



**ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ
ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΠΕΡΙΟΔΟ
(1^η Ιανουαρίου έως 30^η Σεπτεμβρίου 2010)**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

| | |
|--|-----------|
| ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ | 1 |
| ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ..... | 2 |
| ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ | 3 |
| ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ | 4 |
| ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ | 5 |
| ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ..... | 6 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ .. | 7 |
| 1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ | 7 |
| 2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ | 8 |
| 3. ΝΕΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ | 9 |
| 4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ | 14 |
| 5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ..... | 15 |
| 6. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ | 15 |
| 7. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ | 17 |
| 8. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ..... | 18 |
| 9.ΔΙΑΝΟΜΗ | 18 |
| 10. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | 19 |
| 11. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ | 19 |
| 12. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ | 20 |
| 13. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ..... | 20 |
| 14. ΕΠΟΧΙΚΕΣ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΕΙΣ..... | 20 |
| 15. ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ..... | 21 |
| 16. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ | 21 |
| 17. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ | 22 |
| 18. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ | 23 |

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

| (ποσά σε €) | Σημ. | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 30/9/2010 | 31/12/2009 | 30/9/2010 | 31/12/2009 |
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | | | |
| Μη κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού | | | | | |
| Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις | | 2.955.980 | 3.093.170 | 2.955.980 | 3.093.170 |
| Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία | | 24.926 | 32.844 | 24.926 | 32.844 |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 7 | 71.171.922 | 66.493.031 | 63.463.922 | 66.493.031 |
| Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις | 8 | | | 299.306 | |
| Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | | 4.246 | 4.245 | 4.245 | 4.245 |
| Σύνολο | | 74.157.073 | 69.623.290 | 66.748.378 | 69.623.290 |
| Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού | | | | | |
| Απαιτήσεις | | 98.827 | 49.644 | 36.865 | 49.644 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα | | 2.078.057 | 3.588.280 | 1.792.159 | 3.588.280 |
| Σύνολο | | 2.176.884 | 3.637.924 | 1.829.023 | 3.637.924 |
| Σύνολο Ενεργητικού | | 76.333.957 | 73.261.215 | 68.577.402 | 73.261.215 |
| ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | | | |
| Ιδια Κεφάλαια | | | | | |
| Μετοχικό Κεφάλαιο | | 37.020.000 | 37.020.000 | 37.020.000 | 37.020.000 |
| Διαφορά Υπέρ το Άρτιο | | 2.629.917 | 2.629.917 | 2.629.917 | 2.629.917 |
| Αποθεματικά | | 3.214.165 | 3.069.429 | 3.457.722 | 3.069.429 |
| Κέρδη/(Ζημίες) εις νέον | | 15.403.316 | 17.744.671 | 15.159.759 | 17.744.671 |
| | | 58.267.398 | 60.464.018 | 58.267.398 | 60.464.018 |
| Μη ελέγχουσες συμμετοχές | | 120 | | | |
| Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων | | 58.267.518 | 60.464.018 | 58.267.398 | 60.464.018 |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | | | |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | | 146.427 | 137.079 | 146.427 | 137.079 |
| Αναβαλλόμενες Φορολογικές υποχρεώσεις | | 43.172 | | | |
| Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις | 11 | 7.131.588 | | | |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 10 | 682.107 | 575.877 | 682.107 | 575.877 |
| Σύνολο | | 8.003.294 | 712.956 | 828.534 | 712.956 |
| Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις | | | | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 10 | 552.506 | 3.015.799 | 175.368 | 3.015.799 |
| Φόρος εισοδήματος πληρωτέος | | 371.306 | 68.441 | 306.102 | 68.441 |
| Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις | 11 | 9.139.333 | 9.000.000 | 9.000.000 | 9.000.000 |
| Σύνολο | | 10.063.145 | 12.084.240 | 9.481.470 | 12.084.240 |
| Σύνολο Υποχρεώσεων | | 18.066.439 | 12.797.197 | 10.310.004 | 12.797.197 |
| Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων | | 76.333.957 | 73.261.215 | 68.577.402 | 73.261.215 |

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 23 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

| (ποσά σε €) | Σημ. | Όμιλος | | | |
|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | 01/01 - 30/09/2010 | 01/01 - 30/09/2009 | 01/07 - 30/09/2010 | 01/07 - 30/09/2009 |
| Έσοδα από Μισθώματα | | 3.659.856 | 3.371.619 | 1.312.261 | 1.170.435 |
| Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 7 | (2.755.887) | 499.175 | | |
| Έσοδα από τόκους | | 51.979 | 13.414 | 13.046 | 9.941 |
| Λοιπά έσοδα | | 85.412 | 25.058 | 29.474 | 5.849 |
| Σύνολο Εσόδων | | 1.041.360 | 3.909.266 | 1.354.781 | 1.186.225 |
| Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | | 164.513 | 136.619 | 62.031 | 43.822 |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | | 385.383 | 331.342 | 142.600 | 115.637 |
| Αποσβέσεις | | 94.046 | 107.264 | 32.235 | 35.711 |
| Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα | | 313.668 | 286.819 | 91.202 | 94.030 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | | 314.954 | 494.151 | 139.341 | 117.485 |
| Σύνολο Εξόδων | | 1.272.564 | 1.356.195 | 467.409 | 406.685 |
| Κέρδη προ φόρων | | (231.204) | 2.553.071 | 887.372 | 779.540 |
| Φόρος εισοδήματος | | (450.982) | (125.803) | (111.897) | (36.704) |
| Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης | | (682.185) | 2.427.268 | 775.476 | 742.836 |
| <i>Κατανεμημένα σε</i> | | | | | |
| Μη ελέγχουσες συμμετοχές | | 92 | | 92 | |
| Μετόχους της Μητρικής | | (682.277) | 2.427.268 | 775.384 | 742.836 |
| Λοιπά Συνολικά Έσοδα | | | | | |
| Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου | | (69.287) | 40.799 | | |
| Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση Συμμετοχής | | | | | |
| Συναλλαγματικές διαφορές | | 35.763 | | | |
| Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου | | (715.710) | 2.468.067 | 775.476 | 742.836 |
| <i>Κατανεμημένα σε</i> | | | | | |
| Μη ελέγχουσες συμμετοχές | | 112 | | 112 | |
| Μετόχους της Μητρικής | | (715.821) | 2.468.067 | 775.364 | 742.836 |
| Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους | | | | | |
| Βασικά και προσαρμοσμένα | 12 | -0,0553 | 0,2467 | 0,0628 | 0,0755 |

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 23 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

| (ποσά σε €) | Σημ. | Εταιρεία | | | |
|---|------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | 01/01 - 30/09/2010 | 01/01 - 30/09/2009 | 01/07 - 30/09/2010 | 01/07 - 30/09/2009 |
| Έσοδα από Μισθώματα Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 7 | 3.541.856 (3.029.109) | 3.371.619 499.175 | 1.194.261 | 1.170.435 |
| Έσοδα από τόκους | | 50.279 | 13.414 | 11.346 | 9.941 |
| Λοιπά έσοδα | | 62.736 | 25.058 | 6.798 | 5.849 |
| Σύνολο Εσόδων | | 625.762 | 3.909.266 | 1.212.405 | 1.186.225 |
| Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | | 164.513 | 136.619 | 62.031 | 43.822 |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | | 385.383 | 331.342 | 142.600 | 115.637 |
| Αποσβέσεις | | 94.046 | 107.264 | 32.235 | 35.711 |
| Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα | | 285.300 | 286.819 | 62.834 | 94.030 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | | 249.014 | 494.151 | 73.401 | 117.485 |
| Σύνολο Εξόδων | | 1.178.256 | 1.356.195 | 373.101 | 406.685 |
| Κέρδη προ φόρων | | (552.494) | 2.553.071 | 839.304 | 779.540 |
| Φόρος εισοδήματος | | 373.345 | 125.803 | 34.260 | 36.704 |
| Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης | | (925.839) | 2.427.268 | 805.044 | 742.836 |
| <i>Κατανεμημένα σε</i> | | | | | |
| Μη ελέγχουσες συμμετοχές | | | | | |
| Μετόχους της Μητρικής | | (925.839) | 2.427.268 | 805.044 | 742.836 |
| Λοιπά Συνολικά Έσοδα | | | | | |
| Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου | | (69.287) | 40.799 | | |
| Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση Συμμετοχής | 8 | 279.306 | | 279.306 | |
| Συναλλαγματικές διαφορές | | | | | |
| Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου | | (715.820) | 2.468.067 | 1.084.350 | 742.836 |
| <i>Κατανεμημένα σε</i> | | | | | |
| Μη ελέγχουσες συμμετοχές | | | | | |
| Μετόχους της Μητρικής | | (715.820) | 2.468.067 | 1.084.350 | 742.836 |

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

| Σημ. | Ίδια Κεφάλαια αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες | | | | | | |
|--|--|-----------------------|---------------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|
| | Μετοχικό κεφάλαιο | Διαφορά υπέρ το άρτιο | Αποθεματικά /Συναλλαγματικές Διαφορές | Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο | Σύνολο | Μη ελέγχουσες συμμετοχές | Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009 | 29.520.000 | 201.350 | 1.191.894 | 16.017.666 | 46.930.910 | | 46.930.910 |
| Αποτέλεσμα Περιόδου | | | | 2.427.268 | 2.427.268 | | |
| Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου | | | 40.799 | | 40.799 | | |
| Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου | | | 40.799 | 2.427.268 | 2.468.067 | | 2.468.067 |
| Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2008 | | | 1.838.477 | (1.838.477) | | | |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 7.500.000 | 2.500.000 | | | | | 10.000.000 |
| Έξοδα αύξησης κεφαλαίου | | (718.833) | | | | | (718.833) |
| Αναστροφή εξόδων ακυρωθείσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | | 587.400 | | | | | 587.400 |
| Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2009 | 37.020.000 | 2.569.917 | 3.071.170 | 16.606.457 | 49.398.977 | | 59.267.544 |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2010 | 37.020.000 | 2.629.917 | 3.069.429 | 17.744.671 | 60.464.018 | | 60.464.018 |
| Αποτέλεσμα Περιόδου | | | | (682.277) | (682.277) | 92 | (682.185) |
| Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου | | | (69.287) | | (69.287) | | (69.287) |
| Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου | | | 35.743 | | 35.743 | 20 | 35.763 |
| Αγορά θυγατρικής (μη ελέγχουσε συμμετοχές) | | | | (682.277) | (715.821) | 112 | (715.710) |
| Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2009 | | | | | | 8 | 8 |
| 9 | | | 178.274 | (178.274) | | | |
| Μερίσματα Πληρωτέα | | | | (1.480.800) | (1.480.800) | | (1.480.800) |
| 9 | | | | | | | |
| Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2010 | 37.020.000 | 2.629.917 | 3.214.159 | 15.403.320 | 58.267.397 | 120 | 58.267.517 |

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 23 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

| Σημ | Μετοχικό κεφάλαιο | Διαφορά υπέρ το άρτιο | Αποθεματικά | Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο | Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων |
|--|-------------------|-----------------------|------------------|--------------------------|------------------------|
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009 | 29.520.000 | 201.350 | 1.191.894 | 16.017.666 | 46.930.910 |
| Αποτέλεσμα Περιόδου | | | | 2.427.268 | |
| Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου | | | 40.799 | | |
| <i>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</i> | | | 40.799 | 2.427.268 | 2.468.067 |
| Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2008 | | | 1.838.477 | (1.838.477) | |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 7.500.000 | 2.500.000 | | | 10.000.000 |
| Έξοδα αύξησης κεφαλαίου | | (718.833) | | | (718.833) |
| Αναστροφή εξόδων ακυρωθείσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | | 587.400 | | | 587.400 |
| Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2009 | 37.020.000 | 2.569.917 | 3.071.170 | 16.606.457 | 59.267.544 |
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2010 | 37.020.000 | 2.629.917 | 3.069.429 | 17.744.671 | 60.464.018 |
| Αποτέλεσμα Περιόδου | | | | (925.839) | (925.839) |
| Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου | | | (69.287) | | (69.287) |
| Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση συμμετοχών | | | 279.306 | | 279.306 |
| <i>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</i> | | | 210.018 | (925.839) | (715.820) |
| Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2009 | | | 178.274 | (178.274) | |
| Μερίσματα Πληρωτέα | | | | (1.480.800) | (1.480.800) |
| Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2010 | 37.020.000 | 2.629.917 | 3.457.722 | 15.159.759 | 58.267.398 |

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 23 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

| (ποσά σε €) | Σημ. | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | 01/01 - 30/09/2010 | 01/01 - 30/09/2009 | 01/01 - 30/09/2010 | 01/01 - 30/09/2009 |
| Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες | | | | | |
| Καθαρά κέρδη προ φόρων | | (231.204) | 2.553.072 | (552.494) | 2.553.072 |
| <i>Προσαρμογές για:</i> | | | | | |
| Αποσβέσεις | | 94.046 | 107.264 | 94.046 | 107.264 |
| (Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (Κέρδη) / Ζημίες από πώληση ενσώματων παγίων | 7 | 2.755.887 | (499.175) | 3.029.109 | (499.175) |
| Προβλέψεις | | | 3.768 | | 3.768 |
| Έξοδα για τόκους | | 9.348 | 10.660 | 9.348 | 10.660 |
| Έσοδα από τόκους | | 314.954 | 494.151 | 249.014 | 494.151 |
| Λοιπά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας | | (51.979) | (13.414) | (50.279) | (13.414) |
| | | | (10.071) | | (10.071) |
| Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης | | | | | |
| | | 2.891.052 | 2.646.255 | 2.778.744 | 2.646.255 |
| <i>Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:</i> | | | | | |
| (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων | | (43.333) | 54.553 | 12.780 | 54.553 |
| Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων | | 87.020 | 9.880 | 15.738 | 9.880 |
| Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές δραστηριότητες | | | | | |
| | | 2.934.740 | 2.710.688 | 2.807.262 | 2.710.688 |
| Πληρωθέντες τόκοι | | (264.893) | (301.636) | (198.953) | (301.636) |
| Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος | | (136.504) | (236.913) | (135.685) | (236.913) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | | | | |
| | | 2.533.342 | 2.172.139 | 2.472.624 | 2.172.139 |
| Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες | | | | | |
| Αγορές επενδυτικών ακινήτων μέσω θυγατρικών | 7 | 190.981 | | (20.000) | |
| Αγορές - προσθήκες επενδυτικών ακινήτων | 7 | (2.800.000) | (1.186.870) | (2.800.000) | (1.186.870) |
| Αγορές ενσώματων και άυλων Ακινήτοποιήσεων | | (18.224) | (8.326) | (18.224) | (8.326) |
| Εισπράξεις από πώληση ενσώματων ακινήτοποιήσεων | | | 1.000 | | 1.000 |
| Τόκοι εισπραχθέντες | | 51.976 | 13.414 | 50.279 | 13.414 |
| Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες | | | | | |
| | | (2.575.268) | (1.180.782) | (2.787.946) | (1.180.782) |
| Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες | | | | | |
| Είσπραξη για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | | | 10.000.000 | | 10.000.000 |
| Πληρωμές για έξοδα αύξησεως μετοχικού κεφαλαίου | | | (718.833) | | (718.833) |
| Επιστροφή εξόδων ακυρωθείσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | | | 2.128.500 | | 2.128.500 |
| Μερίσματα Πληρωθέντα | 9 | (1.480.800) | | (1.480.800) | |
| Εκταμειώσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων | | (23.260) | (10.000.000) | | (10.000.000) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | | | | |
| | | (1.504.060) | 1.409.667 | (1.480.800) | 1.409.667 |
| Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα | | | | | |
| | | (1.545.986) | 2.401.024 | (1.796.122) | 2.401.024 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης | | 3.588.280 | 265.168 | 3.588.280 | 265.168 |
| Επίδραση Συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα | | 35.763 | | | |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου | | 2.078.057 | 2.666.192 | 1.792.159 | 2.666.192 |

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 23 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

Από την 13.12.2007 ημερομηνία κατά την οποία έλαβε σχετική άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρεία λειτουργεί ως εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό τις επενδύσεις σε ακίνητα και διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21 - 31 του Ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», ως ισχύει, καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, όπως τροποποιήθηκε με την από 3.10.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, ο αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι «η απόκτηση και διαχείριση α) ακίνητης περιουσίας, δικαιωμάτων αγοράς ακινήτων δια προσυμφώνου και μετοχών ανωνύμων εταιρειών κατά την έννοια των περιπτώσεων α-γ της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 και (β) μέσω χρηματαγοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της MARFIN INVESTMENT GROUP A.E.. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, η οποία κατά την 30/09/2010 κατείχε ποσοστό 39,8703% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Οι καταστάσεις της εταιρίας ενοποιούνται στις καταστάσεις της MARFIN INVESTMENT GROUP A.E.. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Οι παρούσες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30 Σεπτεμβρίου 2010 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 17 Νοεμβρίου 2010. Σύμφωνα με τις διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τροποποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις δεν επιτρέπονται μετά την έγκρισή τους

2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2010 (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις») περιλαμβάνουν τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και της θυγατρικής της (μαζί ο «Όμιλος»). Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ειδικότερα σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 34 «Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά». Επίσης, οι παραπάνω οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων, των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και των συμμετοχών σε θυγατρικές, την αρχή συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.) καθώς και των ερμηνειών τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της I.A.S.B.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν περιορισμένη πληροφόρηση σε σχέση με αυτές των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Ως εκ τούτου, οι συνημμένες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις πρέπει να διαβάζονται σε συνδυασμό με τις τελευταίες δημοσιευθείσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2009.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων. Επίσης, απαιτεί την κρίση της διοίκησης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι περιπτώσεις οι οποίες περιλαμβάνουν μεγαλύτερο βαθμό κρίσης και πολυπλοκότητας ή οι περιπτώσεις όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις, περιλαμβάνονται στη σημείωση 3.3.

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι οικονομικές καταστάσεις, είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2009 και έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται εκτός από τις παρακάτω αλλαγές.

3. ΝΕΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει όλα τα νέα πρότυπα και τις διερμηνείες, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις χρήσεις που άρχισαν την 1 Ιανουαρίου 2010. Στην παράγραφο 3.1 παρουσιάζονται τα πρότυπα αυτά, η υιοθέτηση των οποίων δεν είχε ουσιώδη επίδραση στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

Επιπλέον η Εταιρεία καταρτίζει για πρώτη φορά ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, μετά την εξαγορά του 99,96% της εταιρείας Egnatia Properties s.a., με έδρα τη Ρουμανία. Οι λογιστικές αρχές του Ομίλου που αφορούν σε συμμετοχές σε θυγατρικές και ενοποίηση έχουν ως εξής:

Ενοποίηση

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

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

Αποτίμηση Συμμετοχών

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

Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων των εταιριών του Ομίλου επιμετρώνται 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 περιόδου και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

(γ) Συναλλαγματικές διαφορές ενοποίησης

Για σκοπούς ενοποίησης οι οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιρειών μετατράπηκαν σε Ευρώ σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. Νο.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.

Φορολογία Εισοδήματος και Αναβαλλόμενος Φόρος

Η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου υπόκεινται σε αναβαλλόμενη φορολογία.

Η επιβάρυνση της περιόδου 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 περίοδο αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές περιόδους. Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των φορολογητέων κερδών της περιόδου 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.

3.1. Πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες σε ήδη υπάρχοντα πρότυπα τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και δεν έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία.

Τα ακόλουθα πρότυπα, τροποποιήσεις και αναθεωρήσεις έχουν έναρξη ισχύος το 2010 αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία.

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

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 39 αποσαφηνίζει θέματα λογιστικής αντιστάθμισης και πιο συγκεκριμένα τον πληθωρισμό και τον one-sided κίνδυνο ενός αντισταθμιζόμενου στοιχείου. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»

Το αναθεωρημένο πρότυπο εφαρμόζεται για συνενώσεις επιχειρήσεων που συμβαίνουν κατά τη διάρκεια διαχειριστικών χρήσεων που ξεκινούν από την 1 Ιουλίου 2009 ή μεταγενέστερα και εφαρμόζεται από την ημερομηνία αυτή και έπειτα. Το αναθεωρημένο πρότυπο επιφέρει αλλαγές στις λογιστικές απαιτήσεις για τις συνενώσεις επιχειρήσεων, αλλά συνεχίζει να απαιτεί την εφαρμογή της μεθόδου αγοράς (Purchase Method) και έχει σημαντική επίδραση στις συνενώσεις επιχειρήσεων οι οποίες θα συμβούν την 1 Ιουλίου 2009 ή μεταγενέστερα. Αν και η Εταιρεία προχώρησε σε εξαγορά μιας θυγατρικής κατά τη διάρκεια της περιόδου ωστόσο το παρόν πρότυπο δεν είχε εφαρμογή καθώς η απόκτηση αυτή θεωρήθηκε ότι η θυγατρική αυτή δεν εμπίπτει στον ορισμό της επιχείρησης.

ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και λογιστικός χειρισμός για επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις»

Το αναθεωρημένο πρότυπο επιφέρει αλλαγές στις λογιστικές απαιτήσεις που αφορούν την απώλεια ελέγχου σε μια θυγατρική καθώς και αλλαγές που αφορούν το χρηματοοικονομικό κόστος στις θυγατρικές.

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

Το ΔΣΛΠ προχώρησε σε έκδοση τροποποίησης του ΔΠΧΑ 2 αναφορικά με τις συνθήκες επένδυσης του κεφαλαίου σύνταξης και της ακύρωσης του. Κανένα από τα τωρινά προγράμματα πληρωμών βασιζόμενων σε συμμετοχικούς τίτλους δεν επηρεάζεται από τις τροποποιήσεις αυτές. Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 2 δε θα έχουν επίδραση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

ΕΔΔΠΧΑ 15: Συμφωνίες Κατασκευής Ακινήτων

Σκοπός της Διερμηνείας 15 είναι η παροχή οδηγιών αναφορικά με τα ακόλουθα δύο ζητήματα: Αν οι συμφωνίες κατασκευής ακινήτων εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 11 ή του ΔΛΠ 18. Πότε θα πρέπει να αναγνωρίζεται το έσοδο που προκύπτει από τις συμφωνίες κατασκευής ακινήτων.

Η παρούσα Διερμηνεία εφαρμόζεται κατά την λογιστική αναγνώριση των εσόδων και των σχετιζόμενων με αυτά εξόδων, των επιχειρήσεων που αναλαμβάνουν την κατασκευή ακινήτων είτε απευθείας είτε μέσω υπεργολάβων.

Οι συμφωνίες που εντάσσονται στο πεδίο εφαρμογής της Διερμηνείας 15 είναι οι συμφωνίες κατασκευής ακινήτων. Επιπρόσθετα της κατασκευής ακινήτων, αυτού του είδους οι συμφωνίες μπορεί να περιλαμβάνουν την παράδοση και άλλων αγαθών ή υπηρεσιών.

ΕΔΔΠΧΑ 16: Αντισταθμίσεις Καθαρής Επένδυσης σε Επιχειρηματική Δραστηριότητα του Εξωτερικού

Οι επενδύσεις σε επιχειρηματικές δραστηριότητες του εξωτερικού μπορεί να κατέχονται άμεσα από μία μητρική επιχείρηση ή έμμεσα από κάποια θυγατρική της. Σκοπός της Διερμηνείας 16 είναι η παροχή καθοδήγησης σχετικά με τη φύση των αντισταθμιζόμενων κινδύνων και το ποσό που έχει αναγνωριστεί στο αντισταθμιζόμενο στοιχείο για το οποίο έχει προσδιοριστεί σε μία σχέση αντιστάθμισης, και το ποια ποσά πρέπει να ανακατατάσσονται από ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα ως προσαρμογές ανακατάταξης, με τη διάθεση της επιχειρηματικής δραστηριότητας του εξωτερικού

Η Διερμηνεία 16 εφαρμόζεται από μία επιχείρηση, η οποία αντισταθμίζει τον συναλλαγματικό κίνδυνο που προέρχεται από μία καθαρή επένδυση σε επιχειρηματική δραστηριότητα του εξωτερικού και επιδιώκει να καλύψει τις προϋποθέσεις της λογιστική αντιστάθμισης, σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Η παρούσα Διερμηνεία εφαρμόζεται μόνο σε αντισταθμίσεις καθαρών επενδύσεων σε επιχειρηματικές δραστηριότητες στο εξωτερικό, ενώ δεν έχει εφαρμογή σε άλλους τύπους λογιστικής αντιστάθμισης, όπως για παράδειγμα για αντισταθμίσεις εύλογης αξίας ή ταμειακών ροών.

ΕΔΔΠΧΑ 17: Διανομές μη ταμειακών στοιχείων του ενεργητικού στους Ιδιοκτήτες

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

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

ΕΔΔΠΧΑ 18: Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από Πελάτες

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

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

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

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

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

Ετήσιες Βελτιώσεις 2009

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

3.3. Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις της διοικήσεως

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις της Διοίκησης επηρεάζουν το ποσό στο οποίο αποτιμώνται ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού και υποχρεώσεις, το ποσό που αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της χρήσης για ορισμένα έσοδα και έξοδα καθώς και τις παρουσιαζόμενες εκτιμήσεις για τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Οι παραδοχές και οι εκτιμήσεις αξιολογούνται σε συνεχή βάση και σύμφωνα με την ιστορική εμπειρία και άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών για την έκβαση μελλοντικών γεγονότων που θεωρούνται λογικά κάτω από τις υφιστάμενες συνθήκες. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές αφορούν το μέλλον και ως συνέπεια τα πραγματικά αποτελέσματα πιθανώς να διαφοροποιούνται από τους λογιστικούς υπολογισμούς.

Οι τομείς που απαιτούν το μεγαλύτερο βαθμό κρίσης καθώς και οι τομείς στους οποίους οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται στην παράγραφο 4.

4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

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

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

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

- α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα
- β) Διαχωρισμός ακινήτου μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα και ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων ακινητοποιήσεων
- γ) Επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων σε εύλογη αξία.

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

Επιπλέον, κατά πάγια τακτική και σύμφωνα με τις απαιτήσεις του κανονιστικού πλαισίου λειτουργίας της Εταιρείας, η Εταιρεία επανεκτιμάει το σύνολο των ακινήτων της (επενδυτικά και ιδιοχρησιμοποιούμενα) δύο φορές ετησίως, την 30 Ιουνίου και την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Επομένως η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων διενεργήθηκε την 30 Ιουνίου 2010.

Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη λόγω της ιδιαίτερης φύσης κάθε ακινήτου και της ανάγκης να γίνουν εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά, μεταξύ άλλων, με την απόδοση και το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου. Επιπλέον πρέπει να σημειωθεί ότι η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά την 30 Ιουνίου 2010 όπως και η προηγούμενη αποτίμηση της 31 Δεκεμβρίου 2009 περιείχε ακόμα μεγαλύτερο βαθμό αβεβαιότητας δεδομένου ότι διενεργήθηκε κατά την διάρκεια εξέλιξης μιας μοναδικής οικονομικής κρίσης σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως για τα ακίνητα της χώρας μας. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας.

5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ.

Οι σημαντικότερες μεταβολές που εμφανίζονται στα στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2010 έχουν ως εξής :

- Μεταβολή στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» ποσού €7.708.000, που αφορά την απόκτηση δύο ακινήτων στην Ρουμανία μέσω της απόκτησης του 99,96% των μετοχών της EGNATIA PROPERTIES S.A (Αναλυτικές πληροφορίες παρατίθενται στη σημείωση 7).
- Μεταβολή στα τραπεζικά δάνεια (μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα) ποσού € 7.270.921 λόγω της ανωτέρω εξαγοράς (Αναλυτικές πληροφορίες παρατίθενται στη σημείωση 11).
- Η μείωση του κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» οφείλεται κυρίως στην πληρωμή ποσού € 2.800.000 από την αγορά συγκροτήματος γραφείων τον Απρίλιο 2008 επί της λεωφόρου Κηφισού 108, συνολικού συμβατικού τιμήματος €4.800.000. Το παραπάνω ποσό καταβλήθηκε στον πωλητή την 30/04/2010.

6. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ

Η Εταιρεία παρουσιάζει οικονομική πληροφόρηση για τους δύο παρακάτω επιχειρηματικούς τομείς, ανάλογα με τη φύση και τη χρήση των επενδυτικών της ακινήτων:

- εκμίσθωση ακινήτων ως καταστήματα
- εκμίσθωση ακινήτων ως γραφεία

Οι ανωτέρω λειτουργικοί τομείς είναι αυτοί που χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση της επιχείρησης για εσωτερικούς σκοπούς και οι στρατηγικές αποφάσεις της διοίκησης λαμβάνονται με βάση τα αναπροσαρμοσμένα λειτουργικά αποτελέσματα του κάθε παρουσιαζόμενου τομέα, τα οποία χρησιμοποιούνται για την μέτρηση της αποδοτικότητάς τους. Η ανάλυση των αποτελεσμάτων για κάθε επιχειρηματικό τομέα έχει ως ακολούθως:

| Όμιλος | | | |
|--|--------------------|----------------|----------------|
| Αποτελέσματα τομέα την 30/9/2010 | Καταστήματα | Γραφεία | Σύνολο |
| <i>(ποσά σε €)</i> | | | |
| Έσοδα από Μισθώματα | 2.044.790 | 1.615.066 | 3.659.856 |
| Κέρδη/(Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία | (1.732.887) | (1.023.000) | (2.755.887) |
| Σύνολο εσόδων τομέα | 311.903 | 592.066 | 903.969 |
| Άμεσα Έξοδα Ακινήτων | (121.961) | (42.552) | (164.513) |
| Κέρδη προ φόρων τομέων | 189.942 | 549.514 | 739.456 |
| Έσοδα από τόκους | | | 51.979 |
| Λοιπά έσοδα | | | 85.412 |

| | | | | |
|-------------------------------------|--|--|--|------------------|
| Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα | | | | (793.097) |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | | | | (314.954) |
| Κέρδη προ φόρων | | | | (231.204) |
| Φόρος εισοδήματος | | | | (450.982) |
| Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης | | | | (682.185) |

Στοιχεία οικονομικής θέσης 30/09/2010

| | | | |
|---|------------|------------|-------------------|
| Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων | 45.283.922 | 25.888.000 | 71.171.922 |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού | | | 5.162.035 |
| Σύνολο ενεργητικού | | | 76.333.957 |

Αποτελέσματα τομέα την 30/9/2009

| | Καταστήματα | Γραφεία | Σύνολο |
|---|--------------------|------------------|------------------|
| Έσοδα από Μισθώματα | 1.806.271 | 1.565.348 | 3.371.619 |
| Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία | 182.175 | 317.000 | 499.175 |
| Σύνολο εσόδων τομέα | 1.988.446 | 1.882.348 | 3.870.794 |

| | | | |
|----------------------|----------|----------|-----------|
| Άμεσα Έξοδα Ακινήτων | (88.187) | (48.432) | (136.619) |
|----------------------|----------|----------|-----------|

Κέρδη προ φόρων τομέων

| | | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 1.900.259 | 1.833.916 | 3.734.175 |
| Έσοδα από τόκους | | | 13.414 |
| Λοιπά έσοδα | | | 25.058 |
| Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα | | | (725.424) |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | | | (494.151) |
| Κέρδη προ φόρων | | | 2.553.072 |
| Φόρος εισοδήματος | | | (125.803) |
| Καθαρά κέρδη χρήσης | | | 2.427.269 |

Στοιχεία οικονομικής θέσης 30/09/2009

| | | | |
|---|------------|------------|-------------------|
| Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων | 44.145.969 | 22.084.000 | 66.229.969 |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού | | | 5.829.497 |
| Σύνολο ενεργητικού | | | 72.059.466 |

Σημαντικοί πελάτες

Δύο τράπεζες αντιπροσωπεύουν περίπου το 50% του συνολικού τζίρου του εννιαμήνου 2010 από μισθώματα.

7. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 30/9/2010 | 31/12/2009 | 30/9/2010 | 31/12/2009 |
| Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου | 66.493.031 | 64.541.590 | 66.493.031 | 64.541.590 |
| Αγορές επενδυτικών ακινήτων | | 1.186.868 | | 1.186.868 |
| Αγορές περιουσιακών στοιχείων θυγατρικών εταιριών | 7.434.778 | | | |
| Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες | (2.755.887) | 762.237 | (3.029.109) | 762.237 |
| Μεταφορά από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση | | 2.336 | | 2.336 |
| Σύνολο | 71.171.922 | 66.493.031 | 63.463.922 | 66.493.031 |

Περίοδος 30 Σεπτεμβρίου 2010

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.

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

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Επενδυτικά Ακίνητα | 7.434.778 |
| Λοιπά στοιχεία ενεργητικού | 5.846 |
| Ταμειακά διαθέσιμα | 210.981 |
| Δανειακές υποχρεώσεις | (7.294.181) |
| Λοιπές υποχρεώσεις | (337.415) |
| Σύνολο καθαρών στοιχείων ενεργητικού | 20.008 |
| Μη ελέγχουσες συμμετοχές | (8) |
| Κόστος απόκτησης | 20.000 |

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

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

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας επανεκτιμήθηκαν από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές του ΣΟΕ κατά την 30 Ιουνίου 2010 και προέκυψε υποαξία ποσού € 3.029.109.

Περίοδος 30 Σεπτεμβρίου 2009

Την 31/3/2009 η εταιρία ενίσχυσε το χαρτοφυλάκιο της με την προσθήκη ενός ακινήτου στο Δήμο Βόλου του Ν. Μαγνησίας έναντι συνολικού τιμήματος, πλέον εξόδων, € 755.301. Επίσης, την 10/4/2009 προέβη στην αγορά ενός καταστήματος ισογείου ορόφου, καθώς και του χώρου υπογείου ορόφου-αποθήκης που βρίσκεται κάτωθι του ως άνω ισογείου καταστήματος, στη Θεσσαλονίκη από την Marfin Εγνατία Τράπεζα Α.Ε έναντι συνολικού ποσού, πλέον εξόδων, €433.904.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας επανεκτιμήθηκαν από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (ΣΟΕ ανεξάρτητοι εκτιμητές) κατά την 30 Ιουνίου 2009 και προέκυψε επιπλέον υπεραξία ποσού € 499.175.

Επί των ακινήτων της Εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

8. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ

Στο πλαίσιο της στρατηγικής της για περαιτέρω ανάπτυξη του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της στο εξωτερικό, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 99.96% του μετοχικού κεφαλαίου της ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας EGNATIA PROPERTIES S.A («η Εταιρεία»), ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπάρια Μάρε. Η συμμετοχή αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία της ποσού € 299.306, το δε κέρδος ποσού € 279.306 αναγνωρίστηκε στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα.

9.ΔΙΑΝΟΜΗ

Η Γενική Συνέλευση της 08/06/2010 αποφάσισε:

α) τη διανομή μερίσματος αξίας € 1.480.800, με καταβολή € 0,12/μετοχή και ημερομηνία έναρξης καταβολής την 17/06/2010,

β) την καταβολή αμοιβών στα μέλη του ΔΣ αξίας € 12.000,

γ) το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ποσού € 178.274,14, και

δ) το σχηματισμό ειδικού αποθεματικού ποσού € 39.058,26 από κέρδη αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία, το οποίο διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημιές.

10. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 30/9/2010 | 31/12/2009 | 30/9/2010 | 31/12/2009 |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | | |
| Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων | 682.107 | 575.877 | 682.107 | 575.877 |
| Σύνολο | 682.107 | 575.877 | 682.107 | 575.877 |

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | 30/9/2010 | 31/12/2009 | 30/9/2010 | 31/12/2009 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | | |
| Προμηθευτές | 16.997 | 4.251 | 15.056 | 4.251 |
| Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων | 58.717 | 44.951 | | 44.951 |
| Έσοδα επομένων χρήσεων | 39.685 | 18.923 | 19.354 | 18.923 |
| Παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι - τέλη | 156.321 | 177.883 | 127.000 | 177.883 |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί | 10.730 | 17.864 | 10.730 | 17.864 |
| Πιστωτές διάφοροι | 3.228 | 1.975 | 3.228 | 1.975 |
| Υποχρέωση από αγορά επενδυτικού ακινήτου | | 2.749.953 | | 2.749.953 |
| Έξοδα επομένων χρήσεων | 266.827 | | | |
| Σύνολο | 552.506 | 3.015.800 | 175.368 | 3.015.800 |

Η μείωση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων οφείλεται σε εξόφληση ποσού € 2.800.000, το οποίο καταβλήθηκε την 30.04.2010 και αφορούσε αγορά συγκροτήματος γραφείων τον Απρίλιο 2008 επί της λεωφόρου Κηφισού 108.

11. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

| (ποσά σε €) | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 30/9/2010 | 31/12/2009 | 30/9/2010 | 31/12/2009 |
| Μακροπρόθεσμο δάνειο Egnatia Properties λήξης 2037 | 7.270.921 | | | |
| Βραχυπρόθεσμο δάνειο | 9.000.000 | 9.000.000 | 9.000.000 | 9.000.000 |
| Σύνολο δανείων | 16.270.921 | 9.000.000 | 9.000.000 | 9.000.000 |
| κατανέμονται σε: | | | | |
| Μακροπρόθεσμο | 7.131.588 | | | |
| Βραχυπρόθεσμο | 9.139.333 | 9.000.000 | 9.000.000 | 9.000.000 |
| | 16.270.921 | 9.000.000 | 9.000.000 | 9.000.000 |

Τα τραπεζικά δάνεια του Ομίλου αυξήθηκαν κατά € 7.270.921 μέσω της απόκτησης της εταιρείας Egnatia Properties S.A. Το σχετικό ποσό αφορά μακροπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό λήξης 14/5/2037 πληρωτέο σε μηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις.

12. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

| (ποσά σε €) | 01/01 - 30/09/2010 | 01/01 - 30/09/2009 | 01/07 - 30/09/2010 | 01/07 - 30/09/2009 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Καθαρά κέρδη μετά από φόρους | (682.185) | 2.427.268 | 775.476 | 742.836 |
| Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών | 12.340.000 | 9.840.000 | 12.340.000 | 9.840.000 |
| Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή | (0,0553) | 0,2467 | 0,0628 | 0,0755 |

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

13. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

(α) Δικαστικές υποθέσεις

Σε βάρος της Εταιρείας έχει κατατεθεί αγωγή από τρίτο συνολικού ποσού € 65.301. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις νομικών συμβούλων, οι εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις δεν αναμένεται να επιφέρουν σημαντική μεταβολή στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

(β) Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2007. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις του 2008, του 2009 και της περιόδου 1/1-30/9/2010 λόγω του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας.

14. ΕΠΟΧΙΚΕΣ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΕΙΣ

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

15. ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου είναι 10 άτομα.

16. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**α) Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών**

| | Όμιλος | | | | Εταιρεία | | | |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 01/01/2010- 30/09/2010 | 01/01/2009- 30/09/2009 | 01/07/2010- 30/09/2010 | 01/07/2009- 30/09/2009 | 01/01/2010- 30/09/2010 | 01/01/2009- 30/09/2009 | 01/07/2010- 30/09/2010 | 01/07/2009- 30/09/2009 |
| Μισθοί | 167.248 | 166.900 | 167.248 | 58.067 | 167.248 | 166.900 | 58.415 | 58.067 |
| Εργοδοτικές Εισφορές | 27.786 | 30.559 | 27.786 | 10.696 | 27.786 | 30.559 | 9.725 | 10.696 |
| Κόστος προγραμμάτων καθορισμένης παροχής | 9.348 | 8.207 | 9.348 | 1.100 | 9.348 | 8.207 | 4.354 | 1.100 |
| Σύνολο | 204.381 | 205.666 | 204.381 | 69.863 | 204.381 | 205.666 | 72.494 | 69.863 |

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 1/1/2010- 30/9/2010 | 01/01/2009- 31/12/2009 | 1/1/2010- 30/9/2010 | 01/01/2009- 31/12/2009 |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 146.427 | 109.861 | 146.427 | 109.861 |

β) Συναλλαγές με Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

| | Όμιλος | | | | Εταιρεία | | | |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 01/01/2010- 30/09/2010 | 01/01/2009- 30/09/2009 | 01/07/2010- 30/09/2010 | 01/07/2009- 30/09/2009 | 01/01/2010- 30/09/2010 | 01/01/2009- 30/09/2009 | 01/07/2010- 30/09/2010 | 01/07/2009- 30/09/2009 |
| Αμοιβές για παροχή νομικών υπηρεσιών για αγορές ακινήτων | 50.000 | 17.882 | | | 50.000 | 17.882 | | |

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

17. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

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

| | Όμιλος | | | | Εταιρεία | | | |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 01/01/2010- 30/09/2010 | 01/01/2009- 30/09/2009 | 01/07/2010- 30/09/2010 | 01/07/2009- 30/09/2009 | 01/01/2010- 30/09/2010 | 01/01/2009- 30/09/2009 | 01/07/2010- 30/09/2010 | 01/07/2009- 30/09/2009 |
| Έσοδα | | | | | | | | |
| Ενοικίων | 1.260.793,94 | 1.043.153 | 555.013 | 389.603 | 1.142.794 | 1.043.153 | 437.013 | 389.603 |
| Έσοδα | | | | | | | | |
| Τόκων | 43.477 | 3.158 | 11.346 | 9.913 | 43.477 | 3.158 | 11.346 | 9.913 |
| Έξοδα | | | | | | | | |
| Τόκων | 29.471 | (19) | 29.498 | (10) | (47) | (19) | (20) | (10) |
| Λοιπά | | | | | | | | |
| Έσοδα | 22.676 | | 22.676 | | | | | |
| Αμοιβή για Πληρωμή Μερισμάτων 2009 | 500 | | 500 | | 500 | | 500 | |

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 1/1/2010- 30/9/2010 | 01/01/2009- 31/12/2009 | 1/1/2010- 30/9/2010 | 01/01/2009- 31/12/2009 |
| Εγγυήσεις Μισθωμάτων | 311.735 | 221.018 | 311.735 | 221.018 |
| Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας | 1.749.137 | 3.563.098 | 1.749.137 | 3.563.098 |
| Δανειακές Υποχρεώσεις | 7.270.921 | | | |

18. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

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

Αθήνα, 17 Νοεμβρίου 2010

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ

Δ. ΓΙΟΒΑΝΑΚΗΣ

Α.Δ.Τ. Ξ 131760

Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

Α.Δ.Τ. ΑΖ 571767

ΑΡ.ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 882/99

Α΄ΤΑΞΗ