροι, λογιστές, σύμβουλοι)	230.703	227.619	212.752	205.619
Έξοδα γραφείων διοίκησης (Φωτισμός, τηλεφωνεία, κτλ)	50.561	34.784	50.561	34.784
Ασφάλιστρα	2.478	2.636	2.478	2.636
Επισκευές και Συντηρήσεις	7.940	17.749	7.940	17.749
Φόροι-Τέλη	16.434	9.004	9.913	2.679
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	6.714	6.799	6.714	6.799
Έξοδα δημοσιεύσεων	24.083	24.582	24.083	24.582
Λοιπά έξοδα	137.185	75.382	132.279	75.382

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Σύνολο	476.099	398.555	446.722	370.231
--------	---------	---------	---------	---------

27. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Τόκοι μακροπροθέσμων τραπεζικών δανείων	142.745	215.426		
Τόκοι βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	246.966	343.220	246.966	343.220
Δαπάνη τόκου αναλογιστικής μελέτης	7.098	7.100	7.098	7.100
Λοιπά έξοδα τραπεζών	1.042	1.475	265	652
Συναλλαγματικές διαφορές	181.159	53.430		
	579.009	620.651	254.328	350.972

Σύνολο

28. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Τρέχων φόρος ΑΕΕΑΠ	200.091	229.776	99.205	135.381
Έκτακτη εισφορά				
Αναβαλλόμενος Φόρος εισοδήματος	(1.610)	(24.463)		
Σύνολο φόρου εισοδήματος	198.481	205.312	99.205	135.381

Χρήση 2012

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 01/01/2012-31/12/2012 το κονδύλι του φόρου ανήλθε στο ποσό των € 198.481 και αναλύεται ως εξής: Για το πρώτο εξάμηνο ποσό € 53.056 και για το δεύτερο εξάμηνο € 145.425 συμπεριλαμβανομένου και του φόρου της Egnatia Properties στη Ρουμανία.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

29. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους	(9.942.668)	(6.081.560)	(9.711.290)	(6.344.342)
Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών	12.340.000	12.340.000	12.340.000	12.340.000
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή	(0,8057)	(0,4928)	(0,7870)	(0,5141)

30. 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 τις χρήσεις 2011 & 2012 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.

31. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
α) Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών				
Μισθοί	234.703	234.703	234.703	234.703
Εργοδοτικές Εισφορές	39.358	39.192	39.358	39.192
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένης παροχής		2.648		2.648
	4.140		4.140	
Σύνολο Παροχών	278.201	276.543	278.201	276.543

	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	130.297	136.492	130.297	136.492

β) Συναλλαγές με Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Αμοιβές για παροχή	98.400	98.400	98.400	98.400

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

νομικών υπηρεσιών

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

ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

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

	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Υγεία Α.Ε				
Έσοδα Ενοικίων	147.977	447.600	147.977	447.600
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Υγεία Α.Ε				
Υποχρεώσεις -εγγυήσεις ενοικίων		91.201		91.201
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Singular Logic Α.Ε				
Έξοδα αγοράς Λογισμικού	338	6.940	338	6.940
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΑΤΤΙΚΑ ΦΕΡΡΙΣ ΝΕ & ΣΙΑ				
Εσοδα Ενοικίων	4.700	103.119	4.700	103.119
	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΑΤΤΙΚΑ ΦΕΡΡΙΣ ΝΕ & ΣΙΑ				
Υποχρεώσεις - εγγυήσεις ενοικίων		18.956		18.956

32. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την 31 Δεκεμβρίου 2012.

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος & Διευθύνων
Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ.ΑΚ 150138Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709Δ. ΓΙΟΒΑΝΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΖ 571767

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΙΧ Στοιχεία και πληροφορίες χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012

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

Κατηγορία	Τίτλος	Ημερομηνία Δημοσίευσης
Εταιρικές ανακοινώσεις	Αποφάσεις Τακτικής Γενικής Συνέλευσης 28 ^{ης} Φεβρουαρίου 2012.	28 Φεβρουαρίου 2012
Εταιρικές ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση αποκοπής δικαιώματος μερίσματος\Πληρωμής μερίσματος.	28 Φεβρουαρίου 2012
Εταιρικές ανακοινώσεις	Εξουσιοδότηση για συμμετοχή στην Τακτική Γενική Συνέλευση.	7 Φεβρουαρίου 2012
Εταιρικές ανακοινώσεις	Οικονομικό Ημερολόγιο έτους 2012.	7 Φεβρουαρίου 2012
Εταιρικές ανακοινώσεις	Σχέδιο αποφάσεων επι των θεμάτων ημερησίας διατάξεως της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.	2 Φεβρουαρίου 2012
Εταιρικές ανακοινώσεις	Πρόσκληση Μετόχων σε Τακτική Γενική Συνέλευση.	1 Φεβρουαρίου 2012

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 01.01.2012-31.12.2012 έχουν αναρτηθεί στον διαδικτυακό τόπο της εταιρείας www.migre.gr.