



**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4 ΤΟΥ Ν. 3556/2007  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ  
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009**

Η παρούσα Ετήσια Οικονομική Έκθεση είναι εκείνη που εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.» την 10/02/2010 και έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση [www.migre.gr](http://www.migre.gr), όπου και θα παραμείνει στη διάθεση του επενδυτικού κοινού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 5 ετών από την ημερομηνία της συντάξεως και δημοσιοποίησής της. Επισημαίνεται ότι τα δημοσιευθέντα στον Τύπο συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν στο να παράσχουν στον αναγνώστη μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της εταιρείας, αλλά δεν παρέχουν την ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης, των χρηματοοικονομικών επιδόσεων και των ταμιακών ροών της εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

|   |    |
|---|----|
| I ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....   | 4  |
| II ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ .....   | 5  |
| III ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....   | 7  |
| IV ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....   | 13 |
| V ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ .....  | 14 |
| VI ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....   | 15 |
| VII ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....   | 16 |
| VIII ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ .....   | 17 |
| 1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....  | 17 |
| 2. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ .....   | 17 |
| 3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ .....   | 26 |
| 4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ .....   | 27 |
| 5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ .....   | 29 |
| 6. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ .....   | 30 |
| 7. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ .....  | 32 |
| 8. ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....  | 33 |
| 9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ .....  | 33 |
| 10. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....   | 34 |
| 11. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ .....  | 35 |
| 12. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ- ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ .....  | 35 |
| 13. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ .....   | 36 |
| 14. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ .....   | 37 |
| 15. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ .....                                 | 37 |
| 16. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....   | 37 |
| 17. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ .....  | 38 |
| 18. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ .....   | 38 |
| 19. ΛΟΙΠΑ ΈΣΟΔΑ.....  | 38 |
| 20. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ .....                                      | 38 |
| 21. ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ .....  | 39 |
| 22. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ.....   | 39 |
| 23. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ.....  | 39 |
| 24. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....  | 39 |
| 25. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....   | 39 |
| 26. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ .....   | 40 |
| 27. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....   | 40 |
| 28. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....   | 40 |
| 29. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ .....   | 41 |
| 30. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ .....   | 41 |
| IX Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009 .....                           | 42 |
| X Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών ..... | 43 |
| XI Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών .....                                | 44 |
| XII Πίνακας αντιστοιχίας παραπομπών με τις πληροφορίες του άρθρου 10 του ν. 3401/2005 .....           | 45 |

**Ι ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

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

Δηλώνεται με την παρούσα ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

- Α. οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «MIG Real Estate Α.Ε.Α.Π.» για την περίοδο από 1η Ιανουαρίου 2009 έως την 31η Δεκεμβρίου 2009, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας,
- Β. η έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει.

Αθήνα, 10 Φεβρουαρίου 2010

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος Δ.Σ

Η.ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ  
Α.Δ.Τ. Ξ 131760

Ι.ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

ΑΙΚ.ΚΑΨΑΛΗ  
Α.Δ.Τ.Ξ 140806

**II ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

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

**Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (η Εταιρεία), που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2009, και τις καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών των χρήσεων που έληξε την ημερομηνία αυτή καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές 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 Αναφοράς, 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 απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το κατά πόσο 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 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009, την χρηματοοικονομική της επίδοση και τις Ταμειακές της Ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**Αναφορά επί άλλων νομικών θεμάτων**

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

Αθήνα, 11 Φεβρουαρίου 2010

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



**III ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΤΗΣ MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2009**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Υποβάλλουμε προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων τις οικονομικές καταστάσεις της «MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ» για την εταιρική χρήση 01/01. – 31/12/2009, οι οποίες εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

Η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου καταρτίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920, του άρθρου 4 του Ν.3556/2007 και της Απόφασης 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει **(α)** τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, οι οποίες έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), 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, **(β)** την Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή και **(γ)** τις πληροφορίες των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Σας παραθέτουμε τα βασικά στοιχεία που αφορούν στη δραστηριότητα της Εταιρίας κατά την παρελθούσα οικονομική χρήση 2009.

**A. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

Κατά τη χρήση 2009 η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ κατέγραψε σημαντική αύξηση των οικονομικών μεγεθών της. Έτσι, στο τέλος της χρήσης 2009 το χαρτοφυλάκιο της αποτελείται από 31 επενδυτικά ακίνητα, συνολικής αξίας € 66.493.031 (εκτίμηση ΣΟΕ της 31/12/2009) και 1 ιδιοχρησιμοποιούμενο αξίας € 2.975.969. Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του χαρτοφυλακίου αποτυπώνονται αφενός στην ευρεία διασπορά του ως προς τα ακίνητα και τους μισθωτές και αφετέρου στην υψηλή μισθωτική απόδοση και στην κερδοφορία.

Ειδικότερα, η διαμόρφωση των οικονομικών αποτελεσμάτων για τη χρήση 2009 αναλύεται ως ακολούθως:

**Κύκλος εργασιών:** Τα συνολικά έσοδα της Εταιρίας ανήλθαν σε € 5.432.148 σύμφωνα με τον κάτωθι πίνακα:

|   |                  |
|---|------------------|
| Έσοδα από μισθώματα   | 4.533.744        |
| Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 762.237          |
| Κέρδη / Ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων                |                  |
| Έσοδα από τόκους  | 29.141           |
| Λοιπά έσοδα   | 107.026          |
| <b>Σύνολο Εσόδων</b>  | <b>5.432.148</b> |

Τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων ανήλθαν σε € 4.533.744. έναντι € 3.186.155 για τη χρήση 2008, παρουσιάζοντας αύξηση 42,30%. Η αύξηση αυτή οφείλεται αφενός σε νέες μισθώσεις που σύναψε η εταιρία εντός του 2009 και αφετέρου στην ωρίμανση μισθώσεων που καταρτίστηκαν εντός του 2008.

Από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογες αξίες που διενεργεί εξαμηνιαίως το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών προέκυψε κέρδος € 762.237 για το σύνολο της χρήσης 2009 ενώ κατά την προηγούμενη χρήση 2008 η Εταιρία είχε εμφανίσει κέρδη ύψους € 1.303.117.

Τέλος, κατά τη διάρκεια της παρελθούσας χρήσης η Εταιρία είχε έσοδα τόκων € 29.141, προερχόμενα από την τοποθέτηση των διαθέσιμων της στη διατραπεζική αγορά.

**Χρηματοοικονομικά Έξοδα:** Τα έξοδα τόκων ανήλθαν σε € 597.345 για τη χρήση 2009 έναντι € 667.181 το προηγούμενο έτος. Η υποχώρηση αυτή οφείλεται στην μείωση των δανειακών υποχρεώσεων σε € 9.000.000 από € 19.000.000 στο τέλος της χρήσης 2008. Σημειώνεται, ότι τα δάνεια της Εταιρίας είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα και έχουν συναφθεί στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής της με σκοπό τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτων.

**Λειτουργικά Έξοδα:** Τα συνολικά λειτουργικά έξοδα, δηλαδή i) τα διοικητικά έξοδα, ii) τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και iii) λοιπά έξοδα (ενοίκια, έξοδα γραφείων, αμοιβές τρίτων, συντηρήσεις, δημοσιεύσεις, κλπ) ανήλθαν σε € 990.331, αυξημένα κατά μόλις 2,3% έναντι συνολικών λειτουργικών εξόδων € 967.845 το 2008.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**Κέρδη προ Φόρων:** Τα προ φόρων κέρδη ανήλθαν σε € 3.723.023 έναντι € 2.909.976 το 2008, παρουσιάζοντας ετήσια αύξηση κατά 27,94%.

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

Για τη χρήση 2009 ο φόρος εισοδήματος ανήλθε σε € 157.540, μειωμένος κατά 41,3% έναντι του φόρου εισοδήματος € 268.457 της προηγούμενης χρήσης, ως αποτέλεσμα της διατήρησης του επιτοκίου παρέμβασης της ΕΚΤ στα ιστορικά χαμηλά επίπεδα του 1% από τις 7/5/2009 έως σήμερα.

**Καθαρά κέρδη μετά από φόρους:** Τα καθαρά μετά από φόρους κέρδη της χρήσης 2009 διαμορφώθηκαν σε € 3.565.483 έναντι € 2.641.519 το 2008.

## **Β. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

### **Ανάπτυξη χαρτοφυλακίου**

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

Κατά τη χρήση 2009 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά 2 επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 1.134.998 (πλέον συμβολαιογραφικά και λοιπά έξοδα € 54.205).

Κατόπιν τούτου, στις 31/12/2009 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο αποτελείτο από 31 ακίνητα, μικτής εκμισθωμένης επιφάνειας 23.222 τμ περίπου και αξίας αποτίμησης (εύλογης αξίας) € 66.493.031, σύμφωνα με την από 31/12/2009 αποτίμηση του ΣΟΕ.

Εκτός των ανωτέρω ακινήτων που η Εταιρία διαχειρίζεται επενδυτικά, η Εταιρία χρησιμοποιεί ως γραφεία της τμήμα του αυτοτελούς κτιρίου επί της οδού Τζώρτζ 4 στην Αθήνα. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα γραφεία αποτιμώνται από τον ΣΟΕ σε € 2.975.969, η δε επιφάνειά τους ανέρχεται σε 854,47 τμ. Το υπόλοιπο τμήμα του εν λόγω κτιρίου μισθώνεται από την Τράπεζα Πειραιώς και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα.

Στο τέλος του έτους 2009 το συνολικό χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας περιελάμβανε 24.077 τμ με συνολική εύλογη αξία € 69.469.000 σύμφωνα με την από 31/12/2009 αποτίμηση του ΣΟΕ.

### **Χρηματοδότηση των επενδύσεων**

Οι επενδύσεις της Εταιρίας έχουν χρηματοδοτηθεί στο μεγαλύτερο μέρος τους με ίδια κεφάλαια και σε μικρότερο βαθμό με τραπεζικό δανεισμό. Στην αρχή της χρήσης 2009 τα ταμειακά διαθέσιμα και ο τραπεζικός δανεισμός ανέρχονταν αντίστοιχα σε € 265.167 και € 19.000.000.

Μετά την εισαγωγή της στο Χρηματιστήριο Αθηνών τον Ιούλιο του 2009 η Εταιρία διέθεσε, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, το καθαρό προϊόν από την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου για τη μείωση του τραπεζικού της δανεισμού σε € 9.000.000.

Στο τέλος της χρήσης 2009 τα ταμειακά διαθέσιμα ανέρχονταν σε € 3.588.280 και ο τραπεζικός δανεισμός σε € 9.000.000, ανερχόμενος στο 12,28% του συνολικού ενεργητικού. Διευκρινίζεται, ότι σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία οι ΑΕΕΑΠ επιτρέπεται να προχωρούν σε δανεισμό στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής των έως το 50% του συνολικού ενεργητικού.

### **Γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου**

Το 75% των ακινήτων της Εταιρίας βρίσκεται στην Αττική. Πέραν αυτών, η Εταιρία έχει 4 ακίνητα στη Θεσσαλονίκη και ακόμη 4 σε άλλες αστικές περιοχές της Ελλάδος.

|   | Ακίνητα | % συνόλου |
|---|---------|-----------|
| Αθήνα / Πειραιάς / Αττική                           | 24      | 75,0%     |
| Θεσσαλονίκη (Θεσσαλονίκη, Κορδελιό, Καλοχώρι)       | 4       | 12,5%     |
| Λουιές Πόλεις (Πτολεμαΐδα, Ηράκλειο, Λάρισα, Βόλος) | 4       | 12,5%     |
| Σύνολο  | 32      | 100%      |



**Κατανομή Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου ανά Κατηγορία Ακινήτου**

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

|                       | Αριθμός Ακινήτων | % συνόλου |
|-----------------------|------------------|-----------|
| Γραφειακοί Χώροι      | 6                | 18,8%     |
| Τραπεζικά Καταστήματα | 22               | 68,8%     |
| Εμπορικά Ακίνητα      | 4                | 12,5%     |
| Σύνολο                | 32               | 100%      |

**Διασπορά χαρτοφυλακίου ανά μισθωτή**

Τα 2/3 των ακινήτων είναι τραπεζικά καταστήματα, μισθωμένα στις Τράπεζες Marfin Egnatia, Millennium, Citibank και Πειραιώς. Η Marfin Egnatia Bank, ο μεγαλύτερος μισθωτής σε όρους μισθωτικών εσόδων, συμβάλλει κατά 33% στα συνολικά ετησιοποιημένα έσοδα μισθωμάτων.

|                     | Αριθμός Ακινήτων | % Ετησ. Εσόδων |
|---------------------|------------------|----------------|
| Marfin Egnatia Bank | 16               | 33,1%          |
| Millennium Bank     | 4                | 20,1%          |
| Υγεία               | 1                | 11,1%          |
| Τράπεζα Πειραιώς    | 2                | 8,5%           |
| Deloitte            | 1                | 7,2%           |
| Grant Thornton      | 1                | 7,0%           |
| Λοιποί              | 7                | 13,0%          |
| Σύνολο              | 32               | 100,0%         |

Όλα τα ακίνητα, πλην ενός που είναι κενό, είναι μισθωμένα. Όλα τα ακίνητα είναι ελεύθερα βαρών. Το προσωπικό της Εταιρίας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2009 ανερχόταν σε 9 εργαζόμενους, αμετάβλητο έναντι της προηγούμενης χρήσης.

**Γ. ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ**

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

|                            | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|----------------------------|------------|------------|
| Κυκλοφορούν Ενεργητικό     | 4,97%      | 2,70%      |
| Σύνολο Ενεργητικού         |            |            |
| Σύνολο Υποχρεώσεων         | 21,16%     | 48,37%     |
| Ίδια Κεφάλαια              |            |            |
| Κυκλοφορούν Ενεργητικό     | 30,10%     | 9,65%      |
| Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις |            |            |
| Έσοδα από μισθώματα        | 6,92%      | 7,02%      |
| Μ.Ο Επενδύσεων σε Ακίνητα  |            |            |
| Καθαρά Κέρδη μετά Φόρων    | 6,64%      | 5,74%      |
| Μ.Ο. Ιδίων Κεφαλαίων       |            |            |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**Απόδοση χαρτοφυλακίου**

Η μικτή απόδοση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου (ετησιοποιημένα έσοδα μισθωμάτων / αξία αποτίμησης των μισθωμένων ακινήτων 31/12/2009) ανερχόταν σε 7,61% στο τέλος του έτους 2009 έναντι 7,51% στις 31/12/2008.

**Δ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2009**

Όπως προαναφέρθηκε στο Κεφάλαιο Β (εξέλιξη Εργασιών της Εταιρίας), κατά τη χρήση 2009 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά 2 επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 1.134.998 (πλέον συμβολαιογραφικά και λοιπά έξοδα € 54.206). Αμφότερες οι επενδύσεις χρηματοδοτήθηκαν με ίδια κεφάλαια από τις ταμειακές ροές της Εταιρίας.

Τον Ιούλιο του έτους 2009 ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες εισαγωγής της MIG Real Estate στο Χρηματιστήριο Αθηνών, της μοναδικής εταιρίας που εισήχθη στην Ελληνική χρηματιστηριακή αγορά κατά το έτος 2009. Η Εταιρεία διέθεσε σε Δημόσια Προσφορά 2.500.000 νέες μετοχές προς 4.00 Ευρώ ανά μετοχή. Η ευρεία ανταπόκριση του επενδυτικού κοινού είχε ως αποτέλεσμα να καλυφθεί η Δημόσια Προσφορά κατά 4,54 φορές, προσθέτοντας 10.795 νέους μετόχους στο μετοχολόγιο της Εταιρίας. Η διαπραγμάτευση των μετοχών της Εταιρίας στην Κατηγορία Μικρής και Μεσαίας Κεφαλαιοποίησης ξεκίνησε την 23<sup>η</sup> Ιουλίου 2009.

Στις 18 Δεκεμβρίου 2009 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας ενέκρινε την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως 40.000 εκατ. με σκοπό τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτων. Περαιτέρω, η ίδια Γενική Συνέλευση παρείχε την έγκριση στο ΔΣ της Εταιρίας να προχωρήσει στην απόκτηση 3 επενδυτικών ακινήτων από εταιρίες που συνδέονται με την MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ κατά την έννοια του ΔΛΠ 24. Τα ακίνητα αυτά είναι ένα τραπεζικό κατάστημα στη Λαμία, ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων με τραπεζικό κατάστημα στην Αθήνα και ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων επίσης στην Αθήνα. Οι επενδύσεις αυτές, όταν ολοκληρωθούν, θα ενισχύσουν σημαντικά τόσο το προφίλ του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, όσο και την κερδοφορία της, με δεδομένο ότι η μικτή μισθωτική απόδοσή τους είναι αισθητά υψηλότερη του συνολικού κόστους δανεισμού που θα απαιτηθεί για τη χρηματοδότησή τους.

**Ε. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2010**

Οι προοπτικές για τον εγχώριο κλάδο των ακινήτων για το τρέχον έτος 2010, αλλά και για τα επόμενα έτη, είναι συνυφασμένες με την πορεία της Ελληνικής οικονομίας. Η τρέχουσα οικονομική ύφεση και οι μακροοικονομικές ανισορροπίες της Ελληνικής οικονομίας συνθέτουν ένα περιβάλλον αβεβαιότητας και επηρεάζουν το σύνολο των κλάδων της οικονομίας, συμπεριλαμβανομένου και αυτού των επαγγελματικών ακινήτων.

Εκτιμούμε, ότι η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ είναι σε θέση να διαχειρισθεί με τον καλύτερο τρόπο την τρέχουσα οικονομική κατάσταση. Από τη μία πλευρά στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας δεν διαφαίνεται πιστωτικός κίνδυνος με δεδομένο, ότι οι μισθωτές της έχουν υψηλή αξιοπιστία και φερεγγυότητα. Από την άλλη πλευρά η Εταιρία εκτιμά, ότι είναι σε θέση να εκμεταλλευθεί ελκυστικές επενδυτικές ευκαιρίες που θα προκύψουν ως αποτέλεσμα της καταγραφόμενης σημαντικής μείωσης της ζήτησης για ποιοτικά ακίνητα και της αναμενόμενης φυσιολογικής υποχώρησης των τιμών των. Η έκταση της εκτιμώμενης μείωσης στις μισθωτικές αποδόσεις και τις εμπορικές αξίες των επαγγελματικών ακινήτων δεν είναι δυνατό να εκτιμηθεί, καθότι εξαρτάται από παράγοντες όπως ο βαθμός επιτυχίας της δημοσιονομικής προσαρμογής, το φορολογικό / θεσμικό πλαίσιο στην αγορά ακινήτων και η έξοδος της Ελληνικής οικονομίας από το σημερινό περιβάλλον ύφεσης.

Η Εταιρία θα αξιολογήσει επενδυτικές ευκαιρίες στην Ελλάδα και στο εξωτερικό και θα κρίνει κατά περίπτωση, κατά πόσο και μέχρι ποίου ύψους θα συνάψει τραπεζικό δανεισμό για την απόκτηση νέων ακινήτων.

**ΣΤ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ**

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

**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.

**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:

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

- i) 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%,
- ii) οι ταμειακές ροές από τις επενδύσεις της Εταιρίας σε ακίνητα είναι σταθερές,
- iii) ο τραπεζικός δανεισμός της Εταιρίας είναι περιορισμένος, η δε εξυπηρέτησή του δεν δημιουργεί απολύτως κανένα πρόβλημα στις ταμειακές ροές της Εταιρίας, ακόμη και σε ενδεχόμενη 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, καθώς 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 επενδύσεων 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 αξιωματικώς κίνδυνος από ενδεχόμενη μη-συμμόρφωσή της με το νομοθετικό πλαίσιο και τις εποπτεύουσες αρχές.

#### **Ζ. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (μέτοχοι της Εταιρίας, μέλη ΔΣ, μέλη των εποπτικών και διαχειριστικών οργάνων), όπως αυτά ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (ΔΛΠ 24), έχουν συναφθεί στα πλαίσια των εργασιών της Εταιρίας και σύμφωνα με τους όρους της αγοράς, παρατίθενται δε στη σημείωση 28 των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2009.

#### **Η. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ**

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

#### **Θ. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων περιέχει πρόσθετες πληροφορίες αναφορικά με το άρθρο 4, παρ. 7 του Ν. 3556 / 2007

##### **(α) Διάρθρωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας**

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31/12/2009 ανέρχεται σε € 37.020.000 και διαιρείται σε 12.340.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη. Κάθε μετοχή εγγαρτώνει όλα τα δικαιώματα που προβλέπει ο ΚΝ 2190/1920.

##### **(β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρίας**

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

##### **(γ) Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν 3556**

Οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρίας κατά την 31/12/2009:

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

|   | Αρ. Μετοχών & Δικ/μάτων<br>Ψήφου | % Συνολικού Αριθμού<br>Μετοχών |
|---|----------------------------------|--------------------------------|
| MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ | 4.920.000                        | 39,87%                         |
| MEDSCOPE HOLDINGS LTD                   | 4.132.800                        | 33,49%                         |

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

**(δ) Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου και περιγραφή των σχετικών δικαιωμάτων**

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

**(ε) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου**

Δεν προβλέπονται από το καταστατικό της Εταιρίας.

**(στ) Συμφωνίες μεταξύ μετόχων, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου**

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

**(ζ) Κανόνες για το διορισμό και την αντικατάσταση μελών του διοικητικού συμβουλίου, καθώς και για την τροποποίηση του καταστατικού**

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

**(η) Αρμοδιότητα του διοικητικού συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 16 του ΚΝ 2190 / 1920**

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

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

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

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

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

Αθήνα, 10 Φεβρουαρίου 2010

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

\_\_\_\_\_  
Ηλίας Βολονάσης

## IV ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

|   | Σημείωση | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 | 31 Δεκεμβρίου 2007 |
|---|----------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>   |          |                    |                    |                    |
| <b>Μη κυκλοφοριακά Στοιχεία</b>                             |          |                    |                    |                    |
| <b>Ενεργητικού</b>  |          |                    |                    |                    |
| Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις                                   | 7        | 3.093.170          | 3.157.294          | 3.081.735          |
| Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία                                   | 8        | 32.844             | 49.266             |                    |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                                       | 9        | 66.493.031         | 64.541.588         | 26.199.903         |
| Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις                                   | 10       | 4.245              | 4.245              | 1.745              |
| <b>Σύνολο</b>   |          | <b>69.623.290</b>  | <b>67.752.393</b>  | <b>29.283.383</b>  |
| <b>Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού</b>                    |          |                    |                    |                    |
| Απαιτήσεις  | 10       | 49.644             | 1.613.395          | 26.528             |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα                   | 11       | 3.588.280          | 265.167            | 16.347.847         |
| <b>Σύνολο</b>   |          | <b>3.637.924</b>   | <b>1.878.562</b>   | <b>16.374.375</b>  |
| <b>Σύνολο Ενεργητικού</b>                                   |          | <b>73.261.215</b>  | <b>69.630.955</b>  | <b>45.657.758</b>  |
| <b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>                        |          |                    |                    |                    |
| <b>Ίδια Κεφάλαια</b>  |          |                    |                    |                    |
| Μετοχικό Κεφάλαιο   | 12       | 37.020.000         | 29.520.000         | 7.200.000          |
| Διαφορά Υπέρ το Άρτιο                                       | 12       | 2.629.917          | 201.350            | 23.535.000         |
| Αποθεματικά   | 13       | 3.069.429          | 1.191.894          | 659.169            |
| Κέρδη/(Ζημιές) εις νέον                                     | 14       | 17.744.671         | 16.017.666         | 13.770.298         |
| <b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>                               |          | <b>60.464.018</b>  | <b>46.930.910</b>  | <b>45.164.467</b>  |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                           |          |                    |                    |                    |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 15       | 137.079            | 127.731            | 93.383             |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις                           | 16       | 575.877            | 3.110.228          | 168.679            |
| <b>Σύνολο</b>   |          | <b>712.956</b>     | <b>3.237.959</b>   | <b>262.062</b>     |
| <b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>                           |          |                    |                    |                    |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις                          | 16       | 3.015.799          | 304.203            | 139.664            |
| Φόρος εισοδήματος πληρωτέος                                 |          | 68.441             | 157.884            | 91.564             |
| Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις                        | 17       | 9.000.000          | 19.000.000         |                    |
| <b>Σύνολο</b>   |          | <b>12.084.240</b>  | <b>19.462.087</b>  | <b>231.228</b>     |
| <b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>                                   |          | <b>12.797.197</b>  | <b>22.700.045</b>  | <b>493.290</b>     |
| <b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>               |          | <b>73.261.215</b>  | <b>69.630.955</b>  | <b>45.657.757</b>  |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## V ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

| (ποσά σε €)   | Σημείωση | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Έσοδα από Μισθώματα   | 18       | 4.533.744          | 3.186.155          |
| Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 9        | 762.237            | 1.303.117          |
| Κέρδη/Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων                  | 9        |                    | (10.000)           |
| Έσοδα από τόκους  |          | 29.141             | 200.366            |
| Λοιπά έσοδα   | 19       | 107.026            |                    |
| <b>Σύνολο Εσόδων</b>  |          | <b>5.432.148</b>   | <b>4.679.637</b>   |
| Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα        | 20       | (163.472)          | (199.938)          |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού                                  | 21       | (463.579)          | (408.200)          |
| Αποσβέσεις  | 22       | (121.449)          | (134.634)          |
| Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα                                       | 23       | (363.280)          | (359.707)          |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                       | 24       | (597.345)          | (667.181)          |
| <b>Σύνολο Εξόδων</b>  |          | <b>(1.709.125)</b> | <b>(1.769.661)</b> |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>  |          | <b>3.723.023</b>   | <b>2.909.976</b>   |
| Φόρος εισοδήματος   | 25       | (157.540)          | (268.457)          |
| <b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>                                    |          | <b>3.565.483</b>   | <b>2.641.519</b>   |
| <b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>                                   |          |                    |                    |
| Κέρδος από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου        |          | 39.058             | 138.574            |
| <b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</b>           |          | <b>3.604.541</b>   | <b>2.780.093</b>   |
| <b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους</b>          |          |                    |                    |
| Βασικά και προσαρμοσμένα                                      | 26       | 0,3258             | 0,2684             |

## VI 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>  | <b>3.600.000</b>  | <b>1.158.000</b>      | <b>518.191</b>   | <b>9.670.387</b>         | <b>14.946.578</b>      |
| Κέρδη από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία: – ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων                   |                   |                       | 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   | 3.600.000         | 22.404.000            |                  |                          | 26.004.000             |
| μείον : Έξοδα αύξησης κεφαλαίου  |                   | (36.000)              |                  |                          | (36.000)               |
| <b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007</b>   | <b>7.200.000</b>  | <b>23.535.000</b>     | <b>659.169</b>   | <b>13.770.298</b>        | <b>45.164.467</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                   |                   |                       | 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  | 22.320.000        | (22.320.000)          |                  |                          |                        |
| μείον : Έξοδα αύξησης κεφαλαίου  |                   | (1.013.650)           |                  |                          | (1.013.650)            |
| Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού  |                   |                       | 55.714           | (55.714)                 |                        |
| Σχηματισμός Αφορολόγητου Αποθεματικού  |                   |                       | 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>      |
| <b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009</b>  | 29.520.000        | 201.350               | 1.191.894        | 16.017.666               | 46.930.910             |
| Κέρδη από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία: – ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων                   |                   |                       | 39.058           |                          | 39.058                 |
| 7 Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου   |                   |                       |                  | 3.565.483                | 3.565.483              |
| <b>Σύνολο αναγνωρισμένων εσόδων</b>  |                   |                       | <b>39.058</b>    | <b>3.565.483</b>         | <b>3.604.541</b>       |
| Έκδοση νέων μετοχών με δημόσια προσφορά  | 12 7.500.000      | 2.500.000             |                  |                          | 10.000.000             |
| μείον : Έξοδα αύξησης κεφαλαίου  | 12                | (658.833)             |                  |                          | (658.833)              |
| Αναστροφή εξόδων ακυρωθείσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου   | 12                | 587.400               |                  |                          | 587.400                |
| Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2008  |                   |                       | 1.771.557        | (1.771.557)              |                        |
| Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού  |                   |                       | 66.920           | (66.920)                 |                        |
| <b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009</b>   | <b>37.020.000</b> | <b>2.629.917</b>      | <b>3.069.429</b> | <b>17.744.672</b>        | <b>60.464.018</b>      |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## VII ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

|  | Σημείωση | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008  |
|--|----------|--------------------|---------------------|
| <b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>  |          |                    |                     |
| Καθαρά κέρδη προ φόρων   |          | <b>3.723.023</b>   | <b>2.909.976</b>    |
| <i>Προσαρμογές για:</i>  |          |                    |                     |
| Αποσβέσεις   |          | 121.449            | 134.634             |
| Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (Κέρδη)/Ζημίες από πώληση ενσώματου παγίου στοιχείου | 9        | (762.237)          | (1.303.117)         |
| Προβλέψεις   |          | 3.768              |                     |
| Έξοδα για τόκους   |          | 2.323              | 34.348              |
| Έσοδα από τόκους   |          | 597.345            | 667.181             |
| Λοιπά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας  |          | (29.141)           | (200.366)           |
|  |          | (10.071)           | 10.000              |
| <b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης</b>                           |          | <b>3.646.460</b>   | <b>2.252.657</b>    |
| <i>Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:</i>   |          |                    |                     |
| (Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων  |          | (26.993)           | (1.589.367)         |
| Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων   |          | 86.761             | 506.274             |
| <b>Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>  |          | <b>3.706.227</b>   | <b>1.169.564</b>    |
| Πληρωθέντες τόκοι  |          | (439.820)          | (567.088)           |
| Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος  | 25       | (236.912)          | (202.137)           |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>  |          | <b>3.029.495</b>   | <b>400.339</b>      |
| <i>Εισπράξεις από πώληση ενσώματων ακινητοποιήσεων</i>   |          |                    |                     |
| <b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>   |          |                    |                     |
| Αγορές - προσθήκες επενδυτικών ακινήτων  | 9        | (1.186.868)        | (34.848.849)        |
| Εισπράξεις από πωλήσεις Επενδυτικών ακινήτων   |          |                    | 300.000             |
| Αγορές ενσώματων και αύλων Ακινητοποιήσεων   |          | (19.322)           | (120.886)           |
| Εισπράξεις από πώληση ενσώματων ακινητοποιήσεων  |          | 1.000              |                     |
| Εισπράξεις από πώληση διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων                             |          |                    |                     |
| Τόκοι εισπραχθέντες  |          | 29.141             | 200.366             |
| Μερίσματα εισπραχθέντα   |          |                    |                     |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</b>   |          | <b>(1.176.049)</b> | <b>(34.469.369)</b> |
| <b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>  |          |                    |                     |
| Είσπραξη για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου  | 12       | 10.000.000         |                     |
| Πληρωμές για έξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου  |          | (658.833)          | (1.013.650)         |
| Εισπράξεις από επιστροφή εξόδων ακυρωθείσας αύξησης κεφαλαίου  |          | 2.128.500          |                     |
| Εισπράξεις μετρητών από την λήψη τραπεζικών δανείων  |          |                    | 52.763.018          |
| Εκταμιεύσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων   | 17       | (10.000.000)       | (33.763.018)        |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>  |          | <b>1.469.667</b>   | <b>17.986.350</b>   |
| <b>Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα</b>                                     |          | <b>3.323.113</b>   | <b>(16.082.680)</b> |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης</b>  |          | <b>265.167</b>     | <b>16.347.847</b>   |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου</b>  |          | <b>3.588.280</b>   | <b>265.167</b>      |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



## VIII 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 A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, η οποία κατά την 31/12/2009 κατείχε ποσοστό 39,8703% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Οι καταστάσεις της εταιρίας ενοποιούνται στις καταστάσεις της MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της 31 /12/ 2009 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 10 /02/ 2010. Σύμφωνα με τις διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τροποποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις δεν επιτρέπονται μετά την έγκρισή τους.

### 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. Επίσης, οι παραπάνω οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, την αρχή συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.) καθώς και των ερμηνειών τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της I.A.S.B.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## 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 31/12/2009. Οι παρακάτω τροποποιήσεις ΔΠΧΑ καθώς και νέες διερμηνείες είχαν για πρώτη φορά εφαρμογή κατά τη χρήση 2009:

- Υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 8 «Λειτουργικοί Τομείς»

Η Εταιρεία υιοθέτησε το Δ.Π.Χ.Α. 8 Λειτουργικοί Τομείς, το οποίο αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 14 «Οικονομικές Πληροφορίες κατά Τομέα». Η υιοθέτηση του νέου Προτύπου δεν έχει επηρεάσει τον τρόπο με τον οποίο η Εταιρεία αναγνωρίζει τους λειτουργικούς του τομείς για τον σκοπό της παροχής πληροφόρησης. Τα αποτελέσματα του εκάστοτε τομέα παρουσιάζονται με βάση τα στοιχεία που έχει και χρησιμοποιεί η Διοίκηση για σκοπούς εσωτερικής πληροφόρησης. Τα αποτελέσματα κάθε τομέα προκύπτουν από το σύνολο των εσόδων των ακινήτων κάθε τομέα (έσοδα μισθωμάτων και κέρδη/ ζημιές από αναπροσαρμογή ακινήτων) μείον τα άμεσα λειτουργικά έξοδα των ακινήτων. Στα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων δεν περιλαμβάνονται, το χρηματοοικονομικό κόστος και τα χρηματοοικονομικά έσοδα, τα έξοδα για παροχές προς το προσωπικό και κάθε γενικό έξοδο διοίκησης.

- Υιοθέτηση του Δ.Λ.Π. 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (αναθεώρηση)

Το αναθεωρημένο πρότυπο περιέχει πολλές εννοιολογικές μεταβολές, συμπεριλαμβανομένων αλλαγών στους τίτλους των οικονομικών καταστάσεων. Οι σημαντικότερες μεταβολές είναι οι εξής:

- στις περιπτώσεις κατά τις οποίες εφαρμόζεται αναδρομικά μια λογιστική πολιτική, ή πραγματοποιείται μια αναδρομική αναθεώρηση ή ανακατάταξη κονδυλίων των οικονομικών καταστάσεων, απαιτείται η παράθεση της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσεως έναρξης της παλαιότερης παρουσιαζόμενης συγκριτικής περιόδου,

- όλα τα στοιχεία εσόδων και εξόδων (συμπεριλαμβανομένων όσων καταχωρούνται απευθείας στα ίδια κεφάλαια) θα πρέπει να παρουσιάζονται είτε σε μια κατάσταση (Κατάσταση Συνολικών Αποτελεσμάτων), ή σε δυο καταστάσεις (μια Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως και μια Κατάσταση Συνολικών Αποτελεσμάτων),

- δεν επιτρέπεται πλέον η ιδιαίτερη παρουσίαση των αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στα ίδια κεφάλαια (π.χ. κέρδη/ζημιές εύλογης αξίας). Τέτοιες μεταβολές που δεν προέρχονται από τους μετόχους πρέπει να παρουσιάζονται στην Κατάσταση Συνολικών Αποτελεσμάτων της οποίας το σύνολο να μεταφέρεται στην Κατάσταση Μεταβολών των Ιδίων Κεφαλαίων.

- δεν επιτρέπεται πλέον η παρουσίαση των συναλλαγών με τους μετόχους που πραγματοποιούνται με την ιδιότητά τους ως ιδιοκτήτες, στις Σημειώσεις. Η Κατάσταση Μεταβολών των Ιδίων Κεφαλαίων πρέπει να παρουσιάζεται ως ιδιαίτερη οικονομική κατάσταση.

- εισάγονται νέες απαιτήσεις για αναλυτική παρουσίαση των αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

- Υιοθέτηση του Δ.Λ.Π. 23 «Κόστος Δανεισμού» (αναθεώρηση)

Το αναθεωρημένο Δ.Λ.Π. 23 καταργεί την επιλογή της άμεσης αναγνώρισης σαν έξοδο του κόστους δανεισμού που αφορά σε απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίου στοιχείου του ενεργητικού. Το χαρακτηριστικό αυτού του παγίου είναι ότι απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να επέλθει σε κατάσταση για χρήση ή πώληση. Μία επιχείρηση, παρόλα αυτά, απαιτείται να κεφαλαιοποιεί τέτοια κόστη δανεισμού σαν μέρος του κόστους του παγίου. Η υιοθέτηση του Προτύπου δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- Ετήσιες Βελτιώσεις 2008

Η Ι.Α.Σ.Β. προχώρησε μέσα στο 2008 στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 2008». Οι τροποποιήσεις οι οποίες έχουν εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρεία αλλά η επίδραση δεν είναι σημαντική είναι οι εξής:

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1, *Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων*. Η τροποποίηση αυτή διευκρινίζει ότι τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα για εμπορική εκμετάλλευση, σύμφωνα με το ΔΛΠ 39, Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση, δεν κατατάσσονται αυτόματα ως βραχυπρόθεσμα στοιχεία στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16, *Ενσώματα πάγια*. Αντικαθιστά τον όρο Καθαρή τιμή πώλησης με τον όρο Εύλογη αξία μείον το κόστος πώλησης αναφορικά με το ανακτήσιμο ποσό, έτσι ώστε να υπάρχει συνέπεια με το ΔΠΧΠ 5 και το ΔΛΠ 36. Τα ενσώματα πάγια που κατέχονται για ενοίκιαση και κατά τη συνήθη πορεία των

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

δραστηριοτήτων προορίζονται για πώληση μετά την λήξη της περιόδου ενοικίασης, μεταφέρονται στο λογαριασμό των Αποθεμάτων κατά τη λήξη της περιόδου αυτής και κατατάσσονται στα περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση. Οι εισπράξεις από την μεταγενέστερη πώληση εμφανίζονται ως έσοδα. Ταυτόχρονα, τροποποιείται και το ΔΛΠ 7, Καταστάσεις ταμειακών ροών, όπου απαιτείται οι χρηματικές πληρωμές προκειμένου για την κατασκευή ή απόκτηση σχετικών παγίων να κατατάσσονται στην κατηγορία των Λειτουργικών Δραστηριοτήτων. Επίσης, στην κατηγορία των Λειτουργικών Δραστηριοτήτων εμφανίζονται και οι χρηματικές εισπράξεις από ενοίκια και μεταγενέστερες πωλήσεις σχετικών παγίων.

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 18, Έσοδα . Η τροποποίηση αυτή αντικαθιστά τον όρο Άμεσα κόστη με τον όρο Κόστος συναλλαγών όπως ορίζεται στο ΔΛΠ 39.

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 23, Κόστος Δανεισμού. Η τροποποίηση αναθεωρεί τον ορισμό του κόστους δανεισμού προκειμένου να ενώσει όλα τα συστατικά στοιχεία του κόστους δανεισμού σε ένα. Το έξοδο τόκου υπολογίζεται σύμφωνα με τη μέθοδο πραγματικού επιτοκίου όπως περιγράφεται στο ΔΛΠ 39.

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 34, Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά. Η τροποποίηση αυτή διευκρινίζει ότι τα κέρδη ανά μετοχή γνωστοποιούνται στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές αναφορές στην περίπτωση που η Εταιρεία εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 33.

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 40, Επενδύσεις σε Ακίνητα. Η τροποποίηση του ΔΛΠ 40, η οποία τροποποιεί τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας, 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 νεότερη 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.

Επιπλέον τα ακόλουθα πρότυπα, τροποποιήσεις και αναθεωρήσεις έχουν έναρξη ισχύος το 2009 αλλά δεν έχουν εφαρμογή στις εργασίες της Εταιρείας.

- Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 13: Προγράμματα Πιστότητας Πελατών

Τα προγράμματα πιστότητας πελατών παρέχουν στους πελάτες κίνητρα να αγοράζουν προϊόντα ή υπηρεσίες μιας επιχείρησης. Εάν ο πελάτης αγοράσει προϊόντα ή υπηρεσίες, τότε η επιχείρηση του χορηγεί award credits «πόντους» τα οποία ο πελάτης μπορεί να εξαγοράσει στο μέλλον προς απόκτηση δωρεάν ή σε μειωμένη τιμή προϊόντων/υπηρεσιών. Τα προγράμματα αυτά δύνανται να εφαρμόζονται από την επιχείρηση την ίδια ή από τρίτο μέρος. Η Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 13 μπορεί να εφαρμοστεί σε όλα τα award credits προγραμμάτων πιστότητας πελατών που μία επιχείρηση μπορεί να χορηγεί στους πελάτες της ως μέρος μιας συναλλαγής πώλησης. Η Εταιρεία δεν έχει τέτοια προγράμματα..

- Τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 2 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών - Αναθεώρηση 2008 προϋποθέσεις κατοχύρωσης και ακυρώσεις

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 Εταιρεία δεν έχει προγράμματα παροχών συνδεδεμένα με την αξία μετοχών.

- Δ.Λ.Π. 32 Χρηματοοικονομικά μέσα Γνωστοποίηση και Παρουσίαση και Δ.Λ.Π. 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων - Αναθεώρηση 2008: Εξαγοράσιμα χρηματοοικονομικά μέσα και υποχρεώσεις κατά την εκκαθάριση

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 Εταιρεία δεν έχει χρηματοοικονομικά μέσα που εμπίπτουν στην κατηγορία αυτή.

- Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 15 Συμφωνίες Κατασκευής Ακινήτων

Σκοπός της Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι η παροχή οδηγιών αναφορικά με τα ακόλουθα δύο ζητήματα:

- Αν οι συμφωνίες κατασκευής ακινήτων εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 11 ή του Δ.Λ.Π.18.
- Πότε θα πρέπει να αναγνωρίζεται το έσοδο που προκύπτει από τις συμφωνίες κατασκευής ακινήτων.

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

Οι συμφωνίες που εντάσσονται στο πεδίο εφαρμογής της Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι οι συμφωνίες κατασκευής ακινήτων. Επιπρόσθετα της κατασκευής ακινήτων, αυτού του είδους οι συμφωνίες μπορεί να περιλαμβάνουν την παράδοση και άλλων αγαθών ή υπηρεσιών. Η Εταιρεία δεν έχει τέτοιες συμφωνίες.

### 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 τοις μετρητοίς. Στις περιπτώσεις που το σχετικό τίμημα διακανονίζεται επί πιστώσει, τότε το κόστος αγοράς υπολογίζεται ως η παρούσα αξία του συμβατικού τιμήματος. Για την προεξόφληση του τιμήματος στην παρούσα του αξία χρησιμοποιείται το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας. Η διαφορά μεταξύ της παρούσας αξίας του τιμήματος και του ονομαστικού ποσού αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα ως χρηματοοικονομικό έξοδο με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται από μελέτες ανεξάρτητων επαγγελματιών μελών του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Οι μέθοδοι που συνήθως ακολουθούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων είναι:

i) Μέθοδος συγκριτική ή στοιχείων κτηματαγοράς: Με τη μέθοδο αυτή η αξία που δίδεται στο προς εκτίμηση ακίνητο προσδιορίζεται κατόπιν σύγκρισης του ακινήτου με άλλα ομοειδή ακίνητα για τα οποία υπάρχουν διαθέσιμες τιμές πρόσφατων συναλλαγών.

ii) Μέθοδος επενδυτική: Με τη μέθοδο αυτή η αξία που δίδεται στο προς εκτίμηση ακίνητο προσδιορίζεται με τη χρήση μοντέλων προεξόφλησης μελλοντικών ταμειακών ροών που προκύπτουν από τη χρήση (εκμίσθωση) του ακινήτου.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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 στην κατάσταση οικονομικής θέσης να μη διαφέρουν σημαντικά από το ποσό της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

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

Αυξήσεις στη λογιστική αξία που προκύπτουν από επανεκτίμηση ακινήτων πιστώνονται στα αποθεματικά εύλογης αξίας στα ίδια κεφάλαια. Μειώσεις που αντισταθμίζουν προηγούμενες αυξήσεις του ίδιου στοιχείου χρεώνονται στα αποθεματικά εύλογης αξίας. Όλες οι άλλες μειώσεις αναγνωρίζονται ως ζημιά στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Κάθε χρόνο η διαφορά μεταξύ της απόσβεσης με βάση την επανεκτιμημένη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου που χρεώθηκε στην κατάσταση 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 σύνταξης της οικονομικής έκθεσης. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

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

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

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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 στην κατάσταση οικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα.

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

### *Η Εταιρεία ως μισθωτής*

Η Εταιρεία ως μισθωτής δεν έχει χρηματοδοτικές ή λειτουργικές μισθώσεις.

## 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 της κατάστασης οικονομικής θέσης.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης συνολικών εσόδων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής 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.

Η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει στην απόκτηση πάγιων στοιχείων του ενεργητικού τα οποία απαιτούν σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να είναι έτοιμα προς χρήση. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα τυχόν τέτοιων αποκτήσεων κεφαλαίοποιούνται και αποτελούν τμήμα του κόστους κτήσης του πάγιου στοιχείου.

## 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 Εταιρείας για παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία αφορούν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά. Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών της Εταιρείας αφορούν στη συμμετοχή του προσωπικού της σε κρατικά κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα.

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών του Ν.2112/20.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση οικονομικής θέσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

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

Οι λειτουργικοί τομείς αναγνωρίζονταν και παρουσιάζονταν με βάση την εσωτερική κατηγοριοποίηση η οποία παρουσιάζεται στον Επικεφαλής Λήψης Επιχειρηματικών Αποφάσεων (Chief Operating Decision Maker). Ο Chief Operating Decision Maker είναι ένας άνθρωπος ή μια ομάδα ανθρώπων που κατανέμει τις πηγές και assets την αποδοτικότητα των λειτουργικών τομέων της οικονομικής οντότητας. Η Εταιρεία έχει ορίσει τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ως Chief Operating Decision Maker τα οποία αποφασίζουν κατόπιν εισηγήσεων που κάνει η επενδυτική επιτροπή.

Για τον εντοπισμό των λειτουργικών τομέων η Εταιρεία χρησιμοποιεί κατά κανόνα το είδος και την χρήση των επενδυτικών της ακινήτων. Η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί την αποδοτικότητα κάθε ακινήτου ξεχωριστά και συναθροιζόμενα σε επίπεδο κατηγορίας ακινήτου. Η Διοίκηση χρησιμοποιεί δύο κατηγορίες ακινήτων – λειτουργικών τομέων, τα καταστήματα, στα οποία περιλαμβάνονται και τα αμιγώς τραπεζικά καταστήματα, και τα γραφεία. Η αποδοτικότητα των λειτουργικών τομέων αξιολογείται στη βάση των άμεσων εσόδων του (μισθώματα και κέρδη/ ζημιές εύλογης αξίας μείον τα άμεσα έξοδα ακινήτων).

## 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 διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις δημοσιονομικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο και οι τυχόν πρόσθετους φόρους εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις. Καθώς η Εταιρεία δεν φορολογείται με βάση τα κέρδη της αλλά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της, δεν προκύπτουν προσωρινές φορολογικές διαφορές και επομένως δεν δημιουργείται αντίστοιχα αναβαλλόμενη φορολογία.

## 2.13 Δαπάνες έκδοσης νέων μετοχών και εισαγωγής το Χρηματιστήριο

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

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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

#### 2.14 Νέα ΔΠΧΑ και διερμηνείες

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει όλα τα νέα πρότυπα και τις διερμηνείες, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις χρήσεις που άρχισαν την 1/01/2009. Στην παράγραφο που ακολουθεί παρουσιάζονται τα νέα πρότυπα και αναθεωρήσεις προτύπων αλλά και οι ακόλουθες διερμηνείες για τα υπάρχοντα πρότυπα που έχουν ήδη εκδοθεί από το IASB, τα οποία όμως δεν είναι υποχρεωτικά για τις παρουσιαζόμενες οικονομικές καταστάσεις και τα οποία η Εταιρεία δεν έχει προγενέστερα υιοθετήσει.

- ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»

Το αναθεωρημένο πρότυπο εφαρμόζεται για συνενώσεις επιχειρήσεων που συμβαίνουν την 1 Ιουλίου 2009 ή μεταγενέστερα και εφαρμόζεται από την ημερομηνία αυτή και έπειτα. Το αναθεωρημένο πρότυπο επιφέρει αλλαγές στις λογιστικές απαιτήσεις για τις συνενώσεις επιχειρήσεων, αλλά συνεχίζει να απαιτεί την εφαρμογή της μεθόδου αγοράς (Purchase Method) και έχει σημαντική επίδραση στις συνενώσεις επιχειρήσεων οι οποίες θα συμβούν την 1 Ιουλίου 2009 ή μεταγενέστερα.

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

Το αναθεωρημένο πρότυπο επιφέρει αλλαγές στις λογιστικές απαιτήσεις που αφορούν την απώλεια ελέγχου σε μια θυγατρική καθώς και αλλαγές που αφορούν το χρηματοοικονομικό κόστος στις θυγατρικές. Η διοίκηση εκτιμά ότι το αναθεωρημένο πρότυπο δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση (αναθεώρηση)»

Τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 39 για στοιχεία που πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης. Η τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 39 αποσαφηνίζει θέματα λογιστικής αντιστάθμισης και πιο συγκεκριμένα τον πληθωρισμό και τον one-sided κίνδυνο ενός αντισταθμιζόμενου στοιχείου. Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 39 εφαρμόζονται από επιχειρήσεις για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/07/2009. Η εφαρμογή της αναθεώρησης δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί το πρώτο μέρος της πρώτης φάσης στο έργο του IASB για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39. Η παρούσα έκδοση του ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει διατάξεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού ενώ στην οριστική του μορφή, η οποία αναμένεται στο τέλος του 2010, θα περιλαμβάνει και νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων, την απομείωση της αξίας, και τη λογιστική αντιστάθμιση. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους συν, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού που δεν είναι στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, συγκεκριμένα κόστη συναλλαγών. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού γίνεται είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε στην εύλογη αξία και εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού στοιχείου. Το ΔΠΧΑ 9 απαγορεύει επαναταξινόμησης, εκτός από σπάνιες περιπτώσεις που το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας αλλάξει. Σύμφωνα με τις αρχές του ΔΠΧΑ 9, όλες οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους πρέπει να επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Η διοίκηση έχει την επιλογή να παρουσιάζει στα λοιπά συνολικά έσοδα τα πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές εύλογης αξίας συμμετοχικών τίτλων που δεν κατέχονται προς εμπορική εκμετάλλευση. Αυτός ο προσδιορισμός γίνεται κατά την αρχική αναγνώριση για κάθε ένα χρηματοοικονομικό μέσο ξεχωριστά και δεν μπορεί να αλλάξει. Το νέο πρότυπο, το οποίο δεν έχει ακόμα υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υποχρεωτική εφαρμογή από την 1 /01/ 2013. Η υιοθέτηση του νέου προτύπου δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίδραση στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας, καθώς τα μόνο χρηματοοικονομικά στοιχεία που διατηρεί η Εταιρεία αφορούν σε εμπορικές απαιτήσεις και καταθέσεις.



- ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις Συνδεδεμένων Μερών (αναθεώρηση)»

Με την παρούσα τροποποίηση αποσαφηνίζεται η έννοια των συνδεδεμένων μερών και επιχειρείται μείωση στις γνωστοποιήσεις των συναλλαγών ανάμεσα σε συνδεδεμένα μέρη του δημοσίου. Συγκεκριμένα, καταργείται η υποχρέωση των συνδεδεμένων μερών δημοσίου να γνωστοποιήσουν τις

λεπτομέρειες όλων των συναλλαγών με το δημόσιο και με άλλα συνδεδεμένα μέρη δημοσίου, αποσαφηνίζει και απλοποιεί τον ορισμό του συνδεδεμένου μέρους και επιβάλλει την γνωστοποίηση όχι μόνο των σχέσεων, των συναλλαγών και των υπολοίπων ανάμεσα στα συνδεδεμένα μέρη αλλά και των δεσμεύσεων τόσο στις ατομικές όσο και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Η τροποποίηση αυτή, η οποία δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, έχει υποχρεωτική εφαρμογή από την 1/01/ 2011. Η εφαρμογή του αναθεωρημένου προτύπου δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

- Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 16: Αντισταθμίσεις Καθαρής Επένδυσης σε Επιχειρηματική Δραστηριότητα του Εξωτερικού

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

Η Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 16 εφαρμόζεται από μία επιχείρηση, η οποία αντισταθμίζει τον συναλλαγματικό κίνδυνο που προέρχεται από μία καθαρή επένδυση σε επιχειρηματική δραστηριότητα του εξωτερικού και επιδιώκει να καλύψει τις προϋποθέσεις της λογιστικής αντιστάθμισης, σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39. Η Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 16 «Αντισταθμίσεις Καθαρής Επένδυσης σε Επιχειρηματική Δραστηριότητα του Εξωτερικού» εφαρμόζεται από επιχειρήσεις για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/10/2009. Νωρίτερα εφαρμογή της Διερμηνείας ενθαρρύνεται. Η διερμηνεία δεν είναι εφαρμόσιμη στις εργασίες της Εταιρείας.

- Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 17. Διανομές μη ταμειακών στοιχείων του ενεργητικού στους Ιδιοκτήτες

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

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

Η Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 17 «Διανομές μη Ταμειακών Στοιχείων του Ενεργητικού στους Ιδιοκτήτες» εφαρμόζεται από τις επιχειρήσεις μελλοντικά για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/07/2009. Νωρίτερα εφαρμογή της Διερμηνείας επιτρέπεται αρκεί η επιχείρηση να γνωστοποιεί το γεγονός αυτό στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων και ταυτόχρονα να εφαρμόζει το Δ.Π.Χ.Α. 3 (όπως αναθεωρήθηκε το 2008), το Δ.Λ.Π. 27 (όπως τροποποιήθηκε τον Μάιο του 2008) και το Δ.Π.Χ.Α. 5 (όπως τροποποιήθηκε από την παρούσα Διερμηνεία). Η αναδρομική εφαρμογή της Διερμηνείας δεν επιτρέπεται.

- ΕΔΔΠΧΑ 18. Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από Πελάτες

Η Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 18 εφαρμόζεται κυρίως στις επιχειρήσεις ή οργανισμούς κοινής ωφέλειας. Σκοπός της Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. είναι να αποσαφηνίζει τις απαιτήσεις των Δ.Π.Χ.Α. σχετικά με τις συμφωνίες κατά τις οποίες μια επιχείρηση λαμβάνει από ένα πελάτη της μέρος ενσώματων παγίων (οικόπεδα, κτιριακές 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 Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 18 «Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από Πελάτες» εφαρμόζεται από τις επιχειρήσεις μελλοντικά για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/07/2009. Η διερμηνεία δεν είναι εφαρμόσιμη στις εργασίες της Εταιρείας.

- Ετήσιες Βελτιώσεις 2009

Η Ι.Α.Σ.Β. στο πλαίσιο του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων προχώρησε τον Ιούλιο του 2009 στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 2009». Οι τροποποιήσεις οι οποίες έχουν εφαρμογή από την 01/01/2010 δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

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

Η καλύτερη ένδειξη της εύλογης αξίας δίδεται από τρέχουσες τιμές σε μία ενεργό αγορά για παρόμοιο ακίνητο στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση και που υπόκειται σε παρόμοια μίσθωση και άλλες συμβάσεις. Ωστόσο στις περισσότερες περιπτώσεις ακινήτων τρέχουσες τιμές σε μία ενεργό αγορά δεν είναι διαθέσιμες, και επομένως 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 λουπά συμβόλαια), αναπροσαρμοσμένες για να αντανακλούν αυτές τις διαφορές.

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

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασιζόμενες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Μια ευρύτατα χρησιμοποιούμενη τεχνική εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου αποτελεί και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης που βασίζεται στην προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών από την αξιοποίηση το ακινήτου (μίσθωση). Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών είναι: η είσπραξη ενοικίων βάση υπαρχόντων συμβολαίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές 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 της κατάστασης οικονομικής θέσης. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Επιπλέον, κατά πάγια τακτική και σύμφωνα με τις απαιτήσεις του κανονιστικού πλαισίου λειτουργίας της Εταιρείας, η Εταιρεία επανεκτιμά το σύνολο των ακινήτων της (επενδυτικά και ιδιοχρησιμοποιούμενα) δύο φορές ετησίως, την

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

30 Ιουνίου και την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Επομένως η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων διενεργήθηκε την 31 Δεκεμβρίου 2009.

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

|  | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 |
|--|--------------------|--------------------|
| Επενδύσεις σε ακίνητα (εύλογη αξία)  | 66.493.031         | 64.541.588         |
| Ποσοστό επί του συνόλου του ενεργητικού  | 91%                | 93%                |
| Σωρευτική υπεραξία (εύλογη αξία μείον κόστος κτήσης)                                   | 15.182.444         | 13.467.066         |
| Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικού επιτόκιο ήταν 1% μεγαλύτερο                 | (4.058.915)        | (3.191.461)        |
| Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικού επιτόκιο ήταν 1% μικρότερο                  | 4.706.017          | 3.490.358          |
| Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μεγαλύτερο                  | (1.440.479)        | (1.007.184)        |
| Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 2% μικρότερο                   | 1.442.266          | 1.006.789          |
| Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μεγαλύτερο | (2.231.185)        | (1.625.486)        |
| Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 0,5% μικρότερο  | 2.565.858          | 1.869.007          |

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 31/12/2009 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.

#### 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 όψεως.

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

**γ) Κίνδυνος τιμών**

Κατά την 31/12/2009 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 προξενώνοντας 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 συγκεντρωση πιστωτικού κινδύνου καθώς το σύνολο σχεδόν των καταθέσεων της 31/12/2009 είναι τοποθετημένο σε μια τράπεζα. Το 49% του συνόλου των μισθωμάτων προέρχεται από δύο μισθωτές ενώ επιπλέον 11% προέρχεται από ένα μισθωτή. Το 2008 το αντίστοιχο ποσοστό για τους δύο μισθωτές ανερχόταν στο 52%.

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 της οικονομικής έκθεσης παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα. Σε καμία ημερομηνία δεν υπήρχαν καθυστερημένες ή απομειωμένες απαιτήσεις.

|                                 | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας | 3.588.280          | 265.167            |
| Απαιτήσεις                      | 49.644             | 1.613.395          |
| <b>Σύνολο</b>                   | <b>3.637.924</b>   | <b>1.878.562</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 της κατάστασης οικονομικής θέσης μέχρι την ημερομηνία που πρέπει συμβατικά να διακανονιστούν. Τα ποσά που αναφέρονται είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές, οι οποίες ενδέχεται να διαφέρουν από τις λογιστικές αξίες των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης της κατάστασης οικονομικής θέσης.

Ο βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός της Εταιρείας αφορά σε πίστωση με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό και συμβατική λήξη τον Σεπτέμβριο του 2010. 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 € 16.000.000 το οποίο δεν έχει χρησιμοποιήσει.

Η εταιρία με απόφαση που έλαβε στην Γενική Συνέλευση της 18/12/2009 αποφάσισε την έκδοση Ομολογιακού δανείου, ύψους μέχρι € 40.000.000. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις από την έκδοση του ομολογιακού δανείου, θα καλυφθούν από τις χρηματικές εισροές που θα προκύψουν από τις επενδύσεις σε νέα ακίνητα

|  | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εντός 3 μηνών</i>  |                    |                    |
| Προμηθευτές και επιταγές πληρωτέες   | 23.174             | 119.683            |
| Πιστωτές διάφοροι  | 306.862            | 32.941             |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>330.036</b>     | <b>152.624</b>     |
| <i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις άνω των τριών μηνών και πριν τους 12 μήνες</i>               |                    |                    |
| Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια   | 9.000.000          | 19.553.470         |
| Υποχρέωση από αγορά επενδυτικού ακινήτου   | 2.754.204          |                    |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων εντός ενός έτους</b>                                  | <b>12.084.240</b>  | <b>19.706.094</b>  |
| <i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από 2 έως 3 έτη</i>  |                    |                    |
| Υποχρέωση από αγορά επενδυτικού ακινήτου   |                    | 2.800.971          |
| Πιστωτές διάφοροι  | 20.000             |                    |
| <b>Σύνολο χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων</b>   | <b>12.104.240</b>  | <b>22.507.065</b>  |
| Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που δύναται να ρευστοποιηθούν εντός τριών μηνών | 3.588.280          | 1.878.562          |

### 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 31/12/2009 διαμορφώνεται ως εξής:

|                                      | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Σύνολο Τραπεζικού δανεισμού          | 9.000.000          | 19.000.000         |
| Σύνολο Ενεργητικού                   | 73.261.215         | 69.630.955         |
| Δείκτης Χρηματοοικονομικής Μόχλευσης | 12,3%              | 27,3%              |

## 6. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ

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

- εκμίσθωση ακινήτων ως καταστήματα
- εκμίσθωση ακινήτων ως γραφεία

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

|   | Καταστήματα      | Γραφεία          | Λοιπά | Σύνολο            |
|---|------------------|------------------|-------|-------------------|
| <b>Χρήση 2009</b>   |                  |                  |       |                   |
| Έσοδα από Μισθώματα   | 2.459.060        | 2.074.685        |       | 4.533.744         |
| Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία | 452.237          | 310.000          |       | 762.237           |
| Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων                       |                  |                  |       |                   |
| <b>Σύνολο εσόδων τομέα</b>                                  | <b>2.911.297</b> | <b>2.384.685</b> |       | <b>5.295.982</b>  |
| Άμεσα Έξοδα Ακινήτων  | (100.635)        | (62.837)         |       | (163.472)         |
| <b>Κέρδη προ φόρων τομέων</b>                               | <b>2.810.662</b> | <b>2.321.848</b> |       | <b>5.132.510</b>  |
| Έσοδα από τόκους  |                  |                  |       | 29.141            |
| Λοιπά έσοδα   |                  |                  |       | 107.026           |
| Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα                           |                  |                  |       | (948.308)         |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                     |                  |                  |       | (597.345)         |
| Κέρδη προ φόρων   |                  |                  |       | 3.723.023         |
| Φόρος εισοδήματος   |                  |                  |       | (157.540)         |
| <b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>                                  |                  |                  |       | <b>3.565.483</b>  |
| <b>31 Δεκέμβριος 2009</b>                                   |                  |                  |       |                   |
| Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων                 | 39.599.625       | 26.938.367       |       | 66.537.992        |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού                        |                  |                  |       | 6.723.223         |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                                   |                  |                  |       | <b>73.261.215</b> |
| Υποχρεώσεις επιχειρηματικών τομέων                          | 7.753.607        | 4.171.424        |       | 11.925.031        |
| Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις                                |                  |                  |       | 872.165           |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                                   |                  |                  |       | <b>12.797.197</b> |
| Αγορές επενδυτικών ακινήτων                                 | 1.189.204        |                  |       | 1.189.204         |
| Λοιπές κεφαλαιουχικές επενδύσεις                            |                  |                  |       |                   |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Αποσβέσεις

|   | 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> |

**31 Δεκέμβριος 2008**

|   |            |            |  |                   |
|---|------------|------------|--|-------------------|
| 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</b> |

|                                    |           |         |  |                   |
|------------------------------------|-----------|---------|--|-------------------|
| Υποχρεώσεις επιχειρηματικών τομέων | 3.215.421 | 126.149 |  | 3.341.570         |
| Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις       |           |         |  | 19.358.476        |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>          |           |         |  | <b>22.700.046</b> |

|                                  |            |           |  |            |
|----------------------------------|------------|-----------|--|------------|
| Αγορές επενδυτικών ακινήτων      | 30.792.568 | 6.556.000 |  | 37.348.568 |
| Λοιπές κεφαλαιουχικές επενδύσεις |            |           |  |            |
| Αποσβέσεις                       |            |           |  |            |

Συγκέντρωση σε πελάτες

Τρεις επιχειρηματικοί όμιλοι, μισθωτές της Εταιρείας, αντιπροσωπεύουν ο καθένας άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα της Εταιρείας. Τα έσοδα από μισθώματα το 2009 από τους τρεις αυτούς πελάτες ανήλθαν σε € 2.746.522, ήτοι 61%.

## 7. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

|   | Ιδιοχρησιμοποιούμενα<br>Ακίνητα | Μεταφορικά<br>Μέσα | Έπιπλα και<br>λοιπός<br>εξοπλισμός | Ακινήτοποιήσεις<br>υπό εκτέλεση | Σύνολο               |
|---|---------------------------------|--------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία<br>μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις | 2.874.396<br>6.645              | 37.806<br>23.503   | 144.458<br>22.823                  |                                 | 3.056.660<br>52.971  |
| <b>Καθαρή Λογιστική Αξία 01/01/2007</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   |                                 |                    |                                    |                                 |                      |
| Αποσβέσεις περιόδου   | 47.147                          | 4.375              | 45.983                             |                                 | 97.505               |
| Αποσβέσεις πωληθέντων   |                                 | (17.041)           |                                    |                                 | (17.041)             |
| Διαγραφή αποσβέσεων λόγω<br>αναπροσαρμογής                              | (53.792)                        |                    |                                    |                                 | (53.792)             |
| Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω<br>αναπροσαρμογής                          | (32.478)                        |                    |                                    |                                 | (32.478)             |
| Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία<br>μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις | 2.915.097<br>10.837             | 25.115<br>10.837   | 221.166<br>68.806                  |                                 | 3.161.378<br>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                             | 12.709                          | 60.526               |
| Μειώσεις  |                                 |                    |                                    |                                 |                      |
| Μεταφορές   |                                 |                    |                                    |                                 |                      |
| Αποσβέσεις περιόδου   | 69.259                          | 4.647              | 49.634                             |                                 | 123.540              |
| Αποσβέσεις πωληθέντων   |                                 |                    |                                    |                                 |                      |
| Διαγραφή αποσβέσεων λόγω<br>αναπροσαρμογής                              | (69.259)                        |                    |                                    |                                 | (69.259)             |
| Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω<br>αναπροσαρμογής                          | 69.315                          |                    |                                    |                                 | 69.315               |
| Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία<br>μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις | 2.984.412<br>15.484             | 25.115<br>15.484   | 268.983<br>118.440                 | 12.709                          | 3.291.219<br>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>     |
| Προσθήκες   |                                 |                    | 9.956                              | 6.880                           | 16.836               |
| Μειώσεις  |                                 | (17.599)           |                                    | (12.709)                        | (30.308)             |
| Μεταφορές   |                                 |                    |                                    |                                 |                      |
| Αποσβέσεις περιόδου   | 47.501                          | 2.198              | 52.841                             |                                 | 102.541              |
| Αποσβέσεις πωληθέντων   |                                 | (12.831)           |                                    |                                 | (12.831)             |
| Διαγραφή αποσβέσεων λόγω<br>αναπροσαρμογής                              | (47.501)                        |                    |                                    |                                 | (47.501)             |
| Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω<br>αναπροσαρμογής                          | (8.443)                         |                    |                                    |                                 | (8.443)              |
| Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία<br>μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις | 2.975.969<br>4.851              | 7.517<br>4.851     | 278.939<br>171.281                 | 6.880                           | 3.269.304<br>176.133 |
| <b>Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2009</b>                                 | <b>2.975.969</b>                | <b>2.665</b>       | <b>107.657</b>                     | <b>6.880</b>                    | <b>3.093.172</b>     |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



Το κονδύλι ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αφορά σε τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζώρτζ 4 στην Αθήνα το οποίο χρησιμοποιείται ως γραφεία της διοίκησης. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η τελευταία αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία πραγματοποιήθηκε την 31 /12/ 2009 και προέκυψε υπεραξία ποσού € 39.058 η οποία πιστώθηκε απευθείας στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων». Κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής αναστράφηκαν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού € 47.501 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

|   | <b>Άδειες-Προγράμματα Λογισμικού</b> |
|---|--------------------------------------|
| <b>Καθαρή Λογιστική Αξία 1/1/2007</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> |                                      |
| 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>                        |
| <b>Καθαρή Λογιστική Αξία 01/01/2009</b> |                                      |
| Προσθήκες                               | 2.487                                |
| Μειώσεις                                |                                      |
| Αποσβέσεις περιόδου                     | 18.909                               |
| Αξία κτήσης                             | 51.753                               |
| μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις         | 18.909                               |
| <b>Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2009</b> | <b>32.844</b>                        |

## 9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

|   | <b>31 Δεκεμβρίου 2009</b> | <b>31 Δεκεμβρίου 2008</b> | <b>31 Δεκεμβρίου 2007</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου                    | 64.541.590                | 26.199.903                | 18.359.976                |
| Αγορές ακινήτων                           | 1.186.868                 | 37.348.568                | 8.221.710                 |
| Μεταφορά από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση | 2.336                     |                           |                           |
| Προσθήκες- βελτιώσεις σε ακίνητα          |                           |                           |                           |
| Πωλήσεις ακινήτων                         |                           | (310.000)                 | (9.435)                   |
| Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες  | 762.237                   | 1.303.117                 | (372.348)                 |
| <b>Σύνολο</b>                             | <b>66.493.031</b>         | <b>64.541.588</b>         | <b>26.199.903</b>         |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**Χρήση 2009**

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

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

**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: ζημιά ποσού € 372.348), το οποίο αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση συνολικών εσόδων.

**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**

|                                    | <b>31 Δεκεμβρίου 2009</b> | <b>31 Δεκεμβρίου 2008</b> | <b>31 Δεκεμβρίου 2007</b> |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</b>   |                           |                           |                           |
| Δοθείσες εγγυήσεις                 | 4.245                     | 4.245                     | 1.745                     |
| <b>Σύνολο</b>                      | <b>4.245</b>              | <b>4.245</b>              | <b>1.745</b>              |
| <b>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</b>   |                           |                           |                           |
| Προκαταβολές σε προμηθευτές        | 3.000                     | 8.800                     | 1.000                     |
| Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο |                           | 1.603.466                 |                           |
| Πελάτες                            | 14.364                    | 1.129                     |                           |
| Χρεώστες Διάφοροι                  | 32.281                    |                           | 2.758                     |
| Έσοδα εισπρακτέα                   |                           |                           | 22.770                    |
| <b>Σύνολο</b>                      | <b>49.644</b>             | <b>1.613.395</b>          | <b>26.528</b>             |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Στον λογαριασμό «Απαιτήσεις από το Ελ. Δημόσιο» την 31/12/2008 περιλαμβάνεται ποσό € 1.603.466 που αφορά σε απαίτηση για επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου που καταβλήθηκε το 2008. Συγκεκριμένα το 2008 η Εταιρεία κατέβαλλε συνολικά για φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου και εισφορά υπέρ της επιτροπής ανταγωνισμού το ποσό των € 1.935.000 και € 193.500 αντίστοιχα. Κατά την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2008, η Διοίκηση εκτιμούσε ότι θα προχωρούσε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 53.400.000, σύμφωνα και με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας την 27/11/2008. Με βάση αυτή την εκτίμηση, η Εταιρεία αναγνώρισε ποσό € 587.400 αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια καθώς αφορούσε σε καταβληθέν φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου που αναλογούσε στην προσδοκώμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου. Αντίθετα το ποσό των € 1.603.466 εμφανίζονταν στις απαιτήσεις αφού αντιστοιχούσε σε καταβληθέντα φόρο πέρα από το ποσό που αναλογούσε στην προσδοκώμενη αύξηση κεφαλαίου και η Εταιρεία θα ζητούσε την επιστροφή του από το Ελληνικό Δημόσιο. Τον Μάρτιο του 2009, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων προχώρησε σε ακύρωση όλων των προηγούμενων αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και κατόπιν τούτου, η Διοίκηση της Εταιρείας κατέθεσε αίτηση προς το Ελληνικό Δημόσιο και την Επιτροπή ανταγωνισμού για επιστροφή του συνολικού ποσού των € 2.128.500, ποσό το οποίο και επιστράφηκε στην Εταιρεία τον Ιούνιο και τον Ιούλιο του 2009. Από το σύνολο της επιστροφής ποσό € 1.603.466 πιστώθηκε στις απαιτήσεις ενώ το υπόλοιπο ποσό των € 587.400 που είχε καταχωρηθεί αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια πιστώθηκε στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Όλες οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρείας είναι εξυπηρετούμενες.

#### 11. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

|                       | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 | 31 Δεκεμβρίου 2007 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ταμείο                | 2.072              | 3.080              | 11.290             |
| Καταθέσεις όψεως      | 3.586.209          | 62.087             | 146.557            |
| Καταθέσεις προθεσμίας |                    | 200.000            | 16.190.000         |
| <b>Σύνολο</b>         | <b>3.588.280</b>   | <b>265.167</b>     | <b>16.347.847</b>  |

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

|                         | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 | 31 Δεκεμβρίου 2007 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Αριθμός κοινών μετοχών  | 12.340.000         | 9.840.000          | 2.400.000          |
| Ονομαστική Αξία μετοχής | 3                  | 3                  | 3                  |
| Μετοχικό κεφάλαιο       | 37.020.000         | 29.520.000         | 7.200.000          |
| Διαφορά υπέρ το Άρτιο   | 2.629.917          | 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 01/01/2009                                  | 9.840.000         | 29.520.000        | 201.350               | 29.721.350        |
| Έκδοση νέων μετοχών με κεφαλαιοποίηση υπέρ το άρτιο      | 2.500.000         | 7.500.000         | 2.500.000             | 10.000.000        |
| Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου                                 |                   |                   | (658.833)             | (658.833)         |
| Αναστροφή εξόδων ακυρωθείσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου |                   |                   | 587.400               | 587.400           |
| Υπόλοιπο την 31/12/2009                                  | <b>12.340.000</b> | <b>37.020.000</b> | <b>2.629.917</b>      | <b>39.649.917</b> |

#### Χρήση 2009

Την 15/5/2009 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό € 7.500.000 με καταβολή μετρητών και έκδοση 2.500.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 3 έκαστη. Η ως άνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ολοκληρώθηκε την 17/7/2009. Η τιμή

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

διάθεσης των νέων μετοχών ορίστηκε σε € 4,00 ανά μετοχή και συνολικά αντλήθηκαν € 10.000.000 . Παράλληλα ολοκληρώθηκε και η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 37.020.000 και διαιρείται σε 12.340.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3 εκάστη. Η διαφορά μεταξύ της τιμής διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των μετοχών συνολικού ποσού € 2.500.000 μεταφέρθηκε σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον».

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

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

### 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 της 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 συνολικών εσόδων.

### 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

|                                     | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 | 31 Δεκεμβρίου 2007 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Τακτικό Αποθεματικό                 | 126.372            | 59.452             | 3.738              |
| Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων | 833.063            | 794.005            | 655.431            |
| Αφορολόγητα αποθεματικά             | 2.109.994          | 338.437            |                    |
| <b>Σύνολο</b>                       | <b>3.069.429</b>   | <b>1.191.894</b>   | <b>659.169</b>     |

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

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

Τα αφορολόγητα αποθεματικά που έχουν σχηματιστεί είναι ελεύθερα προς διανομή

**14. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ**

Στο λογαριασμό υπόλοιπο κερδών εις νέο περιλαμβάνεται ποσό € 13.919.303 το οποίο προέρχεται από μη πραγματοποιημένα κέρδη αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων.

Από τα κέρδη της χρήσης 2009 συνολικού ποσού € 3.565.483 το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να προτείνει προς τη Γενική Συνέλευση:

α) το σχηματισμό του κατά το νόμο τακτικού αποθεματικού ποσού € 178.274

β) Τη διανομή μερίσματος ποσού € 1.480.800 (ήτοι € 0,12 ανα μετοχή)

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

|  | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 | 31 Δεκεμβρίου 2007 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Καθαρή υποχρέωση καθορισμένης παροχής την 1η Ιανουαρίου</b> | 127.731            | 93.383             | 94.433             |
| Πληρωθείσες παροχές  | -                  | -                  | -                  |
| Έξοδο στα αποτελέσματα   | 9.348              | 34.348             | (1.050)            |
| <b>Καθαρή υποχρέωση καθορισμένης παροχής της 31 Δεκεμβρίου</b> | <b>137.079</b>     | <b>127.731</b>     | <b>93.383</b>      |
| Κόστος υπηρεσίας   | 7.188              | 4.835              | 4.835              |
| Αναγνώριση αναλογιστικής ζημίας / (Κέρδους)                    | (4.865)            | 24.844             | (9.662)            |
| Τόκος στην υποχρέωση   | 7.025              | 4.669              | 3.777              |
| <b>Έξοδο που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα</b>                 | <b>9.348</b>       | <b>34.348</b>      | <b>(1.050)</b>     |

**16. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

|   | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 | 31 Δεκεμβρίου 2007 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                         |                    |                    |                    |
| Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων                           | 575.877            | 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>575.877</b>     | <b>3.110.228</b>   | <b>168.679</b>     |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                         |                    |                    |                    |
| Προμηθευτές   | 4.251              | 119.683            | 59.400             |
| Επιταγές πληρωτέες  |                    |                    | 25.696             |
| Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων                           | 44.950             |                    |                    |
| Έσοδα επομένων χρήσεων                                    | 18.923             |                    |                    |
| Υποχρέωση από αγορά επενδυτικού ακινήτου (βλ. σημείωση 9) | 2.749.953          |                    |                    |
| Ελληνικό Δημόσιο παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι – τέλη  | 177.883            | 132.597            | 45.378             |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί                                   | 17.864             | 18.982             | 9.190              |
| Πιστωτές διάφοροι   | 1.975              | 32.941             |                    |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>3.015.799</b>   | <b>304.203</b>     | <b>139.664</b>     |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**17. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ**

|                                | 31 Δεκεμβρίου 2009        |                      | 31 Δεκεμβρίου 2008        |                      | 31 Δεκεμβρίου 2007        |                      |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
| Υπόλοιπο έναρξης περιόδου      |                           |                      |                           |                      | 5.520.414                 |                      |
| Αναλήψεις Δανείων              | 19.000.000                |                      | 52.763.018                |                      |                           |                      |
| Αποπληρωμές Δανείων            | (10.000.000)              |                      | (33.763.018)              |                      | (5.520.414)               |                      |
| <b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b> | <b>9.000.000</b>          |                      | <b>19.000.000</b>         |                      |                           |                      |
|                                | <b>31 Δεκεμβρίου 2009</b> |                      | <b>31 Δεκεμβρίου 2008</b> |                      | <b>31 Δεκεμβρίου 2007</b> |                      |
|                                | <b>Λογιστική Αξία</b>     | <b>Μέσο Επιτόκιο</b> | <b>Λογιστική Αξία</b>     | <b>Μέσο Επιτόκιο</b> | <b>Λογιστική Αξία</b>     | <b>Μέσο Επιτόκιο</b> |
| Βραχυπρόθεσμο τραπεζικό δάνειο | 9.000.000                 | 3,01%                | 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 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Έσοδα από Μισθώσεις Καταστημάτων   | 2.459.060          | 1.675.324          |
| Έσοδα από Μισθώσεις Γραφείων       | 2.074.685          | 1.510.831          |
| <b>Σύνολο Εσόδων από Μισθώματα</b> | <b>4.533.744</b>   | <b>3.186.155</b>   |

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

| Μισθώσεις     | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 |
|---------------|--------------------|--------------------|
| έως 1 έτος    | 4.617.015          | 4.481.284          |
| 2-5 έτη       | 16.410.503         | 17.369.372         |
| > 5 έτη       | 20.614.672         | 24.869.763         |
| <b>Σύνολο</b> | <b>41.642.190</b>  | <b>46.720.418</b>  |

**19. ΛΟΙΠΑ ΈΣΟΔΑ**

|  | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 |
|--|--------------------|--------------------|
| Είσπραξη αποζημίωσης λόγω λήξης σύμβασης | 53.708             |                    |
| Λοιπά έσοδα                              | 38.318             |                    |
| Έσοδα από επιστροφή εξόδων προς (Χ.Α.Α.) | 15.000             |                    |
| <b>Σύνολο</b>                            | <b>107.026</b>     |                    |

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

|   | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ασφάλιστρα  | 14.617             | 55.674             |
| Αμοιβές εκτιμητών                                   | 67.592             | 62.360             |
| Μεσιτείες και λοιπές προμήθειες                     |                    |                    |
| Αμοιβές και εξοδα διαφόρων τρίτων                   | 48.421             | 44.474             |
| Φόροι - τέλη  | 31.012             | 13.524             |
| Λοιπά έξοδα   | 1.830              | 23.906             |
| <b>Σύνολο</b>                                       | <b>163.472</b>     | <b>199.938</b>     |
| Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που δεν έχουν εκμισθωθεί | 25.738             | 22.398             |
| Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που έχουν εκμισθωθεί     | 137.734            | 177.539            |
| <b>Σύνολο</b>                                       | <b>163.472</b>     | <b>199.938</b>     |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**21. ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ**

|  | <b>31 Δεκεμβρίου 2009</b> | <b>31 Δεκεμβρίου 2008</b> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Τακτικές αποδοχές  | 381.515                   | 337.354                   |
| Έξοδα επιμόρφωσης προσωπικού                             | 357                       |                           |
| Εργοδοτικές εισφορές (προγράμματα καθορισμένων εισφορών) | 81.706                    | 70.847                    |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>463.579</b>            | <b>408.200</b>            |

Αριθμός προσωπικού 9 9

**22. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ**

|                                  | <b>31 Δεκεμβρίου 2009</b> | <b>31 Δεκεμβρίου 2008</b> |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων      | 102.541                   | 123.540                   |
| Αποσβέσεις άυλων ακινητοποιήσεων | 18.909                    | 11.094                    |
| <b>Σύνολο</b>                    | <b>121.449</b>            | <b>134.634</b>            |

**23. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ**

|  | <b>31 Δεκεμβρίου 2009</b> | <b>31 Δεκεμβρίου 2008</b> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Αμοιβές τρίτων (δικηγόροι, λογιστές, σύμβουλοι)        | 109.320                   | 66.885                    |
| Έξοδα γραφείων διοίκησης (Φωτισμός, τηλεφωνεία, κτλ)   | 36.822                    | 31.911                    |
| Ασφάλιστρα   | 913                       | 1.299                     |
| Επισκευές και Συντηρήσεις                              | 18.565                    | 11.175                    |
| Φόροι-Τέλη   | 3.562                     | 35.889                    |
| Έξοδα προβολής & διαφήμισης                            | 14.890                    | 32.005                    |
| Έξοδα δημοσιεύσεων                                     | 36.116                    | 29.864                    |
| Λοιπά έξοδα  | 70.442                    | 63.559                    |
| Έξοδα συμβούλων για εισαγωγή μετοχών στο Χρηματιστήριο | 72.649                    | 87.120                    |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>363.280</b>            | <b>359.707</b>            |

Στα λειτουργικά έξοδα της χρήσης 2009 περιλαμβάνονται και αμοιβές συμβούλων, αναδόχων, νομικών και λοιπών συμβούλων ποσού € 57.649 για υπηρεσίες που σχετίζονται με την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο.

**24. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ**

|   | <b>31 Δεκεμβρίου 2009</b> | <b>31 Δεκεμβρίου 2008</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Τόκοι βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων                                   | 439.820                   | 566.668                   |
| Τόκοι προεξόφλησης αναβαλλόμενου τιμήματος για αγορά επενδυτικού ακινήτου | 150.140                   | 100.094                   |
| Δαπάνη τόκου αναλογιστικής μελέτης  | 7.025                     |                           |
| Λοιπά έξοδα τραπεζών  | 359                       | 419                       |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>597.345</b>            | <b>667.181</b>            |

**25. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

|   | <b>31 Δεκεμβρίου 2009</b> | <b>31 Δεκεμβρίου 2008</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων |                           | 2.073                     |
| Τρέχων φόρος ΑΕΕΑΠ                                | 157.540                   | 266.385                   |
| <b>Σύνολο φόρου εισοδήματος</b>                   | <b>157.540</b>            | <b>268.457</b>            |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**Χρήση 2009**

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 01/01/2009-31/12/2009 το κονδύλι του φόρου ανήλθε στο ποσό των € 157.540 και αναλύεται ως εξής: Για το πρώτο εξάμηνο ποσό € 89.099 και για το δεύτερο εξάμηνο € 68.441.

**26. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ**

|  | <b>31 Δεκεμβρίου 2009</b> | <b>31 Δεκεμβρίου 2008</b> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Καθαρά κέρδη μετά από φόρους                     | 3.565.483                 | 2.641.519                 |
| Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών           | 10.942.740                | 9.840.000                 |
| <b>Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή</b> | <b>0,3258</b>             | <b>0,2684</b>             |

**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 τις ανέλεγκτες χρήσεις του 2009 και 2008 λόγω του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας.

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

|  | <b>31 Δεκεμβρίου 2009</b> | <b>31 Δεκεμβρίου 2008</b> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Μισθοί                                   | 234.703                   | 172.217                   |
| Εργοδοτικές Εισφορές                     | 41.673                    | 28.218                    |
| Κόστος προγραμμάτων καθορισμένης παροχής | 2.713                     |                           |
| <b>Σύνολο Παροχών</b>                    | <b>279.089</b>            | <b>200.435</b>            |

Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου

|                  |         |            |
|------------------|---------|------------|
| από την υπηρεσία | 109.861 | 127.731,00 |
|------------------|---------|------------|

**(β) Συναλλαγές με Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου**

|                                      | <b>31 Δεκεμβρίου 2009</b> | <b>31 Δεκεμβρίου 2008</b> |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Αμοιβές για παροχή νομικών υπηρεσιών | 46.711                    | 283.137                   |

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

|                                 | <b>31 Δεκεμβρίου 2009</b> | <b>31 Δεκεμβρίου 2008</b> |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Έσοδα Ενοικίων                  | 612.620                   | 442.084                   |
| Υποχρεώσεις -εγγυήσεις ενοικίων | 104.024                   | 84.000                    |
| Αμοιβές μηχαν/κης επεξεργασίας  | 214                       | 57.980                    |
| <b>Σύνολο</b>                   | <b>716.858</b>            | <b>584.064</b>            |

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων



(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 Egnatia Bank S.A.

|                            | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Έσοδα Ενοικίων             | 1.353.214          | 856.842            |
| Έσοδα Τόκων                | 28.723             | 191.138            |
| Έξοδα Τόκων                | (82)               | (100)              |
| Έξοδα για εισαγωγή στο ΧΑΑ | 69.687             | 60.000             |
| Σύνολο                     | 1.451.542          | 1.107.880          |

|                            | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Έξοδα για εισαγωγή στο ΧΑΑ | 126.849            | 119.000            |

|                                 | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας | 3.563.098          | 233.259            |
| Εγγυήσεις Μισθωμάτων            | 221.018            | 218.062            |
| Σύνολο                          | 3.784.115          | 451.321            |

|                             | 31 Δεκεμβρίου 2009 | 31 Δεκεμβρίου 2008 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Αγορές Επενδυτικών ακινήτων | 400.000            |                    |

## 30. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την 31 Δεκεμβρίου 2009.

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ  
Α.Δ.Τ. Ξ 131760

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

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

## ΙΧ Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009



ΑΡ.Μ.Α.Ε. 44270/06/Β/99/6

Τζωρτζ 4, Αθήνα. Τ.Κ. 10677

Στοιχεία και Πληροφορίες της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2009 έως 31 Δεκεμβρίου 2009

(δημοσιευμένα βάσει του κ.ν. 2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, εννοποιημένες και μη, κατά τα Δ.Λ.Π.)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της εταιρίας MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π. Συναρτάσμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με τον εκδότη, να ανατρέξει στην διεύθυνση διαδικτύου του εκδότη όπου αναγράφονται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του νόμιμου ελεγκτή.

## ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

|   |  |
|---|--|
| Αρμόδια Υπηρεσία:   | Υπουργείο Ανάπτυξης - Τμήμα Εμπορίου   |
| Διεύθυνση διαδικτύου εταιρίας:  | www.migre.gr   |
| Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:   | Βολονάσης Ηλίας - Πρόεδρος, Μπουλούτας Ευθύμιος - Αντιπρόεδρος, Αραγιάργης Ιωάννης - Διευθύνων Σύμβουλος, Κωφάλη Αικατερίνη - Μέλος, Μαγειράς Κυριάκος - Μέλος, Κατσαουρίδης Ιωάννης - Μέλος (Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό), Γασπαρινάτος Γεράσιμος - Παναγής - Μέλος (Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό).<br>10 Φεβρουαρίου 2010 |
| Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων: | Ιωάννης Γ. Λεός (Α.Μ. ΣΟΕΛ 24881)  |
| Νόμιμος Ελεγκτής:   | Grant Thornton A.E (Α.Μ.ΣΟΕΛ127)   |
| Ελεγκτική εταιρία:  | Με σύμφωνη γνώμη   |
| Τύπος Έκθεσης Ελέγχου Ελεγκτών:   |  |

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (Ποσά εκφρασμένα σε €)                              | 31.12.2009            |                       | 31.12.2008            |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>     |                       |                       |                       |
| Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία  | 3.093.170             | 3.157.294             |                       |                       |
| Επενδύσεις σε ακίνητα   | 66.493.031            | 64.541.588            |                       |                       |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία   | 32.844                | 49.266                |                       |                       |
| Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία   | 4.245                 | 4.245                 |                       |                       |
| Απατήσεις από πελάτες   | 14.364                | 1.129                 |                       |                       |
| Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία  | 3.623.561             | 1.877.433             |                       |                       |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>   | <b>73.261.215</b>     | <b>69.630.955</b>     |                       |                       |
| <b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>  |                       |                       |                       |                       |
| Μετοχικό κεφάλαιο   | 37.020.000            | 29.520.000            |                       |                       |
| Λοιπά στοιχεία Ιδίων Κεφαλαίων  | 23.444.018            | 17.410.910            |                       |                       |
| <b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων μετохон εταιρίας (α)</b>  | <b>60.464.018</b>     | <b>46.930.910</b>     |                       |                       |
| Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις  | 7.129.956             | 3.237.959             |                       |                       |
| Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις  | 9.000.000             | 19.000.000            |                       |                       |
| Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις   | 3.084.240             | 462.087               |                       |                       |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων (β)</b>   | <b>12.797.197</b>     | <b>22.700.046</b>     |                       |                       |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α)+(β)</b>                                     | <b>73.261.215</b>     | <b>69.630.955</b>     |                       |                       |
| <b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)</b>                        | <b>1.1-31.12.2009</b> | <b>1.1-31.12.2008</b> | <b>1.1-31.12.2009</b> | <b>1.1-31.12.2008</b> |
| Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων   | 4.533.744             | 3.186.155             |                       |                       |
| Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων                 | 762.237               | 1.303.117             |                       |                       |
| Αποτελέσματα πώλησης επενδυτικών ακινήτων   |                       | (10.000)              |                       |                       |
| Μείον: Δαπάνες εκμεταλλεύσεως   | (163.472)             | (199.938)             |                       |                       |
| <b>Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα</b>                                  | <b>5.132.509</b>      | <b>4.279.334</b>      |                       |                       |
| Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών & επενδυτικών αποτελεσμάτων                               | 4.291.227             | 3.376.793             |                       |                       |
| Κέρδη προ φόρων   | 3.723.023             | 2.909.976             |                       |                       |
| Κέρδη μετά από φόρους (α)   | 3.565.483             | 2.641.519             |                       |                       |
| Λοιπά συνολικά έσοδα (β)  | 39.058                | 138.574               |                       |                       |
| <b>Συνολικά έσοδα (α)+(β)</b>   | <b>3.604.541</b>      | <b>2.780.093</b>      |                       |                       |
| Κέρδη περιόδου αποδιδόμενα σε Ιδιοκτήτες εταιρίας   | 3.604.541             | 2.780.093             |                       |                       |
| Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)  | 0,3258                | 0,2684                |                       |                       |
| <b>Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποβέσεων</b> | <b>4.412.677</b>      | <b>3.511.427</b>      |                       |                       |
| Προτεινόμενο μέρισμα  | 0,12                  |                       |                       |                       |
| <b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ (Ποσά εκφρασμένα σε €)</b>      | <b>31.12.2009</b>     | <b>31.12.2008</b>     | <b>31.12.2009</b>     | <b>31.12.2008</b>     |
| <b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων έναρξης περιόδου (1.1.2009 και 1.1.2008)</b>                    | <b>46.930.910</b>     | <b>45.164.467</b>     |                       |                       |
| Κέρδη περιόδου μετά από φόρους (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)                             | 3.565.483             | 2.641.519             |                       |                       |
| <b>Λοιπά συνολικά έσοδα:</b>  |                       |                       |                       |                       |
| Κέρδη στη εύλογη αξία καθαρά από φόρους:  | 39.058                | 138.574               |                       |                       |
| Προϊόν έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου (ξέροδα)   | 9.928.567             | (1.013.650)           |                       |                       |
| <b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων λήξης περιόδου (31.12.2009 και 31.12.2008)</b>                  | <b>60.464.018</b>     | <b>46.930.910</b>     |                       |                       |

## ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- Έχουν τηρηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές με την 31.12.2008, οι οποίες υποβλήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).
- Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2008 και 2009. Αναλυτικά στοιχεία αναφέρονται στη σημείωση 25 της ετήσιας οικονομικής έκθεσης.
- Δεν υφίστανται εμπόδια βάσει των ακινήτων της Εταιρίας.
- Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαίτησα οι διαφορές της Εταιρίας ή αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις ή τη λειτουργία της Εταιρίας.
- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρίας στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 9 άτομα. (31.12.2008:9)
- Οι επίσημες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται στις εννοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που εκδίδει η εισηγμένη εταιρία Marfin Investment Group Α.Ε. Συμμετοχών με έδρα την Ελλάδα και η οποία συμμετείχε στις 31.12.2009 στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας με ποσοστό 39,87% (Εννοποίηση με την μέθοδο της καθαρής θέσης).
- Τα ποσά των συναλλαγών της Εταιρίας σωρευτικά από την έναρξη της περιόδου και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στη λήξη της χρήσης που έχουν προκύψει από συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη κατά την έναρξη του Δ.Λ.Π. 24, έχουν ως εξής: α) Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών € 279.089, β) Αμοιβές για παροχή υπηρεσιών από Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου € 46.711 και γ) Υποχρεώσεις € 109.861. δ) Συναλλαγές με εταιρίες του ομίλου Marfin investments group έσοδα € 612.620, Υποχρεώσεις € 104.024, Λοιπές αμοιβές € 214.
- Πραγματοποιήθηκαν επενδύσεις σε ακίνητα στη περίοδο 2009 € 1.189.206 αντίστοιχα το 2008 € 37.348.568. Αναλυτικά στοιχεία αναφέρονται στη σημείωση 9 της ετήσιας οικονομικής έκθεσης.
- Στις 17.07.2009 ολοκληρώθηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρίας και η παράλληλη εισαγωγή των μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Συνολικά αντλήθηκε ποσό € 10.000.000 τα οποία χρησιμοποιήθηκαν εξ ολοκλήρου για την αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων. Αναλυτικά στοιχεία αναφέρονται στη σημείωση 12 της ετήσιας οικονομικής έκθεσης.
- Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Από την τελευταία αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία που πραγματοποιήθηκε την 31 Δεκεμβρίου 2009 προέκυψε υπεραξία ποσού € 39.058 η οποία πιστώθηκε απευθείας στο λογαριασμό των Ιδίων κεφαλαίων. Αναλυτικά στοιχεία αναφέρονται στη σημείωση 7 της ετήσιας οικονομικής έκθεσης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.  
ΗΛΙΑΣ ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ  
Α.Δ.Τ. Ξ 131760

Αθήνα, 10 Φεβρουαρίου 2010  
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΡΑΓΙΑΡΓΗΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

Ο ΠΡΟΪΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ  
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΙΟΒΑΝΑΚΗΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΖ 571767 - Αρ. Αδ. ΟΕΕ 882/99 Α' ΤΑΞΗΣ

**MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ**  
**ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**  
**Αριθμός μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών : 44270/06/Β/99/6**

**Χ' Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών**  
**Έδρα και διεύθυνση: Τζώρτζ 4 145 64, Αθήνα**

Γνωστοποιείται ότι σύμφωνα με το άρθρο 3 της απόφασης 7/448/11.10.2007 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και την απόφαση 25/17.7.2008 του Δ.Σ. του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας «MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ» με καταβολή μετρητών, που αποφασίσθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 15/05/2009, αντλήθηκαν κεφάλαια καθαρού ποσού € 8.983.108 (€ 10.000.000 μείον έξοδα έκδοσης € 1.016.892).

Η περίοδος της Δημόσιας Εγγραφής ήταν από 08/07/2009-10/07/2009. Από την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου εκδόθηκαν 2.500.000 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές. Όλες οι μετοχές της εταιρείας (12.340.000) εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών στις 23/07/2009 στην κατηγορία της μεσαίας και μικρής κεφαλαιοποίησης.

Η πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έγινε στις 17/07/2009 και καταχωρήθηκε στο Μητρώο των Ανωνύμων Εταιρειών την 17/07/2009 με την υπ αρ. πρωτ. 23928 ανακοίνωση.

Τα αντληθέντα καθαρά κεφάλαια ποσού € 8.983.108 διατέθηκαν την 24/07/2009 στο σύνολο τους για την αποπληρωμή μέρους του τραπεζικού δανεισμού της Εταιρείας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, όπως αυτό εγκρίθηκε με την απόφαση 514 στις 25/06/2009 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Χ.Α.

Σε σχέση με το δημοσιευμένο Ενημερωτικό Δελτίο υπήρξε μεταβολή στις δαπάνες της έκδοσης του μετοχικού κεφαλαίου την οποία το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας γνωστοποίησε στο επενδυτικό κοινό και στις αρμόδιες αρχές με την από 04/08/2009 ανακοίνωση του.

| <b>ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ</b> |                                     |                                      |  |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|--|
| <b>Τρόπος Διαθέσεως Αντληθέντων Κεφαλαίων</b> | <b>Συνολικά Αντληθέντα Κεφάλαια</b> | <b>Εκταμειώσεις μέχρι 31/12/2009</b> |  |
|   |                                     | <b>Ιουλ 2009 - Δεκ 2009</b>          |  |
| Αποπληρωμή Δανείων                            | 8.983.108,00                        | 8.983.108,00                         |  |

Αθήνα, 10 Φεβρουαρίου 2010

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ  
Α.Δ.Τ. Ξ 131760

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

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

## ΧΙ Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ»

Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε από το διοικητικό συμβούλιο της «MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ» (η «Εταιρεία»), διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς, σχετικά με την Έκθεση Διάθεσης των αντληθέντων κεφαλαίων της Εταιρείας, που αφορά την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών που διενεργήθηκε στις 23 Ιουλίου του 2009. Η διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη της προαναφερόμενης έκθεσης. Αναλάβαμε αυτήν την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διαδικασίες:

1. Συγκρίναμε τα ποσά τα οποία αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στην επισυναπτόμενη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με την Καταβολή Μετρητών», με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας.
2. Εξετάσαμε την πληρότητα της έκθεσης και την συνέπεια του περιεχομένου της με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία για τον σκοπό αυτό.

Ευρήματα:

1. Τα ποσά που εμφανίζονται ως εκταμιεύσεις στην επισυναπτόμενη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με Καταβολή Μετρητών», προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας.

2. Το περιεχόμενο της έκθεσης περιλαμβάνει τις κατ' ελάχιστον πληροφορίες που προβλέπονται για τον σκοπό αυτό από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς και είναι συνεπές με τα αναφερόμενα στο οικείο Ενημερωτικό Δελτίο.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα, εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη επιβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαμ υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεών της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η εταιρεία για τη χρήση 01/01/2009 έως 31/12/2009 για την οποία εκδώσαμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου με ημερομηνία 11 Φεβρουαρίου 2010.

Αθήνα, 11 Φεβρουαρίου 2010

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ιωάννης Γ. Λέος  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 24881



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

| Κατηγορία  | Τίτλος   | Ημερομηνία Δημοσίευσης |
|--|--|------------------------|
| Εταιρικές ανακοινώσεις                                 | ΕΚΤΑΚΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΗΣ 18ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009              | 18 Δεκεμβρίου 2009     |
| Εταιρικές ανακοινώσεις                                 | ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ                   | 16 Δεκεμβρίου 2009     |
| Εταιρικές ανακοινώσεις                                 | ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΕ ΕΚΤΑΚΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ              | 23 Νοεμβρίου 2009      |
| Εταιρικές ανακοινώσεις                                 | ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ ΓΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗΝ ΕΚΤΑΚΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ      | 22 Νοεμβρίου 2009      |
| Εταιρικές ανακοινώσεις                                 | ΧΡΗΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ                                | 4 Αυγούστου 2009       |
| Εταιρικές ανακοινώσεις                                 | ΔΗΜΟΣΙΟΠΟΙΗΣΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ                         | 29 Ιουλίου 2009        |
| Εταιρικές ανακοινώσεις                                 | ΔΗΜΟΣΙΟΠΟΙΗΣΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ                         | 28 Ιουλίου 2009        |
| Εταιρικές ανακοινώσεις                                 | ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ, ΑΡ. ΜΕΤΟΧΩΝ & ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΨΗΦΟΥ              | 23 Ιουλίου 2009        |
| Εταιρικές ανακοινώσεις                                 | ΕΝΑΡΞΗ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ   | 21 Ιουλίου 2009        |
| Εταιρικές ανακοινώσεις                                 | ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ & ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΜΕΤΟΧΩΝ                | 14 Ιουλίου 2009        |
| Εταιρικές ανακοινώσεις                                 | ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΤΙΜΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ                                      | 13 Ιουλίου 2009        |
| Εταιρικές ανακοινώσεις                                 | ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ - ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΚΟΙΝΟ ΜΕ ΕΥΡΟΣ ΤΙΜΩΝ | 3 Ιουλίου 2009         |
| Εταιρικές ανακοινώσεις                                 | ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ - ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΚΟΙΝΟ                | 30 Ιουνίου 2009        |
| Εταιρικές ανακοινώσεις                                 | ΔΙΑΨΕΥΣΗ ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΑΤΟΣ   | 30 Ιουνίου 2009        |
| Διαδικασία Γνωστοποίησης                               | Γνωστοποίηση σημαντικών μεταβολών                              | 23 Ιουλίου 2009        |
| Διαδικασία Γνωστοποίησης                               | ΕΝΤΥΠΟ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ TR-1                                      | 23 Ιουλίου 2009        |
| Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών υπόχρεων προσώπων            | Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν. 3556 / 2007             | 24 Δεκεμβρίου 2009     |
| Γνωστοποίηση σημαντικής μεταβολής στα δικαιώματα ψήφου | Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν. 3556 / 2007             | 24 Δεκεμβρίου 2009     |
| Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών υπόχρεων προσώπων            | Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007                | 2 Νοεμβρίου 2009       |
| Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών υπόχρεων προσώπων            | Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007                | 29 Οκτωβρίου 2009      |
| Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών υπόχρεων προσώπων            | Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007                | 2 Οκτωβρίου 2009       |
| Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών υπόχρεων προσώπων            | Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007                | 1 Οκτωβρίου 2009       |
| Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών υπόχρεων προσώπων            | Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007                | 14 Σεπτεμβρίου 2009    |
| Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών υπόχρεων προσώπων            | Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν. 3556/2007               | 11 Σεπτεμβρίου 2009    |
| Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών υπόχρεων προσώπων            | Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν. 3556/2007               | 10 Σεπτεμβρίου 2009    |
| Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών υπόχρεων προσώπων            | Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν. 3556/2007               | 9 Σεπτεμβρίου 2009     |
| Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών υπόχρεων προσώπων            | Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν. 3556/2007               | 9 Σεπτεμβρίου 2009     |
| Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών υπόχρεων προσώπων            | Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007                | 2 Σεπτεμβρίου 2009     |
| Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών υπόχρεων προσώπων            | Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007                | 31 Αυγούστου 2009      |
| Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών υπόχρεων προσώπων            | Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.pdf                      | 27 Ιουλίου 2009        |
| Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών υπόχρεων προσώπων            | Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.pdf                      | 24 Ιουλίου 2009        |
| Διάθεση αντληθέντων κεφαλαίων                          | ΧΡΗΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ                                | 5 Αυγούστου 2009       |
| ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ                                     | ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ   | 1 Ιουλίου 2009         |

## ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας, η έκθεση ελέγχου του ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή και η έκθεση διαχείρισης του Δ.Σ για τη χρήση 01.01.2009-31.12.2009 έχουν αναρτηθεί στον διαδικτυακό τόπο της εταιρείας [www.migre.gr](http://www.migre.gr)