

## **ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008**

*Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ την 27 Ιανουαρίου 2009 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση [www. migre.gr](http://www.migre.gr)*

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	3
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ .....	7
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ.....	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ.....	10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....	11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....	12
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ .....	13
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....	13
2. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ .....	13
3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ.....	20
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ .....	22
5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ .....	23
6. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ.....	24
7. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ .....	25
8. ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....	26
9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ .....	27
10. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	28
11. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ.....	28
12. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ- ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ.....	28
13. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ .....	29
14. ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΡΔΩΝ ΕΙΣ ΝΕΟ.....	29
15. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ .....	30
16. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	30
17. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	31
18. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ.....	31
19. ΛΟΙΠΑ ΈΣΟΔΑ .....	31
20. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	31
21. ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ .....	32
22. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ.....	32
23. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ .....	32
24. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ .....	33
25. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....	33
26. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ .....	34
27. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	34
28. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ .....	34
29. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	35
30. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ.....	35

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**ΤΗΣ MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2008**

Κύριοι Μέτοχοι,

Υποβάλλουμε προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων τις οικονομικές καταστάσεις της «MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ» για την εταιρική χρήση 01.01. – 31.12.2008, οι οποίες εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, οι οποίες έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και τις ερμηνείες τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (IFRIC) και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Σας παραθέτουμε τα βασικά στοιχεία που αφορούν στη δραστηριότητα της Εταιρίας κατά την παρελθούσα οικονομική χρήση 2008:

**A. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

Το έτος 2008 σηματοδότησε μία ιδιαίτερα πετυχημένη οικονομική χρήση για την MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ. Η Εταιρία, έχουσα λάβει από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την έγκριση λειτουργίας της ως ΑΕΕΑΠ την 13.12.2007, κατέγραψε ήδη από την πρώτη οικονομική χρήση της σημαντική ανάπτυξη των δραστηριοτήτων και των οικονομικών μεγεθών της.

Έτσι, στο τέλος της χρήσης 2008 το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας αποτελούταν από 30 επενδυτικά ακίνητα έναντι 10 επενδυτικών ακινήτων και ενός αγροτεμαχίου το προηγούμενο έτος. Ταυτόχρονα, η Εταιρία επεδίωξε και πέτυχε ευρύτερη διασπορά του χαρτοφυλακίου της ως προς τους μισθωτές της. Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του χαρτοφυλακίου αποτυπώνονται επίσης στην απόδοσή του, καθώς και στα οικονομικά αποτελέσματα της παρελθούσας χρήσης.

Ειδικότερα, η διαμόρφωση των οικονομικών αποτελεσμάτων για τη χρήση 2008 αναλύεται ως ακολούθως:

**Κύκλος εργασιών:** Τα συνολικά έσοδα της Εταιρίας ανήλθαν συνολικά σε **€ 4.679,6 χιλ.**, σύμφωνα με τον κάτωθι πίνακα:

Έσοδα από μισθώματα	3.186.155
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.303.117
Ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-10.000
Έσοδα από τόκους	200.366
Λοιπά έσοδα	
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>4.679.637</b>

Τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων ανήλθαν σε € 3.186,2 χιλ. έναντι € 1.407,6 χιλ. για τη χρήση 2007, παρουσιάζοντας αύξηση 126,36%. Η αύξηση αυτή οφείλεται στις νέες επενδύσεις των επενδυτικών ακινήτων, τα οποία απέκτησε η Εταιρία εντός της χρήσης 2008, καθώς και στις μισθώσεις αυτών σε υψηλής αναγνωρισιμότητας εταιρίες και με ελκυστικούς όρους.

Από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογες αξίες που διενεργεί εξαμηνιαίως το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών προέκυψε για το σύνολο της χρήσης 2008 κέρδος € 1.303,1 χιλ. Σημαντικό μέρος των κερδών αυτών προέρχεται από τα ακίνητα που αγοράστηκαν μέσα στο 2008 σε τιμές καλύτερες από τις αντίστοιχες εύλογες τιμές της αγοράς. Σημειώνουμε, ότι κατά την προηγούμενη χρήση 2007 η Εταιρία είχε εμφανίσει ζημίες από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων, η οποία οφειλόταν κατά κύριο λόγο στα άμεσα έξοδα απόκτησης των ακινήτων, τα οποία ενσωματώνονται στο κόστος αγοράς κατά την αρχική αναγνώριση, αλλά δεν λαμβάνονται υπόψη κατά την αποτίμηση τους στην εύλογη αξία.

Οι ζημίες από την πώληση ακινήτων της χρήσης 2008, ύψους € 10 χιλ, προήλθαν από τη πώληση αγροτεμαχίου, το οποίο προϋπήρχε στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας προ της μετατροπής της σε ΑΕΕΑΠ.

Τέλος, κατά τη διάρκεια της παρελθούσας χρήσης η Εταιρία είχε έσοδα τόκων € 200,4 χιλ., προερχόμενα από την τοποθέτηση των διαθέσιμων της στη διατραπεζική αγορά.

**Χρηματοοικονομικά Έξοδα:** Τα έξοδα τόκων ανήλθαν σε € 667,2 χιλ. για τη χρήση 2008 έναντι € 166,4 χιλ το προηγούμενο έτος. Η αύξηση αυτή οφείλεται στον δανεισμό που σύναψε η Εταιρία κατά τη διάρκεια της χρήσης στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής της και με σκοπό τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτων. Τα δάνεια της Εταιρίας είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα και ανήλθαν συνολικά σε € 19.000 χιλ. στο τέλος της χρήσης 2008.

**Κέρδη προ Φόρων:** Τα προ φόρων κέρδη ανήλθαν σε € 2.909,9 χιλ έναντι € 956,8 χιλ. το 2007, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 204,13%.

**Φόρος Εισοδήματος:** Οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε ετήσιο φόρο ίσο με 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, προσαυξανόμενου κατά μία ποσοστιαία μονάδα και υπολογιζόμενου επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους πλέον των διαθέσιμων, ήτοι: 10% \* (Επιτόκιο Αναφοράς + 1%).

Για τη χρήση 2008 ο φόρος εισοδήματος ανήλθε σε € 268,5 χιλ. Κατά την προηγούμενη χρήση η Εταιρία είχε επιβαρυνθεί με φόρους εισοδήματος € 214,8 χιλ. κατά το ίδιο έτος είχε προκύψει όφελος από αναστροφή αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης, ύψους € 3.357,9 χιλ, λόγω της μετατροπής της Εταιρίας σε ΑΕΕΑΠ, το οποίο αναγνωρίστηκε αφαιρετικά στο κονδύλι του φόρου εισοδήματος.

**Καθαρά κέρδη μετά από φόρους:** Τα καθαρά (μετά από φόρους) κέρδη της χρήσης 2008 διαμορφώθηκαν σε € 2.641,5 χιλ έναντι € 4.099,9 χιλ το 2007.

## **B. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

### **Ανάπτυξη χαρτοφυλακίου**

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

Κατά τη χρήση 2008 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά 20 επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 37.348.568 (πλέον συμβολαιογραφικά και λοιπά έξοδα € 1.203.699).

Κατόπιν τούτου, στις 31.12.2008 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 30 ακίνητα, αξίας αποτίμησης (εύλογης αξίας) € 64.541.588, σύμφωνα με την από 31.12.2008 αποτίμηση του ΣΟΕ, και μικτής εκμισθωμένης επιφάνειας 22.786,73 τμ περίπου.

Εκτός των ανωτέρω ακινήτων που η Εταιρία διαχειρίζεται επενδυτικά, η Εταιρία χρησιμοποιεί ως γραφεία της τμήμα του κτιρίου γραφείων επί της οδού Τζώρτζ 4. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα γραφεία αποτιμώνται από τον ΣΟΕ σε € 2.984.412, η δε επιφάνειά τους ανέρχεται σε 854,47 τμ. Το υπόλοιπο τμήμα του εν λόγω ακινήτου μισθώνεται από την Τράπεζα Πειραιώς και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα.

### **Χρηματοδότηση των επενδύσεων**

Η απόκτηση των 30 ακινήτων έγινε με ίδια κεφάλαια και με τραπεζικό δανεισμό. Σημειώνουμε, ότι τα ταμειακά διαθέσιμα στην αρχή της χρήσης 2007 ανέρχονταν σε € 16.348 χιλ., προερχόμενα από την τελευταία αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, η οποία πραγματοποιήθηκε στις 2 Οκτωβρίου 2007 και για την οποία η MIG κατέβαλε € 26.004 χιλ. για την απόκτηση συμμετοχής 50% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας.

Στο τέλος της χρήσης 2008 τα ταμειακά διαθέσιμα ανέρχονταν σε € 265 χιλ. και ο τραπεζικός δανεισμός σε € 19.000 χιλ., ανερχόμενος στο 27,28% του συνολικού ενεργητικού της. Σημειώνουμε, ότι σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία οι ΑΕΕΑΠ επιτρέπεται να προχωρούν σε δανεισμό στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής των έως το 50% του συνολικού ενεργητικού.

### **Γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου**

Το 80% των ακινήτων της Εταιρίας, ήτοι 24 ακίνητα, βρίσκεται στην Αττική. Πέραν αυτών, η Εταιρία έχει 3 ακίνητα στη Θεσσαλονίκη και ακόμη 3 σε άλλες αστικές περιοχές της Ελλάδος.

	Ακίνητα
Αθήνα / Πειραιάς / Αττική	24
Θεσσαλονίκη	3
Λοιπές Πόλεις (Πτολεμαΐδα, Ηράκλειο, Λάρισα)	3
Σύνολο	30

### **Διασπορά χαρτοφυλακίου ανά κατηγορία ακινήτου**

Η Εταιρία επιδιώκει την ευρεία διασπορά στο χαρτοφυλάκιο της. Τα 2/3 των ακινήτων είναι τραπεζικά καταστήματα, μισθωμένα στις Τράπεζες Marfin Egnatia, Millennium, Citibank και Πειραιώς.

Ιδιαίτερα σημαντικό είναι το γεγονός, ότι η Marfin Egnatia Bank, ο μεγαλύτερος μισθωτής της Εταιρίας σε όρους ετησιοποιημένων εσόδων μισθωμάτων, συμβάλλει κατά 29% στα συνολικά ετησιοποιημένα έσοδα μισθωμάτων.

	Αριθμός Ακινήτων	% Χαρτοφυλακίου
Γραφειακοί Χώροι	6	20,0%
Αμιγώς Τραπεζικά Καταστήματα	20	66,7%
Εμπορικά Ακίνητα	4	13,3%
Σύνολο	30	100%

Όλα τα ακίνητα, πλην ενός που είναι κενό, είναι μισθωμένα. Όλα τα ακίνητα είναι ελεύθερα βαρών.

#### Γ. ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Η Εταιρία χρησιμοποιεί βασικούς δείκτες για την αξιολόγηση της επενδυτικής πολιτικής της και την αποτελεσματικότητα των δραστηριοτήτων της:

	31/12/2008	31/12/2007
<i>Χρηματοοικονομικής διάρθρωσης</i>		
Επενδύσεις σε ακίνητα Σύνολο Ενεργητικού	92,7%	57,4%
Επενδύσεις σε ακίνητα Ίδια Κεφάλαια	137,5%	58,0%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	2,70%	35,86%
Σύνολο Υποχρεώσεων Ίδια Κεφάλαια	48,37%	1,09%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	9,65%	812,42%
Καθαρά Αποτελέσματα Πωλήσεις	64,97%	91,89%
<i>Αποδοτικότητα</i>		
Έσοδα από Μισθώματα Μ.Ο Επενδύσεων σε Ακίνητα	7,02%	6,28%
Πωλήσεις Ίδια Κεφάλαια	9,54%	2,31%
Καθαρά Κέρδη Προ Φόρων Ίδια Κεφάλαια	6,20%	2,12%

#### Απόδοση χαρτοφυλακίου

Η μικτή απόδοση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου (ετησιοποιημένα έσοδα μισθωμάτων / αξία αποτίμησης των μισθωμένων ακινήτων) ανερχόταν σε 7,51% στις 31.12.2008, ενώ αντίστοιχα το έτος 2007 σε 7,71%.

#### Δ. 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.

#### Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων επηρεάζουν άμεσα την κερδοφορία της επιχείρησης καθώς και τον Ισολογισμό. Μια μεταβολή στην εμπορική αξία των ακινήτων θα μπορούσε να επηρεάσει την χρηματοοικονομική θέση της εταιρίας. Για τους παραπάνω λόγους η εταιρία επενδύει σε ακίνητα άριστης κατασκευής και συνάπτει μακροπρόθεσμα συμβόλαια μίσθωσης. Επιπλέον πρέπει να σημειωθεί ότι η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 ενέχει ακόμα μεγαλύτερο βαθμό αβεβαιότητας δεδομένου ότι διενεργείται 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, καθότι το φαινόμενο κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων βρίσκεται σε εξέλιξη. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας.

#### Κίνδυνος αγοράς

Οι εκτιμήσεις όλων των Ελληνικών και των διεθνών οργανισμών αφενός για ύφεση στην παγκόσμια οικονομία και αφετέρου για χαμηλούς έως μηδενικούς ρυθμούς ανάπτυξης της Ελληνικής οικονομίας συνθέτουν ένα αβέβαιο οικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον για το τρέχον έτος. Παρά τις αισθητές επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στην εγχώριο πραγματική οικονομία, η Εταιρία δεν διαβλέπει αξιοσημείωτους κινδύνους στις δραστηριότητές της, καθότι:

- το συντριπτικό μέρος των μισθώσεων της Εταιρίας είναι μακροπρόθεσμο (μεγαλύτερο των 5 ετών), τα δε μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον ΔΤΚ πλέον περιθωρίου έως 2%,
- οι ταμειακές ροές από τις επενδύσεις της Εταιρίας σε ακίνητα είναι σταθερές,
- 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 αύξηση των επιτοκίων δανεισμού και

- iv) τέλος, η Εταιρία δεν έχει επενδύσει σε χώρες με αυξημένο κίνδυνο οικονομικής αστάθειας, όπως είναι οι χώρες των Βαλκανίων και της Κεντρικής / Ανατολικής Ευρώπης.

#### **Πληθωριστικός κίνδυνος**

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

#### **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.

Η Εταιρία δεν αξιολογεί ως άξιο αναφοράς τον κίνδυνο επισφαλειών, καθότι το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της είναι μισθωμένο σε υψηλής ποιότητας και αναγνωρισιμότητας μισθωτές και με μακροχρόνιες συμβάσεις.

#### **Χρηματοπιστωτικός κίνδυνος**

Τα έσοδα και η υπεραξία (capital appreciation) των επενδύσεων που έχουν πραγματοποιηθεί με δανεισμό μέχρι σήμερα είναι αισθητά υψηλότερα από το κόστος του δανεισμού. Ενδεχόμενη 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.

#### **Εξωτερικοί παράγοντες & διεθνείς επενδύσεις**

Η Εταιρία δεν έχει προχωρήσει σε επενδύσεις εκτός Ελλάδος.

#### **Κίνδυνος εποπτικών αρχών**

Η Εταιρεία μπορεί να υπόκειται σε δυσμενείς αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή στην ερμηνεία αυτής. Για την αντιμετώπιση τέτοιων ενδεχομένων, η Εταιρία χρησιμοποιεί εξειδικευμένους συμβούλους και θεωρεί, ότι είναι πλήρως ενήμερη με το νομοθετικό πλαίσιο στην Ελλάδα και ότι δεν υφίσταται αξιοσημείωτος κίνδυνος από ενδεχόμενη μη-συμμόρφωσή της με το νομοθετικό πλαίσιο και τις εποπτεύουσες αρχές.

### **Ε. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2008 ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2009**

Το ΔΣ έλαβε την απόφαση εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο Αθηνών τον Μάρτιο του 2008. Στα πλαίσια αυτά η Εταιρία θα προχωρήσει σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της με δημόσια εγγραφή, καθώς και υπέρ των υφιστάμενων μετόχων σύμφωνα με τις από 18-6-2008 και 27-11-2008 αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της. Η αίτηση εισαγωγής εγκρίθηκε από το Χρηματιστήριο Αθηνών την 26<sup>η</sup> Ιουνίου 2008. Τα επόμενα στάδια, ήτοι η έγκριση της αίτησης από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και η διενέργεια της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, βρίσκονται σε εξέλιξη.

Το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρίας για τα επόμενα έτη, είναι ιδιαίτερα φιλόδοξο. Ειδικότερα, η Εταιρία εξετάζει ποικίλες πιθανές επενδύσεις σε γραφεία και τραπεζικά καταστήματα, σε εμπορικά ακίνητα, καθώς και σε αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους. Στα πλαίσια αυτά της αξιολόγησης επενδυτικών ευκαιριών στην Ελλάδα και στο εξωτερικό σημαντική θα είναι η συνεργασία με την Marfin Egnatia Bank, καθώς και με εταιρίες του ομίλου της MIG.

Μέχρι την εισαγωγή της στο Χρηματιστήριο Αθηνών η Εταιρία θα κρίνει κατά περίπτωση, κατά πόσο και μέχρι ποίου ύψους θα συνάψει τραπεζικό δανεισμό για την απόκτηση νέων ακινήτων. Σε επόμενο στάδιο, η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και η εισαγωγή στο Χρηματιστήριο θα ενισχύσει την κεφαλαιακή επάρκεια και τις προοπτικές ανάπτυξης της Εταιρίας και θα προσδώσει μακροπρόθεσμη, σημαντική αξία στους μετόχους της, τόσο στους υφιστάμενους, όσο και στο ευρύ επενδυτικό κοινό που θα συμμετάσχει στη Δημόσια Εγγραφή.

Ακόμη και βάσει του πλέον συντηρητικού σεναρίου, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η άντληση ιδίων κεφαλαίων από τη δρομολογηθείσα εισαγωγή της Εταιρίας στο ΧΑ, η Εταιρία προβλέπεται να πετύχει σημαντική αύξηση του κύκλου εργασιών και της κερδοφορίας της κατά τη χρήση 2009.

Οι εκτιμήσεις αυτές στηρίζονται στις προβλεπόμενες προσόδους από το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο ακινήτων, χωρίς να ληφθούν υπόψη ενδεχόμενες νέες επενδύσεις, καθώς επίσης και η δρομολογημένη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.

Αθήνα, 27 Ιανουαρίου 2009

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

---

Ηλίας Βολονάσης

## ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους μετόχους της «MIG REAL ESTATE Α.Ε.Α.Π.»

### Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η Εταιρεία), που αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2008, και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών των χρήσεων που έληξε την ημερομηνία αυτή καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λυπές επεξηγηματικές σημειώσεις.

### Ευθύνη Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση της εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει σχεδιασμό, εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου σχετικά με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται σε απάτη ή λάθος. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει επίσης την επιλογή και εφαρμογή κατάλληλων λογιστικών πολιτικών και την διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων που είναι λογικές για τις περιστάσεις.

### Ευθύνη Ελεγκτή

Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση γνώμης επί αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχο σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα, που είναι εναρμονισμένα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν τη συμμόρφωσή μας με τους κανόνες δεοντολογίας και το σχεδιασμό και διενέργεια του ελέγχου μας με σκοπό την εύλογη διασφάλιση ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την συγκέντρωση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι διαδικασίες επιλέγονται κατά την κρίση του ελεγκτή και περιλαμβάνουν την εκτίμηση του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, λόγω απάτης ή λάθους. Για την εκτίμηση του κινδύνου αυτού, ο ελεγκτής λαμβάνει υπόψη το σύστημα εσωτερικού ελέγχου σχετικά με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών για τις περιστάσεις και όχι για την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της γνώμης μας.

### Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2008, την χρηματοοικονομική της επίδοση και τις Ταμειακές της Ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Αναφορά επί άλλων νομικών και κανονιστικών θεμάτων**

Η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από το άρθρο 43<sup>α</sup> παράγραφος 3 του Κ.Ν. 2190/20 και το περιεχόμενό της είναι συνεπές με τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις.

Αθήνα, 27 Ιανουαρίου 2009

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
Ιωάννης Γ. Λέος  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 24881





## ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	Σημείωση	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού</b>			
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	7	3.157.294	3.081.735
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	8	49.266	0
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	64.541.588	26.199.903
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	4.245	1.745
<b>Σύνολο</b>		<b>67.752.393</b>	<b>29.283.383</b>
<b>Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού</b>			
Απαιτήσεις	10	1.613.395	26.528
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	11	265.167	16.347.847
<b>Σύνολο</b>		<b>1.878.562</b>	<b>16.374.375</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>69.630.955</b>	<b>45.657.758</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>			
Μετοχικό Κεφάλαιο	12	29.520.000	7.200.000
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	12	201.350	23.535.000
Αποθεματικά	13	1.191.894	659.169
Κέρδη/ Ζημίες εις νέον	14	16.017.666	13.770.298
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b>46.930.910</b>	<b>45.164.467</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	127.731	93.383
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16	3.110.228	168.679
<b>Σύνολο</b>		<b>3.237.959</b>	<b>262.062</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	304.203	139.664
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος		157.884	91.564
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	17	19.000.000	
<b>Σύνολο</b>		<b>19.462.087</b>	<b>231.229</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>22.700.045</b>	<b>493.291</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>		<b>69.630.955</b>	<b>45.657.758</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

	Σημείωση	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Έσοδα από Μισθώματα	18	3.186.155	1.407.577
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	9	1.303.117	(372.348)
Κέρδη/(Ζημιές) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	9	(10.000)	6.065
Έσοδα από τόκους		200.366	308.332
Λοιπά έσοδα	19		425.695
<b>Σύνολο Εσόδων</b>		<b>4.679.637</b>	<b>1.775.320</b>
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	20	(199.938)	(204.203)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	21	(408.200)	(215.091)
Αποσβέσεις	23	(134.634)	(99.876)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	22	(359.707)	(132.941)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(667.181)	(166.404)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>2.909.976</b>	<b>956.805</b>
Φόρος εισοδήματος	25	(268.457)	3.143.106
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>		<b>2.641.519</b>	<b>4.099.911</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους</b>			
Βασικά και προσαρμοσμένα	26	0,2684	0,6667

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2007</b>	3.600.000	1.158.000	518.191	9.670.387	14.946.578
Κέρδη από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία:					
– ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων	<b>7</b>		21.313		21.313
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία :					
– Ποσά μεταφερόμενα στα αποτελέσματα λόγω πώλησης			(38.865)		(38.865)
Φόροι που συνδέονται με στοιχεία που αναγνωρίζονται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια		9.000	158.529		167.529
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης				4.099.911	4.099.911
<b>Σύνολο αναγνωρισμένων εσόδων</b>		<b>9.000</b>	<b>140.977</b>	<b>4.099.911</b>	<b>4.249.888</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	<b>12</b>	3.600.000	22.404.000		26.004.000
μείον: Έξοδα αύξησης κεφαλαίου	<b>12</b>		(36.000)		(36.000)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007</b>	<b>7.200.000</b>	<b>23.535.000</b>	<b>659.168</b>	<b>13.770.298</b>	<b>45.164.466</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2008</b>	7.200.000	23.535.000	659.169	13.770.298	45.164.467
Κέρδη από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία:					
– ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων	<b>7</b>		138.574		138.574
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης				2.641.519	2.641.519
<b>Σύνολο αναγνωρισμένων εσόδων</b>			<b>138.574</b>	<b>2.641.519</b>	<b>2.780.093</b>
Έκδοση νέων μετοχών με κεφαλαιοποίηση υπέρ το άρτιο	<b>12</b>	22.320.000	(22.320.000)		
μείον : Έξοδα αύξησης κεφαλαίου	<b>12</b>		(1.013.650)		(1.013.650)
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού από κέρδη χρήσης 2007			55.714	(55.714)	
Σχηματισμός Αφορολόγητου Αποθεματικού από κέρδη χρήσης 2007			338.437	(338.437)	
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b>29.520.000</b>	<b>201.350</b>	<b>1.191.894</b>	<b>16.017.666</b>	<b>46.930.910</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		2.909.976	956.805
<i>Προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις		134.634	99.876
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες		(1.303.117)	372.348
Ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων			(6.065)
Προβλέψεις		34.348	(1.050)
Έξοδα για τόκους		667.181	166.404
Έσοδα από τόκους		(200.366)	(308.332)
Λοιπά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας		10.000	(425.695)
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης</b>		<b>2.252.657</b>	<b>854.291</b>
<i>Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:</i>			
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων		(1.589.367)	5.525
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων		506.274	40.232
<b>Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>1.169.564</b>	<b>900.048</b>
Πληρωθέντες τόκοι		(567.088)	(166.404)
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος		(202.137)	(225.391)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>400.339</b>	<b>508.253</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>			
Αγορές - προσθήκες Επενδυτικών ακινήτων	9	(34.848.849)	(8.221.710)
Εισπράξεις από πωλήσεις Επενδυτικών ακινήτων	9	300.000	15.500
Αγορές ενσώματων και άυλων Ακινητοποιήσεων		(120.886)	(156.609)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων ακινητοποιήσεων			2.261
Εισπράξεις από πώληση διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων			3.262.186
Τόκοι εισπραχθέντες		200.366	285.562
Μερίσματα εισπραχθέντα			105.023
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(34.469.369)</b>	<b>(4.707.787)</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>			
Είσπραξη για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου			25.977.000
Πληρωμές για έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	12	(1.013.650)	
Εισπράξεις μετρητών από την λήψη τραπεζικών δανείων	12	52.763.018	
Εκταμιεύσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων		(33.763.018)	(5.520.414)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>17.986.350</b>	<b>20.456.586</b>
<b>Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα</b>		<b>(16.082.680)</b>	<b>16.257.052</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης</b>		<b>16.347.847</b>	<b>90.795</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου</b>	<b>11</b>	<b>265.167</b>	<b>16.347.847</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 έως 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

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

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε.. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, η οποία κατά την 31/12/2008 κατείχε ποσοστό 50% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 27 Ιανουαρίου 2009.

**2. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ**

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

**2.1 Πλαίσιο Κατάρτισης Οικονομικών Καταστάσεων**

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας 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.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως αυτή τροποποιείται για την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις. Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

**2.2 Νέες Λογιστικές Αρχές**

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει πλήρως όλα τα ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και που η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων που καλύπτουν τη χρήση που έληξε την 31/12/2008. Οι παρακάτω τροποποιήσεις ΔΠΧΑ καθώς και νέες διερμηνείες είχαν για πρώτη φορά εφαρμογή κατά τη χρήση 2008 αλλά δεν αφορούν τις εργασίες της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές τις καταστάσεις:

α) *ΕΔΔΠΧΑ 11- ΔΠΧΑ 2 - Συναλλαγές Συμμετοχικών Τίτλων της Ίδιας Επιχείρησης ή Επιχειρήσεων του Ίδιου Ομίλου*

Η ΕΔΔΠΧΑ 11 παρέχει καθοδήγηση για την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 2 σε τρεις περιπτώσεις: α) Αμοιβές βασιζόμενες σε μετοχές που διακανονίζονται με την επιχείρηση να αγοράζει ίδιες μετοχές, β) Μητρική εταιρία που παρέχει αμοιβές βασιζόμενες σε μετοχές στους υπαλλήλους θυγατρικής της και γ) Θυγατρική που παρέχει στο προσωπικό της αμοιβές βασιζόμενες σε μετοχές της μητρικής της. Η διερμηνεία παρέχει επίσης οδηγίες για το εάν οι συμφωνίες παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών θα πρέπει να θεωρούνται πληρωμές με μετρητά ή με συμμετοχικούς τίτλους. Η διερμηνεία αυτή προς το παρόν δεν έχει εφαρμογή καθώς η Εταιρεία δεν παρέχει αμοιβές βασιζόμενες σε μετοχές.

#### *β) ΕΔΔΧΠ 12: Συμφωνίες για Παραχώρηση Δικαιώματος Παροχής Υπηρεσιών*

Η ΕΔΔΧΠ. 12, η οποία δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε., παρέχει οδηγίες για τον λογιστικό χειρισμό συμφωνιών στις οποίες μία οντότητα του δημοσίου τομέα (ο «παραχωρητής») χορηγεί συμβάσεις για την παροχή δημοσίων υπηρεσιών σε επιτηδευματίες του ιδιωτικού τομέα («διαχειριστές των παραχωρήσεων») και εφόσον αυτές οι υπηρεσίες που παρέχονται προϋποθέτουν τη χρήση της υποδομής από τον διαχειριστή της παραχώρησης (ιδιωτική επιχείρηση). Η διερμηνεία αυτή δεν είναι εφαρμόσιμη στις εργασίες της Εταιρείας.

#### *γ) ΕΔΔΧΠ 14: Δ.Λ.Π. 19 - Όριο Περιουσιακών Στοιχείων Καθορισμένων Παροχών, Ελάχιστες Απαιτήσεις Χρηματοδότησης και η Αλληλεπίδρασή τους*

Η ΕΔΔΧΠ 14 σχετίζεται κυρίως μόνο με περιορισμένες περιπτώσεις προγραμμάτων καθορισμένων παροχών μετά την έξοδο από την υπηρεσία τα οποία βρίσκονται «σε πλεόνασμα» ή υπόκεινται σε ελάχιστες απαιτήσεις χρηματοδότησης. Η διερμηνεία αυτή δεν είναι εφαρμόσιμη στα προγράμματα παροχών της Εταιρείας.

#### *δ) Τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 39 και στο ΔΠΧΑ 7 – Επαναταξινόμηση Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων*

Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 39 επιτρέπουν, σε κάποιες περιπτώσεις, την επαναταξινόμηση μη παράγων χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού από την κατηγορία επενδύσεων προς εμπορία σε άλλες κατηγορίες, καθώς και την επαναταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων από την κατηγορία διαθέσιμα προς πώληση στα δάνεια και απαιτήσεις. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 απαιτούν επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις οργανισμών που εφαρμόζουν τις προαναφερθείσες τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 39. Η τροποποίηση αυτή στο ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 δεν έχει καμία επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **2.3 Χρήση Εκτιμήσεων**

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 3.

### **2.4 Μετατροπή σε Ξένο Νόμισμα**

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Συναλλαγές σε άλλα νομίσματα δεν υπάρχουν.

### **2.5 Επενδύσεις σε Ακίνητα**

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Συνήθως το κόστος αγοράς των επενδυτικών ακινήτων διακανονίζεται τους 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 στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης.

Μεταφορές ακινήτων από την κατηγορία των επενδύσεων σε ακίνητα γίνονται μόνο όταν υπάρχει μεταβολή χρήσης αυτών, που αποδεικνύεται από την έναρξη της ιδιοχρησιμοποίησης από την Εταιρεία 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.

## 2.6 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 στον ισολογισμό να μη διαφέρουν σημαντικά από το ποσό της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

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 λογαριασμού αποτελεσμάτων 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 ισολογισμού. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

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

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

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

## 2.7 Μισθώσεις

### *Η Εταιρεία ως εκμισθωτής*

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

Τα ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Τα μισθώματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων 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.

### *Η Εταιρεία ως μισθωτής*

Η Εταιρεία ως μισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπάρχουν λειτουργικές μισθώσεις για τις περιόδους που παρουσιάζονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις.

## 2.8 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.

## 2.9 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 η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων 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 περιόδου. 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.



## 2.10 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 Εταιρεία 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 τη 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 στον ισολογισμό για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή μείον την εύλογη αξία τυχόν περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος και τις μεταβολές που προκύπτουν από τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεβημένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα καταχωρούνται άμεσα στα αποτελέσματα. 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.

## 2.11 Πληροφόρηση ανά τομέα δραστηριότητας

Τομέας δραστηριότητας θεωρείται μια ξεχωριστή μονάδα της Εταιρείας που δραστηριοποιείται στην παροχή υπηρεσιών (επιχειρησιακός τομέας) ή που προσφέρει υπηρεσίες μέσα σε ένα οικονομικό περιβάλλον (γεωγραφικός τομέας) που υπόκειται σε κινδύνους και αποδόσεις που διαφέρουν από αντίστοιχους κινδύνους και αποδόσεις άλλων τομέων.

Η Εταιρεία κατά τις παρουσιαζόμενες περιόδους δραστηριοποιούταν μόνο στην Ελλάδα και ως εκ τούτου δεν παρουσιάζει ανάλυση κατά γεωγραφικό τομέα αλλά παρέχει πληροφόρηση μόνο ως προς τους επιχειρηματικούς τομείς.

## 2.12 Φόρος Εισοδήματος

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

## 2.13 Δαπάνες έκδοσης νέων μετοχών και εισαγωγής το Χρηματιστήριο

Η Εταιρεία έχει ξεκινήσει διαδικασίες για την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου με μετρητά και την ταυτόχρονη εισαγωγή των μετοχών της προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

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

Οι δαπάνες που αναλαμβάνονται για την προετοιμασία της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση των αποτελεσμάτων 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.

## 2.14 Αναταξινόμηση Συγκριτικών κονδυλίων

Οι ταμειακές ροές από την αγορά και την πώληση επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται στις επενδυτικές δραστηριότητες. Στις οικονομικές καταστάσεις της προηγούμενης χρήσης τα σχετικά ποσά παρουσιάζονταν στις λειτουργικές ροές. Στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών έγινε αναταξινόμηση των ταμειακών ροών για αγορές και πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων της προηγούμενης χρήσης, ποσού € 8.221.710 και € 15.500 αντίστοιχα, από τις λειτουργικές στις επενδυτικές δραστηριότητες, ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσης.

## 2.15 Νέα ΔΠΧΑ και διερμηνείες

Κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων είχαν εκδοθεί τα παρακάτω πρότυπα και διερμηνείες τα οποία όμως δεν έχουν εφαρμογή για αυτές τις οικονομικές καταστάσεις: Η εταιρία δεν έχει σκοπό να εφαρμόσει κανένα από τα Πρότυπα ή τις Διερμηνείες νωρίτερα.

*(α) ΔΠΧΑ 8 Λειτουργικοί Τομείς (ισχύει από 1η Ιανουαρίου 2009):*

Το ΔΠΧΑ 8 αντικαθιστά το ΔΛΠ 14 «Πληροφόρηση κατά τομέα». Το νέο ΔΠΧΑ απαιτεί την υιοθέτηση μιας διοικητικής προσέγγισης (management approach) για την παρουσίαση πληροφόρησης αναφορικά με την αποδοτικότητα των επιμέρους λειτουργικών τμημάτων της Εταιρείας. Οι πληροφορίες που γνωστοποιούνται είναι οι πληροφορίες που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αξιολόγηση της αποδοτικότητας κάθε τμήματος καθώς και του τρόπου κατανομής των οικονομικών πόρων στα επιμέρους τμήματα. Αυτή η πληροφόρηση είναι πιθανόν να διαφοροποιείται από τα στοιχεία που χρησιμοποιούνται για την κατάρτιση του ισολογισμού και της κατάστασης αποτελεσμάτων. Τέλος πρέπει να παρέχονται επεξηγήσεις για την βάση προετοιμασίας της πληροφόρησης των τομέων καθώς και συμφωνίες με τα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων.

*(β) ΕΔΔΠΧΑ 13: Προγράμματα Πιστότητας Πελατών (ισχύει για διαχειριστικές χρήσεις που αρχίζουν από 1η Ιουλίου 2008)*

Η ΕΔΔΠΧΑ 13 εφαρμόζεται στα προγράμματα των επιχειρήσεων που παρέχουν στους πελάτες κίνητρα να αγοράζουν προϊόντα ή υπηρεσίες της επιχείρησης. Η διερμηνεία αυτή δεν είναι εφαρμόσιμη στις εργασίες της Εταιρείας.

*(γ) ΔΛΠ 23: Κόστος Δανεισμού (αναθεωρημένο 2007) (ισχύει από 1η Ιανουαρίου 2009):*

Το αναθεωρημένο ΔΛΠ 23 καταργεί την επιλογή της άμεσης αναγνώρισης σαν έξοδο του κόστους δανεισμού που αφορά σε απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίου στοιχείου του ενεργητικού. Η εφαρμογή του αναθεωρημένου προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καθώς η Εταιρεία δεν σκοπεύει να δραστηριοποιηθεί στην κατασκευή ή μακροχρόνια ανάπτυξη ακινήτων ή άλλων στοιχείων που απαιτούν σημαντικό χρόνο κατασκευής.

*(δ) ΔΛΠ 1: Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων – αναθεωρημένο 2007 (ισχύει από 1η Ιανουαρίου 2009):*

Οι βασικές αλλαγές αυτού του Προτύπου συνοψίζονται στην ξεχωριστή παρουσίαση των μεταβολών της καθαρής θέσης που προέρχονται από συναλλαγές με τους μετόχους με την ιδιότητά τους ως μετόχων (π.χ. μερίσματα, αυξήσεις κεφαλαίου) από τις λοιπές μεταβολές της καθαρής θέσης (π.χ. αποθεματικά μετατροπής). Επιπλέον, η αναθεώρηση αυτή του Προτύπου επιφέρει αλλαγές στην ορολογία καθώς και στην παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων.

Οι νέοι ορισμοί του Προτύπου ωστόσο δεν αλλάζουν τους κανόνες αναγνώρισης, μέτρησης ή γνωστοποίησης συγκεκριμένων συναλλαγών και άλλων γεγονότων που απαιτούνται από τα υπόλοιπα Πρότυπα. Η εφαρμογή του αναθεωρημένου προτύπου αναμένεται να τροποποιήσει τη δομή και την περιγραφή των παρουσιαζόμενων οικονομικών καταστάσεων χωρίς ωστόσο να επιφέρει τροποποίηση στην οικονομική του κατάσταση.

*(ε) ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων – Αναθεωρημένο 2007 και επακόλουθες τροποποιήσεις σε ΔΛΠ 27, 28 και 31 (ισχύει για διαχειριστικές χρήσεις που αρχίζουν από 1η Ιουλίου 2009):*

Το αναθεωρημένο πρότυπο εισάγει σημαντικές τροποποιήσεις στην εφαρμογή της μεθόδου της εξαγοράς για την απεικόνιση των συνενώσεων επιχειρήσεων. Μεταξύ των αλλαγών στο πρότυπο είναι και η παροχή της δυνατότητας απεικόνισης των δικαιωμάτων τρίτων χωρίς έλεγχο (δικαιώματα μειοψηφίας) στην εύλογη αξία τους. Επιπλέον τα αναθεωρημένα πρότυπα ορίζουν ότι αγορές πρόσθετου ποσοστού σε μια θυγατρική ή η πώληση μέρους των μετοχών μιας θυγατρικής πρέπει να λογιστικοποιείται σαν συναλλαγή με τους μετόχους της επιχείρησης και οποιαδήποτε διαφορά να αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια. Το αναθεωρημένο ΔΠΧΑ 3 έχει εφαρμογή για τις εξαγορές επιχειρήσεων που πραγματοποιούνται σε διαχειριστικές χρήσεις που αρχίζουν από την 1η Ιουλίου 2009, ενώ δεν απαιτείται η αναπροσαρμογή των ενοποιήσεων που είχαν πραγματοποιηθεί πριν την υιοθέτηση του αναθεωρημένου προτύπου. Κατά την 31.12.2008 η Εταιρεία δεν είχε καμία θυγατρική ή συγγενή Εταιρεία, η εφαρμογή, επομένως, αυτής της αναθεώρησης δεν θα επηρεάσει την παρούσα οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

*(στ) ΔΠΧΑ 2: Παροχές που εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών – Αναθεώρηση 2008: προϋποθέσεις κατοχύρωσης και ακυρώσεις (ισχύει από 1η Ιανουαρίου 2009)*

Η αναθεώρηση του προτύπου διευκρινίζει ότι ως προϋποθέσεις κατοχύρωσης θεωρούνται μόνο οι προϋποθέσεις υπηρεσίας και οι προϋποθέσεις αποδοτικότητας, ενώ οποιοδήποτε άλλο στοιχείο πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των σχετικών παροχών κατά την ημερομηνία παραχώρησης. Η αναθεώρηση αυτή προς το παρόν δεν είναι εφαρμόσιμη για τις εργασίες της Εταιρείας καθώς δεν παρέχονται αμοιβάδες βασιζόμενες σε μετοχές.

*(ζ) ΔΛΠ 32 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση και ΔΛΠ 1 Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων – Αναθεώρηση 2008: Εξαγοράσιμα χρηματοοικονομικά μέσα και υποχρεώσεις κατά την εκκαθάριση (ισχύει από 1η Ιανουαρίου 2009)*

Η αναθεώρηση αυτή καθορίζει την ταξινόμηση ορισμένων εξαγοράσιμων χρηματοοικονομικών τίτλων καθώς και των όρων ορισμένων μέσων οι οποίοι υποχρεώνουν τον εκδότη στην πληρωμή αναλογίας των καθαρών περιουσιακών του στοιχείων κατά την εκκαθάριση. Η σχετική αναθεώρηση δεν είναι προς το παρόν εφαρμόσιμη στις εργασίες της Εταιρείας.

*η) ΔΛΠ 39 Αναθεώρηση: Επιλέξιμα Αντισταθμιζόμενα Στοιχεία(ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1<sup>η</sup> Ιουλίου 2009):*

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 39 παρέχει διευκρινίσεις για το σε ποιές συγκεκριμένες περιπτώσεις ένας αντισταθμιζόμενος κίνδυνος ή ένα τμήμα ταμειακών ρών μπορούν να αποτελέσουν επιλέξιμα στοιχεία σε μια σχέση αντιστάθμισης, για στοιχεία που πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

*ι) ΕΔΔΠΧΑ. 15 Συμφωνίες Κατασκευής Ακινήτων (από 1η Ιανουαρίου 2009)*

Σκοπός της ΕΔΔΠΧΑ. 15 είναι η παροχή οδηγιών αναφορικά με το εάν οι συμφωνίες κατασκευής ακινήτων εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 11 ή του Δ.Λ.Π. 18 και με το πότε θα πρέπει να αναγνωρίζεται το έσοδο που προκύπτει από τις συμφωνίες κατασκευής ακινήτων.

*ια) ΕΔΔΠΧΑ 16: Αντισταθμίσεις Καθαρής Επένδυσης σε Επιχειρηματική Δραστηριότητα του Εξωτερικού (ισχύει για διαχειριστικές χρήσεις που ξεκινούν την ή μετά την 1<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2008)*

Σκοπός της Διερμηνείας 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 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 ρών.

*ιβ)ΕΔΔΠΧΑ 17. Διανομές μη ταμειακών στοιχείων του ενεργητικού στους Ιδιοκτήτες για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/07/2009*

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 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 λογιστική αξία των πληρωτέων μερισμάτων όταν η επιχείρηση εξοφλεί τα μερίσματα πληρωτέα.

*ιγ) ΕΔΔΠΧΑ 18. Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από Πελάτες( ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009)*

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). Η ΕΔΔΠΧΑ εφαρμόζεται κυρίως στις επιχειρήσεις ή οργανισμούς κοινής ωφέλειας και δεν έχει εφαρμογή στις εργασίες της Εταιρείας.

*ιδ) Ετήσιες Βελτιώσεις 2008*

Το IASB στα πλαίσια του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων στα ΔΠΧΑ προχώρησε τον Μάιο του 2008 σε περιορισμένες τροποποιήσεις ενός αριθμού ΔΛΠ και ΔΠΧΑ. Οι περισσότερες από τις τροποποιήσεις αυτές έχουν έναρξη ισχύος την 1 Ιανουαρίου 2009 ή μεταγενέστερα. Στα επιμέρους πρότυπα που τροποποιήθηκαν περιλαμβάνεται και το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα». Η τροποποίηση του ΔΛΠ 40, η οποία επηρεάζει τις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου, ορίζει ότι τα ακίνητα που είναι υπό κατασκευή ή αξιοποίηση για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 40. Επομένως, όπου εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας τα ακίνητα αυτά επιμετρούνται στην εύλογη αξία. Όμως, σε περιπτώσεις που η εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου υπό κατασκευή δεν μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία, το ακίνητο επιμετράτε στο κόστος μέχρι την νεώτερη μεταξύ της ημερομηνίας ολοκλήρωσης της κατασκευής και της ημερομηνίας στην οποία η εύλογη αξία καθίσταται δυνατό να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Η τροποποίηση δεν θα επηρεάσει τις δραστηριότητες της Εταιρείας καθώς δεν κατέχει ακίνητα υπό κατασκευή ή αξιοποίηση. Οι τροποποιήσεις στα υπόλοιπα πρότυπα δε θα είναι σημαντική στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

### 3. 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 υπολογισμού 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*

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. 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 η Εταιρεία απαιτείται να προσδιορίζει την εύλογη αξία βασιζόμενη σε εκτιμήσεις.

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

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

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

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

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασιζόμενες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοίκιασης 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 ευρύτερα χρησιμοποιούμενη τεχνική εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου αποτελεί και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης που βασίζεται στην προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών από την αξιοποίηση το ακινήτου (μίσθωση). Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών είναι: η είσπραξη ενοικίων βάση υπαρχόντων συμβολαίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περίοδοι, 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 του ισολογισμού. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

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

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Επενδύσεις σε ακίνητα (εύλογη αξία)	64.541.588	26.199.903
Ποσοστό επί του συνόλου του ενεργητικού	93%	57%
Σωρευτική υπεραξία (εύλογη αξία μείον κόστος κτήσης)	13.467.066	12.163.949
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικού επιτόκιο ήταν 1% μεγαλύτερο	(3.191.461)	(1.120.733)
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικού επιτόκιο ήταν 1% μικρότερο	3.490.358	1.244.741
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μεγαλύτερο	(1.007.184)	(743.273)
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μικρότερο	1.006.789	807.592
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μεγαλύτερο	(1.625.486)	(991.929)
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μικρότερο	1.869.007	1.196.725

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 2008 ενέχει ακόμα μεγαλύτερο βαθμό αβεβαιότητας δεδομένου ότι διενεργείται 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, καθότι το φαινόμενο κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων βρίσκεται σε εξέλιξη. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας.

*β) Διαχωρισμός ακινήτου μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα και ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων ακινητοποιήσεων*

Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της ένα ακίνητο το οποίο περιλαμβάνει ένα τμήμα το οποίο κατέχεται για την αποκόμιση εσόδων μέσω της εκμίσθωσης και κατά ένα άλλο μέρος χρησιμοποιείται ως γραφεία της διοίκησης. Η διοίκηση εξασκεί την κρίση της για να καθορίσει εάν τα τμήματα αυτά μπορούν να πωληθούν ξεχωριστά, οπότε και τα λογιστικοποιεί διακεκριμένα, το μεν τμήμα που εκμισθώνεται λογίζεται ως επενδύσεις σε ακίνητα το δε ιδιοχρησιμοποιούμενο τμήμα λογίζεται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις.

*γ) Επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων σε εύλογη αξία.*

Σύμφωνα με τη λογιστική αρχή της Εταιρείας τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας χρησιμοποιούνται οι ίδιες μέθοδοι και διενεργούνται οι ίδιες κρίσεις και εκτιμήσεις όπως αναφέρονται παραπάνω για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Λογιστική Αξία ιδιοχρησιμοποιούμενου (εύλογη)	2.984.412	2.915.097
Ποσοστό επί του συνόλου του ενεργητικού	4%	6%
Σωρευτική υπεραξία σε αποθεματικό	794.005	655.431
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικού επιτόκιο ήταν 1% μεγαλύτερο	(151.574)	(150.979)
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικού επιτόκιο ήταν 1% μικρότερο	165.871	165.435

Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μεγαλύτερο	(47.081)	(45.671)
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μικρότερο	47.106	45.627
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μεγαλύτερο	(80.251)	(124.821)
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μικρότερο	92.624	93.226

#### 4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας. 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.

##### 4.1 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

Η Εταιρεία δεν υπόκειται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς όλες οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται σε ευρώ.

##### β) Κίνδυνος επιτοκίου

Η Εταιρεία 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 η Εταιρεία 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 προθεσμίας με μέγιστη διάρκεια λιγότερο από ένα μήνα.

Τα έσοδα από τόκους καθώς και το κόστος του τραπεζικού δανεισμού είναι πιθανόν να μεταβάλλεται με αντίστοιχη επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας λόγω μεταβολής των επιτοκίων. Κατά τη χρήση 2008 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρό επιτοκιακό έξοδο (μετά το συμψηφισμό των εσόδων από καταθέσεις με τα έξοδα από τον δανεισμό). Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα τα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2008 να μειωθούν κατά € 12.294. Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2008 να αυξηθούν κατά € 12.294. Αντίθετα, κατά τη συγκριτική χρήση 2007, η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρό επιτοκιακό κέρδος λόγω της διατήρησης υψηλών προθεσμιακών καταθέσεων. Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα τα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2007 να αυξηθούν κατά € 46.439. Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2007 να μειωθούν κατά € 46.439.

##### γ) Κίνδυνος τιμών

Κατά την 31/12/2008 η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο διακύμανσης των τιμών των χρηματοοικονομικών μέσων καθώς δεν έχει επενδύσεις σε χρεωστικούς ή συμμετοχικούς τίτλους και παράγωγα.

##### 4.2 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 της Εταιρείας πηγάζει από τις καταθέσεις σε πιστωτικά ιδρύματα και από τις απαιτήσεις από πελάτες και λοιπούς χρεώστες συμπεριλαμβανομένων και των απαιτήσεων από συμβόλαια εκμίσθωσης. Η Εταιρεία παρουσιάζει συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου καθώς το σύνολο σχεδόν των καταθέσεων της

31.12.2008. είναι τοποθετημένα σε μια τράπεζα. Επίσης το 52% του συνόλου των μισθωμάτων προέρχεται από δύο μισθωτές ενώ το 2007 το αντίστοιχο ποσοστό ανερχόταν στο 70%.

Αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας σε τράπεζες, η Εταιρεία 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, η Εταιρεία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της. Είναι πιθανόν οι μισθωτές να παραβούν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις για ορισμένα χρονικά διαστήματα. Ωστόσο η Εταιρεία 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 του ισολογισμού παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα. Σε καμία ημερομηνία δεν υπήρχαν καθυστερημένες ή απομειωμένες απαιτήσεις.

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας	265.167	16.347.847
Απαιτήσεις	1.613.395	26.528
<b>Σύνολο</b>	<b>1.878.562</b>	<b>16.374.375</b>

#### 4.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος η Εταιρεία να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην εξεύρεση κεφαλαίων για να καλύψει υποχρεώσεις που σχετίζονται με τα χρηματοοικονομικά μέσα. Η Εταιρεία 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 της Εταιρείας στις ανάλογες περιόδους, ανάλογα με την εναπομένουσα περίοδο από την ημερομηνία ισολογισμού 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 του ισολογισμού.

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εντός 3 μηνών</i>		
Προμηθευτές και επιταγές πληρωτέες	119.683	59.400
Πιστωτές διάφοροι	32.941	
<b>Σύνολο</b>	<b>152.624</b>	<b>59.400</b>
<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις άνω των τριών μηνών και πριν τους 12 μήνες</i>		
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	19.553.470	
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων εντός ένα έτους</b>	<b>19.706.094</b>	<b>59.400</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από 2 έως 3 έτη</b>		
Υποχρέωση από αγορά επενδυτικού ακινήτου	2.800.971	
<b>Σύνολο χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων</b>	<b>22.507.065</b>	<b>59.400</b>

Ο βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός της Εταιρείας αφορά σε πίστωση με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό και συμβατική λήξη τον Σεπτέμβριο του 2009. Η διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η σχετική χρηματοδότηση θα ανανεωθεί, δεδομένης της πολύ ικανοποιητικής χρηματοδοτικής δομής της και τις προβλεπόμενες επιδόσεις της με βάση τα συναφθέντα μισθωτήρια συμβόλαια. Η Εταιρεία έχει επιπλέον εγκεκριμένο χρηματοδοτικό όριο ποσού € 13.000.000 το οποίο δεν έχει χρησιμοποιήσει.

## 5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Η διαχείριση των κεφαλαίων της Εταιρείας έχει ως σκοπό:

- τη διασφάλιση της ικανότητας της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της,

- 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 την Εταιρεία.

Τα Κεφάλαια της Εταιρείας αποτελούνται από το μετοχικό κεφάλαιο, την διαφορά υπέρ το άρτιο, τα αποθεματικά κεφάλαια και το λογαριασμό των κερδών εις νέο. Τα Κεφάλαια της Εταιρείας μπορεί να μεταβάλλονται μέσω της καταβολής μερίσματος, της επιστροφής κεφαλαίου και της έκδοσης και διάθεσης νέων μετοχών.

Η αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της εταιρείας μπορεί εκτός από τα δικά της κεφάλαια να χρηματοδοτηθεί και από δανειακά κεφάλαια. Σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας, η Εταιρεία δύναται να προχωρήσει στη λήψη δανειακών κεφαλαίων μέχρι ποσοστού 50% του συνόλου του ενεργητικού της.

Ο δείκτης χρηματοοικονομικής μόχλευσης για την Εταιρεία την 31/12/2008 διαμορφώνεται ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Σύνολο Τραπεζικού δανεισμού	19.000.000	-
Σύνολο Ενεργητικού	69.630.955	45.657.758
Δείκτης Χρηματοοικονομικής Μόχλευσης	27,3%	0,0%

## 6. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

Η Εταιρεία παρουσιάζει οικονομική πληροφόρηση για δύο παρακάτω επιχειρηματικούς 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 επιχειρηματικό τομέα έχει ως ακολούθως:

	Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
<b>Χρήση 2008</b>				
Έσοδα από Μισθώματα	1.675.324	1.510.831		3.186.155
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	482.373	820.744		1.303.117
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων			(10.000)	(10.000)
<b>Σύνολο εσόδων τομέα</b>	<b>2.157.697</b>	<b>2.331.575</b>	<b>(10.000)</b>	<b>4.479.271</b>
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	(148.189)	(36.106)	(15.643)	(199.937)
<b>Κέρδη προ φόρων τομέων</b>	<b>2.009.507</b>	<b>2.295.469</b>	<b>(25.643)</b>	<b>4.279.334</b>
Έσοδα από τόκους				200.366
Λοιπά έσοδα				
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(902.542)
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(667.181)
Κέρδη προ φόρων				2.909.976
Φόρος εισοδήματος				(268.457)
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>				<b>2.641.519</b>
<b>31 Δεκέμβριος 2008</b>				
Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	37.940.588	26.601.000		64.541.588
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				5.089.367



<b>Σύνολο ενεργητικού</b>				<b>69.630.955,27</b>
Υποχρεώσεις επιχειρηματικών τομέων	3.215.421	126.149		3.341.570
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις				19.358.476
Σύνολο υποχρεώσεων				<b>22.700.045,46</b>
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	30.792.568	6.556.000		37.348.568
Λοιπές κεφαλαιουχικές επενδύσεις				
Αποσβέσεις				
	<b>Καταστήματα</b>	<b>Γραφεία</b>	<b>Λοιπά</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Χρήση 2007</b>				
Έσοδα από Μισθώματα	648.102	759.474		1.407.577
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	220.318	(615.667)	23.000	(372.348)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων			6.065	6.065
<b>Σύνολο εσόδων τομέα</b>	<b>868.421</b>	<b>143.808</b>	<b>29.065</b>	<b>1.041.293</b>
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	(179.255)	(24.346)	(602)	(204.203)
<b>Κέρδη προ φόρων τομέων</b>	<b>689.165</b>	<b>119.462</b>	<b>28.463</b>	<b>837.090</b>
Έσοδα από τόκους				308.332
Λοιπά έσοδα				425.695
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(447.908)
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(166.404)
Κέρδη προ φόρων				956.805
Φόρος εισοδήματος				3.143.106
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>				<b>4.099.910</b>
<b>31 Δεκέμβριος 2007</b>				
Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	10.689.903	15.200.000	310.000	26.199.903
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				19.457.855
Σύνολο ενεργητικού				<b>45.657.758</b>
Υποχρεώσεις επιχειρηματικών τομέων	81.812	164.137		245.949
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις				247.342
Σύνολο υποχρεώσεων				<b>493.291</b>
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	2.046.044	6.175.667		8.221.710
Λοιπές κεφαλαιουχικές επενδύσεις				
Αποσβέσεις				

## 7. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
---------------------------------	--------------------	---------------------------------	---------------------------------	--------

Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία	2.874.396	37.806	144.458	3.056.660	
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	6.645	23.503	22.823	52.971	
<b>Καθαρή Λογιστική Αξία 1/1/2007</b>	<b>2.867.751</b>	<b>14.303</b>	<b>121.635</b>	<b>3.003.689</b>	
Προσθήκες	73.179	4.350	76.708	154.237	
Μειώσεις		(17.041)		(17.041)	
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα					
Αποσβέσεις περιόδου	47.147	4.375	45.983	97.505	
Αποσβέσεις πωληθέντων		(17.041)		(17.041)	
Διαγραφή αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής	(53.792)			(53.792)	
Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω αναπροσαρμογής	(32.478)			(32.478)	
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία	2.915.097	25.115	221.166	3.161.378	
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις		10.837	68.806	79.643	
<b>Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2007</b>	<b>2.915.097</b>	<b>14.277</b>	<b>152.360</b>	<b>3.081.735</b>	
Προσθήκες			47.817,00	12.709,00	60.526
Μειώσεις					
Μεταφορές					
Αποσβέσεις περιόδου	69.259	4.647	49.634	123.540	
Αποσβέσεις πωληθέντων					
Διαγραφή αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής	(69.259)			(69.259)	
Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω αναπροσαρμογής	69.315			69.315	
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία	2.984.412	25.115	268.983	12.709	3.291.219
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	( )	15.484	118.440	133.924	
<b>Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2008</b>	<b>2.984.412</b>	<b>9.630</b>	<b>150.543</b>	<b>12.709</b>	<b>3.157.295</b>

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 Δεκεμβρίου 2008 και προέκυψε υπεραξία ποσού € 138.574 η οποία πιστώθηκε απευθείας στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων» (βλ. Σημ. 12). Κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής αναστράφηκαν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού € 69.259 και το κόστος κτήσεως του ακινήτου προσαρμόστηκε στην εύλογη αξία του.

Επί των ενσώματων ακινητοποιήσεων της Εταιρεία δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

## 8. ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Αξία κτήσης	5.617
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	5.617
<b>Καθαρή Λογιστική Αξία 1/1/2007</b>	<b>0</b>
Προσθήκες	2.372
Μειώσεις	
Αποσβέσεις περιόδου	(2.371)
Αξία κτήσης	7.989
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	7.989
<b>Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2007</b>	<b>0</b>

<b>Καθαρή Λογιστική Αξία 01/01/2008</b>	<b>0</b>
Προσθήκες	60.360
Μειώσεις	
Αποσβέσεις περιόδου	11.094
Αξία κτήσης	60.360
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	11.094
<b>Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2008</b>	<b>49.266</b>

## 9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b>31 Δεκεμβρίου 2007</b>
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	26.199.903	18.359.976
Αγορές ακινήτων	37.348.568	8.221.710
Μεταφορά από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση		
Προσθήκες- βελτιώσεις σε ακίνητα		
Πωλήσεις ακινήτων	(310.000)	(9.435)
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες	1.303.117	(372.348)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b>64.541.588</b>	<b>26.199.903</b>

### Χρήση 2008

Κατά τη χρήση 2008 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά είκοσι επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού συμβατικού τιμήματος € 36.445.150 (πλέον συμβολαιογραφικά και λοιπά έξοδα € 1.203.699).

Στα ανωτέρω ακίνητα περιλαμβάνεται και ένα συγκρότημα γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισού 108 συνολικού συμβατικού τιμήματος €4.800.000. Τμήμα του τιμήματος ποσού € 2.800.000 θα καταβληθεί στον πωλητή σε δύο έτη από την ημερομηνία αγοράς (30.04.2010) ή νωρίτερα εφόσον το ακίνητο εκμισθωθεί σε τρίτο. Το ακίνητο αναγνωρίστηκε αρχικά στην παρούσα αξία του συνολικού τιμήματος, ενώ η διαφορά ποσού € 300.281 αναγνωρίζεται σταδιακά στα έξοδα για χρεωστικούς τόκους.

Ως εκ τούτου, το συνολικό κόστος των νέων ακινήτων που αποκτήθηκαν το 2008 ανέρχεται σε € 37.348.568, η δε συνολική ταμειακή εκροή για την αγορά τους ανέρχεται σε € 34.848.849.

Επιπλέον προχώρησε στην πώληση αγροτεμαχίων αξίας € 310.000 έναντι ποσού € 300.000 πραγματοποιώντας ζημία ποσού € 10.000.

Όλα τα ακίνητα έχουν αποτιμηθεί με βάση μελέτη ορκωτού εκτιμητή μέλος του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών όπως προβλέπεται από το Ν.2778/1999. Από την αποτίμηση προέκυψε συνολικά κέρδος € 1.303.117 (2007: ζημία ποσού € 372.348), το οποίο αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης.

### Χρήση 2007

Κατά τη χρήση 2007 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τεσσάρων επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 7.922.000 (πλέον συμβολαιογραφικά και λοιπά έξοδα € 299.710). Επιπλέον προχώρησε στην πώληση αγροτεμαχίων αξίας € 9.435 έναντι ποσού € 15.500 πραγματοποιώντας κέρδη ποσού € 6.065.

**10. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ**

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
<b>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</b>		
Δοθείσες εγγυήσεις	4.245	1.745
<b>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</b>		
Προκαταβολές σε προμηθευτές	8.800	1.000
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	1.603.466	
Πελάτες	1.129	
Χρεώστες Διάφοροι		2.758
Έσοδα εισπρακτέα		22.770
<b>Σύνολο</b>	<b>1.613.395</b>	<b>26.528</b>

Ο λογαριασμός «Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο» αφορά σε καταβολή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου πέραν του ποσού που υποχρεούται η εταιρεία να καταβάλει με βάση την αύξηση κεφαλαίου που σχεδιάζει να πραγματοποιήσει σύμφωνα με την τελευταία απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Όλες οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρείας είναι εξυπηρετούμενες.

**11. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ**

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Ταμείο	3.080	11.290
Καταθέσεις όψεως	62.087	146.557
Καταθέσεις προθεσμίας	200.000	16.190.000
<b>Σύνολο</b>	<b>265.167</b>	<b>16.347.847</b>

**12. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ- ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ**

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Αριθμός κοινών μετοχών	9.840.000	2.400.000
Ονομαστική Αξία μετοχής	3	3
Μετοχικό κεφάλαιο	29.520.000	7.200.000
Διαφορά υπέρ το Άρτιο	(201.350)	23.535.000

Η κίνηση των λογαριασμών του μετοχικού κεφαλαίου και της διαφοράς υπέρ το άρτιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1/1/2008	2.400.000	7.200.000	23.535.000	30.735.000
Έκδοση νέων μετοχών με κεφαλαιοποίηση υπέρ το άρτιο	7.440.000	22.320.000	(22.320.000)	
Έξοδα αύξησης κεφαλαίου			(1.013.650)	(1.013.650)

Υπόλοιπο την 31/12/2008

**9.840.000****29.520.000****201.350****29.721.350****Χρήση 2008**

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στη συνεδρίασή της 28.01.2008 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 22.320.000 με ισόποση αύξηση τμήματος του αποθεματικού υπέρ το άρτιο και την έκδοση 7.440.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 3 η κάθε μία. Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε € 29.520.000 και διαιρείται σε 9.840.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3 εκάστη.

Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου ποσού € 1.013.650 αφορούν σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου και αμοιβές συμβούλων αναφορικά με την έκδοση νέων μετοχών που προγραμματίζει να πραγματοποιήσει η Εταιρεία κατά την χρήση 2009. Συγκεκριμένα η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 27/11/2008 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 53.400.000 με την έκδοση 17.800.000 νέων μετοχών. Σημειώνεται ότι σε περίπτωση και κατά την έκταση που η ανωτέρω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου δεν ολοκληρωθεί οι σχετικές δαπάνες θα μεταφερθούν από το λογαριασμό «Διαφορά υπέρ το άρτιο» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

**Χρήση 2007**

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στη συνεδρίασή της 27.08.2007 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 3.600.000 με την έκδοση 1.200.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 3 η κάθε μία. Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε € 7.200.000 και διαιρείται σε 2.400.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3 εκάστη.

Συνολικά αντλήθηκαν κεφάλαια € 26.004.000 ενώ πραγματοποιήθηκαν έξοδα αύξησης κεφαλαίου € 36.000 (φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου). Το φορολογικό όφελος ποσού € 9.000 αναγνωρίστηκε αφαιρετικά των σχετικών εξόδων απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια.

**13. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ**

	<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b>31 Δεκεμβρίου 2007</b>
Τακτικό Αποθεματικό	59.452	3.738
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων	794.005	655.431
Αφορολόγητα αποθεματικά	338.437	
<b>Σύνολο</b>	<b>1.191.894</b>	<b>659.169</b>

Το τακτικό αποθεματικό διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συσσωρευμένες ζημιές.

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

Τα αφορολόγητα αποθεματικά έχουν σχηματιστεί με αφορολόγητα κέρδη που πραγματοποίησε η Εταιρεία πριν την μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. και μπορούν να διανεμηθούν εφόσον πρώτα φορολογηθούν.

**14. ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΡΔΩΝ ΕΙΣ ΝΕΟ**

Στο λογαριασμό υπόλοιπο κερδών εις νέο περιλαμβάνεται ποσό € 13.275.850 (2007: € 12.163.949 το οποίο προέρχεται από μη πραγματοποιημένα κέρδη αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων.

Από τα κέρδη της χρήσης 2008 συνολικού ποσού € 2.641.519 το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να προτείνει προς τη Γενική Συνέλευση:

α) το σχηματισμό του κατά το νόμο τακτικού αποθεματικού ποσού € 66.920.

#### 15. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
<b>Καθαρή υποχρέωση καθορισμένης παροχής την 1η Ιανουαρίου</b>	<b>93.383</b>	<b>94.433</b>
Πληρωθείσες παροχές	-	-
Έξοδο στα αποτελέσματα	34.348	(1.050)
<b>Καθαρή υποχρέωση καθορισμένης παροχής της 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>127.731</b>	<b>93.383</b>

Το ποσό που έχει αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα αναλύεται ως εξής:

Κόστος υπηρεσίας	4.835	4.835
Κόστος προϋπηρεσίας/ αναλογιστικής ζημίας	24.844	(9.662)
Τόκος στην υποχρέωση	4.669	3.777
<b>Έξοδο που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα</b>	<b>34.348</b>	<b>(1.050)</b>

#### 16. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2008
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	509.444	160.679
Υποχρέωση από αγορά επενδυτικού ακινήτου (βλ. σημείωση 9)	2.600.784	
Προβλέψεις για ενδεχόμενους Φόρους		8.000
<b>Σύνολο</b>	<b>3.110.228</b>	<b>168.679</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές	119.683	59.400
Επιταγές πληρωτέες		25.696
Ελληνικό Δημόσιο παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι – τέλη	132.597	45.378
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	18.982	9.190
Πιστωτές διάφοροι	32.941	
<b>Σύνολο</b>	<b>304.203</b>	<b>139.664</b>

**17. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ**

	31 Δεκεμβρίου 2008		31 Δεκεμβρίου 2007	
	Λογιστική Αξία	Μέσο Επιτόκιο	Λογιστική Αξία	Μέσο Επιτόκιο
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικό δάνειο	19.000.000	5,69%	-	5,75%

Η εύλογη αξία του δανείου της Εταιρείας προσέγγιζε την λογιστική του αξία καθώς πρόκειται για δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου το οποίο επανατιμολογήθηκε στο τέλος της χρήσης.

**18. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ**

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Έσοδα από Μισθώσεις Καταστημάτων	1.675.324	648.102
Έσοδα από Μισθώσεις Γραφείων	1.474.523	759.474
Έσοδα από Μισθώσεις λοιπών χώρων	36.308	
<b>Σύνολο Εσόδων από Μισθώματα</b>	<b>3.186.155</b>	<b>1.407.577</b>

Τα μελλοντικά μισθώματα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης αναλύονται ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Μέχρι 1 έτος	4.481.284	1.509.987
Από 2 έως 5 έτη	17.369.372	6.458.401
Περισσότερο από 5 έτη	24.869.763	5.592.684
<b>Σύνολο</b>	<b>46.720.418</b>	<b>13.561.072</b>

**19. ΛΟΙΠΑ ΈΣΟΔΑ**

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Μερίσματα		105.023
Κέρδη από την πώληση χρηματοοικονομικών μέσων		318.412
Λοιπά έσοδα		2.260
<b>Σύνολο</b>		<b>425.695</b>

**20. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ**

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Ασφάλιστρα	55.674	21.376
Αμοιβές εκτιμητών	62.360	60.174
Μεσιτείες και λοιπές προμήθειες		85.106
Αμοιβές και έξοδα διαφόρων τρίτων	44.474	
Φόροι - τέλη	13.524	34.685

Λοιπά έξοδα	23.906	2.862
<b>Σύνολο</b>	<b>199.938</b>	<b>204.203</b>
Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που δεν έχουν εκμισθωθεί	22.398	602
Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που έχουν εκμισθωθεί	177.539	203.601
<b>Σύνολο</b>	<b>199.938</b>	<b>204.203</b>

**21. ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ**

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Τακτικές αποδοχές	337.354	179.009
Εργοδοτικές εισφορές (προγράμματα καθορισμένων εισφορών)	70.847	36.082
<b>Σύνολο</b>	<b>408.200</b>	<b>215.091</b>
Αριθμός προσωπικού	9	6

**22. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ**

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Αμοιβές τρίτων (δικηγόροι, λογιστές, σύμβουλοι)	66.885	39.399
Έξοδα γραφείων διοίκησης (Φωτισμός, τηλεφωνεία, κτλ)	31.911	33.116
Ασφάλιστρα	1.299	3.148
Επισκευές και Συντηρήσεις	11.175	5.452
Φόροι-Τέλη	35.889	16.024
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	32.005	12.579
Έξοδα δημοσιεύσεων	29.864	7.866
Λοιπά έξοδα	63.559	15.356
Έξοδα συμβούλων για εισαγωγή μετοχών στο Χρηματιστήριο	87.120	
<b>Σύνολο</b>	<b>359.707</b>	<b>132.940</b>

Στα λειτουργικά έξοδα της χρήσης 2008 περιλαμβάνονται και αμοιβές συμβούλων, αναδόχων, νομικών και λοιπών συμβούλων ποσού € 87.120 για υπηρεσίες που σχετίζονται με την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο.

**23. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ**

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	123.540	97.505
Αποσβέσεις άυλων ακινητοποιήσεων	11.094	2.371
<b>Σύνολο</b>	<b>134.634</b>	<b>99.876</b>



**24. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ**

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Τόκοι βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	566.668	165.081
Τόκοι προεξόφλησης αναβαλλόμενου τιμήματος για αγορά επενδυτικού ακινήτου	100.094	
Λοιπά έξοδα τραπεζών	419	1.323
<b>Σύνολο</b>	<b>667.181</b>	<b>166.404</b>

**25. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Τρέχων φόρος		162.990
Αναβαλλόμενος φόρος		(3.357.984)
Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων		33.817
Πρόβλεψη διαφορών φορολογικού ελέγχου		8.000
Τρέχων φόρος ΑΕΕΑΠ	268.457	10.071
<b>Σύνολο φόρου εισοδήματος</b>	<b>268.457</b>	<b>(3.143.106)</b>

**Χρήση 2008**

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. Για την περίοδο 01.01.2008-31.12.2008 το κονδύλι του φόρου ανήλθε στο ποσό των €268.457 και αναλύεται ως εξής: Για το πρώτο εξάμηνο ποσό €120.643 και για το δεύτερο εξάμηνο €147.814.

Επιπλέον κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία ελέγχθηκε από τις φορολογικές αρχές για τη διαχειριστική χρήση 2007. Από τον φορολογικό έλεγχο προέκυψαν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις συνολικού ποσού € 10.073 έναντι των οποίων η Εταιρεία είχε ήδη σχηματίσει την προηγούμενη χρήση πρόβλεψη €8.000, ενώ η διαφορά των € 2.073 βάρυνε τα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης.

**Χρήση 2007**

Η Εταιρεία μετατράπηκε σε Α.Ε.Ε.Α.Π. την 14.12.2007. Μέχρι την ημερομηνία αυτή υπάγεται σε φόρο εισοδήματος επί των ετήσιων φορολογητέων κερδών της σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του φορολογικού νόμου Ν.2238/98. Ο θεσπισμένος φορολογικός συντελεστής για τη χρήση ανέρχεται σε 25%. Τα λογιστικά κέρδη της περιόδου 1.1-13.12.2007 προσαρμόστηκαν με τα αφορολόγητα έσοδα και τα μη εκπιπτόμενα έξοδα και φορολογήθηκαν με συντελεστή 25%. Από την 13.12.2007 η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με το καθεστώς των Α.Ε.Ε.Α.Π. Ο φόρος υπολογίζεται εφαρμόζοντας ένα συντελεστή ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (ήτοι 31.12.2007 με ποσοστό 0,50%) επί του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα πλέον των διαθεσίμων της Εταιρείας. Για την περίοδο 14.12-31.12.2007 το σχετικό ποσό υπολογίστηκε σε € 10.071 και επιβάρυνε το κονδύλι του φόρου εισοδήματος.

Λόγω της αλλαγής φορολογικού καθεστώτος, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές φορολογικές διαφορές μεταξύ λογιστικού και φορολογητέου εισοδήματος και ως εκ τούτου δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογία. Ως εκ τούτου η συνολική αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση που είχε αναγνωριστεί μέχρι εκείνη την ημερομηνία αναστράφηκε στα αποτελέσματα. Το όφελος από την αλλαγή φορολογικού καθεστώτος ανήλθε σε € 3.432.971 και αναγνωρίστηκε αφαιρετικά στο κονδύλι του φόρου εισοδήματος. Τέλος, κατά τη διάρκεια της χρήσης 2007 η Εταιρεία ελέγχθηκε από τις φορολογικές αρχές για τις διαχειριστικές

χρήσεις 2003-2006. Από τον φορολογικό έλεγχο προέκυψαν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις συνολικού ποσού € 33.817 που επιβάρυνε το κονδύλι φόρου εισοδήματος της χρήσης.

## 26. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους	2.641.519	4.099.910
Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών	9.840.000	6.150.000
<b>Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή</b>	<b>0,2684</b>	<b>0,6667</b>

Ο αριθμός μετοχών για την χρήση 31.12.2007 έχει αναπροσαρμοστεί προκειμένου να απεικονίζεται η έκδοση 3,1 δωρεάν νέων μετοχών για κάθε μια παλαιά λόγω κεφαλαιοποίησης της διαφοράς υπέρ το άρτιο.

## 27. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

### (α) Δικαστικές υποθέσεις

Σε βάρος της Εταιρείας έχουν κατατεθεί αγωγές από πελάτες της και τρίτους 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 την χρήση που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2007. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη χρήση του 2008 λόγω του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας.

## 28. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

### (α) Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Μισθοί	172.217	130.287,00
Εργοδοτικές Εισφορές	28.218	23.468,00
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένης παροχής		
<b>Σύνολο Παροχών</b>	<b>200.435</b>	<b>153.755</b>
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	127.731	93.908,02

### (β) Συναλλαγές με Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Αμοιβές για παροχή νομικών υπηρεσιών για αγορές	283.137	52.829

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

**29. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ****(α) Συναλλαγές και υπόλοιπα με εταιρείες ομίλου Marfin Investment Group A.E. Συμμετοχών**

	<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b>31 Δεκεμβρίου 2007</b>
Έσοδα Ενοικίων	442.084	
Υποχρεώσεις -εγγυήσεις ενοικίων	84.000	
Δαπάνη για αγορά Λογισμικού	57.980	

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

<b>MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ</b>	<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b>30 Δεκεμβρίου 2007</b>
Έσοδα Ενοικίων	856.842	9.399
Έσοδα Τόκων	191.138	308.087
Έξοδα τόκων	(100)	
Έξοδα για εισαγωγή στο ΧΑΑ	60.000	
<b>ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ</b>	<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b>30 Δεκεμβρίου 2007</b>
Έξοδα για εισαγωγή στο ΧΑΑ	119.000	
	<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b>31 Δεκεμβρίου 2007</b>
Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας	233.259	16.295.498
Εγγυήσεις Μισθωμάτων	218.062	12.400

**30. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ**

Κατά το διάστημα από 1 Ιανουαρίου 2009 και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά 1 νέου ακινήτου έναντι συνολικού ποσού € 735.000 (πλέον έξοδα ποσού € 20.245) και συνολικής εύλογης αξίας όπως προσδιορίστηκε από μελέτη εκτιμητή μέλος του Σ.Ο.Ε ποσού € 767.000.

Αθήνα, 27 Ιανουαρίου 2009

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος του Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ  
Α.Δ.Τ. Ξ 131760

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

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