



**ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ 2.500.000 ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΣΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ «ΜΕΣΑΙΑ & ΜΙΚΡΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ» ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΞΙΩΝ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΟΠΩΣ ΑΠΟΦΑΣΙΣΤΗΚΕ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΤΑΚΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΙΣ 15.05.2009.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μόνο όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Κανονισμού (Ε.Κ.) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

Στην περίπτωση που δεν καλυφθεί πλήρως ο αριθμός των μετοχών της Έκδοσης που προσφέρονται με Δημόσια Προσφορά, οι Ανάδοχοι δεν υποχρεούνται να αγοράσουν τις αδιάθετες μετοχές. Οι Ανάδοχοι έχουν αναλάβει μόνο τη διάθεση των μετοχών στο επενδυτικό κοινό.

Για την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου δεν υπάρχει πρόβλεψη για μερική κάλυψη, σύμφωνα με το άρθρο 13α παρ.1 του Κ.Ν.2190/1920. Σε περίπτωση που δεν αναληφθεί το σύνολο των Προσφερόμενων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά από το επενδυτικό κοινό, τότε η Δημόσια Προσφορά θα ακυρωθεί και τα κεφάλαια των επενδυτών θα αποδεσμευτούν και θα τους αποδοθούν. Σε περίπτωση που η Δημόσια Προσφορά καλυφθεί αλλιώς βάσει των οριστικών στοιχείων κατανομής δεν ικανοποιείται το κριτήριο της επαρκούς διασποράς, οι Ανάδοχοι θα διατηρήσουν τα κεφάλαια των επενδυτών δεσμευμένα στους λογαριασμούς των εγγεγραμμένων μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης περί της εισαγωγής από το Δ.Σ. του Χ.Α. Σε περίπτωση που η σχετική απόφαση είναι αρνητική, τότε τα κεφάλαια των επενδυτών θα αποδεσμευτούν και θα τους αποδοθούν.

ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ



MARFIN EGNATIA BANK



**ΤΡΑΠΕΖΑ
ΠΕΙΡΑΙΩΣ**

ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ



ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΛΟΙΠΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ

**ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK A.E., ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ A.E.,
EFG TELESIS FINANCE A.E.Π.Ε.Υ., ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ A.E., EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ A.E.Π.Ε.Υ.**

Η ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 25η Ιουνίου 2009



**ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ 2.500.000 ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΣΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ «ΜΕΣΑΙΑ & ΜΙΚΡΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ» ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΞΙΩΝ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΟΠΩΣ ΑΠΟΦΑΣΙΣΤΗΚΕ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΤΑΚΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΙΣ 15.05.2009.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μόνο όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Κανονισμού (Ε.Κ.) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

Στην περίπτωση που δεν καλυφθεί πλήρως ο αριθμός των μετοχών της Έκδοσης που προσφέρονται με Δημόσια Προσφορά, οι Ανάδοχοι δεν υποχρεούνται να αγοράσουν τις αδιάθετες μετοχές. Οι Ανάδοχοι έχουν αναλάβει μόνο τη διάθεση των μετοχών στο επενδυτικό κοινό.

Για την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου δεν υπάρχει πρόβλεψη για μερική κάλυψη, σύμφωνα με το άρθρο 13α παρ.1 του Κ.Ν.2190/1920. Σε περίπτωση που δεν αναληφθεί το σύνολο των Προσφερόμενων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά από το επενδυτικό κοινό, τότε η Δημόσια Προσφορά θα ακυρωθεί και τα κεφάλαια των επενδυτών θα αποδεσμευτούν και θα τους αποδοθούν. Σε περίπτωση που η Δημόσια Προσφορά καλυφθεί αλλιώς βάσει των οριστικών στοιχείων κατανομής δεν ικανοποιείται το κριτήριο της επαρκούς διασποράς, οι Ανάδοχοι θα διατηρήσουν τα κεφάλαια των επενδυτών δεσμευμένα στους λογαριασμούς των εγγεγραμμένων μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης περί της εισαγωγής από το Δ.Σ. του Χ.Α. Σε περίπτωση που η σχετική απόφαση είναι αρνητική, τότε τα κεφάλαια των επενδυτών θα αποδεσμευτούν και θα τους αποδοθούν.

ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ



MARFIN EGNATIA BANK



**ΤΡΑΠΕΖΑ
ΠΕΙΡΑΙΩΣ**

ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ



ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΛΟΙΠΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ

**ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK A.E., ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ A.E.,
EFG TELESIS FINANCE A.E.Π.Ε.Υ., ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ A.E., EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ A.E.Π.Ε.Υ.**

Η ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 25η Ιουνίου 2009

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	5
1.1 ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....	6
1.1.1 Εισαγωγή-Σύντομο Ιστορικό.....	6
1.1.2 Επιχειρηματική Δραστηριότητα	6
1.1.3 Επιχειρηματική Στρατηγική	11
1.1.4 Πληροφορίες για τις Τάσεις	12
1.2 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ	13
1.3 ΜΕΤΟΧΟΙ.....	14
1.4 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ.....	14
1.5 ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ.....	14
1.6 ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	16
1.6.1 Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες χρήσεων 2006-2008 βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.)	16
1.6.2 Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες περιόδου 01.01-31.03.2009 βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).....	20
1.7 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΧΡΗΣΕΩΝ	23
1.7.1 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη χρήσεων 2006-2008	23
1.7.2 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη περιόδου 01.01-31.03.2009	25
1.8 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	25
1.9 ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ.....	28
1.10 ΛΟΓΟΙ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	30
1.11 ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	31
1.12 ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ.....	31
1.13 ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΥ	32
2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	34
2.1 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	34
2.2 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΓΟΡΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ.....	42
2.3 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΤΗΝ ΤΙΜΗ ΤΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ	47
3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	49
3.1 ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΑΝ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.).....	49
3.1.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες χρήσεων 2006-2008.....	49
3.1.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Α' Τριμήνου 2009	53
3.2 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	55
3.2.1 Υπεύθυνα Πρόσωπα.....	55
3.2.2 Νομικός Έλεγχος.....	58
3.2.3 Έκτακτος Οικονομικός και Λογιστικός Έλεγχος	60
3.2.4 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές.....	67
3.2.5 Έγγραφα στη Διάθεση του Κοινού	73
3.2.6 Φορολογικός Έλεγχος	74

3.3	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΤΡΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	76
3.3.1	Ιστορικό και ανάπτυξη του Εκδότη.....	76
3.3.2	Σημαντικά γεγονότα στην εξέλιξη της Εταιρείας.....	77
3.4	ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	78
3.4.1	Αντικείμενο Δραστηριότητας	78
3.4.2	Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική.....	79
3.4.3	Επιχειρηματική Στρατηγική	81
3.4.4	Ιδιαίτερες Συνθήκες του Κλάδου Εταιρειών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου	82
3.4.5	Ελληνική Νομοθεσία περί Ακινήτων	89
3.4.6	Επενδυτικοί Περιορισμοί και Επενδυτικά Όρια	95
3.4.7	Επενδυτική Λειτουργία της Εταιρείας.....	97
3.4.8	Εκτίμηση Αξίας Ακινήτων της Εταιρείας.....	97
3.4.9	Καταστάσεις Επενδύσεων	102
3.4.10	Περιγραφή του από 31.12.2008 Χαρτοφυλακίου των Ακινήτων της Εταιρείας.....	103
3.4.11	Γενική Επισκόπηση των ακινήτων του από 31.12.2008 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ...	107
3.4.12	Γενική Επισκόπηση των Μισθώσεων των Ακινήτων του από 31.12.2008 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.....	109
3.4.13	Το από 31.12.2008 Χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας ανά Γεωγραφική Περιοχή	111
3.4.14	Οι Κυριότεροι Μισθωτές του από 31.12.2008 Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.....	111
3.4.15	Περιγραφές Μεμονωμένων Ακινήτων.....	114
3.4.16	Περιγραφή του από 31.03.2009 Χαρτοφυλακίου των Ακινήτων της Εταιρείας.....	129
3.4.17	Πρόσφατα Αποκτηθέντα Ακίνητα	133
3.4.18	Πωλήσεις Ακινήτων	137
3.4.19	Μάρκετινγκ.....	138
3.4.20	Άλλα Περιουσιακά Στοιχεία.....	138
3.4.21	Σημαντικές Συμβάσεις	138
3.4.22	Δικαστικές Εκκρεμότητες	140
3.4.23	Οργανωτική Διάθρωση	141
3.4.24	Θυγατρικές και Συνδεδεμένες εταιρείες.....	143
3.5	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ 2006-2008 ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.)	143
3.5.1	Εισαγωγή	143
3.5.2	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Χρήσεων 2006-2008	144
3.6	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01-31.03.2009.....	165
3.6.1	Εισαγωγή	165
3.6.2	Χρηματοοικονομικές πληροφορίες Κατάστασης Συνολικών Εσόδων περιόδου 01.01-31.03.2009	165
3.6.3	Χρηματοοικονομικές πληροφορίες Κατάστασης Οικονομικής θέσης 01.01-31.03.2009 ...	168
3.6.4	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες ταμειακών ροών περιόδου 01.01-31.03.2009	171
3.6.5	Ανάπτυξη των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA), των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)...	171
3.6.6	Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων περιόδου 01.01-31.03.2009	174
3.7	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	174
3.8	ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ.....	178
3.9	ΔΗΛΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ	179
3.10	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΑΣΕΙΣ	180

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

3.11 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ	
Ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	180
3.12 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΧΡΗΣΕΩΝ	181
3.12.1 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη χρήσεων 2006-2008	181
3.12.2 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη περιόδου 01.01-31.03.2009	183
3.13 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ	
ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ	183
3.13.1 Διοικητικό Συμβούλιο, ανώτερα Διοικητικά και Διευθυντικά στελέχη	184
3.13.2 Εκπροσώπηση	188
3.13.3 Δηλώσεις μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και Ανωτέρων Διοικητικών Στελεχών	189
3.13.4 Σύγκρουση Συμφερόντων	193
3.13.5 Αμοιβές και οφέλη	193
3.13.6 Οφέλη που λαμβάνονται από τρίτα μέρη για την παροχή υπηρεσιών στην Εταιρεία.....	195
3.14 ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ.....	195
3.15 ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ.....	201
3.16 ΥΠΑΛΛΗΛΟΙ – ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ.....	201
3.17 ΜΕΤΟΧΟΙ.....	202
3.18 ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ.....	204
3.19 ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	205
3.19.1 Μετοχικό Κεφάλαιο.....	205
3.19.2 Εξέλιξη Μετοχικού Κεφαλαίου	205
3.19.3 Καταστατικό	206
4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ	209
4.1 ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ.....	209
4.2 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ ΠΟΥ ΕΙΣΑΓΟΝΤΑΙ	
ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ	210
4.2.1 Γενικά Στοιχεία Δημόσιας Προσφοράς	210
4.2.2 Διασπορά.....	212
4.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ	213
4.3.1 Τιμή Διάθεσης Μετοχών με Δημόσια Προσφορά	213
4.3.2 Κατηγορίες Επενδυτών	214
4.3.3 Διαδικασία Διάθεσης των Προσφερομένων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά	214
4.3.4 Γενικά Στοιχεία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς.....	218
4.4 ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ.....	222
4.5 ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ, ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΚΑΙ ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ.....	223
4.6 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΑΔΟΧΗ	225
4.7 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ.....	226
4.7.1 Γενικά	226
4.7.2 Δικαίωμα μερίσματος	227
4.7.3 Δικαίωμα ψήφου και περιορισμοί	228
4.7.4 Δικαιώματα Προτίμησης.....	228
4.7.5 Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης	228
4.7.6 Δικαιώματα μειοψηφίας.....	229
4.7.7 Προτάσεις εξαγοράς	229
4.7.8 Φορολογία μερισμάτων	229
4.7.9 Φορολογία του κέρδους από την πώληση μετοχών εταιρειών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών	230
5 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	233

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο αφορά στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων (εφεξής η «Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου») και διάθεση των νέων μετοχών με Δημόσια Προσφορά (εφεξής η «Δημόσια Προσφορά» ή η «Προσφορά») της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.» ή η «Εταιρεία» ή η «Εκδότρια») και στην εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στην κατηγορία Μεσαίας και Μικρής Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.»), έχει συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα ελληνική νομοθεσία και έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής το «Δ.Σ.») της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς μόνον όσον αφορά στη κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

Το παρόν Περιληπτικό Σημείωμα περιλαμβάνει συνοπτικές πληροφορίες για την Εταιρεία και για την παρούσα Δημόσια Προσφορά καθώς και ορισμένους παράγοντες κινδύνου που πρέπει να ληφθούν υπόψη σε σχέση με πιθανή επένδυση στις Νέες Μετοχές (ήτοι στις μετοχές που προσφέρονται στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στην Αγορά Αξιών του Χ.Α.).

Το παρόν Περιληπτικό Σημείωμα αποτελεί εισαγωγή του Ενημερωτικού Δελτίου. Κάθε επενδυτής πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε επενδυτική απόφασή του για κινητές αξίες στην εξέταση του Ενημερωτικού Δελτίου ως συνόλου.

Σε περίπτωση που αξίωση σχετική με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο ασκείται ενώπιον δικαστηρίου, ο ενάγων επενδυτής ενδέχεται, να υποχρεωθεί να φέρει τα έξοδα μετάφρασης μέρους ή του συνόλου του Ενημερωτικού Δελτίου, πριν την έναρξη της παραπάνω διαδικασίας. Αστική ευθύνη αποδίδεται στα πρόσωπα εκείνα που υπέβαλαν το Περιληπτικό Σημείωμα, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε μετάφρασής του, και ζήτησαν κοινοποίηση του σύμφωνα με το άρθρο 18 του Ν. 3401/2005, μόνον εφόσον το εν λόγω Περιληπτικό Σημείωμα είναι παραπλανητικό, ανακριβές ή δεν παρουσιάζει συνάφεια όταν διαβάζεται σε συνδυασμό με τα υπόλοιπα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου.

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο περιέχει δηλώσεις που αφορούν στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων, την επιχειρηματική δραστηριότητα, την οργανωτική δομή, το μέλλον και τις προοπτικές της Εταιρείας και του κλάδου δραστηριοποίησής της. Οι εν λόγω δηλώσεις αντικατοπτρίζουν την άποψη της Εταιρείας σήμερα σχετικά με μελλοντικά γεγονότα και υπόκεινται σε ορισμένους κινδύνους και παραδοχές. Πολλοί παράγοντες μπορεί να οδηγήσουν τα πραγματικά αποτελέσματα, ή/και την απόδοση της Εταιρείας να διαφέρουν ουσιαστικά από τα μελλοντικά αποτελέσματα, ή/και απόδοση ή/και επιτεύγματα που ενδέχεται να διατυπώνονται άμεσα ή έμμεσα στις εν λόγω δηλώσεις.

Οι εν λόγω παράγοντες περιλαμβάνουν, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, τις προσδοκίες της Εταιρείας σχετικά με:

- την Ελληνική αγορά ακινήτων,
- τον εντοπισμό των κατάλληλων επενδύσεων εντός Ελλάδος καθώς και σε αγορές χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης,
- τη διατήρηση σταθερής συνεργασίας με αξιόπιστους και υψηλής ποιότητας μισθωτές,
- αλλαγές στη φορολογική ή άλλη νομοθεσία και στο ρυθμιστικό πλαίσιο της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις οποίες προτίθεται να επεκταθεί η Εταιρεία,
- τις γενικές οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα και το εξωτερικό και
- την απόδοση του Χ.Α. και άλλων κεφαλαιαγορών.

Εάν επέλθουν ένας ή περισσότεροι τέτοιοι κίνδυνοι ή εάν ορισμένες παραδοχές αποδειχθούν εσφαλμένες, η χρηματοοικονομική κατάσταση, ή / και τα Αποτελέσματα, οι προοπτικές της Εταιρείας μπορεί να διαφοροποιηθούν ουσιαστικά από αυτά που αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο ως τα αποτελέσματα και τις προοπτικές που η Εταιρεία αναμένει, εκτιμά ή προσδοκά να έχει.

Η Εταιρεία δεν προτίθεται και δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη για την επικαιροποίηση των πληροφοριών του κλάδου δραστηριότητάς της, όπως αυτές αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο.

1.1 ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1.1.1 Εισαγωγή-Σύντομο Ιστορικό

Η Εταιρεία συστάθηκε το 1999 με 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.», δυνάμει της υπ' αριθμ. 9.720/30.9.1999 πράξης του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Στεφανάκου όπως αυτή διορθώθηκε με την υπ' αριθμ. 9.873/1.11.1999 πράξη του ως άνω Συμβολαιογράφου, εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 28495/4.11.99 απόφαση της Νομάρχου Αθηνών και δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 8890/5.11.1999 (τ. Α.Ε. & Ε.Π.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.» και η έδρα της ο Δήμος Αθηναίων.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Μ.Α.Ε.) του Υπουργείου Ανάπτυξης με αριθμό 44270/01/Β/99/595 και η διάρκεια της έχει οριστεί εκατό (100) έτη από την καταχώρησή της στο Μ.Α.Ε.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του καταστατικού της Εταιρείας (εφεξής το «Καταστατικό»), όπως τροποποιήθηκε με την από 03.10.2007 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, κατά την έννοια του άρθρου 3 του Ν.3283/2004, όπως αυτοί εκάστοτε ισχύουν».

Η Εταιρεία εποπτεύεται από το Υπουργείο Ανάπτυξης και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει και την υπ' αριθμ. 6/458/13.12.2007 άδεια λειτουργίας της. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το Ν.2992/2002 (εφεξής ο «Νόμος»), καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας συμπληρώνεται από τη χρηματιστηριακή νομοθεσία η οποία εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες και από ρυθμίσεις που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων, διαφόρων αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, όπως οι υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002, 7/259/19.12.2002, 8/259/19.12.2002 και 13/350/31.08.2005 Αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.

Τα γραφεία της Εταιρείας είναι ιδιόκτητα και βρίσκονται επί της οδού Τζώρτζ 4 106 77 Αθήνα, τηλ.: 210 3300093.

1.1.2 Επιχειρηματική Δραστηριότητα

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, εκμισθώνονται σε αξιόπιστους μισθωτές και αφορούν κυρίως σε χώρους γραφείων και τραπεζικά καταστήματα.

Η Εκδότρια είναι συγγενής εταιρεία της «MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» μια από τις μεγαλύτερες εταιρείες συμμετοχών στην Ελλάδα. Οι τέσσερις μεγαλύτεροι μισθωτές της Εταιρείας είναι η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.», η «ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK A.E.», η «ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΘΕΡΑΠΕΥΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ – ΥΓΕΙΑ Α.Ε.» και η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.», από τους οποίους την 31.12.2008 προερχόταν το 29,19%, 20,46%, 11,24% και 8,69% αντίστοιχα, των Συνολικών Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου⁽¹⁾ της Εταιρείας.

Η «MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και ο κ. Βενετσιάνος Κάκκαβας κατέχουν πριν την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου ποσοστό 50% και 42% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, αντίστοιχα.

Την 31.12.2008, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιελάμβανε τριάντα (30) ακίνητα με μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 23.313 τ.μ. και εκτιμηθείσα αξία € 67.526 χιλ., με βάση την εκτίμηση του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών (εφεξής το «Σ.Ο.Ε.»). Το σύνολο των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα και τα περισσότερα εξ αυτών στην Αττική.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές εκτιμηθείσες αξίες του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, σύμφωνα με την αποτίμηση του Σ.Ο.Ε., την 31η Δεκεμβρίου 2008 ανά ακίνητο:

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΚΑΤ/ΜΑΤΑ (ποσά σε € χιλ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ (ποσά σε € χιλ.)	ΕΜΠΟΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ (ποσά σε € χιλ.)	ΣΥΝΟΛΟ (ποσά σε € χιλ.)	(%) ⁽⁵⁾
Βουκουρεστίου 21 & Βαλαωρίτου, Αθήνα	NOTOS A.E.		2.187		2.187	3,24%
Αλ. Πάντου 33, Καλλιθέα	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK A.E.		7.117		7.117	10,54%
Κ. Βάρναλη 13 & Α. Γκίνι, Χαλάνδρι	CITI BANK A.E.	1.222			1.222	1,81%
Λ. Πεντέλης 13 & Αφροδίτης, Χαλάνδρι	Δ. ΧΑΪΚΑΛΗΣ Ο.Ε.			1.977	1.977	2,93%
Μικράς Ασίας 61-63, Γουδή	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK A.E.	1.517			1.517	2,25%
Τζώρτζ 4, Πλ. Κάνιγγος, Αθήνα	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ΙΔΙΟΧΡΗΣΗ	4.131	2.984 ⁽¹⁾		4.131 2.984	6,12% 4,42%
Καφαντάρη 5-7, Δάφνη	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK A.E.	990			990	1,47%
25ης Μαρτίου 77, Πτολεμαΐδα	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	266			266	0,39%
Α. Παπανδρέου 65, Κορδελλιά, Θεσσαλονίκη	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	796			796	1,18%
Καποδιστρίου 30, Μαρούσι ⁽²⁾	ΥΓΕΙΑ Α.Ε. WIND A.E.B.E.		6.249		6.249	9,25%
Λ. Ηλίουπόλεως 37 & Αίνου, Δάφνη	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	982			982	1,45%

(1) Τα Ετσιοποιημένα Μισθώματα άνευ χαρτοσήμου είναι το αποτέλεσμα του πολλαπλασιασμού του μηνιαίου μισθώματος σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία ανά ακίνητο επί δώδεκα (12) μήνες, χωρίς αναπροσαρμογή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή («ΔΤΚ»).

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΚΑΤ/ΜΑΤΑ (ποσά σε € χιλ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ (ποσά σε € χιλ.)	ΕΜΠΟΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ (ποσά σε € χιλ.)	ΣΥΝΟΛΟ (ποσά σε € χιλ.)	(%) ⁽⁵⁾
Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αθήνα	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2.205			2.205	3,27%
Β' Μεραρχίας & Κολλοκοτρώνη 116, Πειραιάς	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2.280			2.280	3,38%
Π. Τσαλδάρη 16-20 & Ερυθραίας, Περιστέρι	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2.133			2.133	3,16%
25ης Αυγούστου 4 & Μαρινέλη, Ηράκλειο Κρήτης	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	1.421			1.421	2,10%
25ης Μαρτίου 125 & Δανιόλη, Θεσσαλονίκη	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	679			679	1,01%
Φυλής 181 & Κολλοκοτρώνη, Καματερό	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	1.191			1.191	1,76%
Λ. Κηφισίας 252-254 & Αγ. Βαρβάρας, Χαλάνδρι	DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ		4.834		4.834	7,16%
Λ. Βουλιαγμένης 380 & Σπ. Μηλίου, Άγιος Δημήτριος	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	1.852			1.852	2,74%
Λ. Κηφισού 108 & Σαλαμινίας, Αιγάλεω ⁽³⁾	WIND Α.Ε.Β.Ε.			4.821	4.821	7,14%
Ιφιγένειας 10 & Δάφνιδος, Ν. Ηράκλειο Αττικής	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.	1.280			1.280	1,90%
Λ. Ράλη 92-96, Πειραιάς ⁽⁴⁾	DSGI SOUTH EAST EUROPE Α.Ε.			147	147	0,22%
Γρ. Λαμπράκη 95-97 & Β. Γεωργίου 135, Πειραιάς ⁽⁴⁾				1.643	1.643	2,43%
Α. Παπανδρέου 77, Χαλάνδρι	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2.111			2.111	3,13%
Αθηνάς 12 & Αβραμιώτου, Αθήνα	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	1.496			1.496	2,22%
Λεωφ. Σαλαμίνος 62, Κερατσίνι	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	854			854	1,26%
Εθ. Οδός Λαρίσης- Αθηνών	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	1.424			1.424	2,11%

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΚΑΤ/ΜΑΤΑ (ποσά σε € χιλ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ (ποσά σε € χιλ.)	ΕΜΠΟΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ (ποσά σε € χιλ.)	ΣΥΝΟΛΟ (ποσά σε € χιλ.)	(%) ⁽⁵⁾
28ης Οκτωβρίου 33 & Υψηλάντου, Καλοχώρι, Θεσ/νίκη	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	523			523	0,77%
Ζεφύρου 56, Ερμού, Ηχούς & Αγ. Αναργύρων, Π. Φαλήρου	GRANT THORNTON Α.Ε.		4.492		4.492	6,65%
Καραγιώργη Σερβίας 4, Αθήνα	PRAXIS INTERNATIONAL ΑΧΕ		1.722		1.722	2,55%
Σύνολο		29.352,59	29.585,41	8.588,00	67.526,00	100,00%

- (1) Αφορά σε τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζώρτζ 4 στην Αθήνα που χρησιμοποιείται από την Εταιρεία.
(2) Μέρος του δώματος του ακινήτου επί της οδού Καποδιστρίου 30 στο Μαρούσι μισθώνεται από την εταιρεία «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.».
(3) Το εν λόγω ακίνητο δεν είναι μισθωμένο. Η εταιρεία «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.» μισθώνει μέρος του δώματος του ακινήτου, το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου του οποίου κατά την 31.12.2008 ανέρχεται σε € 36 χιλ.
(4) Πρόκειται για δύο ακίνητα τα οποία έχουν συνενωθεί και μισθώνονται από ένα μισθωτή.
(5) Επί του συνόλου της αξίας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας την 31.12.2008.
Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Τη χρήση 2008, τα συνολικά έσοδα από μισθώματα για τα ακίνητα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 3.186 χιλ. και τα κέρδη προ φόρων σε € 2.910 χιλ.

Το 2008, η Εταιρεία ενίσχυσε το χαρτοφυλάκιό της με την αγορά είκοσι (20) νέων ακινήτων συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 14.194,66 τ.μ. και εκτιμηθείσας αξίας € 38.090 χιλ., σύμφωνα με το Σ.Ο.Ε. Δυνάμει του από 15885/13.06.2008 συμβολαίου, η Εταιρεία μεταβίβασε αγροτεμάχιο της στην Κυλλήνη στην εταιρεία «TERRA STABILE Α.Ε.» προς € 300 χιλ., ποσό που καταβλήθηκε στην Εταιρεία την 26.06.2008. Συνεπώς, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας την 31.12.2008 αριθμούσε τριάντα (30) ακίνητα συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 23.313 τ.μ. και εκτιμηθείσας αξίας, σύμφωνα με το Σ.Ο.Ε., € 67.526 χιλ.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές μικτές εκμισθώσιμες επιφάνειες του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας την 31.12.2008, ανά τύπο ακινήτου:

Α/Α	ΑΚΙΝΗΤΟ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)			
		ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΣΥΝΟΛΟ
1	Βουκουρεστίου 21 & Βαλαωρίτου, Αθήνα		452,1		452,1
2	Αθ. Πάντου 33, Καλλιθέα		2.885,42		2.885,42
3	Κ. Βάρναλη 13 & Α. Γκίνη, Χαλάνδρι	325,56			325,56
4	Λ. Πεντέλης 13 & Αφροδίτης, Χαλάνδρι			404	404
5	Μικράς Ασίας 61-63, Γουδή	429,5			429,5
6	Τζώρτζ 4, Πλ. Κάνιγγος, Αθήνα	570,88			570,88
			854,47 ⁽¹⁾		854,47
7	Καφαντάρη 5-7, Δάφνη	205			205
8	25ης Μαρτίου 77, Πτολεμαΐδα	242,7			242,7
9	Α. Παπανδρέου 65, Κορδελλό, Θεσσαλονίκη	298,53			298,53
10	Καποδιστρίου 30, Μαρούσι ⁽²⁾		2.450,18		2.450,18

Α/Α	ΑΚΙΝΗΤΟ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)			
		ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΣΥΝΟΛΟ
11	Λ. Ηλίουπόλεως 37 & Αίνου, Δάφνη	301			301
12	Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αθήνα	778			778
13	Β' Μεραρχίας & Κολλοκοτρώνη 116, Πειραιάς	849			849
14	Π. Τσαλδάρη 16-20 & Ερυθραίας, Περιστέρι	360,37			360,37
15	25ης Αυγούστου 4 & Μαρινέλη, Ηράκλειο Κρήτης	369,73			369,73
16	25ης Μαρτίου 125 & Δανιόλου, Θεσσαλονίκη	294,05			294,05
17	Φυλής 181 & Κολλοκοτρώνη, Καματερό	258,21			258,21
18	Λ. Κηφισίας 252-254 & Αγ. Βαρβάρας, Χαλάνδρι		1.500,75		1.500,75
19	Λ. Βουλιαγμένης 380 & Σπ. Μηλίου, Άγιος Δημήτριος	496			496
20	Λ. Κηφισού 108 & Σαλαμινίας, Αιγάλεω ⁽³⁾			3.060,00	3.060,00
21	Ιφιγένειας 10 & Δάφνιδος, Ν. Ηράκλειο Αττικής	667,16			667,16
22	Λ. Ράλλη 92-96, Πειραιάς ⁽⁴⁾			95	95
23	Γρ. Λαμπράκη 95-97 & Β. Γεωργίου 135, Πειραιάς ⁽⁴⁾			375,12	375,12
24	Α. Παπανδρέου 77, Χαλάνδρι	168			168
25	Αθηνάς 12 & Αβραμιώτου, Αθήνα	284			284,00
26	Λεωφ. Σαλαμίνας 62, Κερατσίνι	262,22			262,22
27	Εθ. Οδός Λαρίσης-Αθηνών	869,4			869,40
28	28ης Οκτωβρίου 33 & Ψηφιδάντου, Καλοχώρι, Θεσ/νίκη	149,39			149,39
29	Ζεφύρου 56, Ερμού, Ηχούς & Αγ. Αναργύρων, Π. Φαλήρου		2.584,81		2.584,81
30	Καραγιώργη Σερβίας 4, Αθήνα		472,45		472,45
Σύνολο		8.178,70	11.200,18	3.934,12	23.313,00

(1) Αφορά σε τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζωρτζ 4 στην Αθήνα που χρησιμοποιείται από την Εταιρεία.

(2) Μέρος του δώματος του ακινήτου επί της οδού Καποδιστρίου 30 στο Μαρούσι μισθώνεται από την εταιρεία «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.».

(3) Το εν λόγω ακίνητο δεν είναι μισθωμένο. Η εταιρεία «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.» μισθώνει μέρος του δώματος του ακινήτου, το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου του οποίου κατά την 31.12.2008 ανέρχεται σε € 36 χιλ.

(4) Πρόκειται για δύο ακίνητα τα οποία έχουν συνενωθεί και μισθώνονται από ένα μισθωτή.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Κατά την περίοδο 01.01-31.03.2009, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ενός (1) νέου ακινήτου μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 328,20 τ.μ. έναντι τιμήματος € 735 χιλ. (πλέον συμβολαιογραφικών και λοιπών εξόδων, ποσού € 20.245) και εκτιμηθείσας αξίας € 767 χιλ., σύμφωνα με το Σ.Ο.Ε. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στο Δήμο Βόλου του Ν. Μαγνησίας και από την 01.02.2009, μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.01.2021. Η εν λόγω σύμβαση προβλέπει ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με € 56,4 χιλ. και ετήσια αναπροσαρμογή βάσει Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (εφεξής «ΔΤΚ») πλέον προσαύξησης 2%.

Συνεπώς την 31.03.2009, το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας αριθμούσε τριάντα ένα (31) ακίνητα, συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 23.641,20 τ.μ. και εκτιμηθείσας αξίας € 68.293 χιλ., σύμφωνα με το Σ.Ο.Ε.

Την 10.04.2009, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ενός (1) νέου ακινήτου μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 435,90 τ.μ., έναντι ποσού € 400 χιλ. (πλέον συμβολαιογραφικών και λοιπών εξόδων, ποσού € 30.754) επί οικοπέδου 440 τ.μ. και εκτιμηθείσας αξίας € 720 χιλ., σύμφωνα με το Σ.Ο.Ε. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στο Δήμο Θεσσαλονίκης και από την 01.05.2009 μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.», δυνάμει σύμβασης

μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.04.2021. Η εν λόγω σύμβαση προβλέπει ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με € 31.800 και ετήσια αναπροσαρμογή βάσει ΔΤΚ πλέον προσαύξησης 2%.

Συνεπώς, κατόπιν της παραπάνω απόκτησης, το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας αριθμεί τριάντα δύο (32) ακίνητα, συνολικής αξίας € 69.013 χιλ. (βάσει της έκθεσης του Σ.Ο.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2008 και των σχετικών εκθέσεων του Σ.Ο.Ε. για τα δύο (2) ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσα στη χρήση 2009) και συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 24.077,1 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένου και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου επί της οδού Τζωρτζ 4, Αθήνα).

Το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας (εξαιρουμένου του ακινήτου, επί της Λεωφόρου Κηφισού 108 & Σαλαμινίας, Αιγάληω, στο οποίο εκμισθώνεται μόνο μέρος του δώματος) είναι εκμισθωμένο με ποσοστό πληρότητας 100%. Επίσης, σημειώνεται ότι τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζωρτζ 4, Αθήνα, είναι ιδιοχρησιμοποιούμενο και η αξία του απεικονίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας στον λογαριασμό «Ενσώματα Πάγια».

1.1.3 Επιχειρηματική Στρατηγική

Η επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας στοχεύει στη μακροπρόθεσμη αύξηση των εσόδων και των αποτελεσμάτων της και τη δημιουργία υπεραξίας για τους Μετόχους της. Οι βασικές παράμετροι της στρατηγικής της Εταιρείας είναι:

- Ενεργή διαχείριση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου των ακινήτων της μέσω της ενίσχυσης της βάσης των μισθωτών της, της βελτιστοποίησης της σύνθεσης του καθώς και της ανάπτυξης αυτού με την πώληση ακινήτων όταν ανακύψουν ευκαιρίες στην αγορά που να συνάδουν με τους επενδυτικούς της στόχους και την επενδυτική της πολιτική.
- Επιδίωξη επιλεκτικών αποκτήσεων εμπορικών ακινήτων στην Ελλάδα.
- Τακτική επιλεκτικών αποκτήσεων ακινήτων σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης αναφορικά με χώρους γραφείων, εμπορικούς χώρους καθώς και αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους σε σημεία υψηλής εμπορικότητας και προβολής.
- Βελτιστοποίηση της κεφαλαιακής της δομής μέσω της αξιοποίησης των πρόσφατων τροποποιήσεων επί του κανονιστικού πλαισίου που διέπει τις ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής οι «Α.Ε.Ε.Α.Π.») και που επιτρέπουν, μεταξύ άλλων, να δανειστεί μέχρι το 50% της αξίας του συνολικού ενεργητικού της για την απόκτηση και αξιοποίηση των ακινήτων στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα των Α.Ε.Ε.Α.Π. ή/και Εταιρειών Ειδικού Σκοπού.

Στα πλαίσια της προαναφερθείσας επιχειρηματικής στρατηγικής, η Εταιρεία αξιοποιεί τα ακόλουθα πλεονεκτήματα τα οποία πιστεύει ότι διαθέτει:

- Χαρτοφυλάκιο ακινήτων υψηλής ποιότητας.
- Ισχυρούς και Σταθερούς Μισθωτές. Η Εταιρεία στα πλαίσια των μακροχρόνιων μισθώσεων που διατηρεί με εδραιωμένες, υψηλής φερεγγυότητας εταιρείες του χρηματοοικονομικού κυρίως κλάδου, έχει επιτύχει την ανάπτυξη ισχυρών σχέσεων με τους μισθωτές της γεγονός που αναμένεται να την οδηγήσει σε υψηλά επίπεδα πληρότητας και ανανέωσης των μισθώσεων και κατά συνέπεια σε σταθερά έσοδα από μισθώματα.
- Εμπειρία διευθυντικών στελεχών και μελών Επενδυτικής Επιτροπής με σημαντική παρουσία στην Ελληνική αγορά ακινήτων και πλούσιο ιστορικό επίτευξης υψηλών αποδόσεων, γεγονός που της προσφέρει ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στον εντοπισμό και στην αξιοποίηση των τάσεων της αγοράς και των επενδυτικών ευκαιριών στον ελληνικό και ξένο κλάδο εμπορικών ακινήτων.

1.1.4 Πληροφορίες για τις Τάσεις

Κατά την χρήση που έληξε την 31.12.2008, η Εταιρεία διέυρνε το χαρτοφυλάκιο της με την αγορά είκοσι (20) νέων ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 37.349 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων και των συμβολαιογραφικών και λοιπών εξόδων). Η αγορά αυτών των ακινήτων χρηματοδοτήθηκε με ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας, τα οποία προήλθαν από την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου για την είσοδο της «MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» στο μετοχικό της κεφάλαιο καθώς και με τραπεζικό δανεισμό. Η διεύρυνση του χαρτοφυλάκιου της Εταιρείας κατά την χρήση 2008 είχε ως αποτέλεσμα την σημαντική αύξηση κατά 126% των εσόδων από μισθώματα και κατά 204% των κερδών προ φόρων της Εταιρείας.

Κατά το Α' τρίμηνο της χρήσης 2009, η Εταιρεία διέυρνε το χαρτοφυλάκιο της με την αγορά ενός (1) επενδυτικού ακινήτου έναντι τιμήματος € 735 χιλ. (πλέον συμβολαιογραφικών και λοιπών εξόδων, ποσού € 20 χιλ.). Η αγορά αυτού του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε με ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας, τα οποία προήλθαν από την λειτουργική της δραστηριότητα. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Λαρίσης 157 και Γκούρα, Νεάπολη, Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας και μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία λήξης την 31.01.2021. Η εν λόγω σύμβαση προβλέπει ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με € 56.400 και ετήσια αναπροσαρμογή ΔΤΚ 2%.

Επιπλέον, κάνοντας χρήση ταμειακών διαθεσίμων τα οποία προήλθαν από την λειτουργική της δραστηριότητα, η Εταιρεία προχώρησε την 10.04.2009 στην αγορά ενός (1) νέου επενδυτικού ακινήτου έναντι ποσού € 400 χιλ. (πλέον συμβολαιογραφικών και λοιπών εξόδων ποσού € 30.754). Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στην οδό Θεμ. Σοφούλη 16, περιοχή Ντεπώ, Δήμος Θεσσαλονίκης και μισθώνεται από τη «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.04.2021. Η εν λόγω σύμβαση προβλέπει ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με € 31.800.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και βάσει των πρόσφατων συμβάσεων μίσθωσης των τριάντα δύο (32) ακινήτων του υφιστάμενου χαρτοφυλάκιου της Εταιρείας, τα συνολικά Ετησιοποιημένα Μισθώματα Άνευ Χαρτοσήμου ανέρχονται σε € 4.625 χιλ. Αναφορικά δε με τα λειτουργικά της έξοδα, πολιτική της Εταιρείας αποτελεί η συγκράτηση αυτών που δεν σχετίζονται με τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Με τα αντληθέντα κεφάλαια από την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου, η Εταιρεία πρόκειται να αποπληρώσει μέρος του βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού της.

Περαιτέρω, η Εταιρεία εξετάζει ποικίλες πιθανές επενδύσεις σε ακίνητα στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης τις οποίες θα χρηματοδοτήσει με Ίδια Κεφάλαια ή/και τραπεζικό δανεισμό, ανάλογα με τη περίπτωση και λαμβάνοντας υπόψη τα φορολογικά πλεονεκτήματα και κίνητρα που ισχύουν σε κάθε χώρα.

Σημειώνεται ότι, βάσει του θεσμικού πλαισίου που διέπει τις Α.Ε.Α.Π., η Εταιρεία δύναται να αντλήσει τραπεζικό δανεισμό έως το 50% του ενεργητικού της.

1.2 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της, τα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά όργανα και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας αποτελούν το Διοικητικό Συμβούλιο, η Επενδυτική Επιτροπή, ο Διευθύνων Σύμβουλος, ο Διευθυντής Περιουσίας και Εργασιών, ο Διευθυντής Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών και ο Εσωτερικός Ελεγκτής. Αναλυτικότερα τα μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας είναι:

α) Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

- Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος Δ.Σ.- Μν εκτελεστικό μέλος
- Ευθύμιος Μπουλιούτας, Αντιπρόεδρος Δ.Σ.- Μν εκτελεστικό μέλος
- Ιωάννης Αραγιώργης, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος
- Αικατερίνη Καψάλη, Μέλος Δ.Σ.- Εκτελεστικό μέλος
- Κυριάκος Μάγειρας, Μέλος Δ.Σ.- Μν Εκτελεστικό μέλος
- Γεράσιμος Γασπαρινάτος, Μέλος Δ.Σ.- Ανεξάρτητο Μν Εκτελεστικό μέλος
- Ιωάννης Κατσουρίδης, Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μν Εκτελεστικό μέλος

Η θητεία του ως άνω Διοικητικού Συμβουλίου είναι τετραετής, λήγει την 06.05.2012 και παρατείνεται αυτοδικαίως έως την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που θα συνέλθει εντός του πρώτου εξαμήνου του 2012.

β) Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής

- Ιωάννης Αραγιώργης
- Ηλίας Βολονάσης
- Βενεσιάνος Κάκκαβας
- Κυριάκος Μάγειρας
- Ευθύμιος Μπουλιούτας

γ) ο Διευθύνων Σύμβουλος

- Ιωάννης Αραγιώργης

δ) ο Διευθυντής Περιουσίας & Εργασιών

- Αικατερίνη Καψάλη

ε) ο Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών

- Παναγής Μέντες

στ) ο Εσωτερικός Ελεγκτής

- Αλέξανδρος Νικολαΐδης

1.3 ΜΕΤΟΧΟΙ

Κατά την ημερομηνία της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 15.05.2009, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαιρείτο σε 9.840.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 η κάθε μία και η μετοχική της σύνθεση ήταν η παρακάτω:

	ΑΡ. ΜΕΤΟΧΩΝ	%	ΑΡ. ΔΙΚ/ΜΑΤΩΝ ΨΗΦΟΥ ⁽¹⁾	%
MARFIN INVESTMENT GROUP A.E.	4.920.000	50,00%	4.920.000	50,00%
ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ				
Βενετσαίνος Κάκκαβας	4.132.800	42,00%	4.132.800	42,00%
Κωνσταντίνος Μαρτίνος	246.410	2,50%	246.410	2,50%
Νικόλαος Γουλιανδρής	246.000	2,50%	246.000	2,50%
Γεώργιος Βαρδινογιάννης	245.590	2,50%	245.590	2,50%
Ηλίας Βοϊονάσης	49.200	0,50%	49.200	0,50%
Σύνολα	9.840.000	100,00%	9.840.000	100,00%

(1) Σύμφωνα με το Ν. 3556/2007.

Πηγή: Εταιρεία.

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

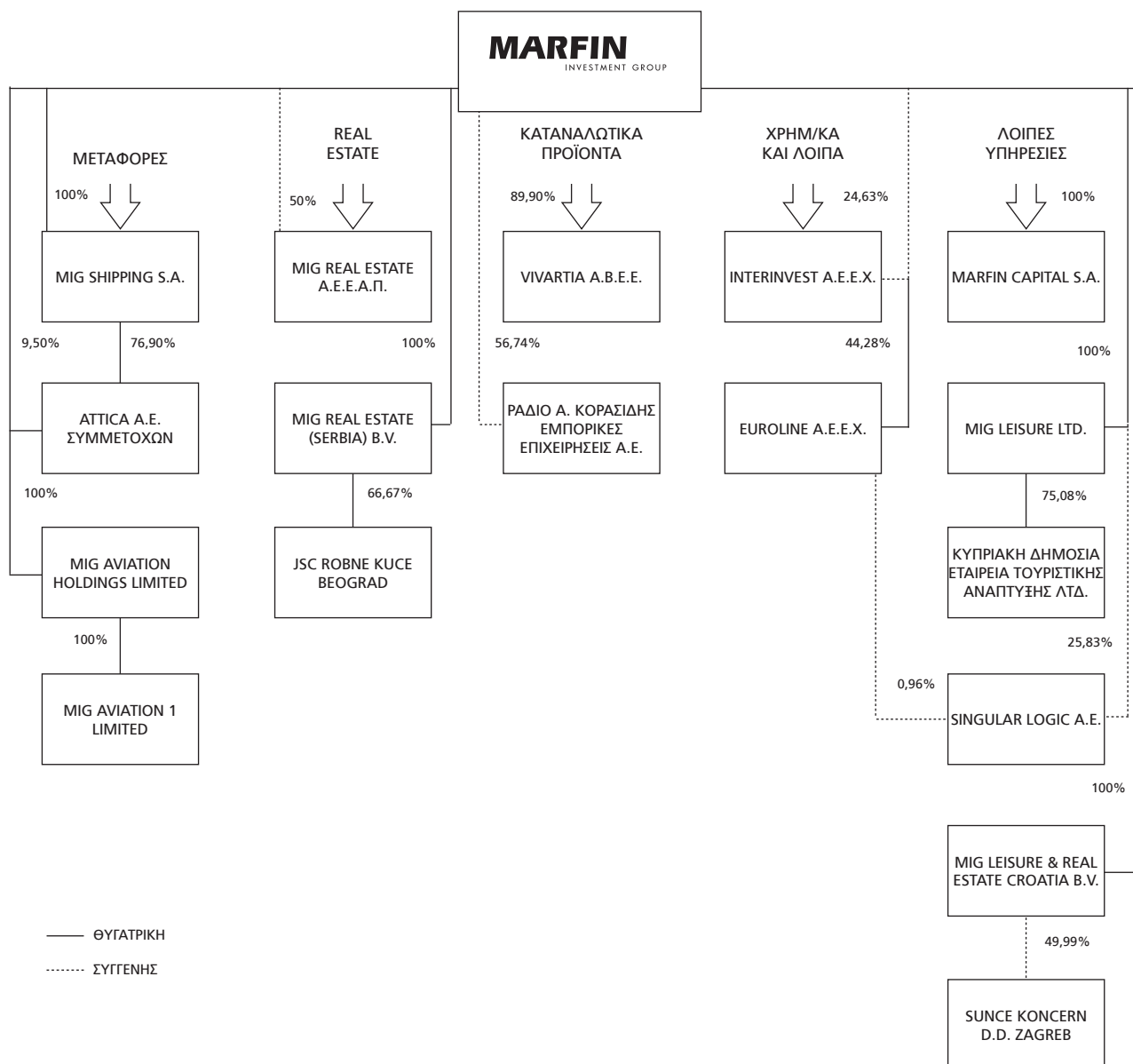
1.4 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2008 ανερχόταν σε € 29.520.000 και διαιρείτο σε 9.840.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

1.5 ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ

Η MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π. είναι συγγενής της εταιρείας με την επωνυμία «MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «MARFIN INVESTMENT GROUP» (εφεξής η «MIG»), με αριθμό Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών 16836/06/B/88/06 και έδρα τον Δήμο Αμαρουσίου, Λεωφόρος Κηφισίας 24, 151 25.

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται η διάρθρωση του Ομίλου MIG την 31.12.2008:



— ΘΥΓΑΤΡΙΚΗ

----- ΣΥΓΓΕΝΗΣ

Πηγή: Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από την MIG βάσει Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π. για τη χρήση 2008, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ».

Σύμφωνα με δήλωση της MIG, «Οι κατά 100% θυγατρικές εταιρείες της «MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», «MIG LEISURE AND REAL ESTATE (CROATIA) B.V.» και «MIG REAL ESTATE (SERBIA) B.V.»:

- α) δεν έχουν συναφή δραστηριότητα με την «MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.» (η Εταιρεία),
- β) διέπονται από διαφορετικό θεσμικό πλαίσιο σε σχέση με την Εταιρεία και
- γ) ακολουθούν διαφορετική επιχειρηματική στρατηγική σε σχέση με την Εταιρεία».

Η εταιρεία «MIG LEISURE AND REAL ESTATE (CROATIA) B.V.» είναι εταιρεία συμμετοχών και η αποκλειστική της δραστηριότητα, κατά την ημερομηνία του παρόντος, είναι η συμμετοχή κατά 49,99%, στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας «SUNCE KONCEN D.D. ZAGREB» (SUNCE). Η SUNCE δραστηριοποιείται στον τουριστικό τομέα στην Κροατία μέσω των ξενοδοχειακών μονάδων «BLUE SUN HOTELS & RESORTS», ενώ κατέχει μεγάλες εδαφικές εκτάσεις καθώς και ποσοστό στο αεροδρόμιο του νησιού Brac στην Κροατία.

Η εταιρεία «MIG REAL ESTATE (SERBIA) B.V.» είναι επίσης εταιρεία συμμετοχών, της οποίας η αποκλειστική δραστηριότητα, κατά την ημερομηνία του παρόντος, είναι η κατά 66,67% συμμετοχή της στην εταιρεία «TAU 1 BEOGRAD D.O.O». Η «TAU 1 BEOGRAD D.O.O» κατέχει το 100% της εταιρείας «JSC ROBNE KUCE BEOGRAD» (RKB), η οποία είναι αλυσίδα ακινήτων εμπορικών κέντρων της πρώην Γιουγκοσλαβίας. Διαθέτει χαρτοφυλάκιο ακινήτων σε ελκυστικές και κεντρικές τοποθεσίες στις μεγαλύτερες πόλεις της Σερβίας και του Μαυροβουνίου, συνολικής επιφάνειας 232.000 τ.μ.

Σύμφωνα με δήλωση της MIG, «Η MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» στο μέλλον θα λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα, ώστε να αποφεύγεται η σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου της».

Επίσης, η MIG με την από 18.05.2009 επιστολή της προς τη δικηγορική εταιρεία που διενήργησε τον νομικό έλεγχο της Εταιρείας, δηλώνει ότι «δεν υφίστανται συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, μεταξύ της εταιρείας μας και της «MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.» που επηρεάζουν σημαντικά την έκδοση, σύμφωνα με το παράρτημα ΙΙΙ παράγραφος 3.3 του Ε.Κ. 809/2004, πέραν του ότι η «MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.» αποτελεί συγγενή εταιρεία της «MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», ως κατόχου του 50% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της «MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.».

1.6 ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

1.6.1 Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες χρήσεων 2006-2008 βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.)

Η Εταιρεία μέχρι και τη χρήση που έληξε την 31.12.2006 συνέτασσε και δημοσίευε νόμιμα Οικονομικές Καταστάσεις με βάση τις διατάξεις του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου. Στα πλαίσια της διαδικασίας της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., η Εταιρεία συνέταξε σύμφωνα με τις πρόνοιες των Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π. τις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2007 με συγκριτική πληροφόρηση για τις διαχειριστικές χρήσεις 2005 και 2006 και ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Λ.Π. την 01.01.2005.

Στην παρούσα ενότητα, παρουσιάζονται συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2006-2008, όπως αυτά προκύπτουν από τις δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2007 και 2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2007 και 2008 εγκρίθηκαν με τις από 30.06.2008 & 21.04.2009, αντίστοιχα Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της αντίστοιχα και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON A.E. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και, κατόπιν σχετικής εντολής των Κυρίων Αναδόχων, από

τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Πέρρο (Α.Μ.ΣΟΕΛ.:11951) της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)».

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (ποσά σε € χιλ.)	ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ		
	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
Έσοδα από Μισθώματα	1.256	1.408	3.186
Κέρδη/(Ζημιά) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	6	(10)
Κύκλος Εργασιών	1.256	1.414	3.176
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	920	(372)	1.303
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(67)	(204)	(200)
Λειτουργικά κέρδη (EBIT)	1.758	389	3.377
Κέρδη προ Φόρων	1.610	957	2.910
Καθαρά κέρδη χρήσης	1.165	4.100	2.642

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και 31.12.2008 οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ποσά σε € χιλ.)	2006	2007	2008
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	645 ⁽¹⁾	508 ⁽²⁾	400
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(1.416) ⁽¹⁾	(4.708) ⁽²⁾	(34.469)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	873	20.457	17.986

(1) Για την χρήση 2006, τα μεγέθη των ταμειακών ροών από λειτουργικές και επενδυτικές δραστηριότητες διαφέρουν από αυτά που εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2007 ως συγκριτική πληροφόρηση για την χρήση 2006 καθώς η Εταιρεία για σκοπούς συγκρισιμότητας έχει κάνει την εξής αναταξινόμηση: Οι «Αγορές-προσθήκες επενδυτικών ακινήτων» και οι «Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων» ύψους € 14 χιλ. και € 1 χιλ. αντίστοιχα έχουν μεταφερθεί από τις λειτουργικές δραστηριότητες στις επενδυτικές.

(2) Τα μεγέθη των καθαρών ταμειακών ροών από λειτουργικές και επενδυτικές δραστηριότητες για τη χρήση 2007 διαφέρουν από τα αντίστοιχα δημοσιευμένα μεγέθη των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2007 λόγω αναπροσαρμογής για λόγους συγκρισιμότητας με τα αντίστοιχα μεγέθη της χρήσης 2008.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή. Τα στοιχεία για την χρήση 2006 προέρχονται από την Εταιρεία και δεν είναι ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αναπτύχθηκε σημαντικά κατά την υπό εξέταση περίοδο. Συγκεκριμένα, την 31.12.2008 η Εταιρεία διέθετε τριάντα (30) ακίνητα έναντι έντεκα (11) ακινήτων την 31.12.2007 και επτά (7) την 31.12.2006. Η εν λόγω ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου είχε σαν αποτέλεσμα την αύξηση του κύκλου εργασιών και της κερδοφορίας της Εταιρείας.

Συγκεκριμένα, ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας αποτελείται κυρίως από έσοδα από μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας διαμορφώθηκαν σε € 3.186 χιλ. το 2008 έναντι € 1.408 χιλ. το 2007 και € 1.256 χιλ. το 2006 σημειώνοντας αύξηση 12,1% το 2007 σε σχέση με το 2006 και 126,27% το 2008 σε σχέση με το 2007. Η σημαντική αύξηση των εσόδων από μισθώματα το 2008 ήταν αποτέλεσμα της αγοράς είκοσι (20) νέων επενδυτικών ακινήτων από την Εταιρεία εντός της χρήσης αλλήλα και των μισθωμάτων από τα τέσσερα (4) ακίνητα που αγόρασε εντός του 2007.

Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας αυξήθηκαν σημαντικά το 2008 και ανήλθαν σε € 3.377 χιλ., έναντι € 389 χιλ. το 2007 και € 1.758 χιλ. το 2006. Η μεγάλη αύξηση των λειτουργικών κερδών της Εταιρείας το 2008 είναι αποτέλεσμα της σημαντικής αύξησης των εσόδων από μισθώματα καθώς και των υψηλών κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, ύψους € 1.303 χιλ. Η μείωση των λειτουργικών κερδών το 2007 σε σχέση με το 2006 οφείλεται στα αυξημένα λειτουργικά έξοδα για την αγορά εντός του 2007 τεσσάρων (4) επενδυτικών ακινήτων.

Τα Κέρδη προ Φόρων διαμορφώθηκαν σε € 2.910 χιλ. το 2008 έναντι € 957 χιλ. το 2007 και € 1.610 χιλ. το 2006.

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας για την χρήση 2008 διαμορφώθηκαν σε € 2.642 χιλ. έναντι € 4.100 χιλ. το 2007 και € 1.165 χιλ. το 2006. Τα ιδιαίτερα υψηλά καθαρά κέρδη της χρήσης 2007 σε σχέση με τις χρήσεις 2008 και 2006 οφείλονται στην αναστροφή αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης την 31.12.2007, ύψους € 3.358 χιλ., λόγω της μετατροπής της Εταιρείας την 13.12.2007 σε Α.Ε.Ε.Α.Π. και κατά συνέπεια της αλλαγής στον τρόπο φορολόγησης της.

ΑΛΛΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ (ποσά σε € χιλ.)⁽¹⁾	2006	2007	2008
Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) ⁽²⁾	1.784	489	3.511
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) ⁽²⁾	863	855	2.218
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) ⁽³⁾	(3.039)	624	1.483

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

(2) Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης πλέον αποσβέσεις παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα μείον έσοδα από τόκους και πιστωτικό φόρο εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA υπολογίζεται ως EBITDA μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων.

(3) Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης πλέον αποσβέσεις παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων και αντιλογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ		
(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ			
Ενσώματες Ακινοτοποιήσεις	3.004	3.082	3.157
Επενδύσεις σε ακίνητα	18.360	26.200	64.542
Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	2	2	4
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	2.983	0	0
Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	24.348	29.283	67.752
Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις	9	27	1.613
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	91	16.348	265
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	100	16.374	1.879
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	24.448	45.658	69.631
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	14.947	45.164	46.931
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	3.748	262	3.238
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	5.520	-	19.000
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	5.753	231	19.462
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	24.448	45.658	69.631
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης	1.200.000	2.400.000	9.840.000
Προσαρμοσμένος αριθμός μετοχών τέλους χρήσης ⁽¹⁾	1.200.000	9.840.000	9.840.000
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (προσαρμοσμένος)	1.200.000	6.150.000	9.840.000

(ποσά σε € χιλ.)	ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ		
	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ (σε €)			
Κέρδη ανά μετοχή ⁽²⁾	0,9711	0,667	0,268
Μέρισμα ανά μετοχή	-	-	-
Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV) ⁽³⁾	12,46	18,82	4,77
Εσωτερική Αξία Μετοχής βάσει του προσαρμοσμένου αριθμού μετοχών τέλους χρήσης	12,46	4,59	4,77

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

- (1) Για λόγους συγκρισιμότητας προσαρμόστηκε ο αριθμός μετοχών τέλους χρήσης για την 31.12.2007 ώστε να απεικονίζεται η έκδοση 3,1 νέων δωρεάν μετοχών για κάθε μια παλαιά λόγω κεφαλαιοποίησης της διαφοράς υπέρ το άρτιο που αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 28.01.2008.
- (2) Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33) και έχει προσαρμοστεί ώστε να απεικονίζεται η έκδοση 3,1 νέων δωρεάν μετοχών για κάθε μια παλαιά λόγω κεφαλαιοποίησης της διαφοράς υπέρ το άρτιο που αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 28.01.2008.
- (3) Η εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) υπολογίζεται ως το πηλίκο της διάρεσης του συνόλου των Ιδίων Κεφαλαίων με τον αριθμό μετοχών τέλους χρήσης.

Ο υπολογισμός της Εσωτερικής Αξίας (NAV) της μετοχής κατά την 31.12 των χρήσεων 2006-2008, παρατίθεται ακολούθως:

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Ισολογισμού	14.947	45.164	46.931
Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης	1.200.000	2.400.000	9.840.000
Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV) (σε €)	12,46	18,82	4,77⁽¹⁾
Προσαρμοσμένος Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης ⁽²⁾	1.200.000	9.840.000	9.840.000
Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV) βάσει του προσαρμοσμένου αριθμού μετοχών τέλους χρήσης (σε €)	12,46	4,59	4,77⁽¹⁾

(1) Έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008 από τον Τακτικό και τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή και έχουν συνταχθεί σχετικές Εκθέσεις Ευρημάτων.

(2) Για λόγους συγκρισιμότητας προσαρμόστηκε ο αριθμός μετοχών τέλους χρήσης για την 31.12.2007 ώστε να απεικονίζεται η έκδοση 3,1 νέων δωρεάν μετοχών για κάθε μια παλαιά λόγω κεφαλαιοποίησης της διαφοράς υπέρ το άρτιο που αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 28.01.2008.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Την 31.12.2008 το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αριθμούσε τριάντα (30) ακίνητα, έναντι έντεκα (11) την 31.12.2007 και επτά (7) την 31.12.2006. Οι Επενδύσεις σε Ακίνητα την 31.12.2008 ανήλθαν σε € 64.542 χιλ. έναντι € 26.200 χιλ. το 2007 και € 18.360 χιλ. την 31.12.2006. Η αύξηση του υπολοίπου την 31.12.2008 σε σχέση με την 31.12.2007 οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αγορά από την Εταιρεία είκοσι (20) νέων επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 36.445 χιλ. Η αύξηση του υπολοίπου την 31.12.2007 σε σχέση με την 31.12.2006 οφείλεται στην αγορά από την Εταιρεία τεσσάρων (4) νέων επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 7.922 χιλ.

Οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν την 31.12.2008 σε € 1.613 χιλ. έναντι € 27 χιλ. την 31.12.2007 και € 9 χιλ. την 31.12.2006. Η σημαντική αύξηση των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων την 31.12.2008 σε σχέση με την 31.12.2007 αφορά σε απαίτηση ύψους € 1.603 χιλ. από το Ελληνικό Δημόσιο. Συγκεκριμένα, σε συνέχεια της από 18.06.2008 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας η οποία αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά € 193.500.000, η Εταιρεία κατέβαλλε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου και τέλους

υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού συνολικού ύψους € 2,1 εκατ. Ωστόσο, με την από 27.11.2008 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης το ποσό της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου μειώθηκε σε € 53.400.000 και συνεπώς ο φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου και το τέλος υπέρ της επιτροπής ανταγωνισμού που όφειλε να καταβάλει η Εταιρεία διαμορφώθηκαν σε € 0,6 εκατ. Βάσει των ανωτέρω, η Εταιρεία την 31.12.2008 είχε καταβάλει για τον φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίων και το τέλος υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού € 1,5 εκατ. επιπλέον του ποσού που όφειλε βάσει της από 27.11.2008 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης. Οι μακρυπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν την 31.12.2008 σε € 4.245 και σε € 1.745 την 31.12. των χρήσεων 2006-2007 και αφορούσαν σε δοθείσες εγγυήσεις στην ΔΕΗ και στον ΟΤΕ.

Ο λογαριασμός Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα ανήλθε σε € 265 χιλ. την 31.12.2008, έναντι € 16.348 χιλ. την 31.12.2007 και € 91 χιλ. την 31.12.2006. Η αύξηση του υπολοίπου ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων την 31.12.2007 σε σχέση με την 31.12.2006 οφείλεται στα έσοδα από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με παραίτηση από το δικαίωμα προτίμησης των παλαιών μετόχων υπέρ της MIG που αποφασίσθηκε στην από 27.08.2007 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Μέρος των εσόδων της εν λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου χρησιμοποιήθηκε για την άμεση αποπληρωμή του τραπεζικού δανεισμού της Εταιρείας ενώ το υπόλοιπο τοποθετήθηκε σε καταθέσεις προθεσμίας. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2008, η Εταιρεία χρησιμοποίησε το μεγαλύτερο μέρος των διαθεσίμων της για την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων.

Κατά την χρήση 2008, η Εταιρεία προέβη στην άντληση βραχυπρόθεσμου δανεισμού για την χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα με αποτέλεσμα αυτός να ανέλθει στα € 19.000 χιλ. την 31.12.2008 έναντι μηδενικού υπολοίπου την 31.12.2007 και € 5.520 χιλ. την 31.12.2006.

1.6.2 Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες περιόδου 01.01-31.03.2009 βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.)

Οι ακόλουθες χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται από τις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων/ Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π.) και έχουν επισκοπηθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και, κατόπιν σχετικής εντολής των Κυρίων Αναδόχων, από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Πέτρο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ.:11951) της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)».

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται συνοπτικά στοιχεία της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009 καθώς και για την αντίστοιχη περίοδο της χρήσης 2008.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

(ποσά σε € χιλ.)	01.01-31.03.2008	01.01-31.03.2009
Έσοδα από Μισθώματα	433	1.047
Κύκλος Εργασιών	433	1.047
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(15)	-
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(19)	(50)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(61)	(99)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	(46)	(33)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	(73)	(83)
Λειτουργικά κέρδη (EBIT)	219	781
Κέρδη προ φόρων	379	610
Καθαρά κέρδη περιόδου	322	558
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου	322	558

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Λ.Π/Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε € χιλ.)	01.01-31.03.2008	01.01-31.03.2009
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	375	694
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(9.353)	(403)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(223)	0

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Λ.Π/Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ (ποσά σε €)

Κέρδη ανά μετοχή	0,0327	0,0567
Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV) ⁽¹⁾	4,77	4,89

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Η εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) υπολογίζεται ως το πηλίκο της διάρθρωσης του συνόλου των Ιδίων Κεφαλαίων με τον αριθμό μετοχών τέλους χρήσης. Αναφορικά με την εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) της 31.03.2009 και της 31.12.2008, έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008 και της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009 από τον Τακτικό και τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή και έχουν συνταχθεί σχετικές Εκθέσεις Ευρημάτων.

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Λ.Π/Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται συνοπτικά στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας για την 31.03.2009 καθώς και την 31.12.2008.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2008	31.03.2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία Ενεργητικού		
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	49	45
Ενσώματα πάγια	3.157	3.130
Επενδύσεις σε ακίνητα	64.542	65.297
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	4	4
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων Ενεργητικού	67.752	68.476
Κυκλοφορούντα στοιχεία Ενεργητικού	-	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.613	2.206
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	265	556
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού	1.879	2.762
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	69.631	71.237
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό κεφάλαιο	29.520	29.520
Διαφορά υπέρ το άρτιο	201	789
Αποθεματικά	1.192	1.192
Κέρδη εις νέο	16.018	16.575
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	46.931	48.076
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	128	131
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.110	3.189
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	3.238	3.320
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	304	637
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	19.000	19.153
Φόρος εισοδήματος	158	52
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	19.462	19.841
Σύνολο Υποχρεώσεων	22.700	23.161
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	69.631	71.237

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Λ.Π/Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ελεγκτή-Λογιστή.

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αριθμούσε τριάντα ένα (31) ακίνητα την 31.03.2009 έναντι δέκα επτά (17) ακινήτων την 31.03.2008. Η σημαντική ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας είχε σαν αποτέλεσμα τον υπερδιπλασιασμό των εσόδων από μισθώματα, των λειτουργικών κερδών και το κερδών προ φόρων το Α' τρίμηνο του 2009 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2008. Συγκεκριμένα, για το Α' τρίμηνο του 2009 τα έσοδα από μισθώματα ανήλθαν σε € 1.047 χιλ. έναντι € 433 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2008, σημειώνοντας αύξηση 141,82%. Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας σημείωσαν το Α' τρίμηνο του 2009 σημαντική άνοδο

κατά 257,1% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2008 και ανήλθαν σε € 781 χιλ. Τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν το Α' τρίμηνο του 2009 σε € 610 χιλ., έναντι € 380 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2008 αυξημένα κατά 60,52%. Τα καθαρά κέρδη για την ίδια περίοδο ανήλθαν σε € 558 χιλ. έναντι € 322 χιλ. το Α' τρίμηνο του 2008, παρουσιάζοντας αύξηση 73,29%.

Ο υπολογισμός της Εσωτερικής Αξίας (NAV) της μετοχής για την περίοδο που έληξε την 31.03.2009, παρατίθεται ακολούθως:

(ποσά σε € χιλ.)*	31.03.2009
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Ισολογισμού	48.076
Αριθμός Μετοχών τέλους περιόδου	9.840.000
Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) ⁽¹⁾ (σε €)	4,89

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες επί της Κατάστασης Υπολογισμού της Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009 από τον Τακτικό και τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή και έχουν συνταχθεί σχετικές Εκθέσεις Ευρημάτων.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

1.7 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΧΡΗΣΕΩΝ

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από τον Κανονισμό 1606/2002 και ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (Δ.Λ.Π. 24) εκτός αυτών που παρατίθενται παρακάτω, σύμφωνα με την Ενότητα 19 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη έχουν συναφθεί σύμφωνα με τους όρους της αγοράς.

Η πληροφόρηση και οι πίνακες της παρούσας ενότητας που αφορούν στις χρήσεις 2006-2008 καθώς και στην περίοδο 01.01-31.03.2009, έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία για τους σκοπούς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και έχουν ελεγχθεί και επισκοπηθεί αντίστοιχα από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

1.7.1 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη χρήσεων 2006-2008

1.7.1.1 Συναλλαγές με μετόχους της Εταιρείας

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με το μέτοχο και Πρόεδρο του Διοικητικού της Συμβουλίου κ. Ηλία Βολονάση, αφορούν σε αμοιβές για παροχή υπηρεσιών και, έχουν ως εξής:

(ποσά σε €)	2006	2007	2008
Αμοιβές παραχής υπηρεσιών	1.112	52.829	283.137

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Οι αμοιβές του κ. Βολονάση αφορούν σε αμοιβές για παραστάσεις του ως δικηγόρου κατά την υπογραφή συμβολαίων αγοράς ακινήτων.

1.7.1.2 Συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθυντικά Στελέχη

Οι συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικά Στελέχη για τις χρήσεις 2006-2008 αφορούν, πέραν αυτών που αναφέρονται στην ενότητα 1.7.1.1 αποκλειστικά σε αμοιβές για παροχή εξαρτημένης εργασίας και αναλύονται ανά χρήση ως εξής:

ΧΡΗΣΗ 2006 (ποσά σε €)

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΤΑΚΤΙΚΕΣ ΑΠΟΔΟΧΕΣ	ΕΡΓΟΔΟΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ	ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΑΡΑΠΩΡΓΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθ. Σύμβουλος	69.408	9.007	2.119	80.534	47.682
ΚΑΨΑΛΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	Μέλος Δ.Σ.	43.719	9.007	1.298	54.024	32.134
ΚΑΨΑΛΗ ΠΑΥΛΙΝΑ	Μέλος Δ.Σ.	25.663	7.458	655	33.776	14.952
Σύνολο		138.790	25.471	4.071	168.334	94.768

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

ΧΡΗΣΗ 2007 (ποσά σε €)

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΤΑΚΤΙΚΕΣ ΑΠΟΔΟΧΕΣ	ΕΡΓΟΔΟΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ	ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΑΡΑΠΩΡΓΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	Διευθ. Σύμβουλος, Μέλος Δ.Σ. και Επενδυτικής επιτροπής	69.586	9.328	2.097	81.011	47.838
ΚΑΨΑΛΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	Μέλος Δ.Σ.	44.140	9.328	1.271	54.739	29.975
ΚΑΨΑΛΗ ΠΑΥΛΙΝΑ	Μέλος Δ.Σ.	16.561	4.813	622	21.996	12.877
Σύνολο		130.287	23.468	3.990	157.746	90.690

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

ΧΡΗΣΗ 2008 (ποσά σε €)

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΤΑΚΤΙΚΕΣ ΑΠΟΔΟΧΕΣ	ΕΡΓΟΔΟΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ	ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΑΡΑΠΩΡΓΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθ. Σύμβουλος	83.151	9.666	13.300	106.117	61.183
ΚΑΨΑΛΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	Μέλος Δ.Σ. & Δ/τρια Περιουσίας Εργασιών	54.204	9.666	7.519	71.389	37.154
ΜΕΝΤΕΣ ΠΑΝΑΓΗΣ	Οικ. Διευθυντής	34.860	8.886	7289	51.035	7.289
Σύνολο		172.215	28.218	28.108	228.541	105.626

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Σημειώνεται, ότι δεν υπάρχουν απαιτήσεις και υποχρεώσεις της Εταιρείας από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικά στελέχη κατά το τέλος των χρήσεων 2006 - 2008.

1.7.2 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη περιόδου 01.01-31.03.2009

1.7.2.1 Συναλλαγές με μετόχους της Εταιρείας

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με το μέτοχο και Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Ηλία Βολονάση ανήλθαν την περίοδο 01.01-31.03.2009 στο ποσό των € 6.952 και αφορούν σε αμοιβές για παραστάσεις του ως δικηγόρου κατά την υπογραφή συμβολαίων αγοράς ακινήτων.

1.7.2.2 Συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ανώτατα διευθυντικά στελέχη

Οι συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικά Στελέχη για την περίοδο 01.01-31.03.2009 αφορούν, πέραν αυτών που αναφέρονται στην ενότητα 1.7.2.1, αποκλειστικά σε αμοιβές για παροχή εξαρτημένης εργασίας και αναλύονται, ως εξής:

ΠΕΡΙΟΔΟΣ 01.01 – 31.03.2009 (ποσά σε €)

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΤΑΚΤΙΚΕΣ ΑΠΟΔΟΧΕΣ	ΕΡΓΟΔΟΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ	ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΑΡΑΠΩΡΓΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	Αντιπρόεδρος & Διευθ. Σύμβουλος	17.010	2.120	1.702	20.832	62.885
ΚΑΨΑΛΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	Μέλος	10.800	2.120	1.033	13.953	38.187
ΜΕΝΤΕΣ ΠΑΝΑΓΗΣ	Οικον. Διευθυντής	11.760	2.880	819	15.459	8.108
Σύνολο		39.570	7.120	3.554	50.244	109.180

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν απαιτήσεις και υποχρεώσεις της Εταιρείας από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ανώτατα διευθυντικά στελέχη κατά το τέλος της περιόδου 31.03.2009.

1.8 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Παρακάτω παρατίθενται συνοπτικά οι κίνδυνοι που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και τα ακίνητα της Εταιρείας, τον κλάδο και τις αγορές ακινήτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό καθώς και με την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και τα ακίνητα της Εταιρείας

- Η πλειονότητα των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας εκμισθώνεται σε τέσσερις (4) μισθωτές, γεγονός που θα μπορούσε να έχει δυσνητική αρνητική επίπτωση στη χρηματοοικονομική της θέση σε περίπτωση καταγγελίας των συμβάσεων μίσθωσης από οποιονδήποτε εκ των τεσσάρων μισθωτών.
- Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας ενδέχεται μελλοντικά να εξαρτώνται από εταιρείες του Ομίλου MIG.

- Η Εταιρεία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της καθώς και στην ικανότητα των μισθωτών της να καταβάλουν μίσθωμα το οποίο εξαρτάται από τα οικονομικά τους αποτελέσματα και την αποδοτικότητα τους.
- Η Εταιρεία μπορεί να μην είναι σε θέση να ανανεώσει μισθώσεις που λήγουν ή να εκμισθώσει εκ νέου τους κενούς χώρους έγκαιρα ή να τους εκμισθώσει με ελκυστικούς όρους, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς την απόδοση των εργασιών της.
- Η Εταιρεία ανταγωνίζεται τρίτους στην ανεύρεση μισθωτών και την απόκτηση ακινήτων.
- Η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από τυχόν καθυστέρηση ή αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων.
- Ενδέχεται να υπάρξουν αυξήσεις στα λειτουργικά και λοιπά έξοδα της Εταιρείας.
- Τα συμφέροντα των μετόχων πλειοψηφίας ενδέχεται να διαφέρουν από αυτά των άλλων μετόχων της Εταιρείας.
- Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρεία θα είναι σε θέση να καταβάλει μέρισμα σε μετρητά ή ότι τα μερίσματα αυτά θα αυξηθούν με το χρόνο.
- Η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων της Εταιρείας μπορεί να την καταστήσει ευάλωτη σε αλλαγές στις οικονομικές και λοιπές συνθήκες στην Ελλάδα.
- Προσφάτως αποκτηθέντα ακίνητα και ακίνητα που η Εταιρεία στοχεύει να αποκτήσει, ενδέχεται να μην αποφέρουν τις αναμενόμενες αποδόσεις.
- Η Εταιρεία μπορεί να επιβαρυνθεί με πρόσθετα έξοδα και μπορεί να υπόκειται σε επιπρόσθετους κινδύνους κατά την απόκτηση ακινήτων που είναι υπό αποπεράτωση.
- Η Εταιρεία για την επιτυχία των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων βασίζεται στην εμπειρία και τις ικανότητες της Επενδυτικής της Επιτροπής και των Ανώτερων Διευθυντικών Στελεχών της.
- Το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς που απολαμβάνει η Εταιρεία ως Α.Ε.Ε.Α.Π. ενδέχεται να υποστεί αρνητική μεταβολή.
- Ορισμένες διατάξεις των συμβάσεων μίσθωσης της Εταιρείας θα μπορούσαν να αμφισβητηθούν βάσει του ελληνικού δικαίου ή του δικαίου οιοδήποτε άλλου κράτους στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.
- Στην περίπτωση που η τρέχουσα διεθνής οικονομική ύφεση συνεχιστεί ή επιδεινωθεί και εισέληθε σε ύφεση και η Ελληνική οικονομία, το ποσοστό πληρότητας των ακινήτων που εκμισθώνει η Εταιρεία ή/και το ύψος των εσόδων από μισθώματα ενδέχεται να επηρεαστούν αρνητικά.
- Ενδέχεται η Εταιρεία να αντιμετωπίσει κινδύνους που συνδέονται με μελλοντικό δανεισμό για τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της.
- Η Εταιρεία, στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της, είναι εκτεθειμένη σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους.
- Η Εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει ορισμένους κινδύνους σε περίπτωση που επιλέξει να προβεί σε επιλεκτικές διεθνείς επενδύσεις.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον κλάδο και τις αγορές ακινήτων στην Ελλάδα και το Εξωτερικό

- Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη.
- Η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από την χαμηλή ρευστότητα των επενδύσεων σε ακίνητα.
- Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα καθώς και σε ορισμένες άλλες χώρες στις οποίες ενδέχεται η Εταιρεία να δραστηριοποιηθεί επιχειρηματικά στο μέλλον, χαρακτηρίζεται από έλλειψη αναλυτικών στοιχείων σε σύγκριση με άλλες ώριμες αγορές ακινήτων.
- Τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρείας μπορεί να επηρεαστούν δυσμενώς από κανονιστικές αλλαγές και νέους νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων εκείνων των νόμων και κανονισμών που διέπουν την χωροταξία και το περιβάλλον.

- Τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρείας μπορεί να επηρεαστούν δυσμενώς από κανονιστικές αλλαγές και νέους νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων εκείνων των νόμων και κανονισμών που διέπουν την πολεοδομία και την ρυμοτομία.
- Η Εταιρεία μπορεί να υποστεί ουσιώδεις υλικές ζημιές το ύψος των οποίων υπερβαίνει τις ασφαλιστικές αποζημιώσεις της.
- Η ανακάλυψη συνθηκών επιβλαβών για το περιβάλλον που δεν είχαν εντοπιστεί προηγουμένως θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρείας.
- Σεισμοί και άλλες φυσικές καταστροφές θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τη λειτουργία της Εταιρείας.
- Τρομοκρατικές επιθέσεις και άλλες πράξεις βίας ή πολέμου μπορεί να επηρεάσουν οιαδήποτε αγορά στην οποία θα διαπραγματεύονται οι μετοχές της Εταιρείας, τις αγορές όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία, τη λειτουργία της και την κερδοφορία της.
- Η ελληνική νομοθεσία μπορεί να περιορίσει την ικανότητα της Εταιρείας να αγοράζει ή να πωλεί ακίνητα.
- Η Ελλάδα δε διαθέτει κεντρικό κτηματολόγιο, γεγονός που δυσχεραίνει την απόδειξη της ύπαρξης δικαιωμάτων επί ορισμένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.
- Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο η πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου στην Εταιρεία μπορεί να ακυρωθεί, κάτω από ορισμένες συνθήκες, γεγονός που θα επηρέαζε αρνητικά την ικανότητα της Εταιρείας να αγοράσει ή να διατηρήσει ακίνητα.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου και την τιμή της μετοχής

- Οι μετοχές που διαπραγματεύονται στο Χ.Α. παρουσιάζουν χαμηλότερη ρευστότητα και έντονες διακυμάνσεις απ' ό,τι μετοχές που διαπραγματεύονται σε άλλα χρηματιστήρια.
- Η τιμή της μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις.
- Η τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς από την πώληση σημαντικού αριθμού μετοχών της από τους υπάρχοντες μετόχους της Εταιρείας ή την προσδοκία ότι τέτοιες πωλήσεις θα μπορούσαν να συμβούν.
- Μελλοντικές εκδόσεις μετοχών μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη μείωση του ποσοστού συμμετοχής των Υφιστάμενων μετόχων και να οδηγήσουν σε μείωση της τιμής των μετοχών της Εταιρείας.

1.9 ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Συνοπτικά οι όροι της Δημόσιας Προσφοράς παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Αριθμός μετοχών πριν τη Δημόσια Προσφορά	9.840.000	Κοινές Ονομαστικές
ΕΚΔΟΣΗ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ		
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών		
- με Δημόσια Προσφορά (εφεξής η «Δημόσια Προσφορά»)	2.500.000	Κοινές Ονομαστικές
Σύνολο νέων μετοχών προς διάθεση (εφεξής οι «Προσφερόμενες Μετοχές»)	2.500.000	Κοινές Ονομαστικές
Σύνολο μετοχών μετά την Δημόσια Προσφορά προς εισαγωγή στο Χ.Α.	12.340.000	Κοινές Ονομαστικές
Ονομαστική Αξία Μετοχής	3,00	Ευρώ
Εσωτερική Αξία Μετοχής 31.12.2008 (NAV) ⁽¹⁾	4,77	Ευρώ
Εσωτερική Αξία Μετοχής 31.03.2009 (NAV) ⁽¹⁾	4,89	Ευρώ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΧΡΗΣΗΣ 2008		
- Κέρδη προ φόρων/μετοχή ⁽²⁾	0,296	Ευρώ
- Κέρδη μετά από φόρους/μετοχή ⁽²⁾	0,268	Ευρώ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01-31.03.2009		
- Κέρδη προ φόρων/μετοχή ⁽²⁾	0,062	Ευρώ
- Κέρδη μετά από φόρους/μετοχή ⁽²⁾	0,0567	Ευρώ
Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α.	Τίτλος μίας (1) μετοχής	
Σύμβουλος Έκδοσης	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.	
Κύριοι Ανάδοχοι	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	
Λοιποί Ανάδοχοι	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.	
	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.	
	EFG TELESIS FINANCE Α.Ε.Π.Ε.Υ.	
	ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	
	EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	
Η διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς θα είναι τρεις (3) εργάσιμες ημέρες		
Για την εν λόγω Δημόσια Προσφορά δεν θα διενεργηθούν πράξεις σταθεροποίησης		

(1) Η εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) υπολογίζεται ως το πηλίκο της διάρθρωσης του συνόλου των Ιδίων Κεφαλαίων με τον αριθμό μετοχών τέλους χρήσης. Αναφορικά με την εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) της 31.12.2008 και της 31.03.2009, έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008 και της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009 από τον Τακτικό και τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή και έχουν συνταχθεί σχετικές Εκθέσεις Ευρημάτων.

(2) Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 15.05.2009 αποφάσισε μεταξύ άλλων θεμάτων, τα ακόλουθα:

1. Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 7.500.000 που θα καταβληθεί εξ ολοκλήρου σε μετρητά, η οποία θα γίνει με αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 6 του καταστατικού της Εταιρείας με έκδοση 2.500.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€ 3,00) κάθε μία.

2. Την κατάργηση του δικαιώματος προτιμήσεως των παλαιών μετόχων στο εξ ευρώ 7.500.000 του κατ'αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που αντιστοιχεί σε 2.500.000 νέες μετοχές σύμφωνα με το άρθρο 8.02 του καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 13 Κ.Ν. 2190/1920 και την διάθεση τους με δημόσια προσφορά σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα Νομοθεσία και κατά τον χρόνο λήψης της παρούσας σύμφωνα με την την υπ'αρ. 2/460/10.01.2008 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
3. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδοτείται ομόφωνα όπως καθορίσει κάθε σχετικό θέμα εντός του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και την έκδοση των νέων μετοχών που θα διατεθούν ως ανωτέρω, καθώς και να συμφωνήσει με τους αναδόχους της έκδοσης των μετοχών, την τιμή διάθεσης των μετοχών καθώς και κάθε σχετικό θέμα σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.
4. Κάθε επιπλέον ποσό πέραν της ονομαστικής αξίας κάθε νέας μετοχής θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον».
5. Την τροποποίηση του άρθρου 6 του καταστατικού της Εταιρείας.

Το Δ.Σ. του Χ.Α. κατά την 26.06.2008 συνεδρίασή του ενέκρινε την αίτηση της Εταιρείας για την εισαγωγή των μετοχών της στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. μετά την διαπίστωση της πλήρωσης των προϋποθέσεων εισαγωγής, πλην της προϋπόθεσης περί επαρκούς διασποράς, η οποία θα επιτευχθεί μέσω της Δημόσιας Προσφοράς.

Επισημαίνεται ότι, η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας καθώς και η έγκριση εισαγωγής των μετοχών στην κατηγορία Μεσαίας & Μικρής Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χ.Α. που αποφασίστηκε με την από 15.05.2009 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας τελεί υπό την αίρεση της έγκρισης της Νομαρχίας Αθηνών, η οποία θα ληφθεί πριν από την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς.

Οι νέες καθώς και οι υφιστάμενες μετοχές της Εταιρείας μετά την εισαγωγή τους στο Χ.Α., θα διαπραγματεύονται στην Κατηγορία Μεσαίας & Μικρής Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χ.Α., θα είναι άυλές κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου, εκφρασμένες σε Ευρώ. Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων μετοχών είναι η «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», Λ. Αθηνών 110, 104 42 Αθήνα.

Η έκδοση των μετοχών έγινε βάσει των διατάξεων του Κ.Ν. 2190/1920 και του Καταστατικού της Εταιρείας. Οι εν λόγω μετοχές δεν αποτελούν ή δεν θα αποτελέσουν αντικείμενο της αίτησης εισαγωγής σε διαπραγμάτευση, ενώψει της διανομής τους σε ρυθμιζόμενη αγορά ή σε άλλες ισοδύναμες αγορές, εκτός της Αγοράς Αξιών του Χ.Α.

Σύμφωνα με τον κανονισμό του Χ.Α. η διασπορά των μετοχών ενός εκδότη θεωρείται επαρκής εφόσον οι μετοχές που είναι αντικείμενο της αίτησης εισαγωγής είναι κατανεμημένες στο ευρύ κοινό μέχρι ποσοστού τουλάχιστον 25% του συνόλου των μετοχών της ίδιας κατηγορίας και ειδικότερα κατανέμονται σε τουλάχιστον 2.000 φυσικά ή νομικά πρόσωπα στα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται εκείνα που κατέχουν ποσοστό μεγαλύτερο του 2% του αριθμού των μετοχών των οποίων ζητείται η εισαγωγή στο Χ.Α.

Για την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου δεν υπάρχει πρόβλεψη για μερική κάλυψη, σύμφωνα με το άρθρο 13α παρ.1 του Κ.Ν.2190/1920. Σε περίπτωση που δεν αναληφθεί το σύνολο των Προσφερόμενων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά από το επενδυτικό κοινό, τότε η Δημόσια Προσφορά θα ακυρωθεί και τα κεφάλαια των επενδυτών θα αποδεσμευτούν και θα τους αποδοθούν. Σε περίπτωση που η Δημόσια Προσφορά καλυφθεί αληλά βάσει των οριστικών στοιχείων κατανομής δεν ικανοποιείται το κριτήριο της επαρκούς διασποράς, οι Ανάδοχοι θα διατηρήσουν τα κεφάλαια των επενδυτών δεσμευμένα στους λογαριασμούς των εγγεγραφόμενων μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης περί της εισαγωγής από το Δ.Σ. του Χ.Α. Σε περίπτωση που η σχετική απόφαση είναι αρνητική, τότε τα κεφάλαια των επενδυτών θα αποδεσμευτούν και θα τους αποδοθούν.

Για την εκτίμηση της επάρκειας της διασποράς δε λαμβάνονται υπόψη τα ποσοστά μετοχικού κεφαλαίου του εκδότη που κατέχουν: μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου του, διευθυντικά στελέχη αυτού, συγγενείς πρώτου βαθμού

των υφιστάμενων μετόχων, που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου του και των διευθυντικών στελεχών του, ή υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν μετοχές κατά το ημερολογιακό έτος που προηγείται της υποβολής της αίτησης, εκτός αν πρόκειται για θεσμικούς επενδυτές ή εταιρείες επιχειρηματικών συμμετοχών.

Το σύνολο των μετοχών που θα διατεθούν στο επενδυτικό κοινό με Δημόσια Προσφορά, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Παρούσας Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου αντιστοιχεί σε ποσοστό 20,26% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας, όπως αυτός θα διαμορφωθεί μετά την παρούσα έκδοση. Λαμβάνοντας υπόψη και τις μετοχές που κατέχουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι⁽²⁾ της Εταιρείας, οι οποίες μετά την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου θα αντιπροσωπεύουν το 1,994%, 1,997% και 1,990% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας αντίστοιχα, το σύνολο των μετοχών που θα κατέχονται από το επενδυτικό κοινό και τους προαναφερθέντες υφιστάμενους μετόχους αντιστοιχεί σε ποσοστό 26,24%.

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες και πλήρως αποπληρωμένες ενώ οι νέες μετοχές που θα εκδοθούν απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 1 εδ α' Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

1.10 ΛΟΓΟΙ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 23 Ν.2778/1999 που διέπει την λειτουργία των Α.Ε.Ε.Π., εάν η Εταιρεία εντός ενός έτους από τη σύσταση της, δεν έχει υποβάλει αίτηση εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α. ή σε άλλη οργανωμένη αγορά, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ανακαλεί υποχρεωτικά την άδεια λειτουργίας της και η εταιρεία τίθεται υπό εκκαθάριση. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δύναται, μετά από αίτηση της εταιρείας, να παρατείνει την προθεσμία της υποβολής αίτησης εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α. μέχρι δύο έτη συνολικά κατ' ανώτατο όριο, σε περίπτωση ανωτέρας βίας ή εάν κρίνει ότι οι συνθήκες της αγοράς θέτουν σε κίνδυνο την κάλυψη της αυξήσεως του κεφαλαίου και την πραγματοποίηση της απαιτούμενης διασποράς των μετοχών.

Την 09.10.2008, η Εταιρεία αιτήθηκε με επιστολή της προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την παράταση της προθεσμίας για την υποβολή της αίτησης εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α., λόγω των δυσμενών συνθηκών που επικρατούν τους τελευταίους μήνες στις διεθνείς κεφαλαιαγορές. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με την από 15/491/14.11.2008 απόφαση του, παρέixe στην Εταιρεία άδεια για την παράταση κατά ένα έτος της προθεσμίας υποβολής της αίτησης εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., ήτοι μέχρι την 13.12.2009.

Τα κεφάλαια που θα συγκεντρωθούν από την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου, μετά την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης ύψους περίπου € 1.022 χιλ., θα διατεθούν για την αποπληρωμή μέρους του τραπεζικού δανεισμού της Εταιρείας.

Το σύνολο των αντληθισόμενων κεφαλαίων θα έχει χρησιμοποιηθεί εντός του Β' εξαμήνου του 2009. Με την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς, η Εταιρεία δεσμεύεται να ανακοινώσει στο επενδυτικό κοινό, στον ημερήσιο τύπο και στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α., το ακριβές ποσό των αντληθέντων κεφαλαίων.

(2) Οι οποίοι δεν είναι μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας ή διευθυντικά στελέχη της, συγγενείς πρώτου βαθμού των υφιστάμενων μετόχων, που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της και των διευθυντικών στελεχών της, ή υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν μετοχές κατά το ημερολογιακό έτος που προηγείται της υποβολής της αίτησης.

1.11 ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της Δημόσιας Προσφοράς και της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στην Αγορά Αξιών του Χ.Α., είναι το ακόλουθο:

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΓΕΓΟΝΟΣ
T	Έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
T+8	Δημοσίευση Ενημερωτικού Δελτίου
T+9	Δημοσίευση στον ημερήσιο τύπο καθώς και στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. του τρόπου και του τόπου διάθεσης του Ενημερωτικού Δελτίου μέσω της Ανακοίνωσης-Πρόσκλησης στο επενδυτικό κοινό
T+12	Ανακοίνωση δεσμευτικού εύρους τιμών μέσω της Ανακοίνωσης-Πρόσκλησης στο επενδυτικό κοινό
T+13	Έναρξη Δημόσιας Προσφοράς
T+15	Λήξη Δημόσιας Προσφοράς
T+18	Ανακοίνωση της Τιμής Διάθεσης και κατανομή των Προσφερόμενων μετοχών
T+19	Αποδέσμευση κεφαλαίων επενδυτών και καταβολή αντιτίμου των κατανεμηθεισών μετοχών από τους Θεσμικούς και Λοιπούς Επενδυτές και Ιδιώτες Επενδυτές για το τμήμα της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου με Δημόσια Προσφορά
T+21*	Έγκριση από το Δ.Σ. του Χ.Α. της διασποράς και της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α.
T+22	Πίστωση των μετοχών στους Λογαριασμούς Αξιών των δικαιούχων επενδυτών
T+27	Έναρξη διαπραγμάτευσης του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. στη κατηγορία Μεσαίας & Μικρής Κεφαλαιαπόισης.

* Τελεί υπό την αίρεση της σύγκλησης του Δ.Σ. του Χ.Α. την ανωτέρω ημερομηνία προκειμένου να εγκρίνει τη διασπορά και την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι, το ανωτέρω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από αρκετούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Στην περίπτωση αυτή θα υπάρξει σχετική ανακοίνωση στον Τύπο.

1.12 ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ

Σύμφωνα με το Νομικό Έλεγχο αναφέρονται τα εξής: «Το Καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει διατάξεις που να αντικρούουν τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει. Σημειώνεται ότι το Καταστατικό της Εταιρείας δεν έχει τροποποιηθεί, προκειμένου να επιτευχθεί η εναρμόνισή του με τις νέες διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 που εισήγαγε ο Ν. 3604/2007. Διευκρινίζεται, ωστόσο, ότι από το νόμο δεν προβλέπεται οποιαδήποτε υποχρέωση για τις ανώνυμες εταιρείες να προβούν σε μία τέτοια τροποποίηση καταστατικού και ως εκ τούτου δεν υφίσταται ορισμένη έννομη συνέπεια ή κύρωση που να απορρέει από τυχόν παράλειψη λήψης απόφασης για τον παραπάνω σκοπό ούτε επηρεάζονται τα συμπεράσματα του Νομικού Ελέγχου εκ του γεγονότος αυτού. Διευκρινίζεται, περαιτέρω, ότι όπου το Καταστατικό Εταιρείας επαναλαμβάνει διατάξεις αναγκαστικού δικαίου του Κ.Ν. 2190/1920 οι οποίες έχουν υποστεί τροποποιήσεις δυνάμει του Ν. 3604/2007, θα υπερισχύουν οι αναγκαστικού δικαίου διατάξεις όπως τροποποιημένες ισχύουν. Αντίθετα, σε σχέση με προαιρετικής φύσεως ρυθμίσεις που εισήγαγε ο Ν. 3604/2007 (όπως-ενδεικτικά- εκείνες που προβλέπουν εναλλακτικούς τρόπους πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης ή του Διοικητικού Συμβουλίου ή πραγματοποίησης συνεδριάσεων της Γενικής Συνέλευσης ή του Διοικητικού Συμβουλίου ή τη δυνατότητα εκλογής αναπληρωματικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου κ.λπ.), η Εταιρεία θα μπορεί να επικαλεσθεί τις νέες αυτές ρυθμίσεις μόνον εφόσον τις εντάξει ρητά στο Καταστατικό της, με μεταγενέστερη τροποποίηση αυτού που τυχόν θα αποφασίσει λαμβάνοντας υπόψη τα συμφέροντα και τις λειτουργικές της ανάγκες».

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, οι μετοχές της είναι ονομαστικές και δεν υφίσταται άλλη κατηγορία μετοχών που να έχει ειδικά δικαιώματα, προνόμια και περιορισμούς σε σχέση με αυτές. Οι μετοχές της Εταιρείας μπορούν να μετατραπούν σε ανώνυμες και αντιστρόφως με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Η κατοχή τίτλου

μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή του Καταστατικού της Εταιρείας και των νομίμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης.

Δεν υφίστανται όροι σε σχέση με τις ενέργειες που απαιτούνται για τη μεταβολή των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι είναι αυστηρότεροι απ' ό,τι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία.

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας και έχει το δικαίωμα να αποφασίζει για κάθε θέμα που αφορά στην Εταιρεία. Οι αποφάσεις της είναι δεσμευτικές, ακόμη και για τους μετόχους που απουσιάζουν ή διαφωνούν.

Η Εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από τρία (3) έως εννέα (9) μέλη, τα οποία εκλέγονται από την Γενική Συνέλευση. Η Γενική Συνέλευση συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνεδριάζει στην έδρα της Εταιρείας σε τακτική συνεδρίαση, τουλάχιστον μία φορά σε κάθε εταιρική χρήση και μέσα σε έξι (6) μήνες από τη λήξη της χρήσης αυτής.

Κάθε μέτοχος έχει δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου. Ο αριθμός των ψήφων κάθε μετόχου ισούται με τον αριθμό των μετοχών του. Οι μέτοχοι που δικαιούνται να συμμετάσχουν στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιπροσωπευθούν με αυτήν από άλλο πρόσωπο, κατάλληλα εξουσιοδοτημένο.

1.13 ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΥ

Κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, τα ακόλουθα έγγραφα θα βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στα γραφεία της Εταιρείας, Τζωρτζ 4, 10677 Αθήνα, τηλ.: 210 3300093:

- Το Καταστατικό της Εταιρείας.
- Οι εγκεκριμένες κατά την 22.05.2009 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Εταιρείας Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Π., συνοδεύονται από συγκριτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-31.03.2008 και έχουν επισκοπηθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315. Παράλληλα θα είναι διαθέσιμες στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.migre.gr.
- Οι εγκεκριμένες κατά την 30.06.2008 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2007, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει Δ.Π.Χ.Π., συνοδεύονται από συγκριτικές Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2005-2006 και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315. Παράλληλα θα είναι διαθέσιμες στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.migre.gr.
- Οι εγκεκριμένες κατά την 21.04.2009 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Π., συνοδεύονται από συγκριτικές Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2007 και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315. Παράλληλα θα είναι διαθέσιμες στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.migre.gr.
- Η Έκθεση Ευρημάτων επί της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009, η οποία συντάχθηκε βάσει προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο

(Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315. Παράλληλα θα είναι διαθέσιμη στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

- Η Έκθεση Ευρημάτων επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008, η οποία συντάχθηκε βάσει προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315. Παράλληλα θα είναι διαθέσιμη στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.
- Η Έκθεση Ευρημάτων επί της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009, η οποία συντάχθηκε βάσει προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Ιωάννη Πέρρο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11951) της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)», Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα, τηλ. 210 8691100.
- Η Έκθεση Ευρημάτων επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008, η οποία συντάχθηκε βάσει προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Ιωάννη Πέρρο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11951) της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)», Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα, τηλ. 210 8691100.
- Η εγκεκριμένη κατά την 27.01.2009 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Εταιρείας Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2008, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, για την οποία έχει εκδοθεί Έκθεση Ευρημάτων βάσει προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Ορκωτό Ελεγκτή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315. Παράλληλα θα είναι διαθέσιμη στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.migre.gr.
- Το πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας της 15.05.2009 η οποία αποφάσισε την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου και την εισαγωγή των Μετοχών της Εκδότριας στην κατηγορία της Μεσαίας & Μικρής Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χ.Α.
- Οι Εκθέσεις Εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας με ημερομηνίες εκτίμησης την 31.12.2006 & 31.12.2007 που διενεργήθηκαν από τον κ. Χαράλαμπο Χαραλαμπόπουλο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 11) του Σ.Ο.Ε., Έσλην 3 11523 Αθήνα, τηλ. 210 6466383 και με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2008 που διενεργήθηκε από τους κ.κ. Χαράλαμπο Χαραλαμπόπουλο και Ιωάννη Αλεξόπουλο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 18) του Σ.Ο.Ε. Έσλην 3 11523 Αθήνα, τηλ. 210 6466383.
- Οι Εκθέσεις Εκτίμησης που διενεργήθηκαν από τους κ.κ. Χαράλαμπο Χαραλαμπόπουλο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 11) και Ιωάννη Αλεξόπουλο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 18) του Σ.Ο.Ε. Έσλην 3 11523 Αθήνα, τηλ. 210 6466383 και αφορούν στο ακίνητο που αποκτήθηκε μέσα στο Α' Τρίμηνο 2009 και στο ακίνητο που αποκτήθηκε μετά την 31.03.2009.
- Οι Εκθέσεις του Έκτακτου Οικονομικού και Λογιστικού Ελέγχου για τις χρήσεις 2005-2008 και την περίοδο 01.01-31.03.2009 που διενεργήθηκε από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Ιωάννη Πέρρο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11951) της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)», Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα, τηλ. 210 8691100. Παράλληλα θα είναι διαθέσιμες στα γραφεία των Κυρίων Αναδόχων κατόπιν σχετικής συναίνεσης της προαναφερθείσας ελεγκτικής εταιρείας.
- Η Έκθεση Έκτακτου Νομικού Ελέγχου της Δικηγορικής Εταιρείας «ΒΓΕΝΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ», Πλατεία Φιλικής Εταιρείας 15, 106 73 Αθήνα τηλ. 210 7206900. Παράλληλα θα είναι διαθέσιμη στα γραφεία των Κυρίων Αναδόχων κατόπιν σχετικής συναίνεσης της προαναφερθείσας δικηγορικής εταιρείας.

Η επένδυση στις κοινές ονομαστικές μετοχές της MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π. υπόκειται σε μία σειρά κινδύνων. Μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους κινδύνους που περιγράφονται κατωτέρω, πριν επενδύσουν σε αυτές τις Μετοχές. Εάν επέλθει οποιοσδήποτε από τους κινδύνους που περιγράφονται κατωτέρω, οι επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας, η χρηματοοικονομική της θέση ή τα οικονομικά της αποτελέσματα ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς και ουσιωδώς και, ανάλογα, μπορεί να σημειωθεί πτώση στην αξία και την τιμή διαπραγμάτευσης των κοινών ονομαστικών μετοχών της, οδηγώντας σε απώλεια του συνόλου ή μέρους οποιασδήποτε επένδυσης στις μετοχές αυτές. Επιπρόσθετα, οι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που περιγράφονται κατωτέρω μπορεί να μην είναι οι μόνοι που ενδεχομένως να αντιμετωπίσει η Εταιρεία. Πρόσθετοι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου η Εταιρεία δεν γνωρίζει ή που θεωρούνται επουσιώδεις, μπορεί επίσης να επιδράσουν δυσμενώς στις επιχειρηματικές της δραστηριότητες και τα οικονομικά της αποτελέσματα. Σημειώνεται ότι η σειρά παράθεσης των κινδύνων δεν παρπέμπει σε διαφοροποίηση τους όσον αφορά στην βαρύτητα ή στη πιθανότητα πραγματοποίησης καθενός απ' αυτούς.

2.1 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η πλειονότητα των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας εκμισθώνεται σε τέσσερις (4) μισθωτές, γεγονός που θα μπορούσε να έχει δυνητικά αρνητική επίπτωση στη χρηματοοικονομική της θέση σε περίπτωση καταγγελίας των συμβάσεων μίσθωσης από οποιονδήποτε εκ των τεσσάρων (4) μισθωτών.

Κατά την 31.03.2009 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιελάμβανε τριάντα ένα (31) ακίνητα. Το 69,96% των από 31.03.2009 Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου της Εταιρείας προήλθε από τέσσερις (4) μισθωτές: την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» (30,07%), την «ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.» (20,21%), την «ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΘΕΡΑΠΕΥΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ – ΥΓΕΙΑ Α.Ε.» (11,11%) και την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» (8,58%).

Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η καταγγελία ορισμένων ή όλων των συμβάσεων μίσθωσης από αυτούς τους μισθωτές δεν θα επηρέαζε δυσμενώς τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα, ούτε ότι η Εταιρεία θα μπορούσε να βρει εξίσου κατάλληλους μισθωτές προς αντικατάσταση των υπαρχόντων. Επιπρόσθετα, δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οποιοσδήποτε από τους ανωτέρω μισθωτές στο μέλλον δεν θα επιδιώξει να διαπραγματευθεί ευνοϊκότερους όρους μίσθωσης. Οποιοδήποτε από τα ανωτέρω δύο ενδεχόμενα θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και τα οικονομικά αποτελέσματά της.

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας ενδέχεται μελλοντικά να εξαρτώνται από εταιρείες του Ομίλου MIG.

Την περίοδο 01.01-31.03.2009, τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας από εταιρείες του Ομίλου MIG, ανήλθαν σε € 127 χιλ. και αφορούσαν στην μίσθωση του ακινήτου επί της οδού Καποδιστρίου 30, Μαρούσι από την εταιρεία «ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΘΕΡΑΠΕΥΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ – ΥΓΕΙΑ Α.Ε.», αντιπροσωπεύοντας ποσοστό 12,18% επί των συνολικών εσόδων από μισθώματα της εν λόγω περιόδου. Καθώς η Εταιρεία εξετάζει το ενδεχόμενο εξαγοράς ακινήτων ιδιοκτησίας των εταιρειών του Ομίλου MIG και μίσθωσής τους σε αυτές, ενδέχεται μελλοντικά τα έσοδά της από μισθώματα να εξαρτώνται από εταιρείες του Ομίλου MIG, χωρίς να υπάρχουν σχετικά ισχυρές δεσμεύσεις της Διοίκησης της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του παρόντος.

Η Εταιρεία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της καθώς και στην ικανότητα των μισθωτών της να καταβάλουν μίσθωμα το οποίο εξαρτάται από τα οικονομικά τους αποτελέσματα και την αποδοτικότητα τους.

Η Εταιρεία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της. Δεν μπορούν να υπάρξουν εγγυήσεις ότι οι μισθωτές της δεν θα παραβούν τις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από τις συμβάσεις μίσθωσης και ότι δεν θα παύσουν τις πληρωμές τους προς την Εταιρεία. Ιδιαίτέρως οι μισθωτές της μπορεί να παραβούν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις για ορισμένα χρονικά διαστήματα, και ως εκ τούτου, ακόμα και στην περίπτωση είσπραξης τελικά των μισθωμάτων αυτών, μπορεί να επηρεαστούν δυσμενώς τα αποτελέσματα της Εταιρείας για τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Επιπλέον, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο χρειάζονται συνήθως χρονοβόρες διαδικασίες για την έξωση υπερήμερων μισθωτών, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα της Εταιρείας να αντικαταστήσει άμεσα τους παλαιούς με νέους μισθωτές καθώς επίσης μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρείας.

Οι τοπικές οικονομικές συνθήκες και οι παράγοντες που επηρεάζουν τους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιούνται οι μισθωτές της Εταιρείας, μπορεί να επηρεάσουν την ικανότητά τους να της καταβάλουν το μίσθωμα, με αποτέλεσμα οι μισθωτές της Εταιρείας να επιδιώξουν την επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων μίσθωσης. Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους προς μίσθωση από εταιρείες εξαρτάται κυρίως από τα πρόσφατα χρηματοοικονομικά αποτελέσματά τους και τις προοπτικές ανάπτυξής τους. Αρνητικά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα ή αρνητικές εκτιμήσεις αποτελεσμάτων είναι πιθανό να έχουν ως αποτέλεσμα οι εταιρείες – μισθωτές να επιδιώξουν τη μείωση των εξόδων τους αναφορικά με ακίνητα, επηρεάζοντας δυσμενώς την Εταιρεία, παρ' όλο που οι περισσότερες μισθώσεις της είναι ορισμένου χρόνου.

Περαιτέρω, αφερέγγυοι μισθωτές μπορεί να επιδιώξουν την προστασία που παρέχει το εφαρμοστέο πτωχευτικό δίκαιο, γεγονός που θα μπορούσε να οδηγήσει σε πρόωγη λήξη των συμβάσεων μίσθωσης, με αποτέλεσμα την πιθανή μείωση των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα. Η απώλεια των εσόδων από μισθώματα και η αδυναμία αντικατάστασης των μισθωτών αυτών μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρείας, καθώς και την ικανότητά της να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία μπορεί να μην είναι σε θέση να ανανεώσει μισθώσεις που λήγουν ή να εκμισθώσει εκ νέου τους κενούς χώρους έγκαιρα ή να τους εκμισθώσει με ελκυστικούς όρους, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς την απόδοση των εργασιών της.

Οι συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες λήγουν μεταξύ 2015 και 2021, αντιπροσωπεύουν το 70,27% περίπου των συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων της Εταιρείας Άνευ Χαρτοσήμου την 31.03.2009, με το υπόλοιπο 29,73% περίπου να αφορά σε συμβάσεις μίσθωσης που λήγουν μεταξύ 2010-2013.

Οι υφιστάμενοι μισθωτές μπορεί να μην ανανεώσουν τις συμβάσεις μίσθωσης κατά την λήξη τους. Επίσης, οι υφιστάμενοι μισθωτές μπορεί να καταγγείλουν τις συμβάσεις τους πριν τη λήξη τους. Σε περίπτωση μη ανανέωσης ή καταγγελίας των συμβάσεων μίσθωσης, η Εταιρεία μπορεί να μην είναι σε θέση να αντικαταστήσει τους υφιστάμενους μισθωτές με εξίσου κατάλληλους νέους μισθωτές εγκαίρως, και κατά συνέπεια, να χάσει σημαντική πηγή εσόδων και να επιβαρυνθεί με πρόσθετα έξοδα μέχρι την εκ νέου εκμίσθωση του ακινήτου. Οι εν λόγω δαπάνες μπορεί να περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων το κόστος νομικών υπηρεσιών, υπηρεσιών εκτίμησης, υπηρεσιών κτηματομεσίτη και λοιπών υπηρεσιών για την εκ νέου εκμίσθωση, κόστος συντήρησης, κόστος κοινόχρηστων δαπανών, ασφαλιστικής κάλυψης και διαφημιστικής προβολής (marketing).

Επιπρόσθετα, οι όροι ανανέωσης υφιστάμενης σύμβασης μίσθωσης ή νέας σύμβασης μίσθωσης ενδέχεται να είναι λιγότερο ευνοϊκοί από τους όρους της υφιστάμενης μίσθωσης. Εάν τα ακίνητα παραμείνουν αμισθωτα για μεγάλο χρονικό διάστημα, η Εταιρεία θα έχει μειωμένα έσοδα, ως εκ τούτου χαμηλότερα αποτελέσματα, γεγονός που θα

έχει ως αποτέλεσμα, μεταξύ άλλων, τη διανομή μικρότερου μερίσματος στους μετόχους της. Επιπρόσθετα, η αξία μεταπώλησης κάποιου ακινήτου μπορεί να μειωθεί, επειδή η αγοραία αξία ενός ακινήτου εξαρτάται κυρίως από το ύψος των μισθωμάτων που μπορεί να αποφέρει.

Η Εταιρεία ανταγωνίζεται τρίτους στην ανεύρεση μισθωτών και την απόκτηση ακινήτων.

Ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων στην Ελλάδα, αλλά και στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις οποίες ενδέχεται να επιδιώξει να επεκταθεί η Εταιρεία, είναι ιδιαίτερος ανταγωνιστικός. Ως προς την αγορά και μίσθωση ακινήτων, η Εταιρεία αναπόφευκτα θα ανταγωνίζεται με πολλές εταιρείες που επίσης δραστηριοποιούνται στις ίδιες αγορές. Ορισμένες από αυτές τις εταιρείες λειτουργούν σε εθνικό, περιφερειακό ή διεθνές επίπεδο και διαθέτουν σημαντικούς πόρους. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία μπορεί να μην είναι σε θέση ή να μην έχει την ευκαιρία να προβεί στο μέλλον σε κατάλληλες επενδύσεις με ευνοϊκούς όρους. Ο ανταγωνισμός σε κάποια συγκεκριμένη περιοχή θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα της Εταιρείας να μισθώσει τα ακίνητά της ή να αυξήσει ή να διατηρήσει τα έσοδά της από μισθώματα.

Η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από τυχόν καθυστέρηση ή αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων.

Η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από τυχόν καθυστέρηση ή αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων που πληρούν τα κριτήρια επενδύσεών της. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από τυχόν καθυστέρηση στην ανεύρεση ή από τυχόν αδυναμία ανεύρεσης κτιρίων υψηλής ποιότητας με σύγχρονες υποδομές που βρίσκονται σε περιοχές υψηλής εμπορικότητας και ακινήτων με ελκυστικές αποδόσεις.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία είναι δυνατό να μην μπορεί να βρει αξιόλογα ακίνητα εξαιτίας του ανταγωνισμού από άλλους επενδυτές στις αγορές ακινήτων στην Ελλάδα και στις λοιπές χώρες του ενδιαφέροντός της στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Οποιοσδήποτε παράγοντας που θα μπορούσε να δυσχεράνει ακόμα περισσότερο την έγκαιρη ανεύρεση προς αγορά και μίσθωση ακινήτων, όπως είναι η σημαντική μείωση στην προσφορά ακινήτων στις συγκεκριμένες αγορές, μπορεί να αποβεί επιζήμιος για τις αποδόσεις της. Αν και η Εταιρεία διαχειρίζεται ενεργά τα αποθέματά της σε μετρητά προκειμένου να βελτιώσει τις αποδόσεις της, οι βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες επενδύσεις στις οποίες θα τοποθετηθούν τα μετρητά που δεν έχουν επενδυθεί, θα αποφέρουν αισθητά μικρότερες αποδόσεις από αυτές που επιδιώκει η Εταιρεία από τις επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα υψηλού προφίλ. Σε περίπτωση που καθυστερήσει στην επιλογή και αγορά ακινήτων ή δεν είναι σε θέση να βρει κατάλληλα ακίνητα προς αγορά, θα μπορούσαν να επηρεαστούν δυσμενώς και τα αποτελέσματα της Εταιρείας και η ικανότητά της να διανέμει μέρισμα στους μετόχους της.

Ενδέχεται να υπάρξουν αυξήσεις στα λειτουργικά και λοιπά έξοδα της Εταιρείας.

Τα λειτουργικά και λοιπά έξοδα της Εταιρείας θα μπορούσαν να αυξηθούν χωρίς αντίστοιχη αύξηση του κύκλου εργασιών ή των καταβολών από μισθωτές για λειτουργικές και άλλες δαπάνες.

Παράγοντες που θα μπορούσαν, μεταξύ άλλων, να αυξήσουν τα λειτουργικά και λοιπά έξοδα περιλαμβάνουν:

- τροποποιήσεις στους νόμους, κανονισμούς ή κυβερνητικές πολιτικές (περιλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με την υγιεινή και την ασφάλεια κτιριακών εγκαταστάσεων και υποδομών) που αυξάνουν το κόστος συμμόρφωσης,
- αυξήσεις στα ασφάλιστρα,
- μη προβλέψιμες αυξήσεις στο κόστος συντήρησης των ακινήτων και
- προβλήματα που επηρεάζουν τα ακίνητα και χρήζουν αποκατάστασης, δημιουργώντας απρόβλεπτες κεφαλαιουχικές δαπάνες.

Τέτοιου είδους αυξήσεις θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς και ουσιαστικά τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και τη δυνατότητά της να διανείμει μέρισμα στους Μετόχους της.

Τα συμφέροντα των μετόχων πλειοψηφίας ενδέχεται να διαφέρουν από αυτά των άλλων μετόχων της Εταιρείας.

Η MIG και ο κ. Βενετσιάνος Κάκκαβας κατέχουν πριν την παρούσα Δημόσια Προσφορά ποσοστό 50% και 42% αντίστοιχα επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της παρούσας Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου, η MIG και ο κ. Βενετσιάνος Κάκκαβας θα συνεχίσουν να είναι μέτοχοι πλειοψηφίας της Εταιρείας, κατέχοντας συνολικά ποσοστό 73,4% επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας.

Συνεπεία αυτού, οι εν λόγω μέτοχοι θα συνεχίσουν να έχουν σημαντική επιρροή στις αποφάσεις που λαμβάνονται από τους μετόχους κατόπιν ψηφοφορίας, μεταξύ των οποίων, οι αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου και οι τροποποιήσεις στο Καταστατικό της Εταιρείας, καθώς και στην εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στην αγορά νέων ακινήτων.

Στο βαθμό που τα συμφέροντα των μετόχων πλειοψηφίας μπορεί να διαφέρουν από αυτά των άλλων μετόχων της Εταιρείας, οι άλλοι μέτοχοι μπορεί να βρεθούν σε μειονεκτική θέση από τυχόν ενέργειες που ενδέχεται να επιδιώξουν οι μέτοχοι πλειοψηφίας.

Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρεία θα είναι σε θέση να καταβάλει μέρισμα σε μετρητά ή ότι τα μερίσματα αυτά θα αυξηθούν με το χρόνο.

Υπάρχουν πολλοί παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν τη δυνατότητα και το χρόνο καταβολής μερίσματος προς τους μετόχους. Το ποσό των μετρητών που διατίθεται για μέρισμα επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες και μεταβλητές, όπως η χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας και το επίπεδο των λειτουργικών της εξόδων καθώς και η ανάγκη δημιουργίας αποθεματικού για μελλοντικές επενδύσεις. Επιπρόσθετα, τυχόν δάνεια που θα λάβει η Εταιρεία στο μέλλον θα μπορούσαν να έχουν ως συνέπεια την αύξηση του κόστους έκδοσης και εξυπηρέτησης δανείων.

Τα μετρητά που διατίθενται στην πραγματικότητα ως μέρισμα μπορεί να διαφέρουν σημαντικά από τυχόν εκτιμήσεις. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρεία θα είναι σε θέση να καταβάλει μέρισμα, ή ότι τα μερίσματα αυτά θα αυξηθούν με το χρόνο. Ούτε υπάρχουν εγγυήσεις ότι τα μισθώματα από τα ακίνητα θα αυξάνονται, ή ότι οι μελλοντικές αγορές ακινήτων θα αυξήσουν την κερδοφορία της και συνεπώς το ποσό σε μετρητά που θα είναι διαθέσιμο για την καταβολή μερίσματος προς τους μετόχους.

Η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων της Εταιρείας μπορεί να την καταστήσει ευάλωτη σε αλλαγές στις οικονομικές και λοιπές συνθήκες στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία, επί του παρόντος, δραστηριοποιείται αποκλειστικά στον Ελληνικό χώρο. Το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου προκύπτει από ή σχετίζεται με τις επενδύσεις της στην Αττική. Συγκεκριμένα τα είκοσι τέσσερα (24) από τα τριάντα (31) ακίνητα του από 31.03.2009 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής.

Κατά συνέπεια, ρυθμιστικές αλλαγές, τυχόν ύφεση της ελληνικής οικονομίας ή της ελληνικής αγοράς ακινήτων εν γένει ή της αγοράς ακινήτων στην Αττική συγκεκριμένα, καθώς και οποιαδήποτε μείωση στο επίπεδο ζήτησης εμπορικών χώρων και οποιαδήποτε οικονομική ύφεση ή δυσμενείς συνθήκες στην αγορά ακινήτων στην Αττική ή στην Ελλάδα, ενδέχεται να οδηγήσουν τους μισθωτές της Εταιρείας να επιδιώξουν νέους όρους μίσθωσης ή να επαναδιαπραγματευτούν τους υφιστάμενους όρους, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας, τη

χρηματοοικονομική της θέση και την αξία των ακινήτων της σε μεγαλύτερο βαθμό από ότι εάν η Εταιρεία είχε καταβάλει τις επενδύσεις της κατά τρόπο τέτοιο ώστε να είχαν συμπεριληφθεί ακίνητα σε μεγαλύτερη γεωγραφική έκταση.

Προσφάτως αποκτηθέντα ακίνητα και ακίνητα που η Εταιρεία στοχεύει να αποκτήσει, ενδέχεται να μην αποφέρουν τις αναμενόμενες αποδόσεις.

Όταν η Εταιρεία αποφασίζει εάν θα αγοράσει ένα συγκεκριμένο ακίνητο, μπορεί να χρησιμοποιήσει παραδοχές αναφορικά με την προσδοκώμενη μελλοντική απόδοση του εν λόγω ακινήτου. Συγκεκριμένα, εκτιμά την απόδοση της επένδυσης με βάση το αναμενόμενο ποσοστό πληρότητας και το ύψος των μισθωμάτων. Εάν η εκτιμώμενη απόδοση επένδυσης αποδειχθεί ανακριβής και το ακίνητο δεν έχει τη δυνατότητα να επιτύχει το προσδοκώμενο ποσοστό πληρότητας ή / και το ύψος των μισθωμάτων, η Εταιρεία μπορεί να μην έχει την απόδοση που αναμένει κατά την ανάλυση της επένδυσής της. Εάν ένα ή περισσότερα από τα προσφάτως αποκτηθέντα δεν έχουν την αναμενόμενη απόδοση ή εάν δεν είναι δυνατή η επιτυχημένη ενσωμάτωση των νέων ακινήτων στις υφιστάμενες δραστηριότητες της Εταιρείας, η χρηματοοικονομική απόδοσή της ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς.

Η Εταιρεία μπορεί να επιβαρυνθεί με πρόσθετα έξοδα και μπορεί να υπόκειται σε επιπρόσθετους κινδύνους κατά την απόκτηση ακινήτων που είναι υπό αποπεράτωση.

Η Εταιρεία έχει αγοράσει και σκοπεύει να συνεχίσει να αγοράζει κυρίως αποπερατωμένα ακίνητα. Στις περιπτώσεις που η Εταιρεία αγοράζει ακίνητα υπό κατασκευή ή αναδιαμόρφωση, ενδέχεται να αντιμετωπίσει ορισμένους κινδύνους σχετικά με την κατασκευή και ανάπτυξη τους. Οι αναπτυξιακές και κατασκευαστικές δραστηριότητες της Εταιρείας, μπορεί να ενέχουν τους εξής κινδύνους:

- το κόστος κατασκευής ενός έργου μπορεί τελικώς να υπερβεί τις αρχικές εκτιμήσεις της Εταιρείας, καθιστώντας την ολοκλήρωση του έργου ασύμφορη,
- η κατασκευή και μίσθωση ενός ακινήτου ενδέχεται να μην ολοκληρωθεί σύμφωνα με το συμφωνημένο χρονοδιάγραμμα με ενδεχόμενη συνέπεια για την Εταιρεία την αύξηση των εξόδων εξυπηρέτησης δανείων, ή/και την αύξηση του κόστους κατασκευής ή ανακαίνισης, ή/και την απώλεια υποψήφιων μισθωτών, στους οποίους στόχευε η Εταιρεία,
- στην περίπτωση κατά την οποία τα ακίνητα υπό κατασκευή ή αναδιαμόρφωση δεν μισθωθούν πριν την αποπεράτωσή τους, ενδέχεται να μισθωθούν με χαμηλότερο μίσθωμα από το αναμενόμενο και
- τα ποσοστά πληρότητας και τα μισθώματα προσφάτως κατασκευασμένων ακινήτων κυμαίνονται ανάλογα με μια σειρά παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων των συνθηκών της αγοράς και της οικονομίας και η επένδυση της Εταιρείας ενδέχεται να μην είναι κερδοφόρα.

Επιπρόσθετα, η αδυναμία έγκαιρης ολοκλήρωσης του έργου από τον κατασκευαστή μπορεί να οδηγήσει τους μισθωτές να καταγγείλουν τις συμβάσεις μίσθωσης. Αυτές οι ενέργειες μπορεί να αυξήσουν τα έξοδα της Εταιρείας ή να την υποχρεώσουν να προβεί σε δικαστικές ενέργειες προκειμένου να αναστραφεί η αγορά του ακινήτου, να υποχρεώσει τον αντισυμβαλλόμενο σε παροχή ή να ασκήσει αγωγή αποζημίωσης. Τέτοιου είδους νομικές ενέργειες μπορεί να δημιουργήσουν για την Εταιρεία αυξημένα έξοδα.

Η Εταιρεία για την επιτυχία των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων βασίζεται στην εμπειρία και τις ικανότητες της Επενδυτικής της Επιτροπής και των ανώτερων διευθυντικών στελεχών της.

Η διαχείριση και οι λειτουργίες της Εταιρείας εξαρτώνται σε σημαντικό βαθμό από την συνεισφορά των ανώτερων διευθυντικών στελεχών και της Επενδυτικής της Επιτροπής. Η απώλεια των υπηρεσιών οποιουδήποτε εξ αυτών των μερών θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας, την χρηματοοικονομική της θέση και τα αποτελέσματα των εργασιών της.

Το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς που απολαμβάνει η Εταιρεία ως Α.Ε.Ε.Α.Π. ενδέχεται να υποστεί αρνητική μεταβολή.

Μπορεί οι φορολογικές ελαφρύνσεις που παρέχονται στην Εταιρεία λόγω της οργάνωσής της ως Α.Ε.Ε.Α.Π., να επηρεαστούν από ενδεχόμενες δυσμενείς αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή την ερμηνεία της. Αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία της Ελλάδας ή της Ευρωπαϊκής Ένωσης μπορεί να έχουν τα ακόλουθα αποτελέσματα, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων:

- να αντισταθμίζουν τα οφέλη που απολαμβάνει στην Ελλάδα δυνάμει του φορολογικού καθεστώτος της ως Α.Ε.Ε.Α.Π. και
- να επηρεάσουν την αξία των επενδύσεών της και την ικανότητά της να πετύχει τους επενδυτικούς της στόχους.

Σε περίπτωση που επέλθει αρνητική μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς της Εταιρείας, ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς η χρηματοοικονομική της θέση και τα αποτελέσματα των εργασιών της, καθώς και το καθαρό ποσό του καταβλητέου μερίσματος στους Μετόχους της.

Ορισμένες διατάξεις των συμβάσεων μίσθωσης της Εταιρείας θα μπορούσαν να αμφισβητηθούν βάσει του ελληνικού δικαίου ή του δικαίου οιοδήποτε άλλου κράτους στο οποίο ενδέχεται να δραστηριοποιηθεί η Εταιρεία.

Η ελληνική νομοθεσία περί εμπορικών μισθώσεων (Π.Δ. 34/1995) περιέχει ορισμένες διατάξεις που αποσκοπούν στην παροχή ειδικών δικαιωμάτων και προστασίας στους μισθωτές. Για παράδειγμα, η σύμβαση μίσθωσης έχει ελάχιστη διάρκεια δώδεκα (12) έτη και ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να τη καταγγείλει μετά από περίοδο δύο (2) ετών με έγγραφη γνωστοποίηση έξι (6) μηνών πριν την καταγγελία και την επιπρόσθετη καταβολή μισθωμάτων τεσσάρων (4) μηνών. Οι συμβαλλόμενοι στη σύμβαση μίσθωσης μπορεί να συμφωνήσουν να παραιτηθούν από τα εν λόγω δικαιώματα, εφόσον μεταξύ άλλων, η τροποποιητική σύμβαση συναφθεί μετά την ημερομηνία αρχικής σύμβασης μίσθωσης. Τέτοιες παραιτήσεις από δικαιώματα έχουν συμπεριληφθεί σε αρκετές συμβάσεις μίσθωσης της Εταιρείας. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι ένα δικαστήριο θα αναγνώριζε την ισχύ οποιασδήποτε τέτοιας παραιτήσης, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας και τα αποτελέσματα των εργασιών της.

Στην περίπτωση που η τρέχουσα διεθνής οικονομική ύφεση συνεχιστεί ή επιδεινωθεί και εισέλθει σε ύφεση και η Ελληνική οικονομία, το ποσοστό πληρότητας των ακινήτων που εκμισθώνει η Εταιρεία ή/και το ύψος των εσόδων από μισθώματα ενδέχεται να επηρεαστούν αρνητικά.

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας απαρτίζεται από ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα, με αποτέλεσμα το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας να επηρεάζεται άμεσα από τις ευρύτερες συνθήκες και τάσεις της εγχώριας αγοράς ακινήτων. Επί του παρόντος, το διεθνές οικονομικό περιβάλλον είναι ιδιαίτερα ασταθές και χαρακτηρίζεται από υψηλή αβεβαιότητα, χωρίς να μπορεί να προβλεφθεί με ακρίβεια ο χρόνος που θα παρέλθει μέχρι τη βελτίωση των οικονομικών συνθηκών και την αποκατάσταση των ισορροπιών στις επιμέρους οικονομίες των χωρών διεθνώς. Στην περίπτωση που εισέλθει σε ύφεση η Ελληνική οικονομία, ο βαθμός κατά τον οποίο θα επηρεαστούν δυσμενώς οι συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων: α) θα επηρεάσει αντίστοιχα τις εκτιμήσεις της αγοραίας αξίας των ακινήτων, συνεπώς και την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας, β) θα προκαλέσει αντίστοιχη μείωση στη ζήτηση για μίσθωση εμπορικών ακινήτων και γραφείων και ενδεχομένως θα τροφοδοτήσει την εκ μέρους των μισθωτών επιθυμία επαναδιαπραγμάτευσης των όρων μίσθωσης ή/και καταγγελίας ορισμένων εξ αυτών.

Δεν μπορούν να παρασχεθούν εγγυήσεις ότι δεν θα καταγγελθούν ορισμένες ή όλες οι συμβάσεις μίσθωσης ή/και ότι οι υφιστάμενοι μισθωτές δεν θα αιτηθούν την επαναδιαπραγμάτευση των όρων μίσθωσης, ούτε ότι η Εταιρεία θα μπορέσει να εκμισθώσει τυχόν κενούς χώρους έγκαιρα με το ίδιο επωφελές όρους. Στην περίπτωση που λάβει χώρα οποιοδήποτε από τα ανωτέρω ενδεχόμενα πιθανόν να επηρεαστούν αρνητικά η χρηματοοικονομική κατάσταση της

Εταιρείας, τα αποτελέσματα εργασιών της και η ικανότητά της να καλύπτει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις.

Ενδέχεται η Εταιρεία να αντιμετωπίσει κινδύνους που συνδέονται με μελλοντικό δανεισμό για τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της.

Μετά από τις τροποποιήσεις που επήλθαν στο κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις ελληνικές Α.Ε.Α.Π. δυνάμει του Ν. 3581/2007, η Εταιρεία μπορεί πλέον να δανειστεί μέχρι το 50% του ενεργητικού της με σκοπό την απόκτηση και αξιοποίηση Ακίνητης Περιουσίας. Κατά συνέπεια, η Εταιρεία ενδέχεται να εξετάσει τη χρήση δανεισμού προκειμένου να χρηματοδοτήσει την στρατηγική των επενδύσεών της. Το ύψος και οι όροι τυχόν δανεισμού θα εξαρτώνται από την ικανότητα της Εταιρείας να εξασφαλίσει το δανεισμό και τη σταθερότητα των ταμειακών της ροών σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του εκάστοτε δανειστή. Εάν κατά καιρούς η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εξασφαλίσει κατάλληλη ή επαρκή χρηματοδότηση, μπορεί να μην είναι σε θέση να επενδύσει σε ορισμένα ακίνητα και να διευρύνει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της, σύμφωνα με την επενδυτική της στρατηγική, γεγονός που είναι πιθανό να επηρεάσει δυσμενώς την απόδοση των επενδύσεών της και των μετοχών της.

Ο δανεισμός προς το παρόν παρέχεται στην Εταιρεία άνευ εξασφαλίσεων. Ωστόσο, στο μέλλον η Εταιρεία ενδέχεται να δανείζεται έναντι εξασφαλίσεων επί ορισμένων ή του συνόλου των περιουσιακών της στοιχείων. Η χρήση δανεισμού ή άλλων συναφών τεχνικών μπορεί να οδηγήσει σε μεγαλύτερες διακυμάνσεις των αποδόσεων μιας επένδυσης, γεγονός που ενδέχεται να οδηγήσει την Εταιρεία σε μειονεκτική θέση έναντι ανταγωνιστών της που δανείζονται λιγότερο. Εάν τα έσοδα και η υπεραξία (capital appreciation) των επενδύσεων που έχουν πραγματοποιηθεί με δανεισμό είναι μικρότερα από το κόστος του δανεισμού, τα καθαρά έσοδα και η Εσωτερική Αξία των Μετοχών της Εταιρείας (NAV) ενδέχεται να μειωθούν. Η χρήση δανειακών κεφαλαίων έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των επενδύσεων της Εταιρείας και, στο πλαίσιο μιας αγοράς με δυσμενείς εξελίξεις, η ενδεχόμενη συνεπαγόμενη απώλεια του κεφαλαίου θα είναι μεγαλύτερη από ό,τι εάν δεν είχε χρησιμοποιηθεί δανεισμός.

Επιπρόσθετα, ο δανεισμός θα μπορούσε να έχει σημαντική επίδραση στην Εταιρεία, λόγω, μεταξύ άλλων:

- της αύξησης του κινδύνου επιτοκίων,
- την έκθεση της Εταιρείας σε αυξημένο κίνδυνο σε περιπτώσεις ύφεσης στην αγορά των ακινήτων και στην οικονομία γενικότερα,
- της συνεπαγόμενης αναγκαιότητας να χρησιμοποιείται σημαντικό μέρος της ταμειακής ροής της Εταιρείας στην εξυπηρέτηση των δανείων της,
- του περιορισμού, λόγω ενοικίων δεσμεύσεων, της ικανότητας της Εταιρείας να καταβάλλει μερίσματα, να επενδύει σε ακίνητα, να πωλεί περιουσιακά στοιχεία, να προβαίνει σε πρόσθετο δανεισμό, να εκδίδει μετοχές και να προβαίνει σε άλλες συναλλαγές και
- της σύστασης εξασφαλιστικών δικαιωμάτων ή της παροχής εμπράγματων ασφαλειών ή εγγυήσεων επί των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Επιπρόσθετα, τυχόν αύξηση των επιτοκίων ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τις αποδόσεις που μπορούν να επιτευχθούν από τα ακίνητα της Εταιρείας, γεγονός που ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την απόδοση των επενδύσεών της και την ικανότητά της να καταβάλλει μερίσμα.

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της, είναι εκτεθειμένη σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους.

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως ο κίνδυνος της αγοράς, ο 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 και 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.

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. Η Εταιρεία υπόκειται σε κίνδυνο διακύμανσης των μελλομένων ταμειακών της ροών ως αποτέλεσμα μιας μεταβολής των επιτοκίων λόγω της λήψης τραπεζικών δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο. Τα επιτόκιο του συνόλου των δανειακών της υποχρεώσεων επανατιμολογείται κάθε μήνα. Επιπλέον η Εταιρεία έχει επενδύσεις σε τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού. Η έκθεση της σε κίνδυνο επιτοκίου από τα στοιχεία αυτά δεν είναι σημαντική καθώς οι καταθέσεις της συνίσταται σε καταθέσεις προθεσμίας με μέγιστη διάρκεια λιγότερο από ένα μήνα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη σε ένα χρηματοοικονομικό μέσο να αθετήσει την υποχρέωσή του προξενώντας οικονομική ζημία στο άλλο μέρος. Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας πηγάζει από τις καταθέσεις σε πιστωτικά ιδρύματα και από τις απαιτήσεις από πελάτες και λοιπούς χρεώστες συμπεριλαμβανομένων και των απαιτήσεων από συμβόλαιο εκμίσθωσης.

Αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθωτήρια συμβόλαιο, 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).

Σύμφωνα με την Έκθεση του Έκτακτου Οικονομικού Ελέγχου σημειώνονται τα εξής:

«Υπάρχει εξάρτηση της Εταιρείας από δύο συγκεκριμένους πελάτες, η απώλεια των οποίων θα είχε δυσμενείς επιπτώσεις στη λειτουργία της. Η εξάρτηση που υπάρχει αφορά στον κίνδυνο αθετήσεως της συμβατικής υποχρέωσης των δύο αυτών μισθωτών ακινήτων της Εταιρείας, καθόσον για τη χρήση 2008 το 52,35% των εσόδων από μισθώματα πραγματοποιείται από αυτούς τους δύο πελάτες. Για τη χρήση 2007 το αντίστοιχο ποσοστό ήταν 70%. Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω καθώς και το ότι μεγάλο μέρος των καταθέσεων (82,23%) της Εταιρείας την 31.12.2008 είναι τοποθετημένα σε ένα πιστωτικό ίδρυμα, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η Εταιρεία παρουσιάζει συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Είναι πιθανό οι μισθωτές να παραβούν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις για ορισμένα χρονικά διαστήματα. Όμως, η Εταιρεία δεν αναμένει σημαντικές πιστωτικές ζημιές, καθώς σύμφωνα με πολιτική της, οι συμβάσεις μίσθωσης συνάπτονται με πελάτες μεγάλης πιστοληπτικής ικανότητας (κυρίως Τράπεζες). Επίσης, σημειώνεται ότι, μέχρι σήμερα, δεν υπήρξαν καθυστερημένες ή απομειωμένες απαιτήσεις».

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 ενδέχεται να αντιμετωπίσει ορισμένους κινδύνους σε περίπτωση που επιλέξει να προβεί σε επιλεκτικές διεθνείς επενδύσεις.

Η Εταιρεία ενδέχεται να πραγματοποιήσει ορισμένες επενδύσεις σε αγορές χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Τα αποτελέσματα της Εταιρείας αναφορικά με τις επενδύσεις αυτές, εφόσον πραγματοποιηθούν, ενδέχεται να επηρεαστούν ουσιαστικά από γεγονότα πέραν του ελέγχου της, όπως η γενικευμένη ύφεση σε τοπικές οικονομίες, αλληλαγές στις τοπικές κανονιστικές απαιτήσεις και τους εφαρμοστέους νόμους (συμπεριλαμβανομένων των σχετικών με τη φορολογία και την πολεοδομία), η κατάσταση των τοπικών χρηματαγορών, η τοπική νομική και πολιτική αστάθεια τα τοπικά επιτόκια, οι διακυμάνσεις στο ποσοστό πληθωρισμού και τις συναλλαγματικές ισοτιμίες, η εγκληματικότητα και η διαφθορά, οι κίνδυνοι απαλλοτρίωσης, κρατικοποιήσεων και κατασχέσεων περιουσιακών στοιχείων και οι αλληλαγές στη νομοθεσία αναφορικά με τα επιτρεπτά όρια ξένων επενδύσεων.

Τέτοιου είδους γεγονότα ενδέχεται να μειώσουν το ύψος των μισθωμάτων που θα ανέμενε η Εταιρεία να εισπράξει για τα συγκεκριμένα ακίνητα ή/και την κεφαλαιουχική αξία οποιωνδήποτε τέτοιων περιουσιακών στοιχείων, που θα μπορούσε να έχει δυσμενή επίδραση στις ταμειακές της ροές. Περαιτέρω, ορισμένες χώρες ενδέχεται να απαιτούν διοικητικές εγκρίσεις ή να ρυθμίζουν τον επαναπατρισμό εισοδημάτων από επενδύσεις, κεφαλαίων ή προσόδων από πώληση κιντών αξιών από ξένους επενδυτές. Επιπλέον, μια χώρα μπορεί να επιβάλλει προσωρινούς περιορισμούς στον επαναπατρισμό ξένων κεφαλαίων εκτός της χώρας. Τέτοιοι περιορισμοί ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την ικανότητα επαναπατρισμού ποσών ή μερισμάτων.

2.2 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΓΟΡΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ**Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη.**

Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη λόγω της ιδιαίτερης φύσης κάθε ακινήτου και της ανάγκης να γίνουν εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά, μεταξύ άλλων, με την απόδοση και το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου. Επιπλέον πρέπει να σημειωθεί ότι η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 περιείχε ακόμα μεγαλύτερο βαθμό αβεβαιότητας δεδομένου ότι διενεργήθηκε κατά την διάρκεια εξέλιξης μιας μοναδικής οικονομικής κρίσης σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως για τα ακίνητα της χώρας μας. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας και ρευστότητας και ενδέχεται να μεταβάλλονται από τη μία περίοδο αποτίμησης στην άλλη.

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., η Εταιρεία οφείλει να προβαίνει σε αποτίμηση των ακινήτων της κάθε έξι (6) μήνες, με αποτέλεσμα ορισμένα κονδύλια των Οικονομικών της Καταστάσεων να υπόκεινται στο ενδεχόμενο σημαντικών μεταβολών και αβεβαιότητας εξαιτίας της εγγενούς ρευστότητας της αποτίμησης των ακινήτων. Αυτό ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας συμπεριλαμβανομένης της Εσωτερικής Αξίας της μετοχής της (NAV) και τα αποτελέσματα των εργασιών της.

Οι εκθέσεις αποτίμησης και οι συναφείς πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο συντάχθηκαν με βάση παραδοχές που ενδέχεται να αποδειχθούν ανακριβείς. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οι εν λόγω αποτιμήσεις των ακινήτων της Εταιρείας θα αντικατοπτρίζουν την πραγματική τιμή πώλησης ή την αξία των μισθώσεων ακόμα και στις περιπτώσεις που η πώληση η μίσθωση λαμβάνει χώρα σε σύντομο χρονικό διάστημα μετά την ημερομηνία αποτίμησης του συγκεκριμένου ακινήτου.

Η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από την χαμηλή ρευστότητα των επενδύσεων σε ακίνητα.

Τα ακίνητα των οποίων την απόκτηση ενδέχεται να εξετάσει στο μέλλον η Εταιρεία, βρίσκονται σε κλάδους ή γεωγραφικές περιοχές με χαμηλότερη ρευστότητα σε σχέση με άλλες ώριμες αγορές ακινήτων. Τέτοια χαμηλή ρευστότητα μπορεί να επηρεάσει την ικανότητα της Εταιρείας να διαφοροποιήσει το χαρτοφυλάκιό της ή να διαθέσει ή να ρευστοποιήσει μέρος του χαρτοφυλακίου της εγκαίρως και σε ικανοποιητικές τιμές προκειμένου να ανταποκριθεί στις αλληλαγές των συνθηκών της οικονομίας, της αγοράς ακινήτων ή άλλων καταστάσεων. Αυτό θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και τα αποτελέσματα των εργασιών της και κατά συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η χρηματιστηριακή αξία των μετοχών της ή η ικανότητά της να καταβάλει το αναμενόμενο μέρισμα στους μετόχους της.

Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες στις οποίες ενδέχεται η Εταιρεία να δραστηριοποιηθεί επιχειρηματικά στο μέλλον χαρακτηρίζεται από έλλειψη αναλυτικών στοιχείων, σε σύγκριση με άλλες ώριμες αγορές ακινήτων.

Τα τελευταία χρόνια, μικρός αριθμός ιδιωτικών φορέων ξεκίνησε να δημοσιεύει στατιστικά και άλλα στοιχεία ερευνών αναφορικά με τις συγκεκριμένες αγορές ακινήτων, αλλά το εύρος των στοιχείων αυτών είναι σημαντικά μικρότερο και τείνει να είναι λιγότερο συνεπές απ' ό,τι σε άλλες ώριμες αγορές ακινήτων, κυρίως λόγω της σχετικά μικρής περιόδου κατά την οποία έχουν δημοσιευτεί τα στοιχεία αυτά, της έλλειψης διαφάνειας στις συγκεκριμένες αγορές ακινήτων, της περιορισμένης πρόσβασης σε δημόσια και ιδιωτικά δεδομένα και της έλλειψης δημόσιων αρχείων αναφορικά με τις τιμές πώλησης ακινήτων. Η σχετική έλλειψη στατιστικών και άλλων στοιχείων καθιστά πιο δύσκολη την αξιολόγηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων στις χώρες αυτές.

Τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρείας μπορεί να επηρεαστούν δυσμενώς από κανονιστικές αλληλαγές και νέους νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων εκείνων των νόμων και κανονισμών που διέπουν την χωροταξία και το περιβάλλον.

Η Εταιρεία πιστεύει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητά της συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς και χωροταξικούς νόμους και κανονισμούς. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στην Εταιρεία από δημόσια αρχή και δεν γνωρίζει άλλως, τυχόν περιπτώσεις ουσιώδους μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με οιοδήποτε περιβαλλοντικό νόμο ή κανονισμό σε σχέση με οποιοδήποτε ακίνητο το οποίο αποτελεί επί του παρόντος ή αποτελούσε στο παρελθόν μέρος του χαρτοφυλακίου της. Η Εταιρεία δεν έχει καταγράψει στις Οικονομικές της Καταστάσεις καμία ουσιώδη ευθύνη σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα.

Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οι δραστηριότητες της Εταιρείας θα τελούν πάντοτε σε πλήρη συμμόρφωση με όλους τους εφαρμοστέους κανόνες και κανονισμούς, ότι δεν θα θεσπιστούν νέοι κανόνες και κανονισμοί ή ότι οι υφιστάμενοι κανόνες και κανονισμοί δεν θα εφαρμοστούν κατά τρόπο που θα μπορούσε να περιορίσει τις υφιστάμενες δραστηριότητες της Εταιρείας ή τη μελλοντική της ανάπτυξη. Τροποποιήσεις σε υφιστάμενους νόμους και κανονισμούς ή πιο αυστηρή εφαρμογή αυτών, ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιωδώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας, τη λειτουργία και τη χρηματοοικονομική της απόδοση. Επίσης, είναι πιθανόν μεταγενέστερες έρευνες να εντοπίσουν δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες τις οποίες η Εταιρεία δεν είναι σήμερα σε θέση να γνωρίζει ή να ανακλύσουν ουσιώδεις περιβαλλοντικές ευθύνες που η Εταιρεία δεν γνωρίζει.

Ειδικότερα, κατ' εφαρμογή του κοινοτικού δικαίου, στην Ελλάδα ή και σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις οποίες ενδεχομένως δραστηριοποιηθεί η Εταιρεία, ενδέχεται να υποχρεωθεί να εφαρμόσει νέα πρότυπα αναφορικά με τις προδιαγραφές των ακινήτων, τα οποία θα απαιτούσαν μελλοντικά την αναβάθμιση ορισμένων στοιχείων

ενεργητικού της, και δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρεία θα μπορούσε να συμμορφωθεί με τα πρότυπα αυτά, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της.

Οι αποφάσεις των πολεοδομικών αρχών ενδέχεται να επηρεαστούν από πολιτικές, τοπικές και άλλες παραμέτρους πέραν των όσων προβλέπονται από τους νόμους που διέπουν τη χωροταξία. Επιπρόσθετα, αποφάσεις μπορεί να αναθεωρηθούν και να ακυρωθούν ή να αναστραφούν από τα αρμόδια δικαστήρια.

Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η νομοθεσία ή οι κανονισμοί που εφαρμόζονται στην Ελλάδα και στις υπόλοιπες χώρες που η Εταιρεία ενδέχεται να δραστηριοποιηθεί επιχειρηματικά στο μέλλον, ή η ερμηνεία ή η επιβολή ή η αλληλαγή των υφισταμένων νόμων ή κανονισμών, δεν θα υποχρεώσουν την Εταιρεία να αναλάβει πρόσθετες δαπάνες ή διαφορετικά δεν θα επηρεάσουν δυσμενώς τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της, καθώς και τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

Τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρείας μπορεί να επηρεαστούν δυσμενώς από κανονιστικές αλλαγές και νέους νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων εκείνων των νόμων και κανονισμών που διέπουν την πολεοδομία και την ρυμοτομία.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δίνει απόλυτη προτεραιότητα στη τήρηση της νομοθεσίας (συμπεριλαμβανομένης της τοπικής πολεοδομικής και ρυμοτομικής νομοθεσίας) και στο να εξασφαλίσει ότι έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες οικοδομικές άδειες και άλλες εγκρίσεις σε σχέση με κάθε ένα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο. Όπως συνηθίζεται στο χώρο όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία, κατά καιρούς ένα ή περισσότερα από τα ακίνητά της μπορεί να μην συμμορφώνονται πλήρως με τις διατάξεις της πολεοδομικής και ρυμοτομικής νομοθεσίας.

Η παράβαση της ισχύουσας πολεοδομικής και ρυμοτομικής νομοθεσίας μπορεί να οδηγήσει (i) στην επιβολή προστίμων στους κυρίους των κτιρίων που παραβιάζουν τη νομοθεσία, (ii) αποφάσεων για αλλαγές στο κτίριο ή (iii) σε ορισμένες περιπτώσεις στην κήρυξη του κτιρίου ή μέρους του ως κατεδαφιστέου και ενδεχομένως την κατεδάφιση του. Επίσης, σε ορισμένες περιπτώσεις απειλούνται και ποινικές κυρώσεις εναντίον του παραβάτη.

Αν και δεν μπορεί να υπάρξουν εγγυήσεις σχετικά με τις συνέπειες τυχόν τέτοιων παραβάσεων, η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν υφίστανται πιθανές παραβάσεις στο χαρτοφυλάκιό της, οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς και ουσιαστικά τη χρηματοοικονομική της θέση και τα οικονομικά της αποτελέσματα.

Η Εταιρεία μπορεί να υποστεί ουσιαστικές υλικές ζημιές το ύψος των οποίων υπερβαίνει τις ασφαλιστικές αποζημιώσεις της.

Μολονότι η Εταιρεία έχει ασφαλισθεί πλήρως για όλους τους κινδύνους που προβλέπει η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ενδέχεται να υπάρξει είδος κινδύνου που δεν συμπεριλαμβάνεται στο καθοριζόμενο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς πλαίσιο ασφαλιστικών καλύψεων. Επιπρόσθετα, σχετικά με ορισμένα είδη κινδύνου (όπως κίνδυνος πολέμου και σεισμού κατά τη διάρκεια τεχνικών εργασιών) είτε δεν διατίθεται στην ασφαλιστική αγορά κάλυψη, είτε διατίθεται περιορισμένη κάλυψη, είτε το κόστος τέτοιου είδους ασφάλισης ενδέχεται να είναι απαγορευτικό σε σύγκριση με το συγκεκριμένο κίνδυνο.

Περαιτέρω, στην ασφαλιστική αγορά ενδέχεται στο μέλλον να παύσει να είναι διαθέσιμη κάλυψη, μερική ή ολική, ορισμένων κινδύνων κατά των οποίων η Εταιρεία είναι ασφαλισμένη. Εάν η Εταιρεία υποστεί κάποια ανασφάλιστη ζημία πέραν του ορίου ασφάλισης, θα μπορούσε να απολέσει το κεφάλαιο που επένδυσε στο πληγέν ακίνητο, καθώς και τα μελλοντικά έσοδα που αναμενόταν να έχει από το συγκεκριμένο ακίνητο. Επιπρόσθετα, θα μπορού-

σε να καταστεί υπεύθυνη για την αποκατάσταση ζημιών που προκλήθηκαν από ανασφάλιστους κινδύνους. Θα μπορούσε επίσης να εξακολουθεί να ευθύνεται για τυχόν χρέη ή άλλες οικονομικές υποχρεώσεις που σχετίζονται με το συγκεκριμένο ακίνητο. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι δεν θα υπάρξουν στο μέλλον ουσιώδεις ζημιές το ύψος των οποίων να υπερβαίνει τις ασφαλιστικές αποζημιώσεις της Εταιρείας.

Η ανακάλυψη συνθηκών επιβλαβών για το περιβάλλον που δεν είχαν εντοπιστεί προηγουμένως θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρείας.

Βάσει της ελληνικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας, διαταγμάτων και κανονισμών, υφιστάμενοι ή πρώην κύριοι ακινήτων μπορεί να ευθύνονται για τα έξοδα απομάκρυνσης ή αποκατάστασης συνεπειών από επικίνδυνες ή τοξικές ουσίες που βρίσκονται επί, υπό ή εντός των ακινήτων. Τα έξοδα αυτά ενδέχεται να είναι σημαντικά. Δυνάμει της σχετικής νομοθεσίας ενδέχεται να θεμελιώνεται ευθύνη του ιδιοκτήτη ανεξαρτήτως αν εκείνος γνώριζε ή όχι, ή ήταν υπεύθυνος ή όχι για την ύπαρξη τέτοιων επιβλαβών ή τοξικών ουσιών.

Η περιβαλλοντική νομοθεσία μπορεί να επιβάλλει περιορισμούς στον τρόπο χρήσης ενός ακινήτου ή στις επιτρεπόμενες επαγγελματικές δραστηριότητες, και λόγω των περιορισμών αυτών μπορεί να προκύψουν σημαντικές δαπάνες ή να παρεμποδιστεί η σύναψη συμβάσεων μίσθωσης με υποψήφιους μισθωτές που επηρεάζονται από τις διατάξεις αυτές. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι προβλέπουν κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσης και μπορεί να επιβληθούν από κρατικούς φορείς, τοπικές αρχές ή, σε ορισμένες περιστάσεις, από ορισμένα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου. Υπάρχει το ενδεχόμενο τρίτοι να αξιώσουν αποζημίωση από την Εταιρεία για σωματική βλάβη ή περιουσιακή ζημία που συνδέεται με την έκθεση στις εκλυθείσες αυτές επικίνδυνες ουσίες. Το κόστος υπεράσπισης της Εταιρείας στο πλαίσιο αυτών των αγωγών αποζημίωσης, συμμόρφωσης με τις απαιτήσεις διατάξεων περιβαλλοντικού δικαίου, αποκατάστασης περιουσιακών στοιχείων που μολύνθηκαν από τέτοιες ουσίες ή καταβολής αποζημίωσης για σωματική βλάβη, θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας, τη λειτουργία της και τη χρηματοοικονομική της απόδοση. Επιπρόσθετα η παρουσία τέτοιων ουσιών ή η αδυναμία αποκατάστασης τυχόν ζημιών που έχουν προκαλέσει οι ουσίες αυτές, μπορεί επίσης να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα της Εταιρείας να πωλήσει ή να μισθώσει το συγκεκριμένο ακίνητο. Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία δεν κατέχει ακίνητα επί, υπό ή εντός των οποίων προκαλούνται επιβλαβείς για το περιβάλλον επιπτώσεις.

Σεισμοί και άλλες φυσικές καταστροφές θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τη λειτουργία της Εταιρείας.

Σεισμοί και άλλες φυσικές καταστροφές, όπως πυρκαγιές και πλημμύρες, μπορεί να επηρεάσουν την αξία του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, τη λειτουργία και την κερδοφορία της. Η πιθανότητα καταστροφών ή ζημιών από σεισμούς είναι γενικά υψηλότερη στην Ελλάδα σε σχέση με άλλα μέρη της Ευρώπης. Τέτοια γεγονότα θα μπορούσαν να προκαλέσουν ζημιές στα ακίνητα της Εταιρείας, σημαντική χρονική υστέρηση αποκατάστασής τους ή να τα καταστρέψουν με ενδεχόμενες ζημιές που να ξεπερνούν την ασφαλιστική της κάλυψη καθώς και να προκαλέσουν ενδεχόμενη μείωση των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα, ή μείωση των ταμειακών της ροών και εσόδων. Τα γεγονότα αυτά ενδέχεται επίσης να προκαλέσουν αυξημένες διακυμάνσεις ή ζημία στις ελληνικές χρηματαγορές και την ελληνική οικονομία. Δυσμενείς οικονομικές συνθήκες μπορούν να επηρεάσουν τα επίπεδα ζήτησης των μισθωτών καθώς και την ικανότητά τους να καταβάλλουν μίσθωμα, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιωδώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρείας, τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και την ικανότητά της να καταβάλει μέρος στους μετόχους της και μπορεί να οδηγήσει σε διακυμάνσεις της τιμής διαπραγμάτευσης των μετοχών της. Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, η αξία του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας δεν έχει επηρεαστεί δυσμενώς από σεισμούς και άλλες φυσικές καταστροφές.

Τρομοκρατικές επιθέσεις και άλλες πράξεις βίας ή πολέμου μπορεί να επηρεάσουν την αγορά στην οποία θα διαπραγματεύονται οι μετοχές της Εταιρείας, τις αγορές όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία ή ενδέχεται να δραστηριοποιηθεί, τη λειτουργία της και την κερδοφορία της.

Τρομοκρατικές επιθέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τη λειτουργία της Εταιρείας και τις αποδόσεις προς τους μετόχους της. Τέτοιου είδους επιθέσεις ή ένοπλες συρράξεις ενδέχεται να επηρεάσουν άμεσα την αξία των ακινήτων της Εταιρείας λόγω ζημιών, καταστροφών, απώλειας ή αύξησης των εξόδων ασφάλειας και μπορεί να επηρεάσουν την πρόθεση νέων μισθωτών να μισθώσουν κάποιο ακίνητο και τους υφισταμένους μισθωτές να ανανεώσουν τις μισθώσεις τους. Η ασφαλιστική κάλυψη κατά τρομοκρατικών επιθέσεων που διαθέτει η Εταιρεία μπορεί να μην επαρκεί για την κάλυψη των ζημιών στα ακίνητά της από τρομοκρατικές επιθέσεις. Επιπρόσθετα, ορισμένες ζημιές που προκλήθηκαν από γεγονότα τέτοιου τύπου δεν επιδέχονται ασφαλιστικής κάλυψης ενώ άλλα γεγονότα δεν καλύπτονται από την υφιστάμενη ασφάλιση της Εταιρείας κατά τρομοκρατικών επιθέσεων. Πρόσθετη ασφάλιση κατά τρομοκρατικών επιθέσεων μπορεί να μη διατίθεται καθόλου ή να μη διατίθεται σε εύλογη τιμή.

Οποιαδήποτε τέτοια γεγονότα ενδέχεται να προκαλέσουν αύξηση των διακυμάνσεων ή ζημία στην ελληνική και τις διεθνείς χρηματαγορές και οικονομία. Δυσμενείς οικονομικές συνθήκες μπορούν να επηρεάσουν την ικανότητα των μισθωτών να καταβάλουν μίσθωμα, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιαστικά τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρείας, τη χρηματοοικονομική της θέση, καθώς και την ικανότητά της να καταβάλει μέρος στους μετόχους της, και ενδέχεται να προκαλέσει διακυμάνσεις στη χρηματιστηριακή των μετοχών της. Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, η αξία του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας δεν έχει επηρεαστεί δυσμενώς από τρομοκρατικές επιθέσεις και άλλες πράξεις βίας ή πολέμου.

Η ελληνική νομοθεσία μπορεί να περιορίσει την ικανότητα της Εταιρείας να αγοράζει ή να πωλεί ακίνητα.

Σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις ελληνικές Α.Ε.Α.Π., η Εταιρεία δεν μπορεί να πωλήσει ένα ακίνητο του χαρτοφυλακίου της σε τιμή χαμηλότερη κατά 5% από την αγοραία αξία του, όπως αυτή αποτιμάται από το Σ.Ο.Ε. και δεν μπορεί να αγοράσει ακίνητο σε τιμή υψηλότερη κατά 5% της αγοραίας αξίας του, όπως αυτή αποτιμάται από το Σ.Ο.Ε. Οι εν λόγω περιορισμοί θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητα της Εταιρείας να αγοράζει και να πωλεί ακίνητα κατά τρόπο που να συνάδει με τους επενδυτικούς της στόχους και την επενδυτική της πολιτική.

Η Ελλάδα δεν διαθέτει κεντρικό κτηματολόγιο, γεγονός που δυσχεραίνει την απόδειξη της ύπαρξης δικαιωμάτων επί ορισμένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Η Ελλάδα δε διαθέτει κεντρικό κτηματολόγιο. Αντίθετα το υπάρχον σύστημα δεν είναι κεντρικό και βρίσκεται σε έγχαρτη μορφή, με αποτέλεσμα να μην είναι εύκολη η αναζήτηση στοιχείων σε αυτό και τα όρια των ακινήτων που έχουν καταχωρηθεί στο εν λόγω σύστημα δεν έχουν διασταυρωθεί με αυτά άλλων καταχωρημένων ακινήτων, γεγονός που καθιστά τα δικαιώματα επί ακινήτων στην Ελλάδα ευάλωτα σε διεκδικήσεις κυριότητας και ισχυρισμούς παράνομης μεταβίβασης για περίοδο 20 ετών ή μεγαλύτερη.

Επιπρόσθετα, οι τίτλοι ιδιοκτησίας των περισσότερων καταχωρημένων ακινήτων στην Ελλάδα κινδυνεύουν να καταστραφούν, να υποστούν ζημιές, να κλαπούν, να απολεσθούν οριστικά ή προσωρινά λόγω εσφαλμένης τοποθέτησης, καθώς δεν υπάρχουν αντίγραφα στα αρχεία των υποθηκοφυλακείων. Αν και το σύστημα κτηματογράφησης στην Ελλάδα βρίσκεται σε εξέλιξη προς ένα κεντρικό ηλεκτρονικό σύστημα, η εν λόγω διαδικασία θα χρειαστεί χρόνια για να ολοκληρωθεί και η απόδειξη της ύπαρξης δικαιωμάτων επί των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας μπορεί να παραμείνει ευάλωτη στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα.

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο η πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου στην Εταιρεία μπορεί να ακυρωθεί, κάτω από ορισμένες συνθήκες, γεγονός που θα επηρέαζε αρνητικά την ικανότητα της Εταιρείας να αγοράσει ή να διατηρήσει ακίνητα.

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου προς την Εταιρεία μπορεί να ακυρωθεί εάν, μεταξύ άλλων, (i) ο μεταβιβάζων κατά τη χρονική στιγμή πώλησης ή μεταβίβασης του ακινήτου ήταν αφερέγγυος ή η μεταβίβαση του συγκεκριμένου ακινήτου τον οδήγησε σε αφερέγγυότητα και (ii) η Εταιρεία γνώριζε την αφερέγγυότητα και το γεγονός ότι η συγκεκριμένη συναλλαγή θα ήταν επιβλαβής για τους πιστωτές του μεταβιβάζοντος. Το μέτρο της αφερέγγυτητας για τους σκοπούς των συγκεκριμένων διατάξεων περί παράνομης μεταβίβασης είναι η παύση πληρωμών. Παύση πληρωμών θεωρείται ότι υφίσταται όταν ο οφειλέτης αδυνατεί να εκπληρώσει τις ληξιπρόθεσμες χρηματικές υποχρεώσεις του κατά τρόπο γενικό και μόνιμο. Οι πληρωμές που γίνονται με δόλια ή καταστρεπτικά μέσα δεν συνιστούν εκπλήρωση των χρηματικών υποχρεώσεων του οφειλέτη, προκειμένου να καθοριστεί εάν υφίσταται ή όχι παύση πληρωμών.

Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οι αγορές ακινήτων στις οποίες θα προβεί η Εταιρεία δεν θα ακυρωθούν από ελληνικό δικαστήριο. Τυχόν ακυρώσεις μεταβιβάσεων θα επηρέαζαν δυσμενώς τη στρατηγική εξαγορών της Εταιρείας, τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες και τα αποτελέσματα των εργασιών της.

Επιπλέον του πτωχευτικού δικαίου, ακύρωση των πωλήσεων ή μεταβιβάσεων ακινήτων προς την Εταιρεία ενδέχεται να προκύψει συνεπεία άλλων διατάξεων ελληνικού δικαίου, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, ελκτωμάτων στη βούληση των συμβαλλομένων μερών, αντίθεση σε διατάξεις ελληνικού αναγκαστικού δικαίου ή περιορισμών κυριότητας σε συγκεκριμένες περιοχές της Ελλάδας.

2.3 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΤΗΝ ΤΙΜΗ ΤΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ

Οι μετοχές που διαπραγματεύονται στο Χ.Α. παρουσιάζουν χαμηλότερη ρευστότητα και έντονες διακυμάνσεις από ό,τι μετοχές που διαπραγματεύονται σε άλλα χρηματιστήρια.

Η μόνη αγορά διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας θα είναι το Χ.Α. Οι μετοχές που διαπραγματεύονται στο Χ.Α. έχουν χαμηλότερη ρευστότητα σε σχέση με μετοχές που διαπραγματεύονται σε άλλες σημαντικές αγορές στην υπόλοιπη Ευρώπη και τις Ηνωμένες Πολιτείες. Ως εκ τούτου, οι κάτοχοι Μετοχών ίσως να αντιμετωπίσουν κάποιες δυσκολίες στην αγορά και πώλησή τους, ειδικά στην περίπτωση που επιθυμούν να συναλλάγουν σε μεγάλους όγκους.

Στο παρελθόν, μετοχές και άλλες κινητές αξίες εταιρειών που είναι εισηγμένες στο Χ.Α. είχαν παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις στη τιμή διαπραγμάτευσης τους, γεγονός που έχει επηρεάσει στο παρελθόν και ίσως να επηρεάσει και στο μέλλον την τιμή διαπραγμάτευσης και τη ρευστότητα των μετοχών των εταιρειών που έχουν εισαχθεί στο Χ.Α., συμπεριλαμβανομένης της τιμής διαπραγμάτευσης και της ρευστότητας των Μετοχών της Εταιρείας.

Η τιμή της Μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις.

Η τιμή διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας μπορεί να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις ως αποτέλεσμα αρκετών παραγόντων, πολλοί από τους οποίους είναι εκτός του ελέγχου της Εταιρείας. Μεταξύ άλλων, στους παράγοντες αυτούς συμπεριλαμβάνονται:

- οι γενικές οικονομικές συνθήκες,
- προσλήψεις ή αποχωρήσεις βασικών στελεχών της Διοίκησης της Εταιρείας,
- αλληλαγές στις αποτιμήσεις των ακινήτων της,
- δημοσιεύματα αναφορικά με τα έσοδά της και άλλα δημοσιεύματα στον Τύπο,
- διακυμάνσεις στα έσοδά της,
- η πιθανή ή πραγματοποιηθείσα πώληση μεγάλου αριθμού μετοχών της Εταιρείας στην χρηματιστηριακή αγορά,

- η θέση των ανταγωνιστών της Εταιρείας στην αγορά,
- η μεταβολή των οικονομικών εκτιμήσεων των χρηματιστηριακών αναλυτών,
- οι συνθήκες και τάσεις στον κλάδο Ακινήτων στην Ελλάδα και αλλού στην Ευρώπη,
- οι ανακοινώσεις των αποτελεσμάτων της Εταιρείας και των ανταγωνιστών της, και
- η γενικότερη κατάσταση των κεφαλαιαγορών.

Οι προαναφερθέντες παράγοντες ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την τιμή διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας ανεξαρτήτως της πραγματικής της απόδοσης, και η τιμή διαπραγμάτευσης των Μετοχών της μπορεί να διαφέρει σημαντικά από την εσωτερική τους αξία (NAV).

Επιπλέον, η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. δεν αποτελεί ένδειξη ότι θα υπάρξει ρευστότητα για τις κοινές μετοχές της. Πριν από την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., δεν υφίσταται αγορά για τη διαπραγμάτευση των κοινών ονομαστικών μετοχών της και δεν υπάρχει εγγύηση ότι θα αναπτυχθεί ή θα διατηρηθεί μια ενεργός αγορά για αυτές. Η χρηματιστηριακή αξία των κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας μπορεί να παρουσιάσει αύξηση ή μείωση.

Η τιμή διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς από την πώληση σημαντικού αριθμού Μετοχών της από τους υπάρχοντες μετόχους της Εταιρείας ή την προσδοκία ότι τέτοιες πωλήσεις θα μπορούσαν να συμβούν.

Κατά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της παρούσας Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου, οι υφιστάμενοι βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας θα ελέγχουν άμεσα το 73,4% του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας. Πωλήσεις σημαντικού αριθμού μετοχών της Εταιρείας από τους υφιστάμενους βασικούς μετόχους ή η προσδοκία ότι τέτοιες συναλλαγές ενδέχεται να πραγματοποιηθούν, θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την τιμή των μετοχών της Εταιρείας.

Μελλοντικές εκδόσεις μετοχών μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη μείωση του ποσοστού συμμετοχής των υφιστάμενων μετόχων και να οδηγήσουν σε μείωση της τιμής των Μετοχών της Εταιρείας.

Η Εταιρεία ενδέχεται να εκδώσει επιπλέον Μετοχές σε μεταγενέστερη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, και αν υπάρξει σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, ενδέχεται αυτές οι μετοχές να μην προσφερθούν στους υφιστάμενους μετόχους με δικαίωμα προτίμησης. Κάτω από αυτές τις συνθήκες, μπορεί να μην είναι εφικτό για τους υφιστάμενους μετόχους να συμμετάσχουν σε κάποια ή σε όλες τις μελλοντικές εκδόσεις μετοχών της Εταιρείας, γεγονός που μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση του ποσοστού συμμετοχής των υπαρχόντων μετόχων. Επιπρόσθετα, η έκδοση πρόσθετων μετοχών από την Εταιρεία, ή η πιθανότητα να προβεί η Εταιρεία σε τέτοια έκδοση, μπορεί να προκαλέσει πτώση της τιμής διαπραγμάτευσης των υφιστάμενων μετοχών της Εταιρείας.

3.1 ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΑΝ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.)

Η Εταιρεία μέχρι και τη χρήση που έληξε την 31.12.2006 συνέτασσε και δημοσίευε νόμιμα Οικονομικές Καταστάσεις με βάση τις διατάξεις του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου. Στα πλαίσια της διαδικασίας της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., η Εταιρεία συνέταξε σύμφωνα με τις πρόνοιες των Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π. τις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2007 με συγκριτική πληροφόρηση για τις διαχειριστικές χρήσεις 2005 και 2006 και ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Λ.Π. την 01.01.2005.

3.1.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες χρήσεων 2006-2008

Στην παρούσα ενότητα, παρουσιάζονται χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2006-2008, όπως αυτά προκύπτουν από τις δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2007 και 2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2007 και 2008 εγκρίθηκαν με τις από 30.06.2008 & 21.04.2009, αντίστοιχα, Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρείας και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και, κατόπιν σχετικής εντολής των Κυρίων Αναδόχων, από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Πέρρο (Α.Μ.ΣΟΕΛ.:11951) της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)» (για τις παρατηρήσεις των Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών βλ. ενότητες 3.2.3 «Έκτακτος Οικονομικός και Λογιστικός Έλεγχος» και 3.2.4 «Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Εταιρείας Τζώρτζ 4, 10677, Αθήνα και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.migre.gr> στη θέση Χρηματοοικονομικά/Οικονομικές Καταστάσεις.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (ποσά σε € χιλ.)	ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ		
	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
Έσοδα από Μισθώματα	1.256	1.408	3.186
Κέρδη/Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	6	(10)
Κύκλος Εργασιών	1.256	1.414	3.176
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	920	(372)	1.303
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(67)	(204)	(200)
Λειτουργικά Κέρδη (EBIT)	1.758	389	3.377
Κέρδη Προ Φόρων	1.610	957	2.910
Καθαρά κέρδη χρήσης	1.165	4.100	2.642

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και 31.12.2008 οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ποσά σε € χιλ.)	ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ		
	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	645 ⁽¹⁾	508 ⁽²⁾	400
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(1.416) ⁽¹⁾	(4.708) ⁽²⁾	(34.469)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	873	20.457	17.986

(1) Για την χρήση 2006, τα μεγέθη των ταμειακών ροών από λειτουργικές και επενδυτικές δραστηριότητες διαφέρουν από αυτά που εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2007 ως συγκριτική πληροφόρηση για την χρήση 2006 καθώς η Εταιρεία για σκοπούς συγκρισιμότητας έχει κάνει την εξής αναταξινόμηση: Οι «Αγορές-προσθήκες επενδυτικών ακινήτων» και οι «Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων» ύψους € 14 χιλ. και € 1 χιλ. αντίστοιχα έχουν μεταφερθεί από τις λειτουργικές δραστηριότητες στις επενδυτικές.

(2) Τα μεγέθη των καθαρών ταμειακών ροών από λειτουργικές και επενδυτικές δραστηριότητες για τη χρήση 2007 διαφέρουν από τα αντίστοιχα δημοσιευμένα μεγέθη των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2007 λόγω αναπροσαρμογής για λόγους συγκρισιμότητας με τα αντίστοιχα μεγέθη της χρήσης 2008.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή. Τα στοιχεία για την χρήση 2006 προέρχονται από την Εταιρεία και δεν είναι ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

ΑΛΛΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ (ποσά σε € χιλ.) ⁽¹⁾	ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ		
	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) ⁽²⁾	1.784	489	3.511
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) ⁽²⁾	863	855	2.218
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) ⁽³⁾	(3.039)	624	1.483

(1) Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

(2) Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης πλέον αποσβέσεις παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα μείον έσοδα από τόκους και πιστωτικό φόρο εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA υπολογίζεται ως EBITDA μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων.

(3) Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης πλέον αποσβέσεις παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων και αντιλογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων.

(ποσά σε € χιλ.)	ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ		
	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ			
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	3.004	3.082	3.157
Επενδύσεις σε ακίνητα	18.360	26.200	64.542
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	2.983	0	0
Σύνολο μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	24.348	29.283	67.752
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	91	16.348	265
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	100	16.374	1.879
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	24.448	45.658	69.631
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	14.947	45.164	46.931
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	3.748	262	3.238
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	5.520	-	19.000
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	5.753	231	19.462
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	24.448	45.658	69.631
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης	1.200.000	2.400.000	9.840.000
Προσαρμοσμένος Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης ⁽¹⁾	1.200.000	9.840.000	9.840.000
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (προσαρμοσμένος)	1.200.000	6.150.000	9.840.000
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ (σε €)			
Κέρδη ανά μετοχή ⁽²⁾	0,9711	0,67	0,27
Μέρισμα ανά μετοχή	-	-	-
Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV) ⁽³⁾	12,46	18,82	4,77
Εσωτερική Αξία Μετοχής βάσει του προσαρμοσμένου αριθμού μετοχών τέλους χρήσης	12,46	4,59	4,77

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Για λόγους συγκρισιμότητας προσαρμόστηκε ο αριθμός μετοχών τέλους χρήσης για την 31.12.2007 ώστε να απεικονίζεται η έκδοση 3,1 νέων δωρεάν μετοχών για κάθε μια παλαιά λόγω κεφαλαιοποίησης της διαφοράς υπέρ το άρτιο που αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 28.01.2008.

(2) Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το μέσο σταθμικό αριθμό μετοχών, ο οποίος έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33) και έχει προσαρμοστεί ώστε να απεικονίζεται η έκδοση 3,1 νέων δωρεάν μετοχών για κάθε μια παλαιά λόγω κεφαλαιοποίησης της διαφοράς υπέρ το άρτιο που αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 28.01.2008.

(3) Η εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) υπολογίζεται ως το πηλίκο της διάρθρωσης του συνόλου των Ιδίων Κεφαλαίων με τον αριθμό μετοχών τέλους χρήσης. Αναφορικά με την εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) της 31.12.2008, έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008 από τον Τακτικό και τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή και έχουν συνταχθεί σχετικές Εκθέσεις Ευρημάτων (βλ. ενότητες 3.2.3 «Έκτακτος Οικονομικός Έλεγχος» & 3.2.4 «Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π., έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αναπτύχθηκε σημαντικά κατά την διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου καθώς την 31.12.2008 αριθμούσε τριάντα (30) ακίνητα έναντι έντεκα (11) ακινήτων την 31.12.2007 και επτά (7) την 31.12.2006. Η ανάπτυξη αυτή του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, η οποία χρηματοδοτήθηκε τόσο με ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας που προήλθαν είτε από την λειτουργική της δραστηριότητα ή από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποίησε το 2007 για την είσοδο της MIG στο μετοχικό της κεφάλαιο όσο και με τραπεζικό δανεισμό, είχε ως συνέπεια την σημαντική αύξηση της κερδοφορίας της Εταιρείας.

Τα έσοδα από μισθώματα διαμορφώθηκαν σε € 3.186 χιλ. το 2008 έναντι € 1.408 χιλ. το 2007 και € 1.256 χιλ. το 2006, παρουσιάζοντας μέση ετήσια αύξηση 59,3%. Η σημαντική αύξηση των εσόδων από μισθώματα το 2008 ήταν αποτέλεσμα της αγοράς είκοσι (20) νέων επενδυτικών ακινήτων από την Εταιρεία εντός της χρήσης αλλιά και των μισθωμάτων από τα τέσσερα (4) ακίνητα που αγόρασε το 2007.

Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας ανήλθαν σε € 3.377 χιλ. το 2008 έναντι € 389 χιλ. το 2007 και € 1.758 χιλ. το 2006. Η σημαντική αύξηση των λειτουργικών κερδών της Εταιρείας κατά την χρήση 2008 οφείλεται στην αύξηση των εσόδων από μισθώματα καθώς και στο κέρδος ύψους € 1.303 χιλ. από την αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες. Επιπρόσθετα, η σχετικά μικρότερη αύξηση των λειτουργικών εξόδων της Εταιρείας το 2008 σε σχέση με την αύξηση των εσόδων την ίδια χρήση είχε ως συνέπεια την σημαντική βελτίωση του περιθωρίου λειτουργικού κέρδους.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας υπερτριπλασιάστηκαν την χρήση 2008 σε σχέση με το 2007. Συγκεκριμένα, ανήλθαν σε € 2.910 χιλ. έναντι € 957 χιλ. το 2007 και € 1.610 χιλ. το 2006.

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας για την χρήση 2008 διαμορφώθηκαν σε € 2.642 χιλ. έναντι € 4.100 χιλ. το 2007 και € 1.165 χιλ. το 2006. Τα ιδιαίτερα υψηλά καθαρά κέρδη της χρήσης 2007 σε σχέση με τις χρήσεις 2008 και 2006 οφείλονται στην αναστροφή αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης την 31.12.2007, ύψους € 3.358 χιλ., λόγω της μετατροπής της Εταιρείας την 13.12.2007 σε Α.Ε.Ε.Α.Π. και κατά συνέπεια της αλλαγής στον τρόπο φορολόγησης της.

Ο λογαριασμός «Επενδύσεις σε Ακίνητα» της Εταιρείας κατά την 31.12.2008 διαμορφώθηκε σε € 64.542 χιλ. έναντι € 26.200 χιλ. το 2007 και € 18.360 χιλ. την 31.12.2006. Η αύξηση του υπολοίπου την 31.12.2008 σε σχέση με την 31.12.2007 οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αγορά από την Εταιρεία είκοσι (20) νέων επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 36.445 χιλ. Η αύξηση του υπολοίπου την 31.12.2007 σε σχέση με την 31.12.2006 οφείλεται στην αγορά από την Εταιρεία τεσσάρων (4) νέων επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 7.922 χιλ. Οι επενδύσεις σε ακίνητα επανεκτιμήθηκαν σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (Σ.Ο.Ε.) όπως προβλέπεται από το Ν.2778/1999.

Τα ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας την 31.12.2008 ανήλθαν σε € 46.931 χιλ. έναντι € 45.164 χιλ. την 31.12.2007 και € 14.947 χιλ. την 31.12.2006 παρουσιάζοντας μέση ετήσια αύξηση της τάξης του 77,2%. Η σημαντική αύξηση των Ιδίων Κεφαλαίων στη χρήση 2007 σε σχέση με την χρήση 2006 οφείλεται κυρίως στην αύξηση μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας για την είσοδο της MIG στο μετοχικό της κεφάλαιο, η οποία ολοκληρώθηκε τον Οκτώβριο του 2007 και από την οποία αντλήθηκαν € 26 εκατ., περίπου.

Ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2008 ανήλθε σε € 19.000 χιλ. έναντι μηδενικού υπολοίπου την 31.12.2007 και € 5.520 χιλ. την 31.12.2006. Εντός του 2007, η Εταιρεία αποπλήρωσε το σύνολο των τραπεζικών της δανείων κάνοντας χρήση μέρους των αντληθέντων κεφαλαίων από την είσοδο της MIG στο μετοχικό της κεφάλαιο. Εντός του 2008 η Εταιρεία προέβη στην άντληση νέου βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού (με συμβατική λήξη το Σεπτέμβριο του 2009) για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία θα χρησιμοποιήσει τα αντληθέντα κεφάλαια από την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου για την αποπληρωμή μέρους του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της.

3.1.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Α' Τριμήνου 2009

Οι ακόλουθες χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται από τις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων/ Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π.) και έχουν επισκοπηθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και, κατόπιν σχετικής εντολής των Κυρίων Αναδόχων, από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Πέτρο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ.:11951) της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)». Οι εν λόγω Οικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν στην από 22.05.2009 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και παρατίθενται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.migre.gr> στην θέση Χρηματοοικονομικά/Οικονομικές Καταστάσεις.

(ποσά σε € χιλ.)	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ	
	31.03.2008	31.03.2009
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ		
Έσοδα από Μισθώματα	433	1.047
Κύκλος Εργασιών	433	1.047
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(15)	-
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(19)	(50)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(61)	(99)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	(46)	(33)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	(73)	(83)
Λειτουργικά κέρδη (EBIT)	219	781
Κέρδη προ φόρων	379	610
Καθαρά κέρδη περιόδου	322	558
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου	322	558
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	375	694
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(9.353)	(403)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(223)	0
ΆΛΛΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ⁽¹⁾		
Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) ⁽²⁾	265	814
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) ⁽²⁾	280	814
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) ⁽³⁾	383	574
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ (ποσά σε €)		
Κέρδη ανά μετοχή ⁽⁴⁾	0,0327	0,0567

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

(2) Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης πλέον αποσβέσεις παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα μείον έσοδα από τόκους και πιστωτικό φόρο εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA υπολογίζεται ως EBITDA μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

(3) Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης πλέον αποσβέσεις παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

(4) Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την 31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π., έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή και συνοδεύονται από τις συγκριτικές ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της 31.03.2008.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2008	31.03.2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία Ενεργητικού		
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	49	45
Ενσώματα πάγια	3.157	3.130
Επενδύσεις σε ακίνητα	64.542	65.297
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	4	4
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων Ενεργητικού	67.752	68.476
Κυκλοφορούντα στοιχεία Ενεργητικού		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.613	2.206
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	265	556
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων Ενεργητικού	1.879	2.762
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	69.631	71.237
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό κεφάλαιο	29.520	29.520
Διαφορά υπέρ το άρτιο	201	789
Αποθεματικά	1.192	1.192
Κέρδη εις νέο	16.018	16.575
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	46.931	48.076
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	128	131
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.110	3.189
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	3.238	3.320
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	304	637
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	19.000	19.153
Φόρος εισοδήματος	158	52
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	19.462	19.841
Σύνολο Υποχρεώσεων	22.700	23.161
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	69.631	71.237
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ (ποσά σε €)		
Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV) ⁽¹⁾	4,77	4,89

(1) Η εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) υπολογίζεται ως το πηλίκο της διάρθρωσης του συνόλου των Ιδίων Κεφαλαίων με τον αριθμό μετοχών τέλους χρήσης. Αναφορικά με την εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) της 31.12.2008 και της 31.03.2009, έχουν διενεργηθεί επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008 και της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009 προσυμφωνημένες διαδικασίες από τον Τακτικό και τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή και έχουν συνταχθεί σχετικές Εκθέσεις Ευρημάτων (βλ. ενότητες 3.2.3 «Έκτακτος Οικονομικός Έλεγχος» & 3.2.4 «Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

(2) Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την 31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π., έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή και συνοδεύονται από τις συγκριτικές ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της 31.03.2008.

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αριθμούσε τριάντα ένα (31) ακίνητα την 31.03.2009 έναντι δέκα επτά (17) ακινήτων την 31.03.2008. Η σημαντική ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας είχε σαν αποτέλεσμα το υπερδιπλασιασμό των εσόδων από μισθώματα και των λειτουργικών κερδών και το κερδών προ φόρων το Α' τρίμηνο του 2009 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2008. Συγκεκριμένα, για το Α' τρίμηνο του 2009 τα έσοδα από μισθώματα ανήλθαν σε € 1.047 χιλ. έναντι € 433 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2008, σημειώνοντας αύξηση 141,82%. Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας σημείωσαν το Α' τρίμηνο του 2009 σημαντική άνοδο κατά 256,6% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2008 και ανήλθαν σε € 781 χιλ. Τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν το Α' τρίμηνο του 2009 σε € 610 χιλ., έναντι € 380 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2008 αυξημένα κατά 60,79%. Τα καθαρά κέρδη για την ίδια περίοδο ανήλθαν σε € 558 χιλ. έναντι € 322 χιλ. το Α' τρίμηνο του 2008, παρουσιάζοντας αύξηση 73,26%.

Την 31.12.2008, η Εταιρεία διέθετε (30) ακίνητα συνεπώς η μικρή αύξηση του υπολοίπου του λογαριασμού «Επενδύσεις σε Ακίνητα» από € 64.542 χιλ. την 31.12.2008 σε € 65.297 χιλ. την 31.03.2009 οφείλεται στην αγορά ενός (1) ακινήτου έναντι € 755 χιλ. που πραγματοποιήθηκε εντός του Α' τριμήνου του 2009.

Ο λογαριασμός «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» ανήλθε σε € 2.206 χιλ. την 31.03.2009, έναντι € 1.613 χιλ. την 31.12.2008. Ποσό ύψους € 2.129 χιλ. που περιλαμβάνεται στο εν λόγω λογαριασμό την 31.03.2009 αφορά σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου και εισφορά υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού. Ο λογαριασμός «Προμηθευτές» και «Λοιπές υποχρεώσεις» ανέρχεται την 31.03.2009 σε € 637 χιλ. έναντι € 304 χιλ. την 31.12.2008. Η αύξηση του εν λόγω λογαριασμού οφείλεται κυρίως στο ανεξόφλητο υπόλοιπο ύψους € 335 χιλ. από την αγορά ενός (1) νέου επενδυτικού ακινήτου κατά την περίοδο 01.01-31.03.2009.

3.2 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

3.2.1 Υπεύθυνα Πρόσωπα

Στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο περιέχονται και παρουσιάζονται με εύληπτο και κατανοητό τρόπο όλες οι πληροφορίες που είναι απαραίτητες, προκειμένου οι επενδυτές να μπορούν με εμπεριστατωμένο τρόπο να αξιολογήσουν τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τα αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρείας, καθώς και τα δικαιώματα που απορρέουν από τις κοινές, μετά ψήφου, ονομαστικές μετοχές της.

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο αποτελείται από: α) το Περιληπτικό Σημείωμα, β) Παράγοντες Κινδύνου, γ) το Έγγραφο Αναφοράς, δ) το Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου και ε) το Παράρτημα.

Οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες και διευκρινήσεις μπορούν να απευθύνονται τις εργάσιμες ημέρες και ώρες στα γραφεία:

- Του Συμβούλου Έκδοσης, «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.», Λεωφ. Κηφισίας 24Β, 151 25, Μαρούσι, (αρμόδιες: κα Δέσποινα Βασιλοπούλου 210 8171958, και κα Μαριλένα Μιχαήλ 210 8171965).
- Των Κυρίων Αναδόχων της Προσφοράς, «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.», Λεωφ. Κηφισίας 24, 151 25, Μαρούσι, τηλ.: 210 8171981, (αρμόδια: κα Δήμητρα Κρούσκα τηλ.: 210 8171993) και «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.», Αμερικής 4, 105 54, Αθήνα (αρμόδιοι οι κ.κ. Άγγελος Δημητριάδης και Στέλιος Χατζηθεοδούλου, τηλ. 210 3335351).
- Της Εταιρείας «MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.», Τζώρτζ 4, 106 77 Αθήνα (αρμόδιος: κ. Ιωάννης Αραγιώργης, Διευθύνων Σύμβουλος).

Η σύνταξη και η διάθεση του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

Το Ενημερωτικό Δελτίο περιέχει κάθε πληροφορία της οποίας η δημοσιοποίηση προβλέπεται από τον Κανονισμό (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και η οποία αφορά στην Εταιρεία και στην παρούσα προσφορά των Μετοχών της.

Η Εταιρεία, ο Σύμβουλος και οι Κύριοι Ανάδοχοι βεβαιώνουν ότι η Εταιρεία πληροί τις προϋποθέσεις εισαγωγής στο Χρηματιστήριο Αθηνών σύμφωνα με το Ν. 3371/2005 και σύμφωνα με τον Κανονισμό του Χ.Α. Το Δ.Σ. του Χ.Α. κατά την από 26.06.2008 συνεδρίαση του Δ.Σ. ενέκρινε την αίτηση της Εταιρείας για την εισαγωγή των μετοχών της στην Αγορά Αξιών του Χ.Α μετά την διαπίστωση της πλήρωσης των προϋποθέσεων εισαγωγής, πλην της προϋπόθεσης περί επαρκούς διασποράς, η οποία θα επιτευχθεί μέσω της Δημόσιας Προσφοράς. Οι μετοχές της Εταιρείας θα ενταχθούν στην κατηγορία της Μεσαίας και Μικρής Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χ.Α.

Το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μόνο όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων. Το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Χρηματιστηρίου Αθηνών (www.ase.gr), στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (www.hcmc.gr), στην ιστοσελίδα του Συμβούλου Έκδοσης «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» (www.ibg.gr), στις ιστοσελίδες των Αναδόχων και στην ιστοσελίδα της «MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.» (www.migre.gr), σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν. 3401/2005, όπως ισχύει. Επίσης, το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό και σε έντυπη μορφή, εφόσον ζητηθεί, στα κατά τόπους καταστήματα της «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.», της «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.», του Συμβούλου Έκδοσης, των Λοιπών Αναδόχων και της «EFG EUROBANK ERGASIAS Α.Ε.».

Η Εταιρεία και τα μέλη του Δ.Σ. της είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και για το σύνολο των Οικονομικών Καταστάσεων που έχουν περιληφθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και αποτελούν περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Εταιρεία μέχρι και τη χρήση που έληξε την 31.12.2006 συνέτασσε και δημοσίευε νόμιμα Οικονομικές Καταστάσεις με βάση τις διατάξεις του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου. Στα πλαίσια της διαδικασίας της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., η Εταιρεία συνέταξε σύμφωνα με τις πρόνοιες των Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π. τις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2007 με συγκριτική πληροφόρηση για τις δύο διαχειριστικές χρήσεις 2005 και 2006 και ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Λ.Π. την 01.01.2005.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2007 (οι οποίες συνοδεύονται από συγκριτική πληροφόρηση για τις χρήσεις 2005-2006) και 2008 έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και, κατόπιν σχετικής εντολής των Κυρίων Αναδόχων, από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Πέρρο (Α.Μ.ΣΟΕΛ.:11951) της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (ΣΟΛ Α.Ε.)» και εγκρίθηκαν με τις από 30.06.2008 και 21.04.2009 Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π., αντίστοιχα.

Οι ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της 31.03.2009, έχουν επισκοπηθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και, κατόπιν σχετικής εντολής των Κυρίων Αναδόχων, από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Πέρρο (Α.Μ.ΣΟΕΛ.:11951) της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (ΣΟΛ Α.Ε.)» και εγκρίθηκαν με την από 22.05.2009 συνεδρίαση του Δ.Σ. της MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

Τα φυσικά πρόσωπα από την πλευρά της Εταιρείας που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου είναι τα εξής:

- Ο κ. Ηλίας Βοηονάσης, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και
- Ο κ. Ιωάννης Αραγιώργης, Διευθύνων Σύμβουλος.

Η διεύθυνση των ανωτέρω προσώπων είναι η διεύθυνση της Εταιρείας, Τζώρτζ 4, 106 77 Αθήνα, τηλ.: 210 3300093.

Τα ανωτέρω φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ο Σύμβουλος Έκδοσης, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Λοιποί Ανάδοχοι, δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και βεβαιώνουν υπεύθυνα ότι αφού έλαβαν κάθε εύλογο μέτρο για το σκοπό αυτό, οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι, καθόσον γνωρίζουν, αληθείς και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα μπορούσαν να αλλοιώσουν το περιεχόμενό του.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι, δεν υπάρχουν συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην προσφορά των Μετοχών της Εταιρείας, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων συμφερόντων, τα οποία επηρεάζουν σημαντικά την εν λόγω Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου, πέραν όσων αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Επιπρόσθετα οι Κύριοι Ανάδοχοι γνωστοποιούν στο επενδυτικό κοινό ότι έχει διενεργηθεί για λογαριασμό τους Έκτακτος Νομικός Έλεγχος από ανεξάρτητη δικηγορική εταιρεία και έλεγχος των Οικονομικών Καταστάσεων των χρήσεων 2007 και 2008, επισκόπηση των Οικονομικών Καταστάσεων του Α' τριμήνου 2009 καθώς και προσυμφωνημένες διαδικασίες επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008 και επί της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009 και κάθε πληροφορία που περιλαμβάνεται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο βασίζεται αποκλειστικά σε στοιχεία που ελήφθησαν από την Εταιρεία ή/και σε δηλώσεις των εκπροσώπων της και των φυσικών προσώπων που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου καθώς και στα πορίσματα του Έκτακτου Νομικού και Οικονομικού – Λογιστικού Ελέγχου. Παρατηρήσεις οι οποίες προέκυψαν από τους παραπάνω ελέγχους έχουν περιληφθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο κατά την αξιολόγηση των Κυρίων Αναδόχων. Οι σχετικές εκθέσεις του νομικού, λογιστικού και οικονομικού ελέγχου είναι διαθέσιμες σε οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο επενδυτή (βλ. ενότητα 3.2.5 «Εγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Ο Σύμβουλος Έκδοσης και οι Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς καθώς και τα πρόσωπα που ενεργούν για λογαριασμό τους, δηλώνουν ότι δεν έχουν συμφέροντα τα οποία δύναται να επηρεάσουν σημαντικά την παρούσα Δημόσια Προσφορά με την εξαίρεση: i) των αμοιβών που θα λάβουν για το έργο του Συμβούλου Έκδοσης και του Κυρίου Αναδόχου της Δημόσιας Προσφοράς, αντίστοιχα, με την επιτυχή ολοκλήρωση της παρούσας Δημόσιας Προσφοράς (βλ. σχετικά ενότητες 4.5 «ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ, ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΚΑΙ ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ» και 4.6 «ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΑΔΟΧΗ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου), ii) των μισθωμάτων που καταβάλλει η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» και η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» στην Εταιρεία για την μίσθωση ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρείας (τα μισθώματα που κατέβαλαν οι Κύριοι Ανάδοχοι για την χρήση 2008 ανήλθαν σε € 858 χιλ. και € 334 χιλ., ενώ για την περίοδο 01.01-31.03.2009 ανήλθαν σε € 351 χιλ. και € 97 χιλ. αντίστοιχα), iii) της παροχής υπηρεσιών Θεματοφυλακής από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» στην Εταιρεία βάσει της από 01.08.2008 μεταξύ τους σύμβασης, iv) του κοινού μέλους του Δ.Σ. της Εταιρείας και της «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.», κ. Ευθύμιου Μπουλούτα και του κοινού μέλους του Δ.Σ. της Εταιρείας και της «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.», κ. Κυριάκου Μάγειρα και iv) τυχόν συναλλαγών των ομίλων του Συμβούλου Έκδοσης και των Κυρίων Αναδόχων με την Εταιρεία στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητάς τους και έχουν ληφθεί όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να διασφαλιστούν την ανεξαρτησία τους από την Εταιρεία.

Την 31.03.2009, οι συναλλαγές της Εταιρείας με την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» αφορούν κατά κύριο λόγο σε καταθέσεις όψεως και προθεσμίας ύψους € 542.437 και σε εγγυήσεις μισθωμάτων ύψους € 210.662. Η Εταιρεία δεν διατηρεί δανειακές συμβάσεις με την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.».

Την 31.03.2009, οι συναλλαγές της Εταιρείας με την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» αφορούν σε καταθέσεις όψεως ύψους € 14.826,84 και σε εγγυήσεις μισθωμάτων ύψους € 21.180. Η Εταιρεία δεν διατηρεί δανειακές συμβάσεις με την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.».

3.2.2 Νομικός Έλεγχος

Ο Νομικός Έλεγχος της Εταιρείας καλύπτει τη χρονική περίοδο μέχρι την 15.06.2009 και διενεργήθηκε από την Δικηγορική Εταιρεία «ΒΓΕΝΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ», Πλατεία Φιλικής Εταιρείας 15, 106 73 Αθήνα τηλ. 210 7206900. Η προαναφερθείσα Δικηγορική Εταιρεία καθώς και οι εταίροι ή συνεργάτες της, που προσέφεραν και θα προσφέρουν τις νομικές τους υπηρεσίες στη διενέργεια του νομικού ελέγχου της Εταιρείας, δεν συνδέονται και δεν διατηρούν οποιοδήποτε οικονομικό συμφέρον -πλην της είσπραξης της αμοιβής τους για την παροχή των ανωτέρω νομικών υπηρεσιών- ή σχέση με την Εταιρεία σύμφωνα με την παράγραφο 23.1 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού ΕΚ 809/2004 πέραν του ότι ένας εκ των εταίρων της Δικηγορικής Εταιρείας ο κ. Ανδρέας Βγενόπουλος είναι Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της «MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», βασικού μετόχου της Εταιρείας. Ο Νομικός Έλεγχος έλαβε υπόψη τα έγγραφα, πιστοποιητικά και τα λοιπά στοιχεία που παρασχεθήκαν από την Εταιρεία και διενεργήθηκε κατ' εντολή και για λογαριασμό των Κυρίων Αναδόχων στα πλαίσια και για τους σκοπούς του Ν. 3401/2005 και του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Οι εκθέσεις του Νομικού Ελέγχου τελούν υπό τις ειδικότερες παρατηρήσεις όπως αυτές παρατίθενται στα σχετικά κεφάλαια των εν λόγω εκθέσεων.

Οι εκθέσεις του Νομικού Ελέγχου βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.5 «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού») του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου κατόπιν σχετικής συναίνεσης του δικηγορικού γραφείου που διενήργησε το Νομικό Έλεγχο.

Τα βασικά συμπεράσματα του Νομικού Ελέγχου είναι τα εξής:

- «1. Η νομική κατάσταση της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται, όσον αφορά στην ίδρυσή της και στην καταστατική της λειτουργία, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των Νόμων 2190/1920 και 2778/1999, όπως τροποποιήθηκαν από τον Ν. 2992/2002 και ισχύει, και των σχετικών με τον Ν. 2778/1999 αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
2. Η νομική κατάσταση των μετοχών της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται.
3. Η Εταιρεία δεν τελεί σε κατάσταση πτώχευσης ή υπό αναγκαστική διαχείριση, ούτε εκκρεμούν κατά της Εταιρείας αιτήσεις πτώχευσης. Η άδεια λειτουργίας της δεν έχει ανακληθεί και δεν έχει ληφθεί απόφαση περί λύσης ή εκκαθάρισής της.
4. Η Εταιρεία είναι φορολογικά ενήμερη έναντι του ελληνικού Δημοσίου και ασφαλιστικά ενήμερη έναντι των οικείων ασφαλιστικών φορέων και έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2007 για όλα τα φορολογικά αντικείμενα.
5. Δεν υπάρχουν ιδρυτικοί τίτλοι, ούτε υφίστανται μετατρέψιμα ομολογιακά δάνεια στα οποία εκδότης είναι η Εταιρεία, ούτε τίτλοι μετατρέψιμοι σε ή ανταλλάξιμοι σε μετοχές.
6. Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές και δεν υφίστανται προγράμματα διάθεσης μετοχών στους εργαζομένους και τα στελέχη της Εταιρείας.

7. Δεν προέκυψε α) στοιχείο νομικής φύσης το οποίο δύναται να επηρεάσει την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας β) γεγονός ή άλλο στοιχείο που να εμποδίζει από νομική άποψη την αιτούμενη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ή / και τη Δημόσια Προσφορά ή / και την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στην κατηγορία Μεσαίας και Μικρής Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χ.Α.
8. Σύμφωνα με την από 10.06.2009 δήλωση της Εταιρείας, η Εταιρεία συμμορφώνεται με το καθεστώς εταιρικής διακυβέρνησης που ισχύει στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3016/2002, όπως ισχύει. Δεν διαθέτει ελεγκτική επιτροπή σύμφωνα με το άρθρο 37 του Ν. 3693/2008. Η διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται ότι στην επόμενη τακτική γενική συνέλευση θα συμπεριλάβει θέμα για τη συγκρότηση της ελεγκτικής επιτροπής, οι αρμοδιότητες της οποίας θα είναι σύμφωνες με το άρθρο 37 του Ν. 3693/2008 και επίσης δεσμεύεται να ενημερώσει σχετικά την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, το Χρηματιστήριο Αθηνών καθώς και το επενδυτικό κοινό για την σύσταση της. Διευκρινίζεται ότι σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό της Εταιρείας, η Επενδυτική Επιτροπή είναι συλλογικό όργανο που έχει σαν σκοπό την γνωμοδότηση επί των προτεινόμενων επενδύσεων της Εταιρείας.
9. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες και ελεύθερες κάθε είδους προνομίου και πλήρως αποπληρωμένες ενώ οι νέες μετοχές που θα εκδοθούν απαλλοτριώνονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 1 εδ α' Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.
10. Εξ όσων γνωρίζει η Εταιρεία δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων που να περιορίζουν την ελεύθερη διαπραγματευσιμότητα των τίτλων.
11. Σε σχέση με δικαστικές διαδικασίες, με βάση τα ευρήματα του Ελέγχου και σύμφωνα με σχετική βεβαίωση της Εταιρείας, δεν υφίσταται δικαστική υπόθεση (ή / και διοικητική ή διαιτητική εκκρεμότητα, συμπεριλαμβανομένης κάθε είδους διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της Εταιρείας και έχει περιέλθει σε γνώση της) στην οποία εμπλέκεται η Εταιρεία, και της οποίας η πιθανή αρνητική έκβαση να δύναται να επηρεάσει τις προϋποθέσεις εισαγωγής της στο Χρηματιστήριο Αθηνών.
12. Οι μετοχές της Εταιρείας δεν βαρύνονται με δικαίωμα εμπράγματο ή ενοχικό ή απαίτηση τρίτου.
13. Τα στοιχεία που ελέγξαμε είναι επαρκή για την πληρότητα του νομικού ελέγχου της Εταιρείας.
14. Πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις για την εισαγωγή των τίτλων στην κατηγορία Μεσαίας και Μικρής Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών έτσι όπως αναφέρονται στην χρηματιστηριακή νομοθεσία και στον Κανονισμό Λειτουργίας του Χ.Α.
15. Τα σημεία του Ενημερωτικού Δελτίου και του Εντύπου Εταιρικού Προφίλ που άπτονται του νομικού ελέγχου, έχουν αναπαραχθεί πιστά από την παρούσα έκθεση νομικού ελέγχου και είναι σύμφωνα με την χρηματιστηριακή νομοθεσία και από τον έλεγχο που έγινε δεν προέκυψαν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαργόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές».

Τα ανωτέρω συμπεράσματα και η πληροφόρηση που παρέχεται στις εκθέσεις του Νομικού Ελέγχου που διενεργήθηκαν από τη δικηγορική εταιρεία «ΒΓΕΝΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ» για λογαριασμό των Κυρίων Αναδόχων περιλαμβάνονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο με τη μορφή και στο πλαίσιο στο οποίο περιλαμβάνονται, με τη σύμφωνη γνώμη της Εταιρείας, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της προαναφερθείσας δικηγορικής εταιρείας. Η Εταιρεία βεβαιώνει ότι οι πληροφορίες που παρατίθενται στο Ενημερωτικό Δελτίο έχουν αναπαραχθεί πιστά από τον πρωτότυπο Νομικό Έλεγχο και ότι, εξ όσων γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, κατά την αναπαραγωγή των εν λόγω πληροφοριών στο Ενημερωτικό Δελτίο δεν υπήρξαν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαργόμενες πληροφορίες στο Ενημερωτικό Δελτίο ανακριβείς ή παραπλανητικές.

3.2.3 Έκτακτος Οικονομικός και Λογιστικός Έλεγχος

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση 2007, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π. και συνοδεύονται από τις συγκριτικές Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2005-2006, για τις ανάγκες εισαγωγής της στην κατηγορία της Μεσαίας και Μικρής Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χ.Α., οι Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση 2008, καθώς και η Κατάσταση Επενδύσεων της χρήσης 2008 έχουν ελεγχθεί, όπως και οι ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της 31.03.2009 έχουν επισκοπηθεί κατόπιν σχετικής εντολής των Κυρίων Αναδόχων, από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Ιωάννη Πέρρο (Α.Μ.ΣΟΕΛ.:11951) της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)», (Φωκίωνος Νέγρη 3, 11257 Αθήνα τηλ. 210 86.91.100). Επίσης ο Έκτακτος Ορκωτός Ελεγκτής-Λογιστής κ. Ιωάννης Πέρρος διενέργησε τις Προσυμφωνημένες Διαδικασίες επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008 και επί της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009. Η ελεγκτική εταιρεία «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)» δηλώνει ότι τόσο αυτή όσο και οι εταίροι ή συνεργάτες της δε συνδέονται και δε διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρεία με εξαίρεση την αμοιβή που θα λάβει για τη διενέργεια των εν λόγω ελέγχων και τις αμοιβές που έλαβε για τον τακτικό έλεγχο της Εταιρείας, ο οποίος είχε ανατεθεί σε Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της Εταιρείας για τις χρήσεις μέχρι και τη χρήση 2006.

3.2.3.1 Έκτακτος Οικονομικός και Λογιστικός Έλεγχος χρήσεων 2006-2008 & Α' Τριμήνου 2009

Ο Έκτακτος Οικονομικός και Λογιστικός Έλεγχος των Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας για τις χρήσεις 2006-2008 και το Α Τρίμηνο 2009 που διενεργήθηκε από την ελεγκτική εταιρεία «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)» για λογαριασμό των Κυρίων Αναδόχων της Δημόσιας Προσφοράς είναι στη διάθεση των ενδιαφερόμενων επενδυτών, καθώς επίσης τα συμπεράσματα και οι βεβαιώσεις του εν λόγω ελέγχου για τις χρήσεις 2005-2007, την χρήση 2008 και το Α Τρίμηνο 2009 περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με τη μορφή και στο πλαίσιο στο οποίο περιλαμβάνονται, με τη σύμφωνη γνώμη της Εταιρείας, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας και έχουν ως ακολούθως:

- α) Υπάρχει εξάρτηση της Εταιρείας από τέσσερις συγκεκριμένους πελάτες, η απώλεια των οποίων θα είχε δυσμενείς επιπτώσεις στη λειτουργία της. Η εξάρτηση που υπάρχει αφορά στον κίνδυνο αθετήσεως της συμβατικής υποχρέωσης των τεσσάρων αυτών μισθωτών ακινήτων της Εταιρείας, καθόσον για την περίοδο 01.01-31.03.2009 το 75,59% των εσόδων από μισθώματα πραγματοποιείται από αυτούς τους τέσσερις πελάτες. Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω καθώς και το ότι μεγάλο μέρος των καταθέσεων (98,00%) της Εταιρείας την 31.03.2009 είναι τοποθετημένα σε ένα πιστωτικό ίδρυμα, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η Εταιρεία παρουσιάζει συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Είναι πιθανό οι μισθωτές να παραβούν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις για ορισμένα χρονικά διαστήματα. Όμως, η Εταιρεία δεν αναμένει σημαντικές πιστωτικές ζημιές, καθώς σύμφωνα με πολιτική της, οι συμβάσεις μίσθωσης συνάπτονται με πελάτες μεγάλης πιστοληπτικής ικανότητας (κυρίως Τράπεζες). Επίσης, σημειώνεται ότι, μέχρι σήμερα, δεν υπήρξαν καθυστερημένες ή απομειωμένες απαιτήσεις.
- β) Η Εταιρεία δεν εξαρτάται από μεμονωμένους προμηθευτές.
- γ) Πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις που άπτονται του οικονομικού ελέγχου για την εισαγωγή των μετοχών στο Χ.Α., έτσι όπως αυτές αναφέρονται στη χρηματιστηριακή νομοθεσία και στον κανονισμό του Χ.Α.
- δ) Πληρούνται οι προϋποθέσεις των άρθρων 3.1.2.1.1 (Ίδια Κεφάλαια), 3.1.2.1.2 (Οικονομικές Καταστάσεις), 3.1.2.1.5 (Φορολογικός Έλεγχος) του κανονισμού του Χ.Α. Η προϋπόθεση εισαγωγής του άρθρου 3.1.2.1.3 δεν εφαρμόζεται για την Εταιρεία με βάση εξαίρεση που προβλέπεται από την περίπτωση (β) της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου του κανονισμού. Σημειώνεται, ότι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, το οποίο ανέρχεται την 31.03.2009 σε 29.520.000,00 ευρώ, είναι ολοσχερώς καταβλημένο.
- ε) Δεν υπάρχουν επιπτώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις στις οποίες να εμπλέκεται η Εταιρεία που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική κατάσταση ή την κερδοφορία και την περιουσιακή διάρθρωσή της.

- στ) Δεν υπάρχουν άλλα στοιχεία και δεν έχουν συμβεί γεγονότα μέχρι την ημερομηνία του ελέγχου, πέραν αυτών που περιγράφονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, τα οποία δύνανται να έχουν ή έχουν σημαντική επίδραση στη σωστή εκτίμηση της περιουσίας, της χρηματοοικονομικής κατάστασης, των αποτελεσμάτων, των ταμειακών ροών και των προοπτικών της Εταιρείας.
- ζ) Οι προϋποθέσεις εισαγωγής στο Χ.Α. δεν μπορούν να επηρεαστούν από γεγονότα τα οποία βρίσκονται σε εξέλιξη και δεν απεικονίζονται στις μέχρι σήμερα Οικονομικές Καταστάσεις, από τυχόν μη ποσοτικοποιημένες παρατηρήσεις μας και από τυχόν επιπτώσεις που θα υπάρξουν σε περίπτωση αρνητικής έκβασης εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων στις οποίες εμπλέκεται η Εταιρεία.
- η) Η Εταιρεία, διαθέτει καλή λογιστική οργάνωση και επαρκές σύστημα εσωτερικού ελέγχου το οποίο, πρόσφατα, προσαρμόστηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του Ν.3016/2002.
- θ) Η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει επαρκή ασφαλιστική κάλυψη για την αξία των ενσώματων ακινητοποιήσεών της.
- ι) Υπάρχει επάρκεια ασφαλιστικής κάλυψης του κινδύνου απώλειας χρήσης ακινήτου (απώλεια ενοικίων) και η επέλευση του κινδύνου αυτού, δεν μπορεί να επηρεάσει ουσιαστικά την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.
- ια) Δεν υπάρχει περιορισμός στη χρήση κεφαλαίων ο οποίος επηρέασε ή ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά, έμμεσα ή άμεσα τις δραστηριότητες της Εταιρείας.
- ιβ) Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά για όλα τα αντικείμενα φορολογικού ελέγχου μέχρι και τη χρήση 2007 που έληξε την 13.12.2007 (οικονομικό έτος 2008). Ειδικότερα σημειώνεται ότι η Εταιρεία για τις χρήσεις 1999 έως και 2002 (οικονομικά έτη 2000 έως και 2003) τακτοποιήθηκε φορολογικά με βάση το Ν. 3259/2004 (περί περαίωσης), ενώ για τις χρήσεις 2003 έως και 2007 (οικονομικά έτη 2004 έως και 2008) με φορολογικό έλεγχο. Από την 14.12.2007 η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με το καθεστώς των Α.Ε.Α.Π. και ο φόρος υπολογίζεται εφαρμόζοντας συντελεστή 10% επί του εκάστοτε επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένο κατά μία ποσοστιαία μονάδα επί του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα πλέον των διαθεσίμων της Εταιρείας.
- ιγ) Από τον έλεγχό μας, διαπιστώσαμε τη μη ύπαρξη εταιρειών κοινών συμφερόντων – διοίκησης με την Εταιρεία και πιθανότητα σχηματισμού ομίλου. Επίσης, κατά τη γνώμη μας, η δραστηριότητα της Εταιρείας παρουσιάζει συνοχή και πληρότητα σύμφωνα με την ενότητα 3.1.2.1.9 του Κανονισμού του Χ.Α.
- ιδ) Η Εταιρεία δεν συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις γιατί, κατά τη γνώμη μας, δεν έχει σχετική υποχρέωση σύμφωνα με το Νόμο και τα Δ.Π.Χ.Α. Ενημερωτικά αναφέρεται ότι οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται (ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης) στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που εκδίδει η εισηγμένη στο Χ.Α. εταιρεία «MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ».
- ιε) Λάβαμε γνώση του Ενημερωτικού Δελτίου και διαπιστώσαμε την πληρότητα και την ακρίβεια των στοιχείων του καθώς και την ορθή μεταφορά σ' αυτό των στοιχείων των οικονομικών καταστάσεων και του ελέγχου που διενεργήσαμε.
- ιστ) Αφού λάβαμε κάθε εύλογο μέτρο για το σκοπό αυτό, οι πληροφορίες που περιέχονται στην ενότητα «Οικονομικός Έλεγχος» ή και σε οποιοδήποτε άλλο σημείο του Ενημερωτικού Δελτίου είναι, εξ όσων γνωρίζουμε, σύμφωνες με την πραγματικότητα και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα μπορούσαν να αλλοιώσουν το περιεχόμενό του.
- ιζ) Τέλος δηλώνω ότι, τόσο εγώ προσωπικά όσο και η εταιρεία «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε.» (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.), οι μέτοχοί της και οι συνεργάτες της, δεν συνδεόμαστε και δε διατηρούμε οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρεία, εκτός των αμοιβών που έλαβε η εταιρεία μας για τον τακτικό έλεγχο της Εταιρείας που είχε ανατεθεί σε Ορκωτό Ελεγκτή-μέτοχο της εταιρείας μας για τις χρήσεις μέχρι και τη χρήση 2006. Επίσης δηλώνω ότι, συναινούμε: α) για τη διάθεση από τα γραφεία της Εταιρείας και των κυρίων αναδόχων της αναλυτικής έκθεσης οικονομικού ελέγχου (long form report) στο επενδυτικό κοινό και β) για την παράθεση στο Ενημερωτικό Δελτίο των συμπερασμάτων της έκθεσης οικονομικού ελέγχου (και οποιασδήποτε άλλης πληροφορίας περιλαμβάνεται στην εν λόγω έκθεση).

in) Για το σκοπό της παραγράφου 1.2 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού της Επιτροπής (ΕΚ) αριθ. 809/2004 και του άρθρου 6 του Ν.3401/2005 είμαστε υπεύθυνοι για την ενότητα του Ενημερωτικού Δελτίου «Έκτακτος Οικονομικός και Λογιστικός Έλεγχος» και δηλώνουμε ότι έχουμε λάβει κάθε εύλογο μέτρο για να βεβαιωθούμε ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω ενότητα είναι, εξ' όσων γνωρίζουμε, σύμφωνες με την πραγματικότητα και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν το περιεχόμενό της».

Στην συνέχεια παρατίθενται οι εκθέσεις ελέγχου του ανωτέρου Έκτακτου Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή για τις χρήσεις 2005-2007 και 2008, η έκθεση επισκόπησης για την περίοδο 01.01-31.03.2009 και οι Εκθέσεις Ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008 και επί της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009:

Χρήση 2008

Αθήνα, 14 Μαΐου 2009

«Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (η Εταιρεία), που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2008 και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως 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, απαλλογμένων 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 απαλλογμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για τη 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 παρουσίας 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 2008 τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις Ταμειακές της Ροές τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δήλωση

Για το σκοπό της παραγράφου 1.2 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού της Επιτροπής (ΕΚ) αριθ. 809/2004 και του άρθρου 6 του Ν.3401/2005 είμαστε υπεύθυνοι για την ενότητα του Ενημερωτικού Δελτίου «Έκτακτος Οικονομικός και Λογιστικός Έλεγχος» και δηλώνουμε ότι έχουμε λάβει κάθε εύλογο μέτρο για να βεβαιωθούμε ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω ενότητα είναι, εξόδων γνωρίζουμε, σύμφωνες με την πραγματικότητα και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν το περιεχόμενό της».

Χρήσεις 2005-2007

Αθήνα, 09 Ιουνίου 2008

«Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (η Εταιρεία), που αποτελούνται από τους ισολογισμούς της 31ης Δεκεμβρίου 2007, 2006 και 2005, και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών των χρήσεων που έληξαν τις ημερομηνίες αυτές 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 Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει σχεδιασμό, εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου σχετικά με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων, απαλλοτριωμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται σε απάτη ή λάθος. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει επίσης την επιλογή και εφαρμογή κατάλληλων λογιστικών πολιτικών και την διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων που είναι λογικές για τις περιστάσεις.

Ευθύνη Ελεγκτή

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

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για τη 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 παρουσίας 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 2007, 2006 και 2005, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις Ταμειακές της Ροές για τις χρήσεις που έληξαν τις ημερομηνίες αυτές σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δήλωση

Για το σκοπό της παραγράφου 1.2 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού της Επιτροπής (ΕΚ) αριθ. 809/2004 και του άρθρου 6 του Ν.3401/2005 είμαστε υπεύθυνοι για την ενότητα του Ενημερωτικού Δελτίου «Εκτακτος Οικονομικός και Λογιστικός Έλεγχος» και δηλώνουμε ότι έχουμε λάβει κάθε εύλογο μέτρο για να βεβαιωθούμε ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω ενότητα είναι, εξόδων γνωρίζουμε, σύμφωνες με την πραγματικότητα και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν το περιεχόμενό της».

Ά Τρίμηνο 2009

Αθήνα, 11 Ιουνίου 2009

«ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Επισκοπήσαμε τον συνημμένο ισολογισμό της «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (η Εταιρεία) της 31ης Μαρτίου 2009, τις σχετικές καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της τριμήνου περιόδου που έληξε αυτήν την ημερομηνία καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής οικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση («ΔΛΠ 34»). Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση ενός συμπεράσματος επί αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής οικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος της εργασίας επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπηση μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση Ενδιάμεσης Οικονομικής Πληροφόρησης που Διενεργείται από τον Ανεξάρτητο Ελεγκτή της Οικονομικής Μονάδας» στο οποίο παραπέμπουν τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα. Η επισκόπηση συνίσταται στη διενέργεια διαδικασιών για την αναζήτηση πληροφοριών, κυρίως από πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για οικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή κριτικής ανάλυσης και λοιπών διαδικασιών επισκόπησης. Το εύρος μίας εργασίας επισκόπησης είναι ουσιαστικά μικρότερο από έναν έλεγχο που διενεργείται σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα και επομένως, δεν μας δίνει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα τα οποία θα είχαν επισημανθεί σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια, η παρούσα δεν αποτελεί έκθεση ελέγχου.

Συμπέρασμα Επισκόπησης

Με βάση την διενεργηθείσα επισκόπηση, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34».

Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008.

Αθήνα, 14 Μαΐου 2009

«Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε σχετικά με τον έλεγχο της εταιρείας «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η Εταιρεία), διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες στο πλαίσιο της απόφασης 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999, σχετικά με την συνημμένη Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008. Η διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη κατάρτισης της προαναφερόμενης Κατάστασης Επενδύσεων. 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. Εξετάσαμε την πληρότητα της συνημμένης Κατάστασης Επενδύσεων σύμφωνα με όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
2. Εξετάσαμε τη συνέπεια των πληροφοριών που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου» και «Τοποθεσία & Διεύθυνση» της συνημμένης Κατάστασης Επενδύσεων με τις αντίστοιχες πληροφορίες που παρατίθενται στην σχετική έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών με ημερομηνία 12 Ιανουαρίου 2009.
3. Συγκρίναμε τα ποσά τα οποία αναφέρονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης», με την αντίστοιχη εύλογη αξία κάθε ακινήτου όπως προέκυψε από την έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών με ημερομηνία 12 Ιανουαρίου 2009.
4. Συμφωνήσαμε το σύνολο της Αξία Αποτίμησης της συνημμένης Κατάστασης Επενδύσεων με το σύνολο των κονδυλίων «Επενδύσεις σε Ακίνητα» και «Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα» όπως αυτά αναφέρονται στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008.
5. Επιβεβαιώσαμε ότι οι Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην συνημμένη Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξαχθεί από τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.
6. Επαληθεύσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

Ευρήματα:

- α) Το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων περιλαμβάνει τις κατ' ελάχιστον πληροφορίες που προβλέπονται για τον σκοπό αυτό από το άρθρο 25 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- β) Οι πληροφορίες που αναφέρονται στις στήλες «Περιγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου» και «Τοποθεσία & Διεύθυνση» είναι συνεπείς με το περιεχόμενο της έκθεσης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών με ημερομηνία 12 Ιανουαρίου 2009.
- γ) Τα ποσά τα οποία αναφέρονται στην στήλη «Αξία Αποτίμησης» συμφωνούν με την αντίστοιχη εύλογη αξία κάθε ακινήτου όπως προέκυψε από την έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών με ημερομηνία 12 Ιανουαρίου 2009.

δ) Το σύνολο της στήλης «Αξίας Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων συμφωνεί με το άθροισμα των κονδυλίων «Επενδύσεις σε Ακίνητα» και «Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα» όπως αυτά αναφέρονται στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008.

ε) Οι Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες που περιλαμβάνονται στη Κατάσταση Επενδύσεων έχουν ορθά εξαχθεί από τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008.

στ) Οι υπολογισμοί που διενεργήθηκαν για την κατάρτιση της Κατάστασης Επενδύσεων είναι ορθοί.

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 είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τους Κυρίους Αναδόχους της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς εκτός από το Ενημερωτικό Δελτίο αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η εταιρεία για τη χρήση 01.01.2008 έως 31.12.2008 για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση Ελέγχου με ημερομηνία 14 Μαΐου 2009».

Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009

Αθήνα, 19 Ιουνίου 2009

«Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε σχετικά με τον έλεγχο της εταιρείας «MIG REAL ESTATE ANONYMH ETAIPEIA EΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η Εταιρεία), διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες σχετικά με την συνημμένη Κατάσταση Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της Εταιρείας κατά την 31 Μαρτίου 2009. Η διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη κατάρτισης της προαναφερόμενης Κατάστασης. 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. Επιβεβαιώσαμε ότι τα ίδια Κεφάλαια και ο αριθμός μετοχών που περιλαμβάνονται στην συνημμένη Κατάσταση έχουν εξαχθεί από τη Συνοπτική Ενδιάμεση Οικονομική Πληροφόρηση της τριμηνιαίας περιόδου της Εταιρείας που έληξε την 31 Μαρτίου 2009, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α
2. Επαληθεύσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης.

Ευρήματα:

- α) Τα ποσά των Ιδίων Κεφαλαίων και του αριθμού των μετοχών που περιλαμβάνονται στη Κατάσταση έχουν ορθά εξαχθεί από τη Συνοπτική Ενδιάμεση Οικονομική Πληροφόρηση της τριμηνιαίας περιόδου της Εταιρείας που έληξε την 31 Μαρτίου 2009.
- β) Οι υπολογισμοί που διενεργήθηκαν για την κατάρτιση της Κατάστασης είναι ορθοί.

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 είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τους Κυρίους Αναδόχους της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς εκτός από το Ενημερωτικό Δελτίο αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στην ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση που συνέταξε η Εταιρεία για την περίοδο 01.01.2009 έως 31.03.2009 για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση επισκόπησης με ημερομηνία 11 Ιουνίου 2009».

3.2.4 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές

Η Εταιρεία ελέγχεται από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

3.2.4.1 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές χρήσεων 2006-2008 & Α Τριμήνου 2009

Τον τακτικό έλεγχο των δημοσιευμένων Οικονομικών Καταστάσεων των χρήσεων 2005-2006, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Ε.Γ.Λ.Σ.) διενήργησε ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής κ. Κωνσταντίνος Κουφός (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 13631) της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)» (Φωκίωνος Νέγρη 3, 11257 Αθήνα τηλ. 210 86.91.100).

Τον τακτικό έλεγχο των δημοσιευμένων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π. καθώς και της χρήσης 2007, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π. και συνοδεύονται από τις συγκριτικές Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2005-2006, για τις ανάγκες εισαγωγής της στην κατηγορία της Μεσαίας και Μικρής Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χ.Α., έχει διενεργήσει ο Ορκωτός Ελεγκτής-Λογιστής κ. Ιωάννης Λέος (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», (Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315).

Την επισκόπηση των ενδιάμεσων δημοσιευμένων Οικονομικών Καταστάσεων της 31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π. έχει διενεργήσει ο Ορκωτός Ελεγκτής-Λογιστής κ. Ιωάννης Λέος (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», (Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315).

Τις Προσυμφωνημένες Διαδικασίες επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008 έχει διενεργήσει ο Ορκωτός Ελεγκτής-Λογιστής κ. Ιωάννης Λέος (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315.

Τις Προσυμφωνημένες Διαδικασίες επί της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009 έχει διενεργήσει ο Ορκωτός Ελεγκτής-Λογιστής κ. Ιωάννης Λέος (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315.

Σημειώνεται ότι ο Ορκωτός Ελεγκτής-Λογιστής κ. Ιωάννης Λέος με την από 22.06.2009 επιστολή του συναινεί α) για την διάθεση από τα γραφεία της Εταιρείας και των Κυρίων Αναδόχων των Εκθέσεων Ευρημάτων από την εκτέλεση των προσυμφωνημένων διαδικασιών επί της Κατάστασης Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009 και της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008 και β) για την παράθεση στο Ενημερωτικό Δελτίο των συμπερασμάτων των ανωτέρω εκθέσεων.

Ο ανωτέρω ελεγκτής δηλώνει ότι δεν υπήρξαν διαφωνίες μεταξύ αυτού και της Διοίκησης της Εταιρείας, καθώς και ότι η Εταιρεία διαθέτει σύστημα εσωτερικού ελέγχου, το οποίο είναι επαρκές.

Οι εκθέσεις ελέγχου των εν λόγω δημοσιευμένων Οικονομικών Καταστάσεων περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με τη μορφή και στο πλαίσιο στο οποίο περιλαμβάνονται, με τη σύμφωνη γνώμη της Εταιρείας, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας και έχουν ως ακολούθως και βρίσκονται στην διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.5 «Εγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2008 οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και συνοδεύονται από τις συγκριτικές Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2007.

Αθήνα, 27 Ιανουαρίου 2009

«Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της «MIG REAL ESTATE ANONYMH ETAIPEIA EΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία»), που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2008, και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσης 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 Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει σχεδιασμό, εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου σχετικά με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων, απαλλογμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται σε απάτη ή λάθος. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει επίσης την επιλογή και εφαρμογή κατάλληλων λογιστικών πολιτικών και την διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων που είναι λογικές για τις περιστάσεις.

Ευθύνη Ελεγκτή

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

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για τη 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 2008, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις

Ταμειακές της Ροές για η χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση».

Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008.

Αθήνα, 27 Ιανουαρίου 2009

«Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε από το διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (η Εταιρεία) διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες στο πλαίσιο της απόφασης 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999, σχετικά με την ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη κατάρτισης της προαναφερόμενης Κατάστασης Επενδύσεων. Αναλάβαμε αυτή την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματα μας.

Διαδικασίες:

Εξετάσαμε την πληρότητα της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν. 2778/1992, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

1. Εξετάσαμε την συνέπεια των πληροφοριών που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου» και «Τοποθεσία & Διεύθυνση» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων με τις αντίστοιχες πληροφορίες που παρτίθενται στη σχετική έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών με ημερομηνία 12 Ιανουαρίου 2009.
2. Συγκρίναμε τα ποσά τα οποία αναφέρονται στην στήλη «Αξία Αποτίμησης» με την αντίστοιχη εύλογη αξία κάθε ακινήτου όπως προέκυψε από την έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών με ημερομηνία 12 Ιανουαρίου 2009.
3. Συμφωνήσαμε το σύνολο της Αξίας Αποτίμησης της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων με τα σύνολα των κονδυλίων «Επενδύσεις σε Ακίνητα» και «Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα» όπως αυτά αναφέρονται στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008.
4. Επιβεβαιώσαμε ότι οι Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξαχθεί από τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.
5. Επαληθεύσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

Ευρήματα:

1. Το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων περιλαμβάνει τις κατ'ελάχιστον πληροφορίες που προβλέπονται για τον σκοπό αυτό από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999 όπως ισχύει, και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
2. Οι πληροφορίες που αναφέρονται στις στήλες «Περιγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου» και «Τοποθεσία & Διεύθυνση» είναι συνεπείς με το περιεχόμενο της έκθεσης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών με ημερομηνία 12 Ιανουαρίου 2009.
3. Τα ποσά τα οποία αναφέρονται στην στήλη «Αξία Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων συμφωνούν με την αντίστοιχη εύλογη αξία κάθε ακινήτου όπως προέκυψε από την έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών με ημερομηνίες 12 Ιανουαρίου 2009.
4. Το σύνολο της στήλης «Αξίας Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων συμφωνεί με το άθροισμα των κονδυλίων «Επενδύσεις σε Ακίνητα» και «Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα» όπως αυτά αναφέρονται στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008.

5. Οι Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων έχουν ορθά εξαχθεί από τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008.
6. Οι υπολογισμοί που διενεργήθηκαν για την κατάρτιση της Κατάστασης Επενδύσεων είναι ορθοί.

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 εκφράζουν οποιαδήποτε άλλη επιβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένων να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερόμενων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων της προς σχετικό νομοθετικό πλαίσιο λειτουργίας της και το κανονιστικό 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 οικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η εταιρεία για την χρήση 01.01.2008 έως 31.12.2008 για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση Ελέγχου με ημερομηνία 27 Ιανουαρίου 2009».

Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2007 οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και συνοδεύονται από τις συγκριτικές Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2005-2006.

Αθήνα, 05 Ιουνίου 2008

«Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της «MIG REAL ESTATE ANONYMH ETAIPEIA EΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία»), που αποτελούνται από τους ισολογισμούς της 31ης Δεκεμβρίου 2007, 2006 και 2005, και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών των χρήσεων που έληξαν τις ημερομηνίες αυτές 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 Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει σχεδιασμό, εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου σχετικά με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων, απαλλογμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται σε απάτη ή λάθος. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει επίσης την επιλογή και εφαρμογή κατάλληλων λογιστικών πολιτικών και την διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων που είναι λογικές για τις περιστάσεις.

Ευθύνη Ελεγκτή

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

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για τη 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 2007, 2006 και 2005, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις Ταμειακές της Ροές για τις χρήσεις που έληξαν τις ημερομηνίες αυτές σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση».

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Οικονομικής Πληροφόρησης

Αθήνα, 01 Ιουνίου 2009

«Επισκοπήσαμε την συνημμένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της «MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.» (η Εταιρεία) της 31ης Μαρτίου 2009, τις σχετικές καταστάσεις συνολικών εσόδων περιόδου, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της τριμηνιαίας περιόδου που έληξε αυτήν την ημερομηνία, καθώς και την περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και τις λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση ενός συμπεράσματος επί αυτής της ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος της εργασίας επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση Ενδιάμεσης Οικονομικής Πληροφόρησης που Διενεργείται από τον Ανεξάρτητο Ελεγκτή της Οικονομικής Μονάδας», στο οποίο παραπέμπουν τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στη διενέργεια διαδικασιών για την αναζήτηση πληροφοριών, κυρίως από άτομα που είναι υπεύθυνα για οικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή κριτικής ανάλυσης και λοιπών διαδικασιών επισκόπησης. Το εύρος μίας εργασίας επισκόπησης είναι ουσιωδώς μικρότερο από έναν έλεγχο που διενεργείται σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα και επομένως, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα τα οποία θα είχαν επισημανθεί σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια, με την παρούσα δεν αποτελεί έκθεση ελέγχου.

Συμπέρασμα επισκόπησης

Με βάση τη διενεργηθείσα επισκόπηση, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34».

Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009**Αθήνα, 01 Ιουνίου 2009**

«Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε από το διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η Εταιρεία), διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες σχετικά με την ανωτέρω Κατάσταση Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της Εταιρείας κατά την 31 Μαρτίου 2009. Η διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη κατάρτισης της προαναφερόμενης Κατάστασης. 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. Επιβεβαιώσαμε ότι τα Ίδια Κεφάλαια και ο αριθμός μετοχών που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση έχουν εξαχθεί από τη Συνοπτική Ενδιάμεση Οικονομική Πληροφόρηση της τριμηνιαίας περιόδου που έληξε την 31 Μαρτίου 2009, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.
2. Επαληθεύσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης.

Ευρήματα:

- α) Τα ποσά των Ιδίων Κεφαλαίων και του αριθμού των μετοχών που περιλαμβάνονται στη Κατάσταση έχουν ορθά εξαχθεί από τη Συνοπτική Ενδιάμεση Οικονομική Πληροφόρηση της τριμηνιαίας περιόδου που έληξε την 31 Μαρτίου 2009.
- β) Οι υπολογισμοί που διενεργήθηκαν για την κατάρτιση της Κατάστασης είναι ορθοί.

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 είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερόμενων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς, εκτός από το Ενημερωτικό Δελτίο, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στην ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση που συνέταξε η εταιρεία για τη περίοδο 01.01.2009 έως 31.03.2009 για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση επισκόπησης με ημερομηνία 01.06.2009».

3.2.5 Έγγραφα στη Διάθεση του Κοινού

Κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, τα ακόλουθα έγγραφα θα βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στα γραφεία της Εταιρείας, Τζωρτζ 4, 10677 Αθήνα, τηλ.: 210 3300093:

- Το Καταστατικό της Εταιρείας.
- Οι εγκεκριμένες κατά την 22.05.2009 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Εταιρείας Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Π., συνοδεύονται από συγκριτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-31.03.2008 και έχουν επισκοπηθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315. Παράλληλα θα είναι διαθέσιμες στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.migre.gr.
- Οι εγκεκριμένες κατά την 21.04.2009 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Π., συνοδεύονται από συγκριτικές Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2007 και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315. Παράλληλα θα είναι διαθέσιμες στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.migre.gr.
- Οι εγκεκριμένες κατά την 30.06.2008 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2007 οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Π., συνοδεύονται από συγκριτικές Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2005-2006 και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315. Παράλληλα θα είναι διαθέσιμες στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.migre.gr.
- Η Έκθεση Ευρημάτων επί της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009, η οποία συντάχθηκε βάσει προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315. Παράλληλα θα είναι διαθέσιμη στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.migre.gr.
- Η Έκθεση Ευρημάτων επί της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009, η οποία συντάχθηκε βάσει προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Πέτρο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11951) της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)», Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα, τηλ. 210 8691100.
- Η Έκθεση Ευρημάτων επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008, η οποία συντάχθηκε βάσει προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Πέτρο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11951) της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)», Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα, τηλ. 210 8691100.
- Η εγκεκριμένη κατά την 27.01.2009 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Εταιρείας Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2008, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση βάσει προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Ορκωτό Ελεγκτή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315. Παράλληλα θα είναι διαθέσιμη στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.migre.gr.

- Το πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας της 15.05.2009, η οποία αποφάσισε την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου και την εισαγωγή των Μετοχών της Εκδότριας στην κατηγορία της Μεσαίας & Μικρής Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χ.Α.
- Οι Εκθέσεις Εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2006 και 31.12.2007 που διενεργήθηκαν από τον κ. Χαράλαμφο Χααραλαμπόπουλο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 11) του Σ.Ο.Ε., Έσθιν 3 11523 Αθήνα, τηλ. 210 6466383 και με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2008 που διενεργήθηκε από τους κ.κ. Χαράλαμφο Χααραλαμπόπουλο και Ιωάννη Αλεξόπουλο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 18) του Σ.Ο.Ε. Έσθιν 3 11523 Αθήνα, τηλ. 210 6466383.
- Οι Εκθέσεις Εκτίμησης που διενεργήθηκαν από τους κ.κ. Χαράλαμφο Χααραλαμπόπουλο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 11) και Ιωάννη Αλεξόπουλο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 18) του Σ.Ο.Ε. Έσθιν 3 11523 Αθήνα, τηλ. 210 6466383 και αφορούν στο ακίνητο που αποκτήθηκε μέσα στο Ά Τρίμηνο 2009 και στο ακίνητο που αποκτήθηκε μετά την 31.03.2009.
- Οι Εκθέσεις του Έκτακτου Οικονομικού και Λογιστικού Ελέγχου για τις χρήσεις 2006-2008 που διενεργήθηκαν από τον κ. Ιωάννη Πέρρο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11951) της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)», Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα τηλ. 210 8691100. Παράλληλα, θα είναι διαθέσιμες στα γραφεία των Κυρίων Αναδόχων κατόπιν σχετικής συναίνεσης της προαναφερθείσας ελεγκτικής εταιρείας.
- Η έκθεση Έκτακτου Νομικού Ελέγχου της Δικηγορικής Εταιρείας «ΒΓΕΝΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ», Πλατεία Φιλικής Εταιρείας 15, 106 73 Αθήνα τηλ. 210 7206900. Παράλληλα, θα είναι διαθέσιμη στα γραφεία των Κυρίων Αναδόχων κατόπιν σχετικής συναίνεσης της προαναφερθείσας δικηγορικής εταιρείας.

3.2.6 Φορολογικός Έλεγχος

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2007 (01.01-13.12.2007), τα δε οικονομικά στοιχεία της κρίθηκαν οριστικά. Ειδικότερα σημειώνεται ότι η Εταιρεία για τη χρήση 2007 τακτοποιήθηκε με φορολογικό έλεγχο επί όλων των φορολογικών αντικειμένων. Ο φορολογικός αυτός έλεγχος έκρινε τα τηρηθέντα βιβλία επαρκή και ακριβή και προσδιόρισε τα αποτελέσματα της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου όπως αυτά προκύπτουν από τα τηρηθέντα βιβλία, με την προσθήκη σ' αυτά λογιστικών διαφορών. Από τον φορολογικό έλεγχο προέκυψαν επιπλέον φόροι και προσυζητήσεις συνολικού ποσού € 10.072,57 έναντι του οποίου η Εταιρεία είχε σχηματίσει, κατά την χρήση 2006, σχετική πρόβλεψη ποσού € 8.000,00. Με τη διαφορά ποσού € 2.072,57 επιβαρύνθηκαν τα αποτελέσματα της χρήσης 2008. Επί των λοιπών φορολογικών αντικειμένων δεν προέκυψαν διαφορές. Τα αποτελέσματα του ανωτέρω φορολογικού ελέγχου έχουν καταστεί οριστικά.

Για τις χρήσεις 1999-2002, η Εταιρεία τακτοποιήθηκε φορολογικά με βάση το Ν. 3259/2004 (περί περαίωσης) ενώ για τις χρήσεις 2003-2006 διεξήχθη τακτικός έλεγχος φορολογίας εισοδήματος και λοιπών φορολογικών αντικειμένων από τη Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών. Οι διαφορές φορολογικού ελέγχου ύψους € 33.817 που προέκυψαν από το φορολογικό έλεγχο των χρήσεων 2003-2006 επιβάρυναν την χρήση 2007. Ο φορολογικός αυτός έλεγχος έκρινε τα τηρηθέντα βιβλία επαρκή και ακριβή και προσδιόρισε τα αποτελέσματα των ελεγχόμενων διαχειριστικών περιόδων όπως αυτά προκύπτουν από τα τηρηθέντα βιβλία, με την προσθήκη σ' αυτά λογιστικών διαφορών.

Οι φόροι και οι προσαυξήσεις που προέκυψαν για τις χρήσεις 1999-2007 αναλύονται ακολούθως:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ 1999 - 2007 (ποσά σε €)

ΧΡΗΣΗ	ΦΟΡΟΣ ΠΕΡΑΙΩΣΗΣ (Ν.3259/2004)
1999	8,73
2000	275,00
2001	60,34
2002	2,88
Μερικό Σύνολο (Α)	346,95

ΤΑΚΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ	ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
2003	4.463,56	7.255,00	0,00	11.718,56
2004	6.456,27	3.946,42	0,00	10.402,69
2005	10.005,27	2.161,13	0,00	12.166,40
2006	841,55	496,63	547,00	1.885,18
Σύνολο	21.766,65	13.859,18	547,00	36.172,83

Μείον έκπτωση
5% λόγω εφάπαξ
καταβολής

1.808,65

**Καταβληθέν ποσό
(Β)**

34.364,18

Σύνολο (Α+Β)

34.711,13

Το καταβληθέν ποσό (Β) αναλύεται ως εξής:

Επιβάρυνση εξόδων	33.817,18
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	547,00
Σύνολο καταβολής	34.364,18

ΤΑΚΤΙΚΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ	ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
2007	8.717,57	1.355,00	0,00	10.072,57
Μείον πρόβλεψη διαφορών φορολογικού ελέγχου		8.000		
Καταβληθέν ποσό		2.072,57		

Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Εκθέσεις Ανεξάρτητου Οικονομικού και Λογιστικού Ελέγχου των χρήσεων 2005-2007 και 2008, οι οποίες έχουν συνταχθεί από τον κ. Ι. Πέτρο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)».

Από την 13.12.2007 η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με το καθεστώς των Α.Ε.Α.Π. και ο φόρος υπολογίζεται εφαρμόζοντας συντελεστή 10% επί του εκάστοτε επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά μία ποσοστιαία μονάδα επί του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα πλέον των διαθεσίμων της Εταιρείας. Για τη χρήση 01.01-31.12.2008 το σχετικό ποσό υπολογίστηκε σε € 268.457 και επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2008.

Η Εταιρεία είναι φορολογικά ενήμερη έναντι του ελληνικού Δημοσίου και ασφαλιστικά ενήμερη έναντι των οικείων ασφαλιστικών φορέων και έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2007 για όλα τα φορολογικά αντικείμενα.

Όπως αναφέρεται παραπάνω, η Εταιρεία την 13.12.2007 άλλαξε φορολογικό καθεστώς με συνέπεια η φορολογική της υποχρέωση να μην προκύπτει πλέον με βάση τα κέρδη της αλλά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της. Συνεπώς η Εταιρεία δεν διενεργεί πλέον προβλέψεις διαφορών φορολογικού ελέγχου και η Διοίκηση της δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη χρήση του 2008 λόγω του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας.

3.3 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΤΡΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

3.3.1 Ιστορικό και ανάπτυξη του Εκδότη

Η Εταιρεία συστάθηκε το 1999 με 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.», δυνάμει της υπ' αριθμ. 9.720/30.09.1999 πράξης του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Στεφανάκου όπως αυτή διορθώθηκε με την υπ' αριθμ. 9.873/01.11.1999 πράξη του ως άνω Συμβολαιογράφου, εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 28495/04.11.99 απόφαση της Νομάρχου Αθηνών και δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 8890/05.11.1999 (τ. Α.Ε. & Ε.Π.Ε.).

Σήμερα η επωνυμία της Εταιρείας είναι «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», ο διακριτικός της τίτλος «MIG REAL ESTATE Α.Ε.Α.Π.» και η έδρα της ο Δήμος Αθηναίων.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Μ.Α.Ε.) του Υπουργείου Ανάπτυξης με αριθμό 44270/01/Β/99/595 και η διάρκεια της έχει οριστεί εκατό (100) έτη.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, όπως τροποποιήθηκε με την από 03.10.2007 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) μέσων χρηματαγοράς, κατά την έννοια του άρθρου 3 του Ν.3283/2004, όπως αυτοί εκάστοτε ισχύουν».

Η Εταιρεία εποπτεύεται από το Υπουργείο Ανάπτυξης και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει και την υπ' αριθμ. 6/458/13.12.2007 άδεια λειτουργίας της. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το Ν.2992/2002 (εφεξής ο «Νόμος») καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας συμπληρώνεται από τη χρηματιστηριακή νομοθεσία η οποία εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες και από ρυθμίσεις που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων, διαφόρων αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, όπως οι υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002,

7/259/19.12.2002, 8/259/19.12.2002 και 13/350/31.08.2005 Αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.

3.3.2 Σημαντικά γεγονότα στην εξέλιξη της Εταιρείας

Η κύρια δραστηριότητα της εταιρείας «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» ήταν η αγορά και η μίσθωση ακινήτων. Ο καταστατικός σκοπός της Εταιρείας κατά την ίδρυση της ήταν «η διενέργεια κτηματικών συναλλαγών πάσης εργασίας, δηλαδή η αγορά οικισμών, αγροτικών εκτάσεων, κτιρίων, διαμερισμάτων προς διαμόρφωση, πώληση, ανοικοδόμηση, διαχείριση και εκμετάλλευση πάσης φύσης. Το πεδίο εργασίας της εταιρείας μπορεί να επεκταθεί και σε πολλές άλλες δραστηριότητες, στη συμμετοχή σε διαγωνισμούς για την ανάληψη και εκτέλεση ιδιωτικών ή δημόσιων έργων και σε εταιρείες επενδύσεων και χαρτοφυλακίου, στην εμπορία οικοδομικών υλικών, στην επένδυση χρηματικών διαθεσίμων σε κινητές αξίες, στην επέκταση σε τουριστικές δραστηριότητες, στην καλλιέργεια και εμπορία αγροτικών προϊόντων και ειδών διατροφής αλλιά και στην κοινοπραξία και συνεταιρισμό με ομοειδείς εταιρείες».

Το 2001 η «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» είχε στην κατοχή της ακίνητο στην οδό Βουκουρεστίου 21 και ακίνητο στην οδό Πάντου 33, στην Καλλιθέα, τα οποία και μίσθωνε. Το 2002 επεκτάθηκε σημαντικά αποκτώντας τρία (3) ακίνητα, στην οδό Κ. Βάρναλη 13 και Λ. Πεντέλης 13 στο Χαλάνδρι και στην οδό Μ. Ασίας 61-63 στους Αμπελόκηπους. Το 2003 η «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» συγχωνεύτηκε με την εταιρεία «ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.», η οποία είχε στην ιδιοκτησία της ακίνητο στην οδό Τζώρτζ 4 στην Αθήνα, το οποίο από τον Οκτώβριο του 2006 αποτελεί και την έδρα της Εταιρείας.

Την 31.12.2006 η «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» είχε στην ιδιοκτησία της επτά (7) ακίνητα συνολικής αξίας € 8.244 χιλ., περίπου.

Με την από 27.08.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» μετονομάστηκε σε «MIG REAL ESTATE Α.Ε.», προκειμένου να σηματοδοτήσει την είσοδο στο μετοχικό της κεφάλαιο ως στρατηγικού εταίρου της «MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», η οποία πραγματοποιήθηκε με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 1.200.000 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 3,00 η κάθε μια και την διάθεσή τους στη «MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» έναντι ποσού € 21,67 η κάθε μια.

Με την από 03.10.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και στα πλαίσια συμμόρφωσης της προς το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. τροποποιήθηκε περαιτέρω το καταστατικό της ορίζοντας ως αποκλειστικό σκοπό της την 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) μέσων χρηματαγοράς κατά την έννοια του άρθρου 3 του Ν. 3283/2004, ως ανωτέρω εκάστοτε ισχύουν. Επίσης με την ίδια απόφαση τροποποιήθηκε και η επωνυμία της ώστε να συμπεριληφθεί σε αυτή η νέα δραστηριότητα της σύμφωνα με το Νόμο.

Κατά την από 13.12.2007 συνεδρίαση του, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προχώρησε στην παροχή άδειας για μετατροπή της «MIG REAL ESTATE Α.Ε.» σε Α.Ε.Ε.Α.Π. με την επωνυμία «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ».

Την 31.12.2008, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιελάμβανε τριάντα (30) επενδυτικά ακίνητα συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 23.313 τ.μ. και εκτιμηθείσας αξίας € 67.526 χιλ. (περιγραφή ανά ακίνητο του απο 31.12.2008 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας παρατίθεται στην ενότητα 3.4.15 του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Την 31.03.2009, η Εταιρεία ενίσχυσε το χαρτοφυλάκιο της με την προσθήκη ενός (1) νέου ακινήτου, μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 328,20 τ.μ. έναντι τιμήματος € 735 χιλ. (πλέον συμβολαιογραφικών και λοιπών εξόδων,

ποσού € 20.245) (περιγραφή του απο 31.03.2009 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας παρατίθεται στην ενότητα 3.4.16 του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Μετά την 31.03.2009, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ενός (1) νέου ακινήτου μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 435,90 τ.μ. έναντι κόστους € 400 χιλ. (πλέον συμβολαιογραφικών και λοιπών εξόδων, ποσού € 30.754) (περιγραφή του πρόσφατα αποκτηθέντος ακινήτου παρατίθεται στην ενότητα 3.4.17 του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

3.4 ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

3.4.1 Αντικείμενο Δραστηριότητας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και μέσω χρηματαγοράς, δεδομένου ότι η συγκεκριμένη δραστηριότητα αποτελεί τον αποκλειστικό σκοπό της Εταιρείας κατά το Νόμο, μη επιτρεπόμενης της άσκησης, είτε κατά κύριο λόγο είτε δευτερευόντως, οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας, με εξαίρεση τη διενέργεια των αναγκαίων και απαραίτητων πράξεων διαχείρισης της περιουσίας της, η οποία αποτελεί τμήμα του χαρτοφυλακίου της. Στην έννοια του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας υπάγονται τα κινητά και ακίνητα που η Εταιρεία χρησιμοποιεί προς εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών της.

Η Εταιρεία εφαρμόζει ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της, ήτοι στοχεύει στη διεύρυνση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου με νέες επενδύσεις (που πραγματοποιεί κυρίως σε ακίνητη περιουσία), στην ελαχιστοποίηση του σχετικού κόστους και γενικότερα, στη μεγιστοποίηση της απόδοσής του. Στην έννοια «διαχείριση χαρτοφυλακίου» περιλαμβάνεται τόσο η διαχείριση του χαρτοφυλακίου επενδύσεων (ακίνητη περιουσία ή μέσα χρηματαγοράς) της Εταιρείας σε στρατηγικό επίπεδο, όσο και η καθημερινή διαχείριση και παρακολούθηση των θεμάτων που σχετίζονται με τις επενδύσεις της.

Η Εταιρεία παρακολουθεί με ενδιαφέρον τον κλάδο της εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας αποσκοπώντας στην αναγνώριση και αξιολόγηση των προοπτικών συνεργασίας με υποψήφιους μελλοντικούς ενοικιαστές, αγοραστές ή επενδυτές με άξονα την αξιόπιστη και επωφελή επιχειρηματική συνεργασία.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εξέλιξη του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας κατά την 31.12. των χρήσεων 2006-2008 και κατά την 31.03.2009.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
Αριθμός ακινήτων	7	11	30	31
Συνολική Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	11.296,93	14.493,34	23.313,00	23.641,2
Συνολική Εκτιμηθείσα Αξία βάσει Σ.Ο.Ε. (ποσά σε € χιλ.)	21.207	29.115	67.526	68.293

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

Κατά τη χρήση 2008, το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας διευρύνθηκε με την προσθήκη είκοσι (20) νέων ακινήτων συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 14.194,66 τ.μ. και εκτιμηθείσας αξίας € 38.090 χιλ., σύμφωνα με το Σ.Ο.Ε. Δυνάμει του από 15885/13.06.2008 συμβολαίου, η Εταιρεία μεταβίβασε το αγροτεμάχιο της Κυλλήνης στην εταιρεία «TERRA STABILE A.E.» προς € 300 χιλ., ποσό που καταβλήθηκε στην Εταιρεία την 26.06.2008. Συνεπώς, την 31.12.2008 το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αποτελείτο από τριάντα (30) ακίνητα, συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 23.313,00 τ.μ. και εκτιμηθείσας αξίας € 67.526 χιλ., σύμφωνα με το Σ.Ο.Ε.

Το 47,20% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου την 31.12.2008 προέρχεται από χώρους γραφείων, το 45,59% από τραπεζικά καταστήματα και το 7,21% από εμπορικούς χώρους (συμπεριλαμβανομένων των δώματων των ακινήτων στο Μαρούσι και στο Αιγάλεω).

Το σύνολο των ακινήτων του από 31.12.2008 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα και τα περισσότερα εξ αυτών στην Αττική. Την 31.12.2008, το 69,58% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου της Εταιρείας προήλθε από τέσσερις (4) μισθωτές: την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» (29,19%), την «ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.» (20,46%), την «ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΘΕΡΑΠΕΥΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ – ΥΓΕΙΑ Α.Ε.» (11,24%) και την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» (8,69%).

Την 31.03.2009, η Εταιρεία ενίσχυσε το χαρτοφυλάκιο της με την προσθήκη ενός (1) νέου ακινήτου στον Δήμο Βόλου του Ν. Μαγνησίας, μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 328,20 τ.μ. έναντι τιμήματος € 735 χιλ. (πλέον συμβολαιογραφικών και λοιπών εξόδων, ποσού € 20.245). Συνεπώς, την 31.03.2009 το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αποτελείται από τριάντα ένα (31) ακίνητα, συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 23.641,20 τ.μ. και εκτιμηθείσας αξίας € 68.293 χιλ., σύμφωνα με το Σ.Ο.Ε. Το σύνολο των ακινήτων του από 31.03.2009 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα και τα περισσότερα εξ αυτών στην Αττική.

Την 10.04.2009 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ενός (1) ακινήτου επί της οδού Θεμ. Σοφούλη 16, περιοχή Ντεπώ, Δήμος Θεσσαλονίκης, αποτελούμενο από ισόγειο κατάστημα επιφάνειας 220,40 τ.μ. με υπόγειο χώρο επιφάνειας 215,50 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος € 400 χιλ. (πλέον έξοδα ποσού € 30.754). Συνεπώς το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας κατά την ημερομηνία σύνταξης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου αποτελείται από τριάντα δύο (32) ακίνητα, συνολικής εκτιμηθείσας αξίας σύμφωνο με το Σ.Ο.Ε. ύψους € 69.013 χιλ. και συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 24.077,1 τ.μ.

3.4.2 Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική

Η Εταιρεία απευθύνεται κυρίως σε μεσο-μακροπρόθεσμους επενδυτές στη χρηματιστηριακή αγορά, οι οποίοι επιδιώκουν κεφαλαιακή απόδοση, χωρίς την ανάληψη υπερβολικού ρίσκου. Η Εταιρεία αναμένει ότι θα πετύχει το στόχο αυτό μέσω μίας συνολικής στρατηγικής, που επικεντρώνεται στην αγορά ακινήτων υψηλής εμπορικότητας και προβολής κυρίως σε μεγάλες αστικές περιοχές της Ελλάδας.

Η Εταιρεία ενδέχεται να αποκτήσει δικαιώματα επί ακινήτων από κοινού με άλλα νομικά πρόσωπα ή εμμέσως, συμμετέχοντας σε Εταιρείες Ειδικού Σκοπού, με την επιφύλαξη των όποιων περιορισμών επιβάλλονται από το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. Επίσης, η Εταιρεία προτίθεται να εξετάσει την χρήση δανεισμού, ανάλογα με τις συνθήκες που θα επικρατούν στην αγορά την δεδομένη χρονική στιγμή, σύμφωνα με το καθεστώς κάθε χώρας και εφόσον προκύπτουν φορολογικά οφέλη.

Πρωταρχικός στόχος της Εταιρείας ως προς την εκμίσθωση των ακινήτων της είναι η διασφάλιση ετήσιων αυξήσεων σε ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο από το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

Ταυτόχρονα, στρατηγικός στόχος της Εταιρείας είναι η διερεύνηση επενδύσεων σε επιλεγμένες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εφόσον το επιτρέπουν οι συνθήκες τόσο της κεφαλαιαγοράς όσο και της αγοράς ακινήτων, με σκοπό την αγορά υψηλής προβολής και αξίας ακινήτων και την εκμίσθωση αυτών σε ελκυστικές αποδόσεις και σε φερέγγυους μισθωτές.

Η Εταιρεία ενδέχεται, κατά καιρούς, να υλοποιεί προγράμματα ανάπτυξης ή επέκτασης ακινήτων και, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς, να ολοκληρώσει την κατασκευή νέων ακινήτων όπως προβλέπεται από το ρυθμιστικό πλαίσιο που διέπει τις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π.

Στρατηγική της Εταιρείας αναφορικά με τον επιμερισμό του κινδύνου του χαρτοφυλακίου αποτελεί ο γεωγραφικός καταμερισμός του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, με εμπορικά ακίνητα υψηλής εμπορικότητας και προβολής.

Η Εταιρεία εξετάζει διάφορους παράγοντες κατά την αξιολόγηση πιθανών επενδύσεων σε ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων:

- τρέχουσες και πιθανές εμπορικές ή βιομηχανικές χρήσεις του ακινήτου,
- κόστος κτήσης, συμπεριλαμβανομένου τυχόν κόστους που συνδέεται με τη χρηματοδότηση και τυχόν κόστος αναδιαμόρφωσης και αρχική ταμειακή ροή σε σχέση με την στοχευόμενη απόδοση,
- δυνατότητα να αυξηθεί η αξία του ακινήτου και απόδοση επί των επενδύσεων,
- γεωγραφική περιοχή, με προτίμηση προς τις αστικές περιοχές υψηλού προφίλ, και το δημογραφικό προφίλ,
- βαθμός κινδύνου της συγκεκριμένης επένδυσης σε ακίνητο,
- τοποθεσία εντός εμπορικής περιοχής ή εγγύτητα σε περιοχές που αναπτύσσονται ταχύτατα,
- μέγεθος ακινήτου και σύνθεση μισθωτών,
- αξιοπιστία μισθωτών, συμπεριλαμβανομένης της φερεγγυότητας, με προτίμηση προς τους δημόσιους οργανισμούς και τις πολυεθνικές εταιρείες ποικίλων κλάδων όπως χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, εμπόριο, πληροφορική, ναυτιλία και logistics,
- κατάσταση, ποιότητα σχεδιασμού, εγκαταστάσεις, κατασκευή και άλλα φυσικά χαρακτηριστικά, με προτίμηση προς υψηλής ποιότητας κτίρια πρόσφατης κατασκευής ή ανακαινισμένα,
- τρέχουσες και αναμενόμενες οικονομικές συνθήκες των τοπικών και περιφερειακών αγορών ακινήτων,
- η παρουσία ή η εγγύτητα σε πιθανά περιβαλλοντικά προβλήματα,
- τρέχοντα και ιστορικά ποσοστά πληρότητας, με προτίμηση στα ακίνητα με υφιστάμενους μισθωτές ή μελλοντικούς μισθωτές που έχουν ήδη εντοπιστεί,
- η εναπομένουσα διάρκεια μίσθωσης των υφισταμένων μισθώσεων, με προτίμηση στις μισθώσεις με μεγάλη εναπομένουσα διάρκεια,
- άλλα χαρακτηριστικά υφισταμένων μισθωτών, συμπεριλαμβανομένης της ανταγωνιστικότητας των όρων μίσθωσης και
- αναμενόμενη μελλοντική αντιμετώπιση δυνάμει των εφαρμοστέων φορολογικών νόμων και κανονισμών.

Με την από 05.10.2007 συνεδρίασή του, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σύστησε Επενδυτική Επιτροπή με τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

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

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από τα ακόλουθα πέντε (5) μέλη: κ.κ. Ηλία Βολονάση, Πρόεδρο Δ.Σ., Ευθύμιο Μπουλούτα, Αντιπρόεδρο Δ.Σ., Ιωάννη Αραγιώργη, Διευθύνοντα Σύμβουλο, Κυριάκο Μάγειρα, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Βενετσιάνο Κάκκαβα, βασικό Μέτοχο της Εταιρείας.

3.4.3 Επιχειρηματική Στρατηγική

Η Εταιρεία σκοπεύει να ακολουθήσει μία στρατηγική με στόχο τη μακροπρόθεσμη αύξηση των εσόδων της, την βελτίωση των αποτελεσμάτων της και τη δημιουργία υπεραξίας για τους Μετόχους της. Οι βασικές παράμετροι αυτής της στρατηγικής είναι:

Ενεργή Διαχείριση του Υφισταμένου Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας

Η Εταιρεία σκοπεύει να μεγιστοποιήσει την κερδοφορία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της ενισχύοντας την βάση των μισθωτών της και βελτιστοποιώντας το χαρτοφυλάκιό της και την κεφαλαιακή της διάρθρωση. Η Εταιρεία σκοπεύει να συνεχίσει να ενισχύει τις μακροπρόθεσμες σχέσεις με τους μισθωτές της, προκειμένου (i) να επιτύχει συνεχείς ανανεώσεις των μισθώσεων στα επίπεδα της αγοράς, (ii) να μειώσει τους αμίσθωτους χώρους και τα έξοδα της εκ νέου μίσθωσης, (iii) να αξιοποιήσει τυχόν μελλοντικές απαιτήσεις επέκτασης των υφισταμένων μισθωτών της και (iv) να συνεχίσει να προσαρμόζει τις συμβάσεις μίσθωσης στις συγκεκριμένες ανάγκες των μισθωτών της (για παράδειγμα, ορισμένες συμβάσεις μίσθωσης να έχουν τέτοιους όρους ώστε να επιτρέπεται στο μισθωτή να αναλάβει τις εργασίες ανακαίνισης σύμφωνα με τις επιχειρηματικές του ανάγκες).

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία σκοπεύει να αναπτύξει το χαρτοφυλάκιό της και να πωλήσει ορισμένα ακίνητα, όταν ανακύψουν ευκαιρίες στην αγορά που να συνάδουν με τους επενδυτικούς της στόχους και την επενδυτική της πολιτική, συμπεριλαμβανομένης της πολιτικής της για την εκ νέου επένδυση του κεφαλαίου της σε ακίνητα με εν δυνάμει μεγαλύτερες επενδυτικές αποδόσεις.

Επιδίωξη Επιλεκτικών Αποκτήσεων Εμπορικών Ακινήτων στην Ελλάδα

Η Εταιρεία σκοπεύει να επεκτείνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της κυρίως μέσω επιλεκτικών αγορών βάσει ορισμένων ή όλων των κατωτέρω κριτηρίων: (i) υψηλής ποιότητας κτίρια με σύγχρονες υποδομές που βρίσκονται σε αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής ή σε περιοχές που πιστεύει ότι έχουν τη δυνατότητα να καταστούν αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας, (ii) κτίρια με υφιστάμενους ή ήδη εντοπισμένους μισθωτές, και (iii) ακίνητα με ελκυστικό προφίλ κινδύνου σε σχέση με τις αποδόσεις.

Η Εταιρεία εκτιμά ότι ο πυρήνας των μελλοντικών της αποκτήσεων θα συνίσταται σε τραπεζικά καταστήματα, σε χώρους γραφείων, εμπορικούς, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους σε σημεία υψηλής εμπορικότητας και προβολής στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία σκοπεύει να αξιοποιήσει τις πρόσφατες τροποποιήσεις του κανονιστικού πλαισίου που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., που πλέον της επιτρέπει μεταξύ άλλων, να επενδύσει σε μετοχές Εταιρειών Ειδικού Σκοπού.

Η Εταιρεία θα διαθέτει επιπλέον μεγαλύτερη ευελιξία στην αγορά ακινήτων σε πιο πρώιμο στάδιο κατασκευής, απ' ό,τι στο παρελθόν, εξαλείφοντας ένα μειονέκτημα που υφίστατο για την Εταιρεία και γενικά τις Α.Ε.Ε.Α.Π., σε σχέση με άλλους που επενδύουν σε ακίνητα.

Επιπλέον των πολυάριθμων υποχρεωτικών ασφαλιστικών δικηλίδων που εισήγαγε το νέο κανονιστικό πλαίσιο, η Εταιρεία προτίθεται να αξιοποιήσει την ευκαιρία αυτή με συνετό τρόπο, επενδύοντας μόνο εφ' όσον υπάρχουν όλες οι σημαντικές άδειες και υπό την προϋπόθεση ότι είτε σημαντικό ποσοστό του ακινήτου έχει εκμισθωθεί είτε υπάρχουν ισχυρές ενδείξεις ότι θα εκμισθωθεί στο σύνολό του κατά το χρόνο ή κοντά στο χρόνο ολοκλήρωσής του.

Τακτική Επιλεκτικών Αποκτήσεων Ακινήτων σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Η επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας αναφορικά με επιλεκτικές αποκτήσεις ακινήτων σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχει σχεδιαστεί σύμφωνα με τα επενδυτικά κριτήρια που επισημαίνονται ανωτέρω και το σχετικό κανονιστικό πλαίσιο.

Η Εταιρεία προβλέπει ότι εφ' όσον στο μέλλον προβεί σε εξαγορές διεθνώς, αυτές θα αφορούν σε τραπεζικά καταστήματα, χώρους γραφείων, εμπορικούς χώρους καθώς και αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους σε σημεία υψηλής εμπορικότητας και προβολής ή σε περιοχές που πιστεύει ότι έχουν τη δυνατότητα να εξελιχθούν σε αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής.

Η Εταιρεία πιστεύει ότι οι εξειδικευμένες γνώσεις της Διοίκησής της και οι σχέσεις της με τον κλάδο της δίνουν σημαντικό πλεονέκτημα στον εντοπισμό, την αξιολόγηση και την επιδίωξη ευκαιριών διεθνώς και ευκαιριών για την απόκτηση ακινήτων αυξημένης εμπορικότητας και υψηλού προφίλ σε ευνοϊκές τιμές.

Βελτιστοποίηση της Κεφαλαιακής Δομής μέσω της Αποτελεσματικής Χρήσης Δανεισμού

Η Εταιρεία σκοπεύει να αξιοποιήσει τις πρόσφατες τροποποιήσεις στο κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. και που της επιτρέπουν, μεταξύ άλλων, να δανειστεί μέχρι το 50% της αξίας του συνολικού ενεργητικού της για την απόκτηση και αξιοποίηση των ακινήτων στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα των Α.Ε.Ε.Α.Π. ή/και Εταιρειών Ειδικού Σκοπού. Επιπρόσθετα, δυνάμει των πρόσφατων τροποποιήσεων στο νομικό πλαίσιο έχει καταργηθεί η απαίτηση διατήρησης τουλάχιστον 10% του Ενεργητικού της Εταιρείας υπό τη μορφή μετρητών, τραπεζικών καταθέσεων και πιστωτικών τίτλων ισοδύναμης ρευστότητας.

Συνεπώς, η Εταιρεία θα διαθέτει στο εξής μεγαλύτερη ευελιξία αναφορικά με τα κεφάλαια που της είναι διαθέσιμα για την χρηματοδότηση της επενδυτικής της πολιτικής, συμπεριλαμβανομένης της ικανότητάς της να χρησιμοποιεί περισσότερα ταμειακά διαθέσιμα και στοιχεία Ενεργητικού ισοδύναμης ρευστότητας.

3.4.4 Ιδιαίτερες Συνθήκες του Κλάδου Εταιρειών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου⁽³⁾

Νομοθετικές ρυθμίσεις των Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αδειοδοτούνται και εποπτεύονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και αναφορικά με τις εταιρικές τους υποθέσεις, την αρμόδια Νομαρχία ή μετά την εισαγωγή των μετοχών τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών, το Υπουργείο Ανάπτυξης.

Τον Οκτώβριο του 2007, η Εταιρεία υπέβαλε αίτηση στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς επιδιώκοντας τη μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. δυνάμει του Ν. 2778/1999 («Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και Άλλες Διατάξεις»). Η αίτησή της εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 13 Δεκεμβρίου 2007.

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας διέπονται κυρίως από τις διατάξεις των άρθρων 21 έως 31 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει) και τις διατάξεις του 2190/1920. Εκτός από την ελληνική χρηματιστηριακή νομοθεσία που εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες, η Εταιρεία υπόκειται επίσης σε διάφορες ρυθμιστικές διατάξεις, που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, συμπεριλαμβανομένων των αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002, 7/259/19.12.2002, 8/249/25.07.2002, 13/350/31.8.2005 και 8/259/19.12.2002. Σύμφωνα με δήλωσή της, η Εταιρεία συμμορφώνεται ουσιαστικά με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει).

(3) Το περιεχόμενο της ενότητας περιλαμβάνεται στην Έκθεση του Νομικού Ελέγχου.

Τα κύρια χαρακτηριστικά του κανονιστικού αυτού πλαισίου περιγράφονται κατωτέρω:

Δραστηριότητα των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η διαχείριση του χαρτοφυλακίου των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποσκοπεί στην μεγιστοποίηση της συνολικής αξίας του. Η αξία των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτιμάται στο τέλος κάθε χρήσης και η σχετική κατάσταση επενδύσεων δημοσιεύεται ανά εξάμηνο, εξαιρουμένης της πρώτης κατάστασης επενδύσεων που μπορεί να έχει διάρκεια μεγαλύτερη του εξαμήνου. Η εν λόγω κατάσταση επενδύσεων περιλαμβάνει περιγραφή κάθε ακινήτου καθώς και δεδομένα χρήσης, εμπορικής και αντικειμενικής αξίας κ.λπ. Η αποτίμηση διενεργείται από ορκωτό ελεγκτή λογιστή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική τακτική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά από ορκωτό εκτιμητή του Σ.Ο.Ε.

Κατά την αγορά ή πώληση ακινήτων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δεσμεύονται από σχετική έκθεση εκτιμητή του Σ.Ο.Ε. για το εκάστοτε υπό εξέταση ακίνητο. Στην περίπτωση αγοράς ακινήτου, το τίμημα που θα καταβάλλουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να είναι υψηλότερο μέχρι πέντε τοις εκατό (5%) από την αξία που προσδιορίζεται από την παραπάνω έκθεση ενώ στην περίπτωση πώλησης ακινήτου, το τίμημα που θα λάβουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να είναι χαμηλότερο μέχρι πέντε τοις εκατό (5%) από την προσδιορισθείσα αξία.

Βασική πηγή εσόδων των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτελεί η είσπραξη ενοικίων. Σε περίπτωση επένδυσης σε κινυτές αξίες, τα μερίσματα που διανέμονται από τις εταιρείες στις οποίες συμμετέχουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτελούν μια επιπλέον πηγή εσόδων. Τέλος, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. καταγράφουν κέρδη αν κάποιο ακίνητο πωληθεί σε αξία μεγαλύτερη από την αξία κτήσης του ή την αναπόσβεστη αξία του, εφόσον οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πραγματοποιούν αποσβέσεις.

Επισημαίνεται ότι, για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν διενεργούνται αποσβέσεις αλλά μόνο αποτιμήσεις της αξίας των ακινήτων, πλύν των ιδιοχρησιμοποιούμενων, από το Σ.Ο.Ε. με τις τυχόν υπεραξίες ή υποαξίες που διαμορφώνονται να ενσωματώνονται στα αποτελέσματα.

Τέλος, το νομοθετικό πλαίσιο που δίδει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., τις υποχρεώνει στη διαμόρφωση διασποράς στο χαρτοφυλάκιο τους μέσω του ορισμού της αξίας κάθε ακινήτου μέχρι το 25% της συνολικής αξίας των επενδύσεών τους.

Πλεονεκτήματα επένδυσης σε Α.Ε.Ε.Α.Π. σε σχέση με την άμεση επένδυση σε ακίνητη περιουσία

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας οι επενδύσεις σε Α.Ε.Ε.Α.Π. παρουσιάζουν σημαντικά πλεονεκτήματα σε σχέση με την άμεση επένδυση σε ακίνητη περιουσία, τα σημαντικότερα των οποίων αναλύονται κατωτέρω:

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απολαμβάνουν σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα όπως π.χ. πλήρη απαλλογή από το φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά ακινήτων από το φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας, καθώς και εξάντληση κάθε λοιπής φορολογικής υποχρέωσης της εταιρείας προς το δημόσιο με την καταβολή ετήσιου φόρου 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα επί του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα, πλέον των διαθεσίμων τους. Το ανωτέρω ευνοϊκό φορολογικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π. δίνει τη δυνατότητα για υψηλές αποδόσεις μέσω των μερισμάτων που διανέμονται και τα οποία μπορεί να είναι κατά περίπτωση (ανάλογα με τη μερισματική πολιτική που ακολουθεί η κάθε εταιρεία) μεγαλύτερα από τα μετά από φόρους μισθώματα που εισπράττονται από κάποιο ιδιώτη ιδιοκτήτη ενός ακινήτου. Παράλληλα τονίζεται ότι για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. δε διενεργούνται αποσβέσεις, αλλά μόνο αποτιμήσεις της αξίας των ακινήτων από το Σ.Ο.Ε., και οι τυχόν υπεραξίες ή υποαξίες που διαμορφώνονται ενσωματώνονται στα αποτελέσματα.

Οι υψηλές αποδόσεις εξασφαλίζονται επίσης από την αποτελεσματικότερη διαχείριση των ακινήτων. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. στελεχώνονται από πρόσωπα με τεχνογνωσία και εμπειρία ώστε να γίνεται η καλύτερη δυνατή διαχείριση του χαρτοφυλακίου τους.

Όσον αφορά στους κινδύνους που ενέχει η άμεση επένδυση σε ακίνητη περιουσία, αυτοί μειώνονται λόγω της διασποράς που υποχρεούται να έχει μία Α.Ε.Ε.Α.Π. στο χαρτοφυλάκιό της. Το νομοθετικό πλαίσιο ορίζει ότι η αξία κάθε ακινήτου (κατά το χρόνο της απόκτησης του) δεν μπορεί να υπερβαίνει το 25% της συνολικής αξίας των επενδύσεών της.

Σημαντικό πλεονέκτημα των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτελεί η δυνατότητα πώλησης των μετοχών της Α.Ε.Ε.Α.Π. και συνακόλουθης άμεσης ρευστοποίησης του επενδεδυμένου κεφαλαίου. Αντίθετα με τις δυσκολίες που μπορεί να παρουσιάζει η πώληση ή μίσθωση ενός ακινήτου, δεδομένων των επιπέδων προσφοράς και ζήτησης στην κτηματαγορά κάθε περίοδο, η συμμετοχή σε μια Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί να εξασφαλίσει τη ρευστότητα του κεφαλαίου στην επιθυμητή περίοδο μέσω συναλλαγών στο Χ.Α. ή σε κάποια αντίστοιχη αγορά. Επίσης, δίνεται η δυνατότητα συμμετοχής στην Α.Ε.Ε.Α.Π. ακόμα και σε επενδυτές με σχετικά μικρό διαθέσιμο κεφάλαιο το οποίο κάτω από άλλες συνθήκες δε θα ήταν επαρκές για επένδυση σε ακίνητα.

Στα επόμενα χρόνια ο θεσμός των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία αναμένεται να αναπτυχθεί σημαντικά και να αποτελέσει μια ιδιαίτερα δημοφιλή μορφή επένδυσης. Με δεδομένο το ενδιαφέρον που εκτιμάται ότι θα επιδείξουν για τη δημιουργία ανάλογων εταιρειών μεγάλοι χρηματοοικονομικοί οργανισμοί, πολλοί από τους οποίους διαθέτουν σήμερα τεράστια ακίνητη περιουσία, είναι προφανές ότι η ανάπτυξη των Α.Ε.Ε.Α.Π. θα δημιουργήσει τον κύριο κορμό θεσμικών επενδυτών ακινήτων στην Ελλάδα και θα καθορίσει αποφασιστικά το μέλλον και την ανάπτυξη της κτηματαγοράς.

Αποτιμήσεις Επενδύσεων

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αδειοδοτούνται και παρακολουθούνται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Τα άρθρα 22 και 27 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει) θέτουν το πλαίσιο αποτίμησης επενδύσεων που ισχύει για τις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ετήσια Αποτίμηση

Δυνάμει των ρυθμίσεων του νομοθετικού πλαισίου περί αποτίμησης επενδύσεων, το χαρτοφυλάκιο των επενδύσεων της Εταιρείας σε Ακίνητη Περιουσία πρέπει να αποτιμάται στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης από ορκωτό εκτιμητή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική έκθεση που συντάσσεται για το σκοπό αυτό από εκτιμητή του Σ.Ο.Ε. Ο εκτιμητής ορίζεται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, μαζί με τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή της.

Αποτίμηση σε περίπτωση επενδύσεων ή ρευστοποίησης επενδύσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει), πριν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επενδύσουν σε ακίνητο ή σε δικαίωμα επί ακινήτου ή σε μετοχές Εταιρείας Ειδικού Σκοπού, προϋπόθεση είναι το συγκεκριμένο ακίνητο, δικαίωμα επί ακινήτου ή μετοχές Εταιρείας Ειδικού Σκοπού να έχουν αποτιμηθεί από ορκωτό εκτιμητή του Σ.Ο.Ε. Προκειμένου περί ακινήτων που θα αποκτηθούν από την Α.Ε.Ε.Α.Π. βάσει προσυμφώνου, η εκτίμηση πραγματοποιείται πριν από την οριστική μεταβίβαση τους στις Α.Ε.Ε.Α.Π. Κατά την εκτίμηση λαμβάνεται υπόψη κάθε γεγονός το οποίο μπορεί να επηρεάσει την αξία της συγκεκριμένης επένδυσης προτού η επένδυση αυτή περιληφθεί στο χαρτοφυλάκιο των Α.Ε.Ε.Α.Π. Η εκτίμηση αυτή είναι δεσμευτική. Το τίμημα που θα καταβάλει για την απόκτηση τέτοιου περιουσιακού στοιχείου δεν επιτρέπεται να είναι υψηλότερο του 5% από την εκτιμηθείσα αξία του, όπως αυτή προσδιορίστηκε από τον εκτιμητή.

Οι ίδιες διατυπώσεις αποτίμησης ισχύουν κατά την εκποίηση ακινήτου του χαρτοφυλακίου των Α.Ε.Ε.Α.Π. Παρομοίως κατά την εκποίηση ακινήτου του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, το τίμημα που εισπράττουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν επιτρέπεται να είναι χαμηλότερο του 5% από την αξία του ακινήτου όπως αποτιμήθηκε από τον εκτιμητή. Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση των ανωτέρω μετοχών ή ακινήτου στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα των Α.Ε.Ε.Α.Π., πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτηση τους.

Αποτίμηση μέσω χρηματαγοράς

Η αποτίμηση των μέσων χρηματαγοράς του χαρτοφυλακίου επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. πραγματοποιείται σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 13/350/31.08.2005 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 30 του Ν.3371/2005, όπως ισχύει. Σχετικά με εισηγμένα μέσα χρηματαγοράς, η εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει βάσει της απόφασης 8/259/19.12.2002 να αναφέρει μεταξύ άλλων, το κόστος κτήσης και την τρέχουσα αγοραία αξία των εν λόγω μέσων χρηματαγοράς. Εάν στο τέλος της εταιρικής χρήσης διαπιστωθεί από την αποτίμηση ότι υπήρξε ζημία συνδεδεμένη με τις επενδύσεις της σε μέσα χρηματαγοράς, μπορεί να καταγραφεί μία πρόβλεψη για ολόκληρο το ποσό της ζημίας.

Αποτίμηση και λογιστική μεταχείριση

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου 2778/1999, σε περίπτωση που κατά την ετήσια αποτίμηση ενός ακινήτου του χαρτοφυλακίου των Α.Ε.Ε.Α.Π. στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης διαπιστωθεί υποτίμηση της αξίας του σε σχέση με την αξία κτήσης του, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να σχηματίσει πρόβλεψη για τη ζημία.

Αντιθέτως, εάν κατά την ετήσια αποτίμηση ενός ακινήτου του χαρτοφυλακίου των Α.Ε.Ε.Α.Π. στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης διαπιστωθεί ανατίμηση της αξίας του σε σχέση με την αξία κτήσης του, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να αναγράφουν στις Οικονομικές τους Καταστάσεις την αξία κτήσης του ενώ η υπεραξία που διαπιστώνεται από την αποτίμηση αναγράφεται σε ξεχωριστή κατάσταση υπεραξιών ακινήτων που συνοδεύει τον Ισολογισμό των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Στο βαθμό που οι παραπάνω διατάξεις αποτίμησης της επένδυσης αντίκεινται στις απαιτήσεις των Δ.Λ.Π., πρέπει να ικανοποιούνται οι απαιτήσεις των Δ.Λ.Π.

Καταστάσεις Επενδύσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 25 του Νόμου 2778/1999, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι υποχρεωμένες να δημοσιεύουν στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων των διαθεσίμων της με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Ως προς τα δικαιώματα επικαρπίας ή ψιλής κυριότητας ακινήτων όπως και ως προς τα δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου, η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων περιέχει υποχρεωτικά περιγραφή του δικαιώματος, την πραγματική αξία του σε σχέση με την πραγματική και την αντικειμενική αξία του ακινήτου στο οποίο αναφέρεται καθώς και οποιοδήποτε άλλο χρήσιμο στοιχείο για την αξιολόγηση των συγκεκριμένων επενδύσεων. Η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων βασίζεται σε έκθεση εκτιμητή του Σ.Ο.Ε. η οποία ελέγχεται επίσης από ορκωτό ελεγκτή. Η κατάσταση πρέπει να υποβάλλεται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς εντός ενός μηνός από το τέλος της σχετικής εξαμηνιαίας περιόδου (εκτός από ορισμένες πληροφορίες που μπορεί να σταθούν εντός διμήνου) και να δημοσιεύεται σε δύο ημερήσιες οικονομικές εφημερίδες.

Το ελάχιστο περιεχόμενο της κατάστασης επενδύσεων περιγράφεται στην απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς υπ' αριθμόν 8/259/19.12.2002, δυνάμει της οποίας απαιτείται επίσης να συμπεριλαμβάνεται αναλυτικός λογαριασμός αποτελεσμάτων για τη σχετική περίοδο, ένας συγκριτικός πίνακας με τις μεταβολές στην ονομαστική αξία, στην καθαρή θέση και στην χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της κατά τη διάρκεια των τριών τελευταίων διαχειριστικών χρήσεων (και τη σχετική εξαμηνιαία περίοδο, κατά περίπτωση) και η περιγραφή της επενδυτικής της πολιτικής, με ιδιαίτερη έμφαση στην περίοδο μετά την κατάσταση επενδύσεων.

Ασφάλιση

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει) και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλουν να ασφαλίζουν το χαρτοφυλάκιο ακινήτων τους κατά μίας σειράς κινδύνων για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική του αξία ή το κόστος αντικατάστασης ή εκ νέου κατασκευής του ακινήτου.

Επιπρόσθετα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να διαθέτουν ασφάλιση αστικής ευθύνης έναντι τρίτων που να καλύπτει ζημιές, σωματικές βλάβες και απώλεια ενοικίων για περίοδο δώδεκα (12) μηνών.

Εάν πρόκειται να πραγματοποιηθούν εργασίες αποπεράτωσης, αναπαλαίωσης, συντήρησης, μεταβολής χρήσης ή επισκευής σε κάποιο ακίνητο τους, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλουν να διαθέτουν ασφάλιση κατά των κινδύνων ανέγερσης με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές του έργου και υλικές ζημιές και σημαντικές βλάβες που θα προξενηθούν σε τρίτους. Στο βαθμό που προσλαμβάνονται εργολάβοι για τη διεκπεραίωση των εν λόγω εργασιών, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται επίσης να λάβουν εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης και κάλυψης προκαταβολών από τους εργολάβους αυτούς.

Στην μεγάλη πλειοψηφία των συμβάσεων μίσθωσης, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. ευθύνονται για την ασφάλιση των ακινήτων ενώ οι μισθωτές ευθύνονται για την ασφάλιση του δικού τους εξοπλισμού. Παρ' όλο που η ασφαλιστική κάλυψη των Α.Ε.Ε.Α.Π. πληροί τις απαιτήσεις της ελληνικής νομοθεσίας στο βαθμό που τα προϊόντα αυτά είναι διαθέσιμα στην αγορά, για ορισμένα είδη κινδύνων (όπως πόλεμος και σεισμός κατά τη διάρκεια κατασκευαστικών εργασιών) δεν προσφέρεται κάλυψη στην ελληνική ασφαλιστική αγορά.

Αναφορικά με την ασφάλιση των ακινήτων της Εταιρείας και σύμφωνα με την Έκθεση του Νομικού Ελέγχου, η ασφαλιστική εταιρεία «INTERAMERICAN ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΖΗΜΙΩΝ Α.Ε.» βεβαιώνει ότι η Εταιρεία, δυνάμει των ασφαλιστικών συμβολαίων που έχει συνάψει για τα ακίνητα της, καλύπτεται για τα εξής:

- Πυρκαγιά, κεραυνός, πυρκαγιά από δάσος, καπνός,
- Σεισμός και/ή πυρκαγιά από σεισμό συμπεριλαμβανομένων των ζημιών στα θεμέλια,
- Έκρηξη (απλή-ευρεία) συμπεριλαμβανομένων των ζημιών στον ίδιο λέβητα/θερμοσίφωνα,
- Τρομοκρατικές ενέργειες, στάσεις, απεργίες, πολιτικές ταραχές, κακόβουλος βλάβη, βανδαλισμός,
- Κλοπή δια ρήξεως ή αναρριχήσεως, συμπεριλαμβανομένων των ζημιών που θα προξενηθούν στα ασφαλιζόμενα αντικείμενα συνεπεία των ενεργειών του κλέπτη/κλεπτών.
- Βραχυκύκλωμα,
- Θύελλα, πλημμύρα, καταιγίδα, βροχή, χαλάζι, παγετός, χιόνι, διάρρηξη και/ή υπερχειλίση και/ή διαρροή σωληνώσεων ύδρευσης, θέρμανσης, κλιματισμού, πυρόσβεσης και αποχέτευσης,
- Ζημιές από καιρικά φαινόμενα ή από διάρρηξη στον ηλιακό θερμοσίφωνα και/ή κλιματιστικά μηχανήματα που βρίσκονται εκτός του κτιρίου,
- Θραύση κρυστάλλινων,
- Κατάρρευση/κατολίσηση/καθίζηση συνεπεία καλυπτομένων κινδύνων,
- Πτώση αεροσκαφών, πρόσκρουση οχημάτων,
- Απώλεια χρήσης του ακινήτου (απώλεια ενοικίων) για δώδεκα (12) μήνες.

Αναφορικά με τη συμμόρφωση της Εταιρείας με την 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και σύμφωνα με την ανωτέρω βεβαίωση της ασφαλιστικής εταιρείας, σημειώνεται ότι το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο όλων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημίας ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής, την πλήρη εμπορική αξία ή το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (ανοικοδόμηση της οικοδομής). Με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια αστικής ευθύνης και τις πρόσθετες πράξεις επί αυτών, η Εταιρεία καλύπτεται έναντι των παρακάτω κινδύνων:

- Αστική ευθύνη του ιδιοκτήτη λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους και

Σύμφωνα με το Νομικό Έλεγχο και αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ακινήτων στα οποία έχει επενδύσει τα διαθέσιμα της, η Εταιρεία δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει) και της υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι σήμερα δεν διενεργεί εργασίες αποπεράτωσης, συντήρησης ή αναπαλαιώσης ή αποκατάστασης ζημιών επί των ακινήτων της.

Δανεισμός

Επιτρέπεται η σύναψη δανείων από τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και η παροχή πιστώσεων σε αυτές μόνο από πιστωτικό ίδρυμα και για ποσά τα οποία, στο σύνολο τους, δεν θα υπερβαίνουν το πενήντα τοις εκατό (50%) του Ενεργητικού τους (στο εν λόγω ποσοστό δεν συνυπολογίζονται τα δάνεια που αναφέρονται στην επόμενη παράγραφο). Τα δάνεια αυτά μπορούν να χρησιμοποιηθούν και οι πιστώσεις μπορούν να δοθούν τόσο για την απόκτηση όσο και για την αξιοποίηση ακινήτων στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή/και των Εταιρειών Ειδικού Σκοπού της. Το σύνολο των δανείων που λαμβάνονται για την αποπεράτωση ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή των Εταιρειών Ειδικού Σκοπού της δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ποσοστό που αναγράφεται στο πρόγραμμα εργασιών αποπεράτωσης, επισκευής ή ανακαίνισης. Για την εξασφάλιση των δανείων και πιστώσεων της παρούσας παραγράφου επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη επί των κινήτων ή ακινήτων των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ως εξαίρεση των παραπάνω, οι ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. δύνανται επίσης να συνάπτουν δάνεια με πιστωτικό ίδρυμα για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες, εφόσον το ύψος των δανείων στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του συνόλου των Ιδίων Κεφαλαίων των Α.Ε.Ε.Α.Π. μειωμένων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π σε ακίνητα. Για την εξασφάλιση αυτών των δανείων και πιστώσεων επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη επί των αποκτηθέντων ακινήτων.

Φορολογία και Μέρισμα

Η Εκδότρια ως Α.Ε.Ε.Α.Π., απαλλήσσεται από το φόρο εισοδήματος επιχειρήσεων και υποχρεούται μόνο σε καταβολή ετήσιου φόρου 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα⁽⁴⁾, ο οποίος υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεων της, πλέον των διαθεσίμων της, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων.

Σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 8 του Ν. 2778/1999, το ίδιο φορολογικό καθεστώς ισχύει για τις ελληνικές ανώνυμες εταιρείες με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, των οποίων η Εταιρεία κατέχει τουλάχιστον το 90% των μετοχών.

Με την καταβολή του ετήσιου φόρου εξαντλείται η υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της όσον αφορά στο φόρο εισοδήματος, με την επιφύλαξη της παρακράτησης φόρου επί των τόκων ομολογιακών δανείων ως αναλύεται παρακάτω.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν. 3697/2008 σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων καθώς και του φόρου 10% επί της υπεραξίας κατά την πώληση εισηγμένων μετοχών κάθε διαχειριστικής χρήσης, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται

(4) Ο συντελεστής φόρου υπολογίζεται ως εξής: $10\% * (\text{Επιτόκιο Αναφοράς} + 1\%)$, π.χ. εάν το Επιτόκιο Αναφοράς είναι 4%, ο συντελεστής φόρου είναι $10\% * (4\% + 1\%) = 0,5\%$

για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Επίσης για τα διανεμόμενα μερίσματα στους μετόχους της Εταιρείας δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 54 του Κ.Φ.Ε.

Στο βαθμό που σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο η Εταιρεία επιτρέπεται να επενδύσει σε μέσα χρηματαγοράς, απαλλσσεται του φόρου εισοδήματος για τα εισοδήματα αυτά.

Ωστόσο, τα έσοδα από τόκους ομολογιακών δανείων υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου από τον πληρωτή ή την τράπεζα που μεσολαβεί ύψους 10% εάν τα ομόλογα από τα οποία προκύπτουν οι τόκοι αυτοί δεν έχουν αποκτηθεί τουλάχιστον 30 ημέρες πριν από το χρόνο που έχει οριστεί για την εξαργύρωση των τοκομεριδίων. Με την παρακράτηση αυτή εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας για τα εισοδήματα από τόκους ομολογιακών δανείων.

Σε περίπτωση αγοράς ακινήτου, η Εταιρεία απαλλσσεται από κάθε φόρο, τέλος, τέλος χαρτοσήμου, εισφορά, δικαίωμα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων, με την εξαίρεση του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας με συντελεστή 19% επί του τιμήματος, ο οποίος επιβάλλεται στην περίπτωση της αγοράς κτιρίων ή τμημάτων τους (καθώς και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά), των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται μετά την 01.01.2006 και εφόσον η αγορά πραγματοποιείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά.

Η Εταιρεία υποχρεούται καταρχήν σε καταβολή τέλους χαρτοσήμου με συντελεστή 3,6% επί των μισθωμάτων των οικοδομών κυριότητάς της που κείται στην Ελλάδα. Κατά τη συνήθη πρακτική της Εταιρείας, ολόκληρο το τέλος χαρτοσήμου μετακυλίεται στο μισθωτή. Ακολουθώντας προς τις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του Ν. 3522/2006, η Εταιρεία έχει δικαίωμα επιλογής υπαγωγής σε Φόρο Προστιθέμενης Αξίας με συντελεστή 19% των μισθωμάτων των ακινήτων της (ή μέρους αυτών) που μπορούν να χαρακτηριστούν ως εμπορικά κέντρα, σύμφωνα με τους ορισμούς της ΑΥΟΟ 1091805/πολ. 1111/28.09.2007.

Από το έτος 2008 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται ενιαίο τέλος στην ακίνητη περιουσία που έχει η Εταιρεία και βρίσκεται στην Ελλάδα, την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Για τον υπολογισμό του τέλους ακινήτων λαμβάνονται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα δικαιώματα κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Ως φορολογητέα αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σε αυτό δικαιώματος λαμβάνεται η αξία που προσδιορίζεται:

- α) με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41α του Ν. 1249/1982, όπου εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, και
- β) με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του Α.Ν. 1521/1950, στις λοιπές περιπτώσεις.

Για τα ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίσματα και βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα:

- α) η αξία των κτισμάτων υπολογίζεται με αντικειμενικά κριτήρια και
- β) η αξία του οικοπέδου με βάση τα συγκριτικά στοιχεία που υπάρχουν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Στα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού εφαρμόζεται η Αντικειμενική Αξία Γns.

Με την ΠΟΛ 1075/10.04.2008 διευκρινίζεται ότι, για τον υπολογισμό του τέλους σε περιοχές που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, λαμβάνεται υπόψη η αξία όπως προσδιορίζεται από το αντικειμενικό σύστημα και όχι το τίμημα που αναγράφεται στο μεταβιβατικό συμβόλαιο ή η λογιστική αξία αν πρόκειται για επιχείρηση.

Πέραν των ανωτέρω, η Εταιρεία ως Α.Ε.Ε.Α.Π., υπόκειται σε ειδικές νομοθετικές ρυθμίσεις που διέπουν την καταβολή μερίσματος.

Διευκόλυνση Εταιρικών Μετασχηματισμών

Ο Ν. 2166/1993 που εισήγαγε ένα ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς και απλουστεύει τις σχετικές διαδικασίες εταιρικών μετασχηματισμών, εφαρμόζεται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. οι οποίες:

- (α) έχουν συσταθεί είτε λόγω συγχώνευσης δύο ή περισσότερων εταιρειών, οι οποίες διαθέτουν Ακίνητη Περιουσία, είτε από διάσπαση ή απόσχιση κλάδου εταιρείας που διαθέτει Ακίνητη Περιουσία, ή
- (β) απέκτησαν Ακίνητη Περιουσία είτε λόγω συγχώνευσης με απορρόφηση άλλης εταιρείας που διαθέτει Ακίνητη Περιουσία ή λόγω διάσπασης ή απόσχισης κλάδου εταιρείας που διαθέτει Ακίνητη Περιουσία.

Θεματοφύλακας

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, οι επενδύσεις της Εταιρείας με εξαίρεση αυτές που αποτελούν την Ακίνητη Περιουσία της, πρέπει να κατατίθενται προς φύλαξη σε ή να φυλάσσονται από πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα με φυσική εγκατάσταση. Ο θεματοφύλακας μπορεί να αναθέτει τη φύλαξη μέσω χρηματαγοράς σε άλλο πρόσωπο, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στον Ν. 3371/2005, ως ισχύει. Ο θεματοφύλακας ευθύνεται έναντι της Εταιρείας και των μετόχων της για κάθε πταίσμα κατά την ενάσκηση των καθηκόντων του.

Αμοιβή Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με το νόμο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν επιτρέπεται να καταβάλουν κατά τη διάρκεια μίας εταιρικής χρήσης, στα μέλη του Διοικητικού τους Συμβουλίου αμοιβές που υπερβαίνουν συνολικά (α) το δέκα τοις εκατό (10%) των κερδών που διανεμήθηκαν στο τέλος της χρήσης ή (β) το είκοσι τοις εκατό (20%) της υπεραξίας του συνόλου των επενδύσεών τους, στο τέλος της χρήσης.

3.4.5 Ελληνική Νομοθεσία περί Ακινήτων⁽⁵⁾**1. Κυριότητα Ακινήτων στην Ελλάδα**

Η κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα που παρέχει πλήρη, άμεση και απόλυτη εξουσία επί ακινήτων. Η κυριότητα επί ακινήτων περιλαμβάνει όχι μόνο το έδαφος αλλά επεκτείνεται επίσης στα κτίρια που κατασκευάστηκαν επί του εδάφους και τα συστατικά και παραρτήματα αυτών.

Επιπρόσθετα, περιλαμβάνει το δικαίωμα χρήσης του ακινήτου και το δικαίωμα διάθεσης αυτού. Η κυριότητα επί ακινήτου μπορεί να ανήκει σε περισσότερους εξ αδιαίρετου κατ' ιδανικά μέρη, οπότε εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κοινωνία.

Όταν πρόκειται για οικοδομή, που έχει υπαχθεί στις διατάξεις του 1117ΑΚ, ο κύριος ορόφου ή διαμερίσματός του είναι αυτοδικαίως συγκύριος εξ αδιαίρετου κατ' ανάλογη μερίδα πάνω στα μέρη του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν στην κοινή και των λοιπών κυρίων χρήση, όπως είναι ιδίως το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, η αυλή.

Μεταγραφή Τίτλων

Η κτήση κυριότητας (καθώς και των δικαιωμάτων που επηρεάζουν την κυριότητα π.χ. εμπράγματος ασφάλειας) επί ακινήτου επέρχεται με τη μεταγραφή του τίτλου κτήσεως στο σχετικό βιβλίο μεταγραφών του αρμοδίου υποθηκοφυλακείου ή με την καταχώρηση στα κτηματολογικά φύλλα του αρμοδίου κτηματολογικού γραφείου για τις περιοχές όπου το κτηματολόγιο έχει τεθεί σε ισχύ.

(5) Το περιεχόμενο της ενότητας περιλαμβάνεται στην Έκθεση του Νομικού Ελέγχου.

Μεταβίβαση Ακινήτων στην Ελλάδα

Η κυριότητα ακινήτου συνήθως μεταβιβάζεται με σύμβαση ή δικαστική απόφαση. Η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου επέρχεται με μεταγραφή στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο του τίτλου μεταβίβασης, όπου λειτουργεί.

Εμπράγματα Ασφάλειες επί Ακινήτων

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, εμπράγματα ασφάλεια επί ακινήτων συνίσταται σε: (i) υποθήκη, που μπορεί να συσταθεί είτε από το νόμο είτε με συμβολαιογραφική πράξη ή δυνάμει τελεσίδικης δικαστικής απόφασης για την εξασφάλιση απαίτησης με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το ακίνητο και (ii) προσημείωση υποθήκης, που γίνεται μόνο ύστερα από δικαστική απόφαση και η οποία χορηγεί μόνο δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης.

Στην πράξη, επειδή τα συμβολαιογραφικά έξοδα για τη σύσταση υποθήκης ενδέχεται να είναι σημαντικά, οι συμμετέχοντες στην αγορά συνήθως επιλέγουν την οδό της «προσημείωσης υποθήκης», που είναι δικαίωμα υπό αίρεση που επιτρέπει στον δικαιούχο να τρέψει το δικαίωμά του κατά προτεραιότητα προσδιοριζόμενη από το χρόνο εγγραφής της προσημείωσης σε υποθήκη σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο εάν υπάρξει σχετική τελεσίδικη δικαστική απόφαση.

Η υποθήκη αφορά στο σύνολο του οικοπέδου που ανήκει στον ενυπόθηκο οφειλέτη, καθώς και τα κτίρια επ' αυτού και τυχόν άλλων συστατικών. Ως εμπράγματο δικαίωμα, η υποθήκη έχει παρακολουθηματικό χαρακτήρα και δύναται να αντιταχθεί κατά οιοδήποτε τρίτου απέκτησε μεταγενέστερα το ενυπόθηκο ακίνητο.

Σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων του ενυπόθηκου οφειλέτη, ο ενυπόθηκος δανειστής δικαιούται να επιδιώξει και να πετύχει την κατάσχεση και την μετέπειτα αναγκαστική εκποίηση του ενυπόθηκου ακινήτου με πλειστηριασμό, το εκπλειστηρίασμα από τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί για την ικανοποίηση της ασφαλισμένης απαίτησης και των απαιτήσεων των δανειστών που συμμετέχουν στη διαδικασία του πλειστηριασμού.

Η ελληνική νομοθεσία αναγνωρίζει την αρχή της χρονικής προτεραιότητας επί των εμπράγματων δικαιωμάτων. Ο εμπράγματος δανειστής ικανοποιείται κατά προτεραιότητα με βάση το χρόνο σύστασης του εμπράγματος δικαιωμάτος του σε σχέση με τους εγχειρόγραφους δανειστές, με εξαίρεση ορισμένες κατηγορίες προνομιούχων δανειστών.

Δουλείες

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο η πραγματική δουλεία (σε αντίθεση με την προσωπική δουλεία) είναι ένα περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου προς όφελος άλλου ακινήτου, με την οποία, στην περίπτωση της συνήθους δουλείας, ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου είναι υποχρεωμένος να ανέχεται ορισμένες πράξεις επέμβασης από τον κύριο του δεσπόζοντος ακινήτου. Εναλλακτικά, με την πραγματική δουλεία ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου υποχρεούται να απόσχει προς όφελος του δεσπόζοντος ακινήτου από ορισμένες πράξεις τις οποίες θα είχε δικαίωμα να επιχειρεί ως κύριος του δουλεύοντος ακινήτου.

Οι πιο συνήθεις πραγματικές δουλείες είναι: (i) δουλεία διόδου, χορήγηση του δικαιώματος διέλευσης μέσα από ακίνητο με συγκεκριμένους όρους, (ii) δουλεία διοχέτευσης ή αποχέτευσης νερού ή/και σωληνώσεων και (iii) δουλεία μη παρεμπόδισης της θέας του δεσπόζοντος ακινήτου. Το αντικείμενο των δουλειών δεν ρυθμίζεται περιοριστικά επιτρέποντας πολλαπλές δουλείες να δημιουργηθούν υπέρ ενός ή περισσότερων ακινήτων.

Η πράξη σύστασης μιας δουλείας πρέπει να περιβάλλεται με το συμβολαιογραφικό τύπο και να μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο, προκειμένου να ισχύουν τα σχετικά δικαιώματα έναντι τρίτων.

Προσωπικές δουλειές αποτελούν η επικαρπία, η οίκηση και άλλα εμπράγματα δικαιώματα προσωπικής δουλειάς που να παρέχει κάποια εξουσία ή χρησιμότητα υπέρ ορισμένου προσώπου (περιορισμένες προσωπικές δουλειές).

2. Ελληνική Νομοθεσία για τις μισθώσεις

Στο πλαίσιο της ελληνικής νομοθεσίας, οι μισθώσεις εν γένει ρυθμίζονται από τον Αστικό Κώδικα. Οι μισθώσεις ακινήτων που πρόκειται να χρησιμοποιηθούν για ορισμένες εμπορικές δραστηριότητες ή για την άσκηση ορισμένου επαγγέλματος ρυθμίζονται από το Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων και από τον Ελληνικό Αστικό Κώδικα, στο βαθμό που το Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων δεν ορίζει διαφορετικά. Η Ελληνική νομοθεσία και ειδικά το Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων παρέχει σημαντική προστασία και στα δύο μέρη, συμπεριλαμβανομένων των περιορισμών ως προς την ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης, ως προς τους λόγους καταγγελίας της μίσθωσης και τις διαδικασίες έξωσης, οι οποίες αποβλέπουν στην προστασία του μισθωτή. Η πλειονότητα των διατάξεων του Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων είναι αναγκαστικού δικαίου και τα συμβαλλόμενα μέρη μπορούν να αποκλίνουν από αυτές μόνο δυνάμει μεταγενέστερης έγγραφης τροποποίησης της σύμβασης μίσθωσης, εκτός αν ο νόμος ορίζει διαφορετικά.

Οι συμβάσεις μίσθωσης εν γένει καταρτίζονται εγγράφως και πρέπει να θεωρηθούν από τις φορολογικές αρχές εντός 30 ημερών από την υπογραφή τους. Σε περίπτωση μη τήρησης αυτής της υποχρέωσης, οι εν λόγω συμβάσεις καθώς και τυχόν τροποποιήσεις τους στερούνται αποδεικτικής ισχύος ενώπιον Ελληνικών δικαστηρίων και δημοσίων αρχών.

Ελάχιστη Διάρκεια των Συμβάσεων Εμπορικής Μίσθωσης

Οι συμβάσεις εμπορικής μίσθωσης έχουν ελάχιστη διάρκεια 12 έτη, αλλά μπορούν να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας.

Ύψος Μισθωμάτων και Αναπροσαρμογή Μισθωμάτων

Το μίσθωμα μπορεί να καθοριστεί ελεύθερα από τους συμβαλλομένους στη σύμβαση εμπορικής μίσθωσης και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και κατά το συμφωνημένο ύψος. Σε περίπτωση που στη σύμβαση μίσθωσης δεν γίνεται πρόβλεψη αναπροσαρμογής του μισθώματος ή η σχετική ρήτρα είναι άκυρη, το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται μετά από δύο έτη από την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης σε ποσοστό ετησίως όχι κατώτερο από 6% της αξίας του μισθίου, όπως ορίζεται από την ελληνική νομοθεσία (4% για τους ακάθλιπτους χώρους του ακινήτου), εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που δικαιολογούν διαφορετική αναπροσαρμογή. Τυχόν μεταγενέστερη αναπροσαρμογή στις περιπτώσεις αυτές γίνεται ετησίως και ανέρχεται στο 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία) για το μήνα που λαμβάνει χώρα η αναπροσαρμογή, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους. Το προσαυξημένο μίσθωμα καταβάλλεται κατόπιν έγγραφης ειδοποίησης του εκμισθωτή προς τον μισθωτή.

Συμβάσεις Υπομίσθωσης

Εκτός εάν συμφωνείται διαφορετικά στη σύμβαση μίσθωσης, ο μισθωτής δυνάμει σύμβασης εμπορικής μίσθωσης δεν έχει δικαίωμα να παραχωρήσει τη χρήση του ακινήτου σε τρίτον. Κατ' εξαίρεση, τρεις (3) μήνες μετά από τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης, ο μισθωτής μπορεί να παραχωρήσει τη χρήση του μισθίου σε προσωπική εταιρεία ή εταιρεία περιορισμένης ευθύνης, στην οποία συμμετέχει ο μισθωτής τουλάχιστον κατά 35%. Οι εταίροι μίας τέτοιας προσωπικής εταιρείας ή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης μπορούν να αλλάξουν μόνο μία φορά, εκτός εάν ο εκμισθωτής συναινέσει σε περαιτέρω μεταβολή. Σε περίπτωση υπομίσθωσης, καθώς και στην περίπτωση αλλαγής των εταίρων του υπομισθωτή, κατόπιν αίτησης του εκμισθωτή το μίσθωμα αυξάνεται κατά 20%.

Η ελάχιστη συμβατική διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων εφαρμόζεται και στις υπομισθώσεις δεσμεύοντας το μισθωτή (υπό την ιδιότητά του ως υπεκμισθωτή) απέναντι στον υπομισθωτή.

Η υπομισθωση εξαρτάται από την κύρια μίσθωση. Σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης για οποιονδήποτε λόγο, λύεται επίσης η υπομισθωση. Σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης υπομισθωσης νωρίτερα λόγω καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης, ο υπεκμισθωτής μπορεί να ευθύνεται έναντι του υπομισθωτή για την αδυναμία παραχώρησης της χρήσης του μισθίου στον υπομισθωτή για την υπολειπόμενη χρονική περίοδο.

Σε περίπτωση υπομισθωσης, ο μισθωτής / υπεκμισθωτής παραμένει υπεύθυνος έναντι του εκμισθωτή για την τήρηση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης.

Καταγγελία των Συμβάσεων Μίσθωσης

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ελληνικού Αστικού Κώδικα, οι συμβάσεις μίσθωσης ορισμένου χρόνου λήγουν με την πάροδο του χρόνου αυτού, χωρίς να απαιτείται γνωστοποίηση καταγγελίας.

Οι συμβάσεις μίσθωσης αορίστου χρόνου δύνανται να καταγγελθούν με πρότερη γνωστοποίηση εντός των χρονικών ορίων που προβλέπονται από το Νόμο. Γενικά, ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης πριν την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου εάν (i) δεν του παραχωρήθηκε προσηκόντως ή του αφαιρέθηκε, μεταγενέστερα, η χρήση του μισθίου ή (ii) υπάρχει σπουδαίος λόγος που δικαιολογεί την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης.

Αντίθετα, γενικώς ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης εάν (i) ο μισθωτής καθυστερεί να καταβάλει το μίσθωμα, περίπτωση κατά την οποία η σύμβαση πρέπει να καταγγελθεί εντός συγκεκριμένης χρονικής περιόδου, (ii) ο μισθωτής κάνει κακή χρήση του μισθίου ή δεν συμπεριφέρεται όπως θα έπρεπε απέναντι στους άλλους ενοίκους του ακινήτου. Κάθε αντισυμβαλλόμενος μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση αν συνομολογήθηκε για χρόνο περισσότερο από 30 έτη ή για όλη τη ζωή του εκμισθωτή ή του μισθωτή, αφότου περάσουν 30 έτη από τη σύναψη της σύμβασης, σύμφωνα με τις διατάξεις για τις μισθώσεις αορίστου χρόνου.

Επιπρόσθετα, οι συμβάσεις εμπορικής μίσθωσης μπορεί να καταγγελθούν για μια σειρά λόγων που παρατίθενται στο Π.Δ. 34/1995 επί εμπορικών μισθώσεων όπως ισχύει. Ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση δύο (2) χρόνια μετά την έναρξη της μίσθωσης με έγγραφη καταγγελία προς τον εκμισθωτή. Στην περίπτωση αυτή, τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται έξι (6) μήνες από την καταγγελία και ο μισθωτής πρέπει να καταβάλει στον εκμισθωτή μισθώματα τεσσάρων (4) μηνών ως αποζημίωση για την πρόωγη καταγγελία.

Τα συμβαλλόμενα μέρη μιας σύμβασης εμπορικής μίσθωσης μπορούν να συμφωνήσουν να παραιτηθούν από το δικαίωμα καταγγελίας και από άλλα δικαιώματα που τους παρέχονται από την ελληνική νομοθεσία εφόσον, μεταξύ άλλων, υπογραφεί μεταγενέστερη μετά της ημερομηνίας της αρχικής σύμβασης μίσθωσης συμφωνία.

Ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει μία σύμβαση εμπορικής μίσθωσης (i) στην περίπτωση που ο μισθωτής υπεκμισθώνει το μίσθιο, παρά την απαγορευτική διάταξη του Νόμου, εκτός εάν επιτρέπεται συμβατικά ή (ii) μετά τη λήξη της συμφωνημένης διάρκειας της μίσθωσης, αλλήλ' όχι πριν την πάροδο τριών (3) ετών (ή 18 μηνών σε ορισμένες περιπτώσεις) από την έναρξη της μίσθωσης, προκειμένου ο εκμισθωτής να χρησιμοποιήσει το μίσθιο για ορισμένες εμπορικές δραστηριότητες που προβλέπονται στο Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων. Τα αποτελέσματα της καταγγελίας για τον παραπάνω λόγο επέρχονται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από την σχετική γνωστοποίηση προς το μισθωτή, εκτός εάν το δικαστήριο, μετά από αίτηση του μισθωτή παραπείνει τη σχετική χρονική περίοδο για έξι (6) επιπλέον μήνες, ή (iii) μετά από συγκεκριμένες χρονικές περιόδους ανάλογα με τη διάρκεια της μίσθωσης, για την ανοικοδόμηση του ακινήτου. Κατ' αρχήν, τα αποτελέσματα της καταγγελίας για το λόγο αυτό επέρχονται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από την σχετική γνωστοποίηση προς τον μισθωτή (ή σε

ορισμένες περιπτώσεις δέκα οκτώ), εκτός εάν το δικαστήριο κατόπιν αίτησης του μισθωτή παρατείνει τη σχετική χρονική περίοδο για έξι (6) επιπλέον μήνες, ή (iv) με πρότερη γνωστοποίηση τριών (3) μηνών, στην περίπτωση που οι αρμόδιες αρχές χαρακτηρίσουν το ακίνητο ως ετοιμόρροπο και κατεδαφιστέο κατά μεγάλο και ουσιώδες μέρος του ή (v) αν ο μισθωτής κηρυχθεί σε πτώχευση, από την ημερομηνία που η σχετική δικαστική απόφαση καταστεί τελεσίδικη, ή σε περίπτωση αίτησης πτώχευσης του μισθωτή, από την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης του πρωτοδικείου και με πρότερη γνωστοποίηση τριών (3) μηνών.

Εάν μία σύμβαση μίσθωσης καταγγελθεί με πρωτοβουλία του εκμισθωτή λόγω της συμπλήρωσης της κατά το νόμο ελάχιστης δωδεκαετούς διάρκειας, ο εκμισθωτής οφείλει να καταβάλει στο μισθωτή ποσό ίσο με το καταβληθέν κατά το χρόνο καταγγελίας ή λήξης της μίσθωσης μίσθωμα είκοσι τεσσάρων (24) μηνών. Το ποσό αυτό είναι καταβλητέο στον αποχωρούντα μισθωτή ως αποζημίωση για την άυλη εμπορική αξία που έχει προσδώσει η στέγαση του μισθωτή στο συγκεκριμένο μίσθιο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να καταβάλει το ποσό αυτό πριν την απόδοση του μισθίου από το μισθωτή, αλλιώς ο μισθωτής δικαιούται να αρνηθεί την απόδοση του μισθίου στον εκμισθωτή.

Υπάρχουν ορισμένες εξαιρέσεις στην υποχρέωση του εκμισθωτή να καταβάλει το παραπάνω ποσό, όπως ενδεικτικά στην περίπτωση που ο μισθωτής αποχωρήσει οικειοθελώς από το μίσθιο ή στην περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν απαιτήσει δικαστικά την απόδοση του μισθίου από τον μισθωτή εντός εννέα (9) μηνών από τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης. Στη τελευταία περίπτωση, η μίσθωση θεωρείται ότι έχει παραταθεί για τέσσερα (4) έτη μετά την πάροδο των οποίων δεν οφείλεται το παραπάνω ποσό της αποζημίωσης.

3. Ελληνική Πολεοδομική και Ρυμοτομική Νομοθεσία

Η χωροταξία και ρυμοτομία στην Ελλάδα ρυθμίζονται κυρίως σε εθνικό και δημοτικό επίπεδο. Οι αρχές του νομοθετικού πλαισίου επικεντρώνονται στη διασφάλιση (i) της κατάλληλης και αναλογικής χρήσης της γης (συμπεριλαμβανομένης της κατανομής των διαφόρων χρήσεων), (ii) της υποστήριξης μίας αρμονικής και αναλογικής δημογραφικής και οικονομικής ανάπτυξης μέσω, μεταξύ άλλων, της καθιέρωσης αγροτικών, βιομηχανικών, οικιστικών και άλλων ζωνών, (iii) της προστασίας και διαφύλαξης των φυσικών πόρων και (iv) της διασφάλισης των εθνικών συμφερόντων.

Προκειμένου να κατασκευαστεί ένα νέο κτίριο (όπως επίσης και για την εκτέλεση άλλων συναφών εργασιών), απαιτείται οικοδομική άδεια η έκδοση της οποίας προϋποθέτει έλεγχο συμμόρφωσης με την ισχύουσα πολεοδομική και ρυμοτομική νομοθεσία. Η εν λόγω νομοθεσία μπορεί να επηρεάσει την ευχέρεια του κυρίου προς εκμετάλλευση του οικοπέδου, επιβάλλοντας περιορισμούς για συγκεκριμένες περιοχές κυρίως αναφορικά με το εμβαδόν, το ύψος, τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά ή την προτιθέμενη χρήση του υπό κατασκευή κτιρίου.

Η παράβαση της ισχύουσας πολεοδομικής και ρυμοτομικής νομοθεσίας μπορεί να οδηγήσει (i) στην επιβολή προστίμων στους κυρίους των κτιρίων που παραβιάζουν τη νομοθεσία, (ii) αποφάσεων για αλληλαγές στο κτίριο ή (iii) σε ορισμένες περιπτώσεις στην κήρυξη του κτιρίου ή μέρους του ως κατεδαφιστέου και ενδεχομένως την κατεδάφισή του. Επίσης, σε ορισμένες περιπτώσεις απειλούνται και ποινικές κυρώσεις εναντίον του παραβάτη.

4. Ελληνική Νομοθεσία για την Υγιεινή και την Ασφάλεια

Βάσει της ελληνικής νομοθεσίας πρέπει να τηρούνται μέτρα και προφυλάξεις υγιεινής και ασφάλειας για όλα τα κτίρια. Η φύση και η έκτασή τους μπορεί να διαφέρουν ανάλογα με την τοποθεσία, τις συγκεκριμένες συνθήκες και τη χρήση του κάθε ακινήτου. Ορισμένες χρήσεις, που χαρακτηρίζονται συνήθως από το στοιχείο του αυξημένου κινδύνου για το δημόσιο συμφέρον και το περιβάλλον (όπως εστιατόρια ή πρατήρια βενζίνης) μπορεί να επισύρουν πρόσθετες υποχρεώσεις υγιεινής και ασφάλειας.

Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα που κατέχει η Εταιρεία καθώς και αυτά που μπορεί να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σχετικών κανόνων και κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Όλα τα ακίνητα και οι δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στα ακίνητα εντός Ελλάδας υπόκεινται σε τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς νόμους και κανονισμούς που σχετίζονται με την περιβαλλοντική προστασία και την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια. Αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί εν γένει διέπουν την ποιότητα του αέρα και του ύδατος, την ηχορύπανση, τις έμμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις όπως, τη χρήση γης, την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, την αυξημένη δραστηριότητα των μηχανοκίνητων οχημάτων, τη διάθεση υγρών αποβλήτων, τις εκπομπές αερίων, τη διάθεση απορριμμάτων (συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων απορριμμάτων), καθώς και την αποκατάσταση τυχόν ρύπανσης.

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνήθως ευθύνονται για οιαδήποτε παράβαση των νόμων και των κανονισμών αυτών, αν και η ευθύνη που προκύπτει από ορισμένες δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που πραγματοποιούνται στα πλαίσια εμπορικής επιχείρησης, μπορεί να βαρύνει τους ασκούντες αυτές τις δραστηριότητες ανεξάρτητα από το αν ο ασκών τη δραστηριότητα είναι κύριος του ακινήτου ή μισθωτής. Ευθύνη μπορεί επίσης να γεννηθεί από οιαδήποτε παράβαση περιβαλλοντικών όρων και προϋποθέσεων που αποτέλεσαν προϋπόθεση για τη χορήγηση διοικητικής άδειας, βάσει μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Παρόλο που για όλες τις δραστηριότητες που μπορεί να έχουν δυσμενείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις απαιτείται η εκπόνηση μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, για την αγοραπωλησία ακινήτου δεν απαιτείται απαραίτητα η εκπόνηση τέτοιας μελέτης. Η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων αφορά στις δραστηριότητες που θα αναληφθούν στο εν λόγω ακίνητο και αποτελεί προϋπόθεση για τη χορήγηση των σχετικών διοικητικών αδειών και ως εκ τούτου αποτελεί υποχρέωση εκείνου που χρησιμοποιεί το ακίνητο και κατέχει την άδεια και όχι του κυρίου του συγκεκριμένου ακινήτου.

Οι ισχύοντες περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί προβλέπουν την επιβολή προστίμων και άλλων περιοριστικών διοικητικών μέτρων σε περίπτωση μη συμμόρφωσης, συμπεριλαμβανομένης της ανάκλησης της άδειας λειτουργίας της παραβαίνουσας επιχείρησης, από τοπικές αρχές ή ορισμένα πρόσωπα του δημοσίου τομέα.

Επίσης, ευθύνη μπορεί να γεννηθεί από τυχόν παράβαση των περιβαλλοντικών όρων βάσει των οποίων εκδόθηκαν οι σχετικές άδειες (σύμφωνα με τη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων). Προβλέπεται επίσης η δυνατότητα επιβολής ποινικών κυρώσεων συμπεριλαμβανομένης και της ποινής φυλάκισης κατά του Διοικητικού Συμβουλίου μιας εταιρείας. Ορισμένοι περιβαλλοντικοί νόμοι και γενικές αρχές μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να αποδοθεί ευθύνη για την εκπομπή και έκθεση σε επικίνδυνες ουσίες και τρίτοι μπορεί να επιδιώξουν αποζημίωση από τους ιδιοκτήτες ή αυτούς που λειτουργούν το ακίνητο για σωματική βλάβη ή περιουσιακή ζημία συνδεδεμένη με την έκθεση στις εκπεμπόμενες επικίνδυνες ουσίες.

Οι εσωτερικοί κανόνες λειτουργίας ορισμένων εταιρειών στην Ελλάδα προβλέπουν επίσης αυστηρή ευθύνη σε περίπτωση αθέτησης των περιβαλλοντικών υποχρεώσεων μιας εταιρείας. Το κόστος υπεράσπισης κατά των αξιώσεων ευθύνης, συμμόρφωσης με περιβαλλοντικές ρυθμιστικές απαιτήσεις, αποκατάστασης ακινήτου που έχει ρυπανθεί ή αποζημίωσης για σωματική βλάβη τρίτου θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς και ουσιαστικά τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας, τις εργασίες και τη χρηματοοικονομική της απόδοση. Επιπρόσθετα, η ύπαρξη επικίνδυνων ουσιών σε ακίνητο της Εταιρείας ή η αδυναμία σωστής και έγκαιρης αποκατάστασης, θα μπορούσαν επίσης να επηρεάσουν δυσμενώς την ικανότητά της να πωλήσει ή να εκμισθώσει το συγκεκριμένο ακίνητο.

Οι ισχύοντες περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί μπορεί επίσης να επιβάλουν περιορισμούς ως προς τον τρόπο χρήσης ενός ακινήτου ή τον τρόπο λειτουργίας μίας επιχείρησης και οι εν λόγω περιορισμοί μπορεί να απαιτούν

ουσιώδη έξοδα ή να εμποδίσουν την Εταιρεία από τη σύναψη συμβάσεων μίσθωσης με υποψήφιους μισθωτές που ενδέχεται να επηρεάζονται από τέτοιους νόμους.

Μερικοί από αυτούς τους νόμους και κανονισμούς μπορεί να τροποποιηθούν στο μέλλον ώστε να απαιτούν συμμόρφωση με νέα ή πιο αυστηρά μέτρα. Η συμμόρφωση με νέους ή πιο αυστηρούς νόμους ή κανονισμούς ή η πιο αυστηρή ερμηνεία των υφιστάμενων νόμων μπορεί να υποχρεώσουν την Εταιρεία να προβεί σε σημαντικά έξοδα. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι μελλοντικοί νόμοι, διατάγματα και κανονισμοί δεν θα δημιουργήσουν ένα καθεστώς αυστηρής περιβαλλοντικής ευθύνης, ή ότι η υπάρχουσα κατάσταση των ακινήτων της από περιβαλλοντικής άποψης δεν θα επηρεαστεί από τις λειτουργίες των μισθωτών της, από την υφιστάμενη κατάσταση της γης, από επιχειρήσεις πέριξ των ακινήτων, ή από δραστηριότητες τρίτων που δεν έχουν σχέση με την Εταιρεία. Επιπρόσθετα, υπάρχουν διάφοροι κανονισμοί πυροπροστασίας, υγιεινής και ασφάλειας και παρόμοιοι κανονισμοί με τους οποίους μπορεί η Εταιρεία να κληθεί να συμμορφωθεί και που μπορεί να αποτελέσουν τη βάση για να καταστεί η Εταιρεία υπεύθυνη για την καταβολή προστίμων ή αποζημιώσεων για μη συμμόρφωση.

3.4.6 Επενδυτικοί Περιορισμοί και Επενδυτικά Όρια⁽⁶⁾

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει), η Εταιρεία μπορεί να επενδύσει τα διαθέσιμά της μόνο:

- Σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού της σε Ακίνητη Περιουσία, ήτοι (α) Ακίνητα (i) κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα, ή επικαρπία, (ii) περατωμένα ή υπό αποπεράτωση/επισκευή (iii) που μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό. (β) Ως ακίνητα εννοούνται επίσης προσύμφωνα για την απόκτηση ακινήτων (υπό ορισμένες προϋποθέσεις) και (γ) συμμετοχή τουλάχιστον κατά 90% σε μετοχές ανώνυμης εταιρείας με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων όπου το σύνολο του παγίου κεφαλαίου τους είναι επενδεδυμένα σε ακίνητα που είναι έτοιμα προς χρήση,
- Σε μέσα χρηματαγοράς, κατά την έννοια του άρθρου 3 του Ν. 3283/2004, σύμφωνα με το οποίο ως μέσα χρηματαγοράς νοούνται «τα επαρκούς ρευστότητας μέσα που κατά κανόνα αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά και των οποίων η αξία μπορεί να προσδιοριστεί επακριβώς ανά πάσα στιγμή»,
- Σε άλλα κινητά πράγματα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας και τα οποία, μαζί με τα ακίνητα που αποκτά η Εταιρεία για την εξυπηρέτηση τέτοιων αναγκών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το δέκα τοις εκατό (10%) του συνολικού ενεργητικού της κατά το χρόνο της απόκτησής τους.

Γενικά, προκειμένου η Εταιρεία να μπορεί να επενδύσει σε δικαιώματα αγοράς ακινήτων που απορρέουν από προσύμφωνα, πρέπει να έχει συμβατικώς διασφαλισθεί:

- ο χρόνος αποπεράτωσης της κατασκευής του ακινήτου (σε περίπτωση ημιτελών ακινήτων),
- το μέγιστο τίμημα,
- η προκαταβολή τιμήματος (που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του τιμήματος),
- η ποινική ρήτρα του πωλητή που δεν μπορεί να υπολείπεται του 150% της προκαταβολής και
- η χρησιμοποίηση τους ως επαγγελματικής στέγης ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό εντός έξι (6) μηνών από την απόκτηση τους.

Τέλος, η Εταιρεία μπορεί να επενδύει τουλάχιστον στο 90% των μετοχών Εταιρειών Ειδικού Σκοπού εφόσον το σύνολο του ενεργητικού των εν λόγω εταιρειών έχει επενδυθεί εξ' ολοκλήρου σε ακίνητα που μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα.

(6) Το περιεχόμενο της ενότητας περιλαμβάνεται στην Έκθεση του Νομικού Ελέγχου.

Σε περίπτωση μη τήρησης των περιορισμών επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία, για λόγους ανεξάρτητους από τη βούληση της Εταιρείας, αυτή οφείλει να προβεί στις αναγκαίες ενέργειες, ώστε κατά την αποτίμηση της Ακίνητης Περιουσίας της στο τέλος της επόμενης διαχειριστικής χρήσης να μην υφίσταται η μη τήρηση.

Επίσης, σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 (ως ισχύει), η Εταιρεία ως Α.Ε.Α.Π. μπορεί να επενδύσει σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) ενώ για επενδύσεις σε κράτη εκτός Ε.Ο.Χ., οι επενδύσεις της Εταιρείας δεν πρέπει να υπερβαίνουν ποσοστό 10% του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα τα οποία αποκτώνται κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συνιστάται επικαρπία υπέρ της Εταιρείας.

Επιπλέον, αναφορικά με τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας:

- πρέπει να μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό (μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα) ή
- μπορεί να είναι υπό αποπεράτωση ή επισκευή (εργασίες συντήρησης ή αναπαλαίωσης ή μεταβολής χρήσης) και να μπορούν να χρησιμοποιηθούν στο άμεσο μέλλον για τους σκοπούς που αναγράφονται ανωτέρω, σύμφωνα με αναλυτικό πρόγραμμα που καταρτίζεται με ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας και κοινοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και που αναφέρει το χρονικό διάστημα εντός του οποίου προβλέπεται να ολοκληρωθεί η αποπεράτωση ή επισκευή του ακινήτου και αναλυτική πρόβλεψη των εξόδων. Επιπλέον, η αποπεράτωση ή επισκευή τους είναι δυνατόν να ολοκληρωθεί εντός εύλογου χρόνου και τα έξοδα αποπεράτωσης ή επισκευής δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί της συνολικής αξίας του ακινήτου, όπως θα υφίσταται μετά την αποπεράτωση ή επισκευή.

Η αξία του συνόλου των ακινήτων που η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει κατά πλήρη κυριότητα ως επενδύσεις, δεν πρέπει να υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρείας σε Ακίνητη Περιουσία. Ωστόσο, σύμφωνα με το Ν. 1665/1986 επιτρέπεται η απόκτηση από την Εταιρεία ως επένδυσης, δικαιωμάτων από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, σύμφωνα με τις ανωτέρω προϋποθέσεις, εφόσον το σύνολο αυτών των δικαιωμάτων δεν υπερβαίνει σε αξία το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των Ιδίων της Κεφαλαίων και καθένα από αυτά τα δικαιώματα δεν υπερβαίνει σε αξία το δέκα τοις εκατό (10%) των Ιδίων Κεφαλαίων της.

Η αξία κάθε ακινήτου του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει, κατά το χρόνο απόκτησής του, το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της.

Επιπλέον των ανωτέρω η Εταιρεία κατανοεί ότι μετά την τροποποίηση του Ν. 2778/1999 με το Ν. 3581/2007, οι επενδύσεις της σε μέσα χρηματαγοράς υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

- Η επένδυση σε μέσα χρηματαγοράς του ίδιου εκδότη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) επί του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού επενδύσεων της Εταιρείας σε μέσα χρηματαγοράς. Το ποσοστό του προηγούμενου εδαφίου αυξάνεται σε πενήντα τοις εκατό (50%), εάν πρόκειται για μέσα χρηματαγοράς τα οποία έχουν εκδοθεί ή για τα οποία έχει παρασχεθεί εγγύηση κράτους - μέλους ή οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης κράτους - μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή δημόσιου διεθνούς οργανισμού στον οποίο μετέχει κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου,
- Οι επενδύσεις αυτές γίνονται υποχρεωτικά σε μέσα χρηματαγοράς τουλάχιστον έξι (6) εκδοτών,
- Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε μέσα χρηματαγοράς που εκδίδονται από εταιρείες με αντικείμενο δραστηριότητας την κατασκευή ή εκμετάλλευση ακινήτων, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν στο σύνολό τους το είκοσι τοις εκατό (20%) των επενδύσεων της Εταιρείας σε μέσα χρηματαγοράς,
- Η επένδυση σε μερίδια άλλων οργανισμών συλλογικών επενδύσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον οι συγκεκριμένοι οργανισμοί εμπίπτουν είτε στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 85/611 του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου είτε

στο πεδίο εφαρμογής του Ν. 2778/1999 ή αντίστοιχης νομοθετικής ή κανονιστικής ρύθμισης άλλου κράτους - μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου. Σε κάθε περίπτωση, η επένδυση σε καθέναν από τους ανωτέρω οργανισμούς δεν πρέπει να υπερβαίνει το τρία τοις εκατό (3%) του ανώτατου επιτρεπόμενου ορίου επένδυσης σε μέσα χρηματαγοράς και το σύνολο των επενδύσεων σε τέτοιους οργανισμούς δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%) του ανωτέρω ορίου.

Η Εταιρεία απαγορεύεται να αποκτήσει δικαίωμα σε ακίνητο, το οποίο είναι ενταγμένο στα αποθεματικό ασφαλιστικών εταιρειών.

Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση μετοχών Εταιρείας Ειδικού Σκοπού ή ακινήτου, στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της Εταιρείας, πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτηση τους.

3.4.7 Επενδυτική Λειτουργία της Εταιρείας

Βασική επιδίωξη της Εταιρείας αποτελεί η εδραίωση της ως σημαντικού παράγοντα της αγοράς εκμετάλλευσης ακινήτων. Στα πλαίσια αυτά, η Εταιρεία επιδιώκει την εκμετάλλευση του θεσμικού επενδυτικού πλαισίου ανάπτυξης της δραστηριότητας της, την μεγιστοποίηση της ωφέλειας που απορρέει από το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς λειτουργίας της, την διαμόρφωση ευνοϊκών όρων μίσθωσης καθώς και την διαμόρφωση ικανοποιητικής σχέσης κινδύνου-απόδοσης.

Η επίτευξη των παραπάνω στόχων επιδιώκεται στα πλαίσια της επενδυτικής λειτουργίας της Εταιρείας, η οποία στηρίζεται στους ακόλουθους άξονες:

- Διαρκής ενημέρωση σχετικά με τις εξελίξεις της αγοράς.
- Παρακολούθηση των αγορών ενδιαφέροντος σε μικροοικονομικό και μακροοικονομικό επίπεδο.
- Ενεργή διαχείριση του υφισταμένου χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας.
- Επιδίωξη επιλεκτικών επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα στην Ελλάδα.
- Επιλεκτικές επενδύσεις σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
- Βελτιστοποίηση της κεφαλαιακής δομής μέσω της αποτελεσματικής χρήσης δανεισμού.
- Υιοθέτηση ελκυστικής μερισματικής πολιτικής.

Η Επενδυτική Επιτροπή γνωμοδοτεί επί των προτεινόμενων επενδύσεων της Εταιρείας και το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει και υλοποιεί την επενδυτική της πολιτική.

Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής είναι οι κ.κ. Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος Δ.Σ., Ευθύμιος Μπουλούτας, Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Ιωάννης Αραγιώργης, Διευθύνων Σύμβουλος, Κυριάκος Μάγειρας, Μν Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Βενετσάνος Κάκκαβας, βασικός Μέτοχος της Εταιρείας (για περισσότερες πληροφορίες βλ. Ενότητα 3.13 «ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ»).

3.4.8 Εκτίμηση Αξίας Ακινήτων της Εταιρείας

Ακολουθώντας παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με τις Εκθέσεις Εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.). Σημειώνεται ότι η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να δημοσιεύει σε εξαμηνιαία βάση Έκθεση Επενδύσεων που να παρέχει λεπτομέρειες των επενδύσεων της, ταξινομημένες ανά κατηγορία. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων της Εταιρείας βασίζονται σε αποτίμηση του Σ.Ο.Ε. και είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Το Σ.Ο.Ε. αποτελεί τον θεσμοθετημένο εκτιμητικό οργανισμό της πολιτείας, το οποίο ιδρύθηκε με το Ν. 820/1978 και οι εκτιμήσεις του για τα ακίνητα των Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, προβλέπονται από τους Νόμους 2778/1999 και 2992/2002.

Το Σ.Ο.Ε. είναι με βάση το Ν. 2515/1997, νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα το οποίο εποπτεύεται από τους Υπουργούς Οικονομίας – Οικονομικών και Δικαιοσύνης.

Η από 03.10.2007 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας όρισε τον κ. Χαράλαμπο Χαραλαμπίδου του Παναγιώτη, ορκωτό εκτιμητή Α΄ Τάξης του Σ.Ο.Ε. (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 11), ως τακτικό εκτιμητή. Η αμοιβή του ανωτέρω εκτιμητή θα καθοριστεί σύμφωνα με την ΥΑ 1032117/709/0001, το άρθρο 22 παρ. 8 του Ν. 2778/1999 και με τις αποφάσεις του Εποπτικού Συμβουλίου του Σ.Ο.Ε., ως ισχύουν.

Το Σ.Ο.Ε. και τα μέλη του δεν συνδέονται και δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρεία, πλην των δαπανών εκτίμησης που λαμβάνει το Σ.Ο.Ε. για την παροχή των εκτιμητικών υπηρεσιών.

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2006-2008 προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις που διενεργήθηκαν από το Σ.Ο.Ε. ως εξής:

- **με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2006**

Φ.70.3/3.1/8510/30.10.2007 και αντικείμενο εκτίμησης τα επτά (7) ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας.

- **με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2007**

Φ.100/863/07.11.2007 και αντικείμενο εκτίμησης α) τα δέκα (10) ακίνητα που ήδη ανήκουν στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας και έχουν εκτιμηθεί κατά το 2007 σε ημερομηνίες προγενέστερες της 31.12.2007 β) ένα (1) ακίνητο που εκτιμήθηκε με την υπ' αριθμ. Φ.189/8930/31.12.2007 έκθεση, με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2007 και γ) πέντε (5) ακίνητα που αποτιμώνται για πρώτη φορά προκειμένου να εξεταστεί ενδεχόμενη αγορά τους από την Εταιρεία ώστε να αποτελέσουν κι αυτά ακίνητα του χαρτοφυλακίου της.

- **με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2008**

Φ.100/836/23.10.2008 και αντικείμενο εκτίμησης τα τριάντα (30) ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας.

- **με ημερομηνία εκτίμησης την 01.09.2008**

Φ.1238/9663/11.09.2008 και αντικείμενο εκτίμησης ένα (1) ακίνητο στο Ν. Μαγνησίας.

- **με ημερομηνία εκτίμησης την 31.08.2008**

Φ.1215/9633/02.09.2008 και αντικείμενο εκτίμησης ένα (1) ακίνητο στο Δήμο Θεσσαλονίκης.

Στην σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης του Ορκωτού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2008, αναφέρονται τα ακόλουθα:

«Για την σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής που ακολουθεί το Σ.Ο.Ε., ως μέλος της TEGoVA (THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS ASSOCIATIONS) και της IVSC (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE), ενώ ακόμη έχουν ληφθεί υπόψη τα IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS), το IVA 1 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION 1, APPLICATION FOR FINANCIAL REPORTING) των IVS 2005, καθώς επίσης και το IAS 40, δεδομένου ότι πρόκειται, κατά κανόνα, για επενδυτικά ακίνητα.

Οι αξίες που εκτιμώνται αναφέρονται στην εύλογη αγοραία αξία, και κατά κανόνα ανταποκρίνονται στη βέλτιστη χρήση των ακινήτων (HIGHEST AND BEST USE - HABU) που απαρτίζουν το υπό εξέταση χαρτοφυλάκιο.

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη περιλαμβάνονται και εκείνα που προσκόμισαν στο Σ.Ο.Ε. οι ενδιαφερόμενοι, οι προγενέστερες εκτιμήσεις του Σ.Ο.Ε. για ορισμένα από τα ακίνητα, καθώς και όσα προέκυψαν από τις αυτοψίες και από την έρευνα αγοράς».

Όλες οι εκθέσεις εκτίμησης διενεργήθηκαν από τον Ορκωτό Εκτιμητή κ. Χ. Χαραλαμπίδου (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 11) του Σ.Ο.Ε., Έσθιν 3, 11523, Αθήνα τηλ. 210 6466383. Οι εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία 30.06.2008 και οι μεταγενέστερες αυτών έχουν διενεργηθεί και από τον Ορκωτό Εκτιμητή κ. Ι. Αλεξόπουλο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 18) του Σ.Ο.Ε., Έσθιν 3, 11523, Αθήνα τηλ. 210 6466383. Σημειώνεται ότι ο Ορκωτός Εκτιμητής κ. Ι. Αλεξόπουλος ορίστηκε με την από 21.04.2009 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας και με την ίδια Τακτική Γενική Συνέλευση ανανεώθηκε η θητεία του Ορκωτού Εκτιμητή κ. Χ. Χαραλαμπίδου.

Σε όλες τις εκθέσεις του Σ.Ο.Ε. εφαρμόζονται οι ακόλουθες μέθοδοι εκτίμησης:

- η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων και
- η Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows (DCF)).

Η τελική σταθμισμένη αξία των εκτιμωμένων ακινήτων προκύπτει με τη χρήση των συντελεστών βαρύτητας 25% και 75%, αντίστοιχα για όλες τις εξεταζόμενες περιόδους.

Για κάθε ένα των ακινήτων ή συγκρότημα ακινήτων, έχουν συνταχθεί αυτοτελείς εκθέσεις εκτίμησης. Ακόμη γίνεται συνοπτική αναφορά στην κατάσταση του κάθε ακινήτου, όπως αυτή αποτυπώθηκε από αυτοψίες που πραγματοποιήθηκαν.

Ειδικότερα, κατά την εκτίμηση με βάση τη μέθοδο DCF, και σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (Οδηγία Νο 9) η εμπορική αξία ενός ακινήτου, προκύπτει αθροιστικά από τις προβλέψεις των μελλοντικών καθαρών εσόδων από τα υφιστάμενα ή μελλοντικώς επιτευχθέντα μισθώματα (εάν είναι υπό ανάπτυξη / αποπεράτωση) από την εκμετάλλευσή του, πλέον μίας αξίας μεταπώλησης που θα έχει στο τέλος του χρονικού ορίζοντα που εξετάζεται η επένδυση.

Η εν λόγω μέθοδος βασίζεται σε ξεκάθαρες παραδοχές (explicit assumptions) όσον αφορά στα εισοδήματα και έξοδα εκμετάλλευσής του ακινήτου, τα ποσοστά κενότητας, την μελλοντική μεταβολή / αναπροσαρμογή του μισθώματος κ.λ.π. και εφαρμόζεται τόσο για ακίνητα αποπερατωμένα και μισθωμένα ή για ακίνητα υπό αποπεράτωση.

Συγκεκριμένα για την Έκθεση εκτίμησης των ακινήτων με ημερομηνία την 31.12.2008, χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι εκτίμησης των συγκριτικών στοιχείων και η μέθοδος DCF, ως εξής:

Μεθοδολογική Προσέγγιση Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων

Πραγματοποιείται συστηματική έρευνα της κτηματαγοράς της ευρύτερης περιοχής του υπό εκτίμηση ακινήτου που βρίσκονται σε εμπορικούς, αθλητά και σε άλλους άξονες της περιοχής, τόσο σε εκσυγχρονισμένα παλαιά κτίρια, όσο και σε ριζικά ανακαινισμένα διατηρητέα και προκύπτουν τιμές χώρων ανάλογων με τους υπό εκτίμηση (επί καθαρών επιφανειών).

Εκτίμηση αξίας

Λαμβανομένων υπόψη των τιμών που προέκυψαν από την ενδελεχή έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, υπολογίζεται πλέγμα τιμών μονάδος των διαφόρων χώρων του εκτιμωμένου ακινήτου και σε συνδυασμό με τις καθαρές επιφάνειες αυτού προκύπτει η αποτίμηση της αξίας του ακινήτου, με βάση τη συγκριτική μέθοδο.

Μεθοδολογική Προσέγγιση Μεθόδου DCF

Πρόβλεψη Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.)

Εκτιμώντας τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στην αγορά, θεωρείται ότι για την εξεταζόμενη περίοδο ο Δ.Τ.Κ. θα είναι ίσος με 3,5%. Η διαφοροποίηση του ΔΤΚ δεν επηρεάζει ουσιαστικά τις αποτιμώμενες αξίες διότι αναπροσαρμόζεται κατάλληλα ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης το (IRR).

Ποσοστό Πληρότητας Ακινήτου

Το εν λόγω ποσοστό υπολογίζεται για το σύνολο του ακινήτου και προκύπτει, βάσει έρευνας της αγοράς λαμβάνοντας υπόψη α) τη διάρκεια που απαιτείται για την (επανα)μίσθωση του ακινήτου εφόσον αυτό είναι ελεύθερο καθώς και β) τον εκτιμώμενο αριθμό εναλλαχών μισθωτών για την εξεταζόμενη περίοδο.

Το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου εφαρμόζεται μόνο επί των επιφανειών οι οποίες δεν δεσμεύονται κατά την εξεταζόμενη περίοδο βάσει μισθωτηρίου συμβολαίου.

Εισοδήματα Ακινήτου κατά την εξεταζόμενη περίοδο (10 έτη)

Ο υπολογισμός των εισοδημάτων του ακινήτου προκύπτει με βάση τις συνολικές προς μίσθωση επιφάνειες του ακινήτου.

Στην περίπτωση που επιφάνειες του ακινήτου δεσμεύονται βάσει μισθωτηρίου συμβολαίου, το Σ.Ο.Ε. δέχεται ότι η μίσθωση είναι εγγυημένη και το μίσθωμα εισπράττεται για το σύνολο της διάρκειας του μισθωτηρίου εφόσον αυτή εμπίπτει εντός της εξεταζόμενης περιόδου, με τους όρους αναπροσαρμογής που προβλέπει το συμβόλαιο μίσθωσης.

Σε περίπτωση που το μισθωτήριο συμβόλαιο τερματίζει κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, θεωρείται ότι οι προς μίσθωση επιφάνειες μισθώνονται βάσει των επικρατούσων τιμών της αγοράς. Οι μελλοντικές επικρατούσες τιμές της αγοράς, θεωρείται ότι προκύπτουν βάσει των σημερινών τιμών (2008) αναπροσαρμοσμένες ετησίως βάσει Δ.Τ.Κ. + α %.

Σε περίπτωση που κατά την στιγμή της εκτίμησης υπάρχουν διαθέσιμες επιφάνειες προς μίσθωση, τότε αυτές μισθώνονται βάσει των επικρατούσων τιμών της αγοράς, αναπροσαρμοζόμενες ετησίως με Δ.Τ.Κ. + α %.

Υπολογισμός αξίας μεταπώλησης

Η αξία μεταπώλησης στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου, δεν λαμβάνει υπόψη τυχόν μισθωτήρια συμβόλαια εφόσον αυτά τερματίζουν μετά το πέρας αυτής και προκύπτει βάσει των δυνητικών εισοδημάτων του ακινήτου που αυτή προέρχεται από τις επικρατούσες τιμές της αγοράς. Η αξία μεταπώλησης υπολογίζεται αν τα δυνητικά εισοδήματα κεφαλαιοποιηθούν με το συντελεστή κεφαλαιοποίησης (exit yield) για το έτος (v+1).

Συντελεστής κεφαλαιοποίησης για αξία μεταπώλησης (Exit Yield)

Ο συντελεστής βάσει του οποίου κεφαλαιοποιήθηκαν τα μελλοντικά εισοδήματα του ακινήτου μετά το πέρας της εξεταζόμενης περιόδου (exit yield) υπολογίστηκε λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου (χρήση, θέση, παλαιότητα), την αγορά στην οποία ανήκει και το εύρος των εργασιών που εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθούν στο μέλλον και εντός της εξεταζόμενης περιόδου. Το exit yield κυμαίνεται, κατά κανόνα, μεταξύ 0% και 5% πλέον των αποδόσεων (entry yields) που επικρατούν σήμερα στην αγορά.

Συντελεστής προεξόφλησης – Εσωτερικός βαθμός απόδοσης (I.R.R.)

Ο συντελεστής που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των μελλοντικών ταμειακών ροών που παράγονται από το ακίνητο προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψη την επικρατούσα απόδοση της αγοράς (entry yields), το exit yield και την ετήσια μεταβολή των εισοδημάτων του ακινήτου.

Ανάλυση ευαισθησίας

Η ανάλυση ευαισθησίας έχει πραγματοποιηθεί ως προς την επίδραση που θα έχει στην αξία του ακινήτου, α) η μεταβολή κατά +2% (αύξηση και μείωση) του ποσοστού κενών χώρων του ακινήτου (β) η μεταβολή κατά +0,5% (αύξηση και μείωση) του συντελεστή προεξόφλησης- εσωτερικού βαθμού απόδοσης (I.R.R.).

Η Εταιρεία δηλώνει ότι οι ακολουθείσες μέθοδοι αποτίμησης των ακινήτων της εφαρμόζονται παγίως. Ειδικότερα δεν έχει υπάρξει μεταβολή στις μεθόδους αποτίμησης των ακινήτων κατά την περίοδο 2006-2008 καθώς και για τα ακίνητα που έχουν αποκτηθεί εντός του 2009.

Βάσει των εκθέσεων εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των επτά (7) ακινήτων του κατά την 31.12.2006 χαρτοφυλακίου της ανήλθε σε € 21.207 χιλ. και των έντεκα (11) ακινήτων του από 31.12.2007 χαρτοφυλακίου της σε € 29.115 χιλ. Βάσει της έκθεσης εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας με ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2008, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των τριάντα (30) ακινήτων του κατά την 31.12.2008 χαρτοφυλακίου της ανήλθε σε € 67.526 χιλ.

Σύμφωνα με τις συστάσεις της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Αρχών Κεφαλαιαγοράς (παρ. 130 της CESR/05-054b) η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει:

- i) να συντάσσεται από ανεξάρτητο ορκωτό εκτιμητή,
- ii) να εμπεριέχει την ημερομηνία ή τις ημερομηνίες αυτοψίας του ακινήτου,
- iii) να περιέχει λεπτομερή πληροφόρηση των σημαντικών ακινήτων απαραίτητη για το σκοπό της εκτίμησης,
- iv) να εμπεριέχει την ημερομηνία σύνταξης και να παραθέτει τον χρόνο στον οποίο αναφέρεται η εκτίμηση για κάθε ακίνητο, η οποία δεν μπορεί να ξεπερνά τον ένα χρόνο από την ημερομηνία δημοσίευσης του ενημερωτικού δελτίου με την προϋπόθεση ότι η εκδότρια εταιρεία βεβαιώνει στο Ενημερωτικό Δελτίο ότι δεν υπάρχουν σημαντικές αλλαγές από την ημερομηνία έκθεσης εκτίμησης,
- v) να περιέχει περίληψη όπου να αναφέρονται ξεχωριστά ο αριθμός των ακινήτων πλήρης κυριότητας και των ακινήτων που κατέχονται με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς επίσης και το σύνολο των εκτιμηθεισών αξιών τους (οι αρνητικές αξίες θα πρέπει να παρατίθενται ξεχωριστά και να μην αθροίζονται με τις λοιπές εκτιμηθείσες αξίες, τα διακριτά σύνολα θα πρέπει να παρατίθενται για ακίνητα που εκτιμώνται με διαφορετικές μεθόδους),
- vi) να συμπεριλαμβάνει επεξήγηση των διαφορών της εκτιμηθείσας αξίας και της αντίστοιχης αξίας η οποία περιλαμβάνεται στις τελευταίες δημοσιευμένες ετήσιες εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας, εφ' όσον ισχύει.

Αναφορικά με τα παραπάνω, η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι:

- i) Οι εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνίες εκτίμησης 31.12.2006, 31.12.2007 και 31.12.2008 έχουν συνταχθεί από το Σ.Ο.Ε. και είναι στην διάθεση του επενδυτικού κοινού κατόπιν σχετικής συναίνεσης του Σ.Ο.Ε. (βλ. ενότητα 3.2.5 «Έγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

- ii) Όσον αφορά στις εκθέσεις εκτίμησης που συντάχθηκαν από το Σ.Ο.Ε. με ημερομηνία 31.12.2008, οι αυτοψίες στα ακίνητα του από 31.12.2008 χαρτοφυλακίου έγιναν σε ημερομηνίες προγενέστερες της 31.12.2008 και βρίσκονται στην διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.2.5 «Εγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Αντίστοιχη πληροφόρηση παρατίθεται στις εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2006 και 31.12.2007 και οι οποίες βρίσκονται στην διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.2.5 «Εγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).
- iii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για το σκοπό της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης του Σ.Ο.Ε., οι οποίες βρίσκονται στην διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.2.5 «Εγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).
- iv) Η σχετική πληροφόρηση παρατίθεται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. οι οποίες βρίσκονται στην διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.2.5 «Εγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).
- v) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται:
 - α) ως προς την εκτιμηθείσα αξία και αναλυτική παρουσίαση του χαρτοφυλακίου ακινήτων: στην Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2008 η οποία βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.2.5 «Εγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).
 - β) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρείας: στις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2008 οι οποίες συντάχθηκαν βάσει των Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315. Οι Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 31.12.2008 βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.2.5 «Εγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).
- vi) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2008 η οποία βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.2.5 «Εγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Οι αποτιμήσεις ανά ακίνητο του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας κατά την 31.12.2008, όπως αυτές περιλαμβάνονται στις σχετικές εκθέσεις εκτίμησης, παρατίθενται στην ενότητα 3.4.10 του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Το Σ.Ο.Ε. συναινεί για την παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου, όλων των εκτιμήσεων που έχουν, κατά καιρούς, πραγματοποιηθεί από τα μέλη της, για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων επενδυτών. Η Εταιρεία βεβαιώνει ότι οι ανωτέρω πληροφορίες έχουν αναπαραχθεί σωστά και ότι, εξ όσων γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από το Σ.Ο.Ε. κατά την αναπαραγωγή των εν λόγω εκθέσεων στο Ενημερωτικό Δελτίο, δεν υπήρξαν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες στο Ενημερωτικό Δελτίο πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

3.4.9 Καταστάσεις Επενδύσεων

Η αξία των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτιμάται δύο φορές τον χρόνο και η σχετική Κατάσταση Επενδύσεων δημοσιεύεται ανά εξάμηνο, εξαιρουμένης της πρώτης Κατάστασης Επενδύσεων που μπορεί να έχει διάρκεια μεγαλύτερη του εξαμήνου. Η Εταιρεία κάνοντας χρήση του σχετικού νόμου, δημοσίευσε την πρώτη Κατάστα-

ση Επενδύσεων την 30.06.2008. Η Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2008 περιλαμβάνεται στον παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, με τη μορφή και στο πλαίσιο στο οποίο περιλαμβάνονται, με τη σύμφωνη γνώμη της Εταιρείας και κατόπιν σχετική συναίνεσης του Σ.Ο.Ε. και της ελεγκτικής εταιρείας που διενήργησε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες για την εν λόγω Κατάσταση Επενδύσεων. Η Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2008 βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.2.5 «Εγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Την διενέργεια προσυμφωνημένων διαδικασιών για την εν λόγω Κατάσταση Επενδύσεων διενήργησε ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής κ. Ιωάννης Λέος (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON A.E. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315.

3.4.10 Περιγραφή του από 31.12.2008 Χαρτοφυλακίου των Ακινήτων της Εταιρείας

Την 31.12.2008, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας διευρύνθηκε σε σχέση με την 31.12.2007 κατά είκοσι (20) νέα ακινήτα συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 14.194,66 τ.μ. και εκτιμηθείσας αξίας την 31.12.2008, σύμφωνα με το Σ.Ο.Ε., € 38.090 χιλ. Δυνάμει του από 15885/13.06.2008 συμβολαίου, η Εταιρεία μεταβίβασε το αγροτεμάχιο της Κυλλήνης στην εταιρεία «TERRA STABILE A.E.» προς € 300 χιλ., ποσό που καταβλήθηκε στην Εταιρεία την 26.06.2008. Συνεπώς, την 31.12.2008, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας αριθμούσε τριάντα (30) ακίνητα, συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 23.313,00 τ.μ. και εκτιμηθείσας αξίας την 31.12.2008, σύμφωνα με το Σ.Ο.Ε., € 67.526 χιλ. Το σύνολο των ακινήτων του κατά την 31.12.2008 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα και τα περισσότερα εξ αυτών στην Αττική. Τα ακίνητα αφορούν κατά ποσοστό 48,04% της συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας την 31.12.2008 σε χώρους γραφείων (συμπεριλαμβανομένων και των 854,47 τ.μ. του ακινήτου επί της οδού Τζωρτζ 4 στην Αθήνα που χρησιμοποιεί η Εταιρεία), 35,08% σε τραπεζικά καταστήματα και 16,88% σε εμπορικούς χώρους.

Η κατασκευή της πλειονότητας των ακινήτων του από 31.12.2008 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ολοκληρώθηκε μετά το 1980, πολλά εξ αυτών έχουν ανακατασκευαστεί, εκσυγχρονιστεί και ενισχυθεί κατά τα τελευταία πέντε χρόνια ενώ το σύνολο των ακινήτων συντηρείται ανελλιπώς και διατηρείται σε πολύ καλή κατάσταση.

Το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας (εξαιρουμένου του ακινήτου επί της Λεωφόρου Κηφισού 108 & Σαλαμινίας, Αιγάλεω, στο οποίο εκμισθώνεται μόνο μέρος του δώματος) είναι εκμισθωμένο με ποσοστό πληρότητας 100%. Επίσης, σημειώνεται ότι τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζωρτζ 4, Αθήνα, είναι ιδιοχρησιμοποιούμενο και η αξία του απεικονίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας στον λογαριασμό «Ενσώματα Πάγια». Ουσιαστικά όλα τα έσοδα της Εταιρείας προέρχονται από μισθώματα που εισπράττονται βάσει μακροχρόνιων μισθώσεων.

Την 31.12.2008, τα συνολικά Ετησιοποιημένα Μισθώματα Άνευ Χαρτοσήμου της Εταιρείας ανήλθαν σε € 4.482,75 χιλ., με το 45,59% να αφορά σε τραπεζικά καταστήματα, το 47,20% σε χώρους γραφείων και το 7,21% σε εμπορικούς χώρους (συμπεριλαμβανομένων των δωματίων των ακινήτων στο Μαρούσι και στο Αιγάλεω).

Την 31.12.2008, το 69,58% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου της Εταιρείας προήλθε από τέσσερις (4) μισθωτές: την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» (29,19%), την «ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.» (20,46%), την «ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΘΕΡΑΠΕΥΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ – ΥΓΕΙΑ Α.Ε.» (11,24%) και την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» (8,69%).

Η Εταιρεία έχει καταρτίσει μέχρι τώρα συμβάσεις μίσθωσης έως και 12ετούς διάρκειας, με ποσοστό ετήσιας αναπροσαρμογής μισθωμάτων από 0,75% του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) έως ΔΤΚ συν προσαύξηση 2%, καθώς και με σταθερό ποσοστό αναπροσαρμογής ανεξάρτητο του ΔΤΚ.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές μiktές εκμισθώσιμες επιφάνειες του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας την 31.12.2008, ανά τύπο ακινήτου:

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)			
		ΑΚΙΝΗΤΟ	ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
1	Βουκουρεστίου 21 & Βαλσαωρίτου, Αθήνα			452,10	452,10
2	Αλ. Πάντου 33, Καλλιθέα			2.885,42	2.885,42
3	Κ. Βάρναλη 13 & Α. Γκίνη, Χαλάνδρι	325,56			325,56
4	Λ. Πεντέλης 13 & Αφροδίτης, Χαλάνδρι			404,00	404,00
5	Μικράς Ασίας 61-63, Γουδή	429,50			429,50
6	Τζώρτζ 4, Πλ. Κάνιγγος, Αθήνα ⁽¹⁾	570,88		854,47	854,47
7	Καφαντάρη 5-7, Δάφνη	205,00			205,00
8	25ης Μαρτίου 77, Πτολεμαΐδα	242,70			242,70
9	Α. Παπανδρέου 65, Κορδελλιά, Θεσσαλονίκη	298,53			298,53
10	Καποδιστρίου 30, Μαρούσι ⁽²⁾			2.450,18	2.450,18
11	Λ. Ηλίουπόλεως 37 & Αίνου, Δάφνη	301,00			301,00
12	Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αθήνα	778,00			778,00
13	Β' Μεραρχίας & Κολλοκοτρώνη 116, Πειραιάς	849,00			849,00
14	Π. Τσαλδάρη 16-20 & Ερυθραίας, Περιστέρι	360,37			360,37
15	25ης Αυγούστου 4 & Μαρινέλη, Ηράκλειο Κρήτης	369,73			369,73
16	25ης Μαρτίου 125 & Δανιόλου, Θεσσαλονίκη	294,05			294,05
17	Φυλής 181 & Κολλοκοτρώνη, Καματερό	258,21			258,21
18	Λ. Κηφισίας 252-254 & Αγ. Βαρβάρας, Χαλάνδρι			1.500,75	1.500,75
19	Λ. Βουληγαγμένης 380 & Σπ. Μηλίου, Άγιος Δημήτριος	496,00			496,00
20	Λ. Κηφισού 108 & Σαλαμίνιας, Αιγάλεω ⁽³⁾			3.060,00	3.060,00
21	Ιφιγένειας 10 & Δάφνιδος, Ν. Ηράκλειο Αττικής	667,16			667,16
22	Λ. Ράλη 92-96, Πειραιάς ⁽⁴⁾			95,00	95,00
23	Γρ. Λαμπράκη 95-97 & Β. Γεωργίου 135, Πειραιάς ⁽⁴⁾			375,12	375,12
24	Α. Παπανδρέου 77, Χαλάνδρι	168,00			168,00
25	Αθηνάς 12 & Αβραμιώτου, Αθήνα	284,00			284,00
26	Λεωφ. Σαλαμίνος 62, Κερασίνη	262,22			262,22
27	Εθ. Οδός Λαρίσιος-Αθηνών	869,40			869,40
28	28ης Οκτωβρίου 33 & Υψηλάντου, Καλοχώρι, Θεσ/νίκη	149,39			149,39

Α/Α	ΑΚΙΝΗΤΟ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)			
		ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΣΥΝΟΛΟ
29	Ζεφύρου 56, Ερμού, Ηχοús & Αγ. Αναργύρων, Π. Φαλήρου		2.584,81		2.584,81
30	Καραγιώργη Σερβίας 4, Αθήνα		472,45		472,45
Σύνολο		8.178,70	11.200,18	3.934,12	23.313,00

(1) Αφορά σε τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζώρτζ 4 στην Αθήνα που χρησιμοποιείται από την Εταιρεία.

(2) Μέρος του δώματος του ακινήτου επί της οδού Καποδιστρίου 30 στο Μαρούσι μισθώνεται από την εταιρεία «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.».

(3) Το εν λόγω ακίνητο δεν είναι μισθωμένο. Η εταιρεία «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.» μισθώνει μέρος του δώματος του ακινήτου, το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου του οποίου την 31.12.2008 ανέρχεται σε € 36 χιλ.

(4) Πρόκειται για δύο ακίνητα τα οποία έχουν συνενωθεί και μισθώνονται από ένα μισθωτή.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές εκτιμηθείσες αξίες του από 31.12.2008 χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, σύμφωνα με την αποτίμηση του Σ.Ο.Ε., ανά μισθωτή και τύπο ακινήτου:

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΣΥΝΟΛΟ	ΣΥΝΟΛΟ (%)
1	Βουκουρεστίου 21 & Βαλαωρίτου, Αθήνα	NOTOS Α.Ε.		2.187		2.187	3,241%
2	Αθ. Πάντου 33, Καλλιθέα	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.		7.117		7.117	10,54%
3	Κ. Βάρναλη 13 & Α. Γκίνη, Χαλάνδρι	CITI BANK Α.Ε.	1.222			1.222	1,81%
4	Λ. Πεντέλης 13 & Αφροδίτης, Χαλάνδρι	Δ. ΧΑΪΚΑΛΗΣ Ο.Ε.			1.977	1.977	2,93%
5	Μικράς Ασίας 61-63, Γουδή	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.	1.517			1.517	2,25%
6	Τζώρτζ 4, Πλ. Κάνιγγος, Αθήνα	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	4.131			4.131	6,12%
		ΙΔΙΟΧΡΗΣΗ		2.984 ⁽¹⁾		2.984	4,42%
7	Καφαντάρη 5-7, Δάφνη	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.	990			990	1,47%
8	25ης Μαρτίου 77, Πτολεμαίδα	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	266			266	0,39%
9	Α. Παπανδρέου 65, Κορδελλιά, Θεσσαλονίκη	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	796			796	1,18%
10	Καποδιστρίου 30, Μαρούσι ⁽²⁾	ΥΓΕΙΑ Α.Ε.		6.249		6.249	9,25%
11	Λ. Ηλίουπόλεως 37 & Αίνου, Δάφνη	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	982			982	1,45%
12	Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αμπελόκηποι-Γουδή	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2.205			2.205	3,27%
13	Β' Μεραρχίας & Κολλοκοτρώνη 116, Πειραιάς	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2.280			2.280	3,38%

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΣΥΝΟΛΟ	ΣΥΝΟΛΟ (%)
14	Π.Τσαλδάρη 16-20 & Ερυθραίας, Περιστερί	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2.133			2.133	3, 16%
15	25ης Αυγούστου 4 & Μαρινέλη, Ηράκλειο Κρήτης	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	1.421			1.421	2,10%
16	25ης Μαρτίου 125 & Δανιόλου, Θεσσαλονίκη	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	679			679	1,01%
17	Φυλής 181, Καματερό	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	1.191			1.191	1,76%
18	Λ.Κηφισίας 252-254 & Αγ. Βαρβάρας, Χαλάνδρι	DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ		4.834		4.834	7,16%
19	Λ. Βουλιαγμένης 380 & Σπ. Μνησίου, Άγιος Δημήτριος	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	1.852			1.852	2,74%
20	Λ. Κηφισού 108 & Σαλαμινίας, Αιγάλεω ⁽³⁾	WIND Α.Ε.Β.Ε.			4.821	4.821	7,14%
21	Ιφιγένειας 10 & Δάφνιδος, Ν.Ηράκλειο	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.	1.280			1.280	1,90%
22	Λ. Ράλλη 92-96, Πειραιάς ⁽⁴⁾				147	147	0,22%
23	Γρ. Λαμπράκη 95-97 & Β. Γεωργίου 135, Πειραιάς ⁽⁴⁾	DSGI SOUTH EAST EUROPE			1.643	1.643	2,43%
24	Α. Παπανδρέου 77, Χαλάνδρι	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2.111			2.111	3,13%
25	Αθηνάς 12 & Αβραμιώτου, Αθήνα	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	1.496			1.496	2,22%
26	Λεωφ. Σαλαμίνος 62, Κερατσίνι	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	854			854	1,26%
27	Εθ. Οδός Λαρίσης-Αθηνών	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	1.424			1.424	2,11%
28	28ης Οκτωβρίου 33 & Υψηλάντου, Καλοχώρι, Θεσ/νίκη	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	523			523	0,77%
29	Ζεφύρου 56, Ερμού, Ηχούς & Αγ. Αναργύρων, Π. Φαλήρου	GRANT THORNTON Α.Ε.		4.492		4.492	6,65%
30	Καραγιώργη Σερβίας 4, Αθήνα	PRAXIS INTERNATIONAL AXE		1.722		1.722	2,55%
Σύνολο			29.352,59	29.585,41	8.588,00	67.526,00	100%

(1) Αφορά σε τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζωρτζ 4 στην Αθήνα που χρησιμοποιείται από την Εταιρεία.

(2) Μέρος του δαμάτου του ακινήτου επί της οδού Καποδιστρίου 30 στο Μαρούσι μισθώνεται από την εταιρεία «WIND HELLAS ΤΗΛΕΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.».

(3) Το εν λόγω ακίνητο δεν είναι μισθωμένο. Η εταιρεία «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.» μισθώνει μέρος του δώματος του ακινήτου, το εμποποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου του οποίου την 31.12.2008 ανέρχεται σε € 36 χιλ.

(4) Πρόκειται για δύο ακίνητα τα οποία έχουν συνενωθεί και μισθώνονται από έναν μισθωτή.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Ο πίνακας που ακολουθεί παραθέτει τα τρία (3) μεγαλύτερα ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, βάσει εκμισθώσιμης επιφάνειας την 31.12.2008:

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.)	% ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ
Λ.Κηφισού 108 & Σαλαμινίας, Αιγάλεω ⁽¹⁾	-	3.060,00	13,13%
Αθ. Πάντου 33, Καλλιθέα	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK A.E.	2.885,42	12,38%
Ζεφύρου 56, Ερμού, Ηχούς & Αγ. Αναργύρων, Π. Φαλήρου	GRANT THORNTON A.E.	2.584,81	11,09%
Σύνολο		8.530,23	36,59%

(1) Το εν λόγω ακίνητο δεν είναι μισθωμένο. Η εταιρεία «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.» μισθώνει μέρος του δώματος του ακινήτου, το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου του οποίου την 31.12.2008 ανέρχεται σε € 36 χιλ.

3.4.11 Γενική Επισκόπηση των ακινήτων του από 31.12.2008 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας

Ο ακόλουθος πίνακας παραθέτει τα βασικά στοιχεία του από 31.12.2008 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας:

ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 31.12.2008*

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	T.M.	ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ποσά σε € χιλ. ⁽¹⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ ποσά σε € χιλ. ⁽²⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ % ⁽³⁾	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
1	Βουκουρεστίου 21 & Βαλαωρίτου, Αθήνα	452,10	2.187	163	7,44%	NOTOS A.E	2017
2	Αθ. Πάντου 33, Καλλιθέα	2.885,42	7.117	663	9,31%	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK A.E.	2013
3	Κ. Βάρναλη 13 & Α. Γκίνη, Χαλάνδρι	325,56	1.222	92	7,50%	CITI BANK A.E.	2010
4	Λ. Πεντέλης 13 & Αφροδίτης, Χαλάνδρι	404,00	1.977	148	7,46%	Δ. ΧΑΪΚΑΛΗΣ Ο.Ε.	2019
5	Μικράς Ασίας 61-63, Γουδή	429,50	1.517	101	6,65%	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK A.E.	2015
6	Τζώρτζ 4, Πλ. Κάνιγγος Αθήνα	570,88	4.131	262	6,35%	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	2017
		854,47	2.984	-	Μ/Υ	ΙΔΙΟΧΡΗΣΗ	
7	Καφαντάρη 5-7, Δάφνη	205,00	990	67	6,77%	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK A.E.	2019
8	25ης Μαρτίου 77, Πτολεμαΐδα	242,70	266	20	7,69%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2019
9	Α. Παπανδρέου 65, Κορδελλιά, Θεσσαλονίκη	298,53	796	58	7,27%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2019
10	Καποδιστρίου 30, Μαρούσι	2.450,18	6.249	504	8,28%	ΥΓΕΙΑ Α.Ε	2020
				14		WIND Α.Ε.Β.Ε.	2010
11	Λ. Ηλίουπόλεως 37 & Αΐνου, Δάφνη	301,00	982	64	6,48%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	T.M.	ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ποσά σε € χιλ. ⁽¹⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ ποσά σε € χιλ. ⁽²⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ % ⁽³⁾	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
12	Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αμπελόκηποι-Γουδή	778,00	2.205	151	6,86%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
13	Β' Μεραρχίας & Κολλοκοτρώνη 116, Πειραιάς	849,00	2.280	158	6,92%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
14	Π. Τσαλδάρη 16-20 & Ερυθραίας, Περιστέρι	360,37	2.133	148	6,92%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
15	25ης Αυγούστου 4 & Μαρινέλη, Ηράκλειο Κρήτης	369,73	1.421	101	7,09%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
16	25ης Μαρτίου 125 & Αντ. Δανιόλου, Θεσσαλονίκη	294,05	679	49	7,25%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
17	Λ. Φυλής 181 & Κολλοκοτρώνη, Καματερό	258,21	1.191	84	7,05%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
18	Λ. Κηφισίας 252-254 & Σερρών & Αγ. Βαρβάρας, Χαλάνδρι ⁶	1.500,75	4.834	336	6,96%	DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	2010
19	Λ. Βουλγαριτών 380 & Σπ. Μνησίου 2, Άγιος Δημήτριος	496,00	1.852	127	6,86%	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	2019
20	Λ. Κηφισού 108 & Σαλαμινίας, Αιγάλεω ⁽⁴⁾	3.060,00	4.821	36	M/Y	WIND Α.Ε.Β.Ε.	2017
21	Ιφιγενείας 10 & Δάφνιδος, Ν. Ηράκλειο	667,16	1.280	86	6,75%	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.	2020
22	Λ. Ράλλη 92-96, Πειραιάς ⁽⁵⁾	95,00	147	126	7,04%	DSGI SOUTH EAST EUROPE	2011
23	Γρ. Λαμπράκη 95-97 & Β. Γεωργίου 135, Πειραιάς ⁽⁵⁾	375,12	1.643				
24	Α. Παπανδρέου 77, Χαλάνδρι	168,00	2.111	150	7,11%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
25	Αθηνάς 12 & Αβραμιώτου, Αθήνα	284,00	1.496	106	7,06%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
26	Λεωφ. Σαλαμίνος 62, Κερατσίνι	262,22	854	68	7,94%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
27	Εθ. Οδός Λαρίσιος-Αθηνών	869,40	1.424	107	7,54%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
28	28ης Οκτωβρίου 33 & Υψηλάντου, Καλοχώρι, Θεσ/νίκη	149,39	523	45	8,60%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
29	Ζεφύρου 56, Ερμού, Ηχούς & Αγ. Αναργύρων, Π. Φαλήρου	2.584,81	4.492	331	7,37%	GRANT THORNTON Α.Ε.	2021
30	Καραγιώργη Σερβίας 4, Αθήνα	472,45	1.722	119	6,91%	PRAXIS INTERNATIONAL AXE	2011

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Τ.Μ.	ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ποσά σε € χιλ. ⁽¹⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ ποσά σε € χιλ. ⁽²⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ % ⁽³⁾	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
	Σύνολο (εξαιρουμένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου τμήματος ακινήτου α/α 6 και του μη εκμισθωμένου ακινήτου α/α 20)	19.398,53	59.721	4.482,75	7,51%	
	Σύνολο (εξαιρουμένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου τμήματος ακινήτου α/α 6)	22.458,53	64.542	4.482,75	6,95%	
	Σύνολο (περιλαμβάνει το ιδιοχρησιμοποιούμενο τμήμα του ακινήτου α/α 6 και το ακίνητο α/α 20)	23.313,00	67.526	4.482,75	6,64%	

* Τυχόν διαφορές μονάδων στα αθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Βάσει της έκθεσης εκτίμησης που έχει συνταχθεί με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2008 από το Σ.Ο.Ε., όπως προβλέπεται από το Ν.2778/1999.

(2) Βάσει των εκάστοτε συμβάσεων μίσθωσης. Σημειώνεται ότι στα πλαίσια της ετήσιας αναπροσαρμογής των μηνιαίων μισθωμάτων, τα ετησιοποιημένα μισθώματα των κάτωθι ακινήτων έχουν αναπροσαρμοστεί από 01.04.2009 ως εξής: Βουκουρεστίου 21& Βαλαωρίτου, Αθήνα σε € 166 χιλ., Μ. Ασίας 61-63, Γουδή σε € 104 χιλ., Καποδιστρίου 30, Μαρούσι (ΥΓΕΙΑ Α.Ε.) σε € 522 χιλ., Λ. Ηλίουπόλεως 37, Αθήνα σε € 66 χιλ., Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αθήνα σε € 155 χιλ., Β' Μεραρχίας & Κολλοκοτρώνη 116, Πειραιάς σε € 161 χιλ., Π. Τσαλδάρη 16-20 & Ερυθραίας, Περιστέρι σε € 151 χιλ., 25ης Αυγούστου 4 & Μαρινέλη, Ηράκλειο Κρήτης σε € 102 χιλ., 25ης Μαρτίου 125 & Αντ. Δανιόλου, Θεσσαλονίκη σε € 51 χιλ., Καφαντάρη 5-7, Δάφνη σε € 68 χιλ., Καποδιστρίου 30, Μαρούσι σε € 14 χιλ., Λ. Φυλής 181 & Κολλοκοτρώνη, Καματερό σε € 87 χιλ., Γρ. Λαμπράκη 95-97 & Β. Γεωργίου 135, Πειραιάς & Λ. Ράλλη 92-96, Πειραιάς σε € 129 χιλ. και Καραγιώργη Σερβίας 4, Αθήνα σε € 126 χιλ. Τέλος το ετησιοποιημένο μίσθωμα του ακινήτου επί της οδού Α. Παπανδρέου 77, Χαλάνδρι αυξήθηκε την 01.06.2009 σε € 152 χιλ.

(3) Η ετησιοποιημένη Απόδοση υπολογίζεται ως το πηλίκο της διάρκειας του ετησιοποιημένου μισθώματος προς την εκτιμηθείσα αξία του κάθε ακινήτου, επί τοις εκατό.

(4) Το εν λόγω ακίνητο δεν είναι μισθωμένο. Η εταιρεία «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.» μισθώνει το μέρος του δώματος του ακινήτου, το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου του οποίου την 31.12.2008 ανέρχεται σε € 36 χιλ.

(5) Πρόκειται για δύο ακίνητα τα οποία έχουν συνενωθεί και μισθώνονται από έναν μισθωτή.

(6) Από την 30.01.1997 (Β' όροφος) και την 30.11.1998 (Α' όροφος), το ακίνητο μισθώνεται από την «ΧΑΤΖΗΠΑΥΛΟΥ - ΣΟΦΙΑΝΟΣ & ΚΑΜΠΑΝΗΣ Α.Ε. ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και την «DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» αντίστοιχα, δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.01.2009. Βάσει των από 01.12.2008 τροποποιητικών συμφωνητικών μίσθωσης με τις άνω μισθώτριες, η Εταιρεία συμφώνησε την παράταση της διάρκειας μίσθωσης κατά ένα έτος, ήτοι από την 01.02.2009 έως την 31.01.2010.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγχμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

3.4.12 Γενική Επισκόπηση των Μισθώσεων των Ακινήτων του από 31.12.2008 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας

Την 31.12.2008, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας ήταν μισθωμένο σε δώδεκα (12) διαφορετικούς μισθωτές δυνάμει τριάντα (30) συμβάσεων μίσθωσης. Την 31.12.2008, το 69,58% των ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου της Εταιρείας προήλθε από τέσσερις (4) μισθωτές: την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» (29,19%), την «ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.» (20,46%), την «ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΘΕΡΑΠΕΥΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ – ΥΓΕΙΑ Α.Ε.» (11,24%) και την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» (8,69%).

Η Εταιρεία έχει καταρτίσει μέχρι τώρα συμβάσεις μίσθωσης έως και 12ετούς διάρκειας, με ποσοστό ετήσιας αναπροσαρμογής μισθωμάτων από 0,75% του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) έως ΔΤΚ συν προσαύξηση 2%, καθώς και με σταθερό ποσοστό αναπροσαρμογής ανεξάρτητο του ΔΤΚ. Πρακτική της Εταιρείας είναι ο μισθωτής να επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και να υποχρεούται να καταβάλλει εγγύηση ίση με δύο μηνιαία μισθώματα, που αναπροσαρμόζεται ετησίως. Πολιτική της Εταιρείας αποτελεί η ανανέωση των

συμβάσεων μίσθωσης με φερέγγυους μισθωτές, ωστόσο, οι όροι των συμβάσεων μίσθωσης υπόκεινται συχνά σε αναδιαπραγμάτευση, εκτός ορισμένων περιπτώσεων όπου ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ανανεώνει την μίσθωση με τους ίδιους όρους.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση του αριθμού των μισθώσεων και των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου την 31.12.2008, ανά κλίμακα αναπροσαρμογής μισθωμάτων:

ΚΛΙΜΑΚΑ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΑΝΕΥ ΧΑΡΤΟΣΗΜΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2008 (ποσά σε € χιλ.)	% ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΑΝΕΥ ΧΑΡΤΟΣΗΜΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2008
ΔΤΚ	2	423	9,72%
ΔΤΚ +1%	11	1.522	34,98%
ΔΤΚ +2%	15	2.406	55,30%
Σύνολο	28⁽¹⁾	4.350	100,00%

(1) Οι συμβάσεις μίσθωσης της Εταιρείας αριθμούν συνολικά τριάντα (30). Στις είκοσι οκτώ (28) μισθώσεις που παρατίθενται στον παραπάνω πίνακα, δεν περιλαμβάνεται α) η μίσθωση του δώματος του ακινήτου επί της οδού Καποδιστρίου 30, Μαρούσι με ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος βασισμένη στο 75% του ΔΚΤ και β) η μίσθωση του ακινήτου επί της οδού Καραγιώργη Σεργίαν 4, Αθήνα με ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος ύψους 6%.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση του αριθμού των μισθώσεων και των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου την 31.12.2008, ανά έτος λήξης της μίσθωσης:

ΕΤΟΣ ΛΗΞΗΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΟΥ ΛΗΓΟΥΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΑΝΕΥ ΧΑΡΤΟΣΗΜΟΥ 31.12.2008 (ποσά σε € χιλ.)	% ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΑΝΕΥ ΧΑΡΤΟΣΗΜΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2008
2010	3	441	9,85%
2011	2	245	5,47%
2013	1	663	14,79%
2015	1	101	2,25%
2017	3	461	10,28%
2019	5	420	9,37%
2020	14	1.820	40,61%
2021	1	331	7,39%
Σύνολο	30	4.483	100,00%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

3.4.13 Το από 31.12.2008 Χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας ανά Γεωγραφική Περιοχή

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το από 31.12.2008 χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, ανά γεωγραφική περιοχή:

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	% ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΑΝΕΥ ΧΑΡΤΟΣΗΜΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2008
Αθήνα	24	21.089,20 ⁽¹⁾	91,51%
Πτολιμαΐδα	1	242,70	0,46%
Θεσσαλονίκη	3	741,97	3,39%
Κρήτη	1	369,73	2,25%
Λάρισα	1	869,40	2,40%
Σύνολο	30	23.313,00	100,00%

(1) Συμπεριλαμβανομένης της ιδιοχρησιμοποιούμενης επιφάνειας 854,47 τ.μ του ακινήτου επί της οδού Τζώρτζ 4, Αθήνα. Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

3.4.14 Οι Κυριότεροι Μισθωτές του από 31.12.2008 Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας

Ο πίνακας που ακολουθεί παραθέτει πληροφορίες σχετικά με τους τέσσερις (4) κυριότερους μισθωτές της Εταιρείας, βάσει του ποσοστού των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου σε ετήσια βάση την 31.12.2008:

ΜΙΣΘΩΤΕΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Τ.Μ. / ΜΙΣΘΩΤΗ	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΑΝΕΥ ΧΑΡΤΟΣΗΜΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2008 (ποσά σε € χιλ.)	% ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΑΝΕΥ ΧΑΡΤΟΣΗΜΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2008
MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	14	5.484,60	1.308	29,19%
ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.	4	4.187,08	917	20,46%
ΥΓΕΙΑ Α.Ε.	1	2.450,18	504	11,24%
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	2	1.066,88	389	8,69%
ΛΟΙΠΟΙ ΜΙΣΘΩΤΕΣ	7	6.209,79	1.364	30,42%
ΜΗ ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ⁽¹⁾	1	3.060,00	0	0,00%
ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ⁽²⁾	1	854,47	0	0,00%
Σύνολο	30	23.313,00	4.483	100,00%

(1) Αφορά στο ακίνητο της Εταιρείας επί της Λ.Κηφισού 108 & Σαλαμινίας, στο Αιγάλεω, το οποίο δεν είναι μισθωμένο. Η εταιρεία «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.» μισθώνει το μέρος του δώματος του ακινήτου, το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου του οποίου την 31.12.2008 ανέρχεται σε € 36 χιλ.

(2) Αφορά στα 854,47 τμ. του ακινήτου επί της οδού Τζώρτζ 4, Αθήνα στα οποία στεγάζονται τα γραφεία της Εταιρείας.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Οι παρατηρήσεις του Νομικού Ελέγχου επί των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, παρατίθενται ακολούθως:

1. «Ζήτημα εφαρμογής του άρθρου 10 του Κ.Ν. 2190/1920 και άρα εγκυρότητας της συναλλαγής της Εταιρείας προκύπτει σε σχέση με την αγορά από την Εταιρεία του Ακινήτου Βουκουρεστίου, η οποία έλαβε χώρα δυνάμει του υπ' αριθμ. 1185/1999 Συμβολαίου με τίμημα 140.000.000 δρχ. και στην οποία πωλητής ήταν ο Δημοσθένης Κάκκαβας, πατέρας του κ. Βενετσιάνου Κάκκαβα, ιδρυτή της Εταιρείας. Ωστόσο, μετά την εκτενή τροποποι-

ηση του Κ.Ν. 2190/1920 από το Ν. 3604/2007 και την προσθήκη της παραγράφου 5 στο ως άνω άρθρο 10, επίκληση των όποιων θεμάτων ακυρότητας της πράξεων απόκτησης του παραπάνω περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας δύναται να γίνει μέχρι τις 8.8.2008, ενώ μετά από την από 12.5.2009 δήλωση της Εταιρείας (επισυνάπτεται στο Παράρτημα Β1), η τελευταία δεν έχει λάβει γνώση επικλήσεως ακυρότητας του ως άνω υπ' αριθμ. 1185/1999 συμβολαίου της Συμβ/φου Αθηνών μαρίας Γκατζάρου Τομαρά.

2. Μετά την προσκόμιση από την Εταιρεία σχετικών πιστοποιητικών των αρμοδίων Υποθηκοφυλακείων, προκύπτει ότι δεν υφίστανται βάρη στο Ακίνητο Καφαντάρη και το Ακίνητο Καματερού και ως εκ τούτου, όλα τα ακίνητα της Εταιρείας είναι ελεύθερα βαρών και διεκδικήσεων.
3. Από τα πιστοποιητικά των αρμοδίων Υποθηκοφυλακείων για τα αναφερόμενα στην από 20.6.2008 Έκθεση Νομικού Ελέγχου υπό Γ.1 ακίνητα, που η Εταιρεία απέκτησε προ της μετατροπής της εταιρείας σε «Α.Ε.Ε.Α.Π.», προκύπτει ότι στην μερίδα της Εταιρείας στα Υποθηκοφυλακεία η επωνυμία της Εταιρείας παραμένει η προγενέστερη επωνυμία «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Διαχειρίσεως και Εκμεταλλεύσεως Ακινήτων – Τεχνική Κατασκευαστική – Εμπορική – Ξενοδοχειακή – Τουριστική – Αγροτική – Λατομική» καθώς μέχρι την ημερομηνία έκδοσης των πιστοποιητικών δεν θα πρέπει να είχε μεταγραφεί στα Υποθηκοφυλακεία το ΦΕΚ14309/2007, όπου δημοσιεύτηκε η από 3.10.2007 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας περί της τελευταίας αλλαγής επωνυμίας της Εταιρείας. Η Εταιρεία με την από 15.6.2009 δήλωσή της (επισυνάπτεται στο Παράρτημα Β1) δεσμεύτηκε όπως προβεί στην μεταγραφή του ΦΕΚ 14309/2007 στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία για τα ακίνητα που απέκτησε προ της μετατροπής σε Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως αυτά αναφέρονται στην από 20-6-2008 Έκθεση Νομικού Ελέγχου υπό Γ.1.
4. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσεως του Ακινήτου στο Αιγάλεω (υπ' αριθμ. 3472/2008 της Συμβ/φου Αθηνών Μ. Γκατζάρου-Τομαρά), το συνολικό τίμημα ανέρχεται σε ποσό 4.800.000 Ευρώ (αντικειμενική αξία ακινήτου 2.070.342,14 Ευρώ), εκ του οποίου εξοφλήθη πλήρως και ολοσχερώς κατά την υπογραφή του ως άνω Συμβολαίου ποσό 2.000.000 Ευρώ, ενώ ποσό 2.800.000 Ευρώ πιστώθηκε και υποχρεούται η Εταιρεία ως αγοράστρια να καταβάλει μέχρι την 30.04.2010. Η εν λόγω πώληση τελεί υπό την διαλυτική αίρεση του άρθρου 202 του Αστικού Κώδικα της πλήρους και εμπρόθεσμης εξόφλησης του πιστωθέντος τμήματος των 2.800.000 Ευρώ, κάτι που σημαίνει ότι αν δεν εξοφληθεί το πιστωθέν τίμημα, κατά τα ανωτέρω, θα ανατραπεί το αποτέλεσμα της αγοραπωλησίας και θα επανέλθει αυτοδικαίως η προηγούμενη κατάσταση. Επίσης, σύμφωνα με τα αναγραφόμενα στον ως άνω τίτλο κτήσεως, η πράξη εφαρμογής του Δήμου Αιγάλεω περιοχής Ελαιώνα δεν έχει ακόμη κυρωθεί και κατά συνέπεια το οικόπεδο ιδιοκτησίας πλέον της Εταιρείας οφείλει εισφορά σε γη και σε χρήμα βάσει του Νόμου 1337/1983, πλην όμως η εισφορά σε γη και σε χρήμα δεν έχει ακόμη βεβαιωθεί διότι η πράξη εφαρμογής δεν έχει ολοκληρωθεί. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983, οι ιδιοκτήτες που βρίσκονται σε ζώνες πυκνοδομημένες και οι οποίες εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο ή στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο, υποχρεούνται να συμμετάσχουν στη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινοφελών χρήσεων και σκοπών, που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη, με εισφορά σε γη ή και με εισφορά σε χρήμα. Η εισφορά σε γη, που αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής. Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, πλην όμως κατά την κρίση της αρχής το τμήμα γης, που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισόξια χρηματική συμμετοχή, κατ' ανάλογη εφαρμογή, των διατάξεων για την εισφορά σε χρήμα. Η εισφορά σε χρήμα αποτελεί την χρηματική συμμετοχή των ιδιοκτητών των ακινήτων, που περιλαμβάνονται σε περιοχές που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο, και αποσκοπεί στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδό της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και

στην οικοπεδική αξία που έχει κάθε ιδιοκτησία κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής. Η εισφορά αυτή βεβαιώνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία στο αρμόδιο Δημόσιο Ταμείο, που εξυπηρετεί το δήμο, ενώ για τους δήμους που έχουν δική τους ταμειακή υπηρεσία, η παραπάνω εισφορά βεβαιώνεται απ' ευθείας στην υπηρεσία αυτή, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί εισπράξεως δημόσιων εσόδων. Σύμφωνα με την από 15.6.2009 δήλωση της Εταιρείας (επισυνάπτεται στο Παράρτημα Β1), προκύπτει ότι για το Οικοδομικό Τετράγωνο στο οποίο βρίσκεται το εν λόγω ακίνητο δεν έχει συνταχθεί πράξη εφαρμογής, ώστε να είναι γνωστό το τελικό μέγεθος των εισφορών σε γη και χρήμα, η Εταιρεία πάντως εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν σημαντικά την περιουσιακή της κατάσταση και τα αποτελέσματα αυτής.

5. Κατά δήλωση της Εταιρείας εκκρεμεί η αναζήτηση αντιγράφου της αδείας οικοδομής υπ' αριθμ. 3857/1981 για το Ακίνητο Χαριλάου, ενώ δεν υφίσταται αντίγραφο της οικοδομικής αδείας για το Ακίνητο Περιστερίου, διότι το Αρχείο της Πολεοδομίας στο Περιστέρι έχει καταστραφεί.
6. Επειδή κατά τον χρόνο που διενεργήθηκε ο έλεγχος τίτλων στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία για το Ακίνητο Χαριλάου και τα τρία ακίνητα στον Πειραιά (Ακίνητο Κολλοκοτρώνη, Ακίνητο Γρ. Λαμπράκη και Ακίνητο Λ. Ράλλη) οι τίτλοι κτήσεως είχαν μεν κατατεθεί, όπως αποδεικνύεται από τις σχετικές αποδείξεις καταθέσεως προς μεταγραφή των αρμοδίων Υποθηκοφυλακείων που μας δόθηκαν, αλλά λόγω της καθυστέρησης που παρατηρείται στην έκδοση των πιστοποιητικών μέχρι σήμερα δεν έχουν εκδοθεί τα πιστοποιητικά μεταγραφής, βαρών και διεκδικήσεων των τίτλων κτήσεως των ως άνω ακινήτων της Εταιρείας. Πλην όμως, η καθυστέρηση στην έκδοση των σχετικών πιστοποιητικών από τα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία δεν επηρεάζει την νομική κατάσταση των ακινήτων, όπως αυτή αποτυπώνεται στις σχετικές εκθέσεις ελέγχου τίτλων των ακινήτων αυτών.
7. Μας δόθηκε αντίγραφο του υπ' αριθμ. 15885/13.06.2008 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Κουνέτα, δυνάμει του οποίου η Εταιρεία μεταβίβασε κατά πλήρη κυριότητα στην αγοράστρια εταιρεία «TERRA STABILE Α.Ε.», ένα αγροτεμάχιο, με όλα τα συστατικά και παραρτήματά του, άρτιο και οικοδομήσιμο, που βρίσκεται εντός ζώνης του σχεδίου πόλεως Κυλλήνης νομού Ηλείας, στη θέση «ΛΕΙΒΑΔΙ ή ΠΑΛΙΟ-ΚΑΣΤΡΟ» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Κυλλήνης Ηλείας, εκτάσεως 5.375 τ.μ. Σύμφωνα με το ως άνω συμβόλαιο αγοραπωλησίας ολόκληρο το τίμημα της αγοραπωλησίας, το οποίο ανήλθε στο ποσό των € 300.000 πιστώθηκε και θα καταβληθεί στην Εταιρεία το αργότερο μέχρι τις 26.06.2008, είτε από τραπεζικό δάνειο που θα λάβει η αγοράστρια εταιρεία είτε εξ ιδίων χρημάτων της αγοράστριας. Σημειώνεται ότι η εν λόγω πώληση από την Εταιρεία έλαβε χώρα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Ν. 2778/1999. Σύμφωνα με την από 15.05.2009 δήλωση της Εταιρείας (επισυνάπτεται στο Παράρτημα Β1), το ποσό των € 300.000 έχει καταβληθεί στην Εταιρεία και συνεπώς το τίμημα έχει ολοσχερώς καταβληθεί».

3.4.15 Περιγραφές Μεμονωμένων Ακινήτων

Στην ενότητα που ακολουθεί περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων του από 31.12.2008 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

1. Βουκουρεστίου 21 & Βαλαωρίτου, Αθήνα

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 20.12.1999 είναι ένα επτάωρο κτίριο, με υπόγειο και ισόγειο και βρίσκεται επί οικοπέδου 507,72 τ.μ. Το ακίνητο που ανήκει στην Εταιρεία είναι όλος ο Α' όροφος πάνω από το ισόγειο του κτιρίου και όλοι οι εν γένει χώροι αυτού, συνολικού εμβαδού 452,10 τ.μ., οι οποίοι χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Από την 25.03.2005 το ακίνητο μισθώνεται από την «ΝΟΤΟΣ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 24.03.2017. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 βάσει της εν λόγω σύμβασης είναι ίσο με € 162.634,56. Η «ΝΟΤΟΣ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1957
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 2.187.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	452,1 τ.μ.
Ανάληψη της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 162.634,56
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

2. Αθ. Πάντου 33, Καλλιθέα

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 25.05.2001 είναι ένα τετραώροφο κτίριο, με δύο υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο και μια εσοχή και βρίσκεται επί οικοπέδου 552,50 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ' ολοκλήρου στην Εταιρεία, έχει συνολικό εμβαδόν 2.885,42 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Από την 01.07.2001 το ακίνητο μισθώνεται από την «ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.06.2013. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 βάσει της εν λόγω σύμβασης είναι ίσο με € 662.939. Η «ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1985
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 7.117.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.885,42 τ.μ.
Ανάληψη της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 662.939
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

3. Κ. Βάρναλη 13 & Α. Γκίνη, Χαλάνδρι

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 30.01.2002 είναι ένα διώροφο κτίριο, με δύο υπόγεια, ισόγειο και ένα δώμα και βρίσκεται επί οικοπέδου 622,20 τ.μ. Το ακίνητο που ανήκει στην Εταιρεία είναι το ισόγειο κατάστημα (207,26 τ.μ.) με ένα υπόγειο επιφάνειας 118,30 τ.μ.). Το εν λόγω ακίνητο λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.09.1998 το ακίνητο μισθώνεται από την «CITIBANK Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 01.09.2010. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 91.631. Η «CITIBANK Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1994
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.222.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	325,56 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 91.631
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

4. Λ. Πεντέλης 13 & Αφροδίτης, Χαλάνδρι

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 26.06.2002 είναι ένα τριώροφο κτίριο, με υπόγειο, ισόγειο και ένα δώμα και βρίσκεται επί οικοπέδου 1.020,04 τ.μ. Το ακίνητο που ανήκει στην Εταιρεία είναι το ισόγειο κατάστημα με υπόγειο (και ράμπα ανόδου –καθόδου οχημάτων η οποία μπορεί να χρησιμοποιήσει και για την στάθμευση έξι αυτοκινήτων) συνολικού εμβαδού 404 τ.μ. που λειτουργεί ως κατάστημα ειδών sport. Από την 01.07.2007 το ακίνητο μισθώνεται από την «ΔΙΟΝ. ΧΑΪΚΑΛΗΣ Ο.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.06.2019. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 147.522. Η «ΔΙΟΝ. ΧΑΪΚΑΛΗΣ Ο.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1990
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.977.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	404 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορική)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 147.522
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

5. Μικράς Ασίας 61-63, Γουδή

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 11.12.2002 είναι ένα πεντάροφο κτίριο, με υπόγειο, ισόγειο και ένα δώμα και βρίσκεται επί οικοπέδου 475,77 τ.μ. Το ακίνητο που ανήκει στην Εταιρεία είναι το ισόγειο κατάστημα (210,50

τ.μ.) με υπόγειο (130 τ.μ.) και πατάρι (89 τ.μ.) ως και δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης ακαθύπτου. Το εν λόγω ακίνητο λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 15.01.2003 το ακίνητο μισθώνεται από την «ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 14.01.2015. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 100.812,48. Η «ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1980
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.517.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	429,50 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 100.812,48
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

6. Τζώρτζ 4, Πλατεία Κάνιγγος, Αθήνα

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 20.11.2003 είναι ένα τριώροφο κτίριο με δύο υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο και μια εσοχή και βρίσκεται επί οικοπέδου 312,41 τ.μ. Το ακίνητο (1.425, 35 τ.μ.) ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία, η οποία χρησιμοποιεί τα 854,47 τ.μ. αυτού ως γραφεία. Το ισόγειο κατάστημα (223,30 τ.μ.), το υπόγειο (200 τ.μ.) και το πατάρι (147,58 τ.μ.) έχουν ενοικιαστεί από την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.08.2005 και λήξης την 31.07.2017. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 262.381. Η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1900 (ανακατασκευασθέν με εργασίες αποπερατωμένες το 2007)
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.) (αφορά στο μισθωμένο τμήμα του ακινήτου)	€ 4.130.588
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (αφορά στο μισθωμένο τμήμα του ακινήτου)	570,88 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 262.381
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας (αφορά στο μισθωμένο τμήμα του ακινήτου)	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

7. Καφαντάρη 5-7, Δάφνη

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 02.04.2007 είναι το ισόγειο κατάστημα, συνολικού εμβαδού 205 τ.μ. που λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα και γραφεία τράπεζας και το οποίο είναι μέρος ενός πενταώροφου κτίριου που αποτελείται από δύο υπόγεια, ισόγειο και ένα δώμα και βρίσκεται επί οικοπέδου 330,08 τ.μ. Από την 01.05.2007 το ακίνητο μισθώνεται από την «ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης

μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.04.2019. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 67.034,40. Η «ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	2004
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 990.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	205 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα & γραφεία)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 67.034,40
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

8. 25ns Μαρτίου 77, Πτολεμαΐδα

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 06.08.2007 είναι το ισόγειο κατάστημα (161,80 τ.μ.) και το πατάρι (80,90 τ.μ.), συνολικού εμβαδού 242,70 τ.μ, που αποτελεί μέρος τριώροφου κτιρίου με ισόγειο, πατάρι και υπόγειο και βρίσκεται επί οικοπέδου 534,00 τ.μ. Το εν λόγω ακίνητο λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.10.2007 το ακίνητο μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.09.2019. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 20.467. Η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1982
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 266.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	242,70 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 20.467.
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

9. Α. Παπανδρέου 65, Κορδελιό, Θεσσαλονίκη

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 27.12.2007 είναι το ισόγειο κατάστημα με το υπόγειο και τη δυνατότητα παταριού και αποτελεί μέρος τριώροφου κτιρίου με υπόγειο και ισόγειο (ημιώροφος) και βρίσκεται επί οικοπέδου 463,42 τ.μ. Το εν λόγω ακίνητο λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.12.2007 το ακίνητο μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.11.2019. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 57.905. Η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος

3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	2003
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 796.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	298,53
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	57.905
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

10. Καποδιστρίου 30, Μαρούσι

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 31.12.2007 είναι ένα πενταώροφο κτίριο με υπόγειο, ισόγειο και δώμα και βρίσκεται επί οικοπέδου 1.216,24 τ.μ. Το ακίνητο αποτελείται από Α' υπόγειο ολικής επιφάνειας 472,31 τ.μ., (ii) Β' υπόγειο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ., (iii) ισόγειο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ., (iv) Α' πάνω από το ισόγειο όροφο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ., (v) Β' πάνω από το ισόγειο όροφο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ., (vi) Γ' πάνω από το ισόγειο όροφο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ., (vii) Δ' πάνω από το ισόγειο όροφο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ. και δώμα ολικής επιφάνειας 30,21 τ.μ., ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Από την 01.03.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την «ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΘΕΡΑΠΕΥΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ ΥΓΕΙΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 29.02.2020. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 504.000. Η «ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΘΕΡΑΠΕΥΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ ΥΓΕΙΑ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1981
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 6.249.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.450,18
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	504.000
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Μέρος του δώματος του ως άνω ακινήτου εκμισθώνεται στην «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε» δυνάμει του 28.04.1998 ιδιωτικού συμφωνητικού με ημερομηνία λήξης την 27.04.2010. Η εν λόγω σύμβαση προβλέπει ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με € 13.513,08. Η «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

11. Α. Ηλίουπόλεως 37 & Αίνου, Δάφνη

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 19.02.2008, είναι ένα κτίριο με ισόγειο και πρώτο όροφο, το οποίο περιλαμβάνει δύο (2) ισόγεια καταστήματα και δύο (2) διαμερίσματα (συνολικής επιφάνειας 301 τ.μ.) στον πρώτο όροφο και βρίσκεται επί οικοπέδου 198,81 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.04.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.03.2020. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 63.600. Η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1977
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 982.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	301 τ.μ.
Ανάληψη της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 63.600.
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

12. Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αμπελόκηποι - Γουδή

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 26.03.2008, είναι ένα ισόγειο κατάστημα (300 τ.μ.) με το πατάρι (148 τ.μ.) και το υπόγειο (330 τ.μ.), το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου 994,50 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.04.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.03.2020. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 151.200. Η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1981
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 2.205.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	778 τ.μ.
Ανάληψη της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 151.200
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

13. Β Μεραρχίας 24 & Κολλοκοτρώνη 116, Πειραιάς

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 26.03.2008, είναι ένα ισόγειο κατάστημα (220,00 τ.μ.) με το πατάρι (112,00 τ.μ.) και το υπόγειο (213,00 τ.μ.), ως και ο πρώτος όροφος (304,00 τ.μ.), το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου 349.58 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.04.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.03.2020. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 157.800. Η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1974
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 2.280.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	849,00 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 157.800
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

14. Π. Τσαλδάρη 16-20 & Ερυθραίας, Περιστέρι

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 26.03.2008, είναι ένα ισόγειο διαμπερές κατάστημα (227,70 τ.μ.) με υπόγειο (103 τ.μ.) και δικαίωμα χρήσης ισογείου 29,67 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου 831,00 τ.μ. Το ακίνητο όπως και το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης 29,67 τ.μ. του ισογείου, ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.04.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.03.2020. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 147.600. Η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1980
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 2.133.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	360,37 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 147.600
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

15. 25ης Αυγούστου 4 & Μαρινέλη, Ηράκλειο Κρήτης

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 26.03.2008, είναι ένα ισόγειο διαμπερές κατάστημα (146,10 τ.μ.) με πατάρι (105,93 τ.μ.) και υπόγειο (117,70 τ.μ.), το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου 290,18 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.04.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.03.2020. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 100.800. Η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1930
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.421.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	369,73 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 100.800
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

16. 25ης Μαρτίου 125 & Δανιόλου, Θεσσαλονίκη

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 26.03.2008, αποτελείται από δύο (2) συνενωμένα ισόγεια καταστήματα (71,65 τ.μ. & 60,40 τ.μ. αντίστοιχα), με πατάρι (37,53 τ.μ. & 27,73 τ.μ. αντίστοιχα) και υπόγειο (48,37 τ.μ. & 48,37 τ.μ. αντίστοιχα), το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου 284,00 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.04.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.03.2020. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 49.200. Η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1976
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 679.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	294,05 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 49.200
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

17. Φυλής 181, Καματερό

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 11.04.2008, είναι ένα ισόγειο κατάστημα επιφανείας 189,71 τ.μ., με αποθήκη υπογείου επιφανείας 68,50 τ.μ. και δυνατότητα παταριού 70 τ.μ. καθώς και τέσσερις χώροι στάθμευσης εμβαδού 10,12 τ.μ. ο καθένας, επί οικοπέδου 424,71 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.05.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.04.2020. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 84.000. Η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	2008
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.191.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	258,21 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 84.000
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

18. Λεωφόρος Κηφισίας 252-254 & Σερρών & Αγίας Βαρβάρας, Χαλάνδρι

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 30.04.2008, είναι ο Α' όροφος (505,89 τ.μ.), ο Β' όροφος (994,86 τ.μ.) και δέκα τέσσερις (14) θέσεις στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο κτιρίου γραφείων και καταστημάτων, επί οικοπέδου 3.917,43 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και στους χώρους του λειτουργούν γραφεία της εταιρείας «DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και της «ΧΑΤΖΗΠΑΥΛΟΥ- ΣΟΦΙΑΝΟΣ & ΚΑΜΠΑΝΗΣ Α.Ε. ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ». Από την 30.01.1997 (Β' όροφος) και την 30.11.1998 (Α' όροφος), το ακίνητο μισθώνεται από την «ΧΑΤΖΗΠΑΥΛΟΥ - ΣΟΦΙΑΝΟΣ & ΚΑΜΠΑΝΗΣ Α.Ε. ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και την «DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» αντίστοιχα, δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.01.2009. Βάσει των από 01.12.2008 τροποποιητικών συμφωνητικών μίσθωσης με τις άνω μισθώτριες, η Εταιρεία συμφώνησε την παράταση της διάρκειας μίσθωσης κατά ένα έτος, ήτοι από την 01.02.2009 έως την 31.01.2010. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 336.240. Η «DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και η «ΧΑΤΖΗΠΑΥΛΟΥ- ΣΟΦΙΑΝΟΣ & ΚΑΜΠΑΝΗΣ Α.Ε. ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» επιβαρύνονται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Οι μισθώτριες ευθύνονται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1981
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 4.834.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.500,75 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 336.240
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

19. Λεωφόρος Βουλιαγμένης 380 & Σπ. Μήλιου, Άγιος Δημήτριος

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 30.04.2008, είναι ένα αυτοτελές κτίριο καταστημάτων και γραφείων, με ισόγειο (202,5 τ.μ.), και δύο (2) ορόφους (συνολικής επιφάνειας 293,5 τ.μ), επί οικοπέδου 353,10 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.11.2007 το ακίνητο μισθώνεται από την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.10.2019. Βάσει της εν λόγω σύμβασης το ετσιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2008 είναι ίσο με € 127.080. Η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1973
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.852.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	496 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετσιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 127.080
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

20. Λεωφόρος Κηφισού 108 & Σαλαμίνιας, Αιγάλεω

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 30.04.2008, είναι ένα κτίριο με δύο (2) υπόγεια (συνολικής επιφάνειας 1.020 τ.μ.), ισόγειο (510 τ.μ.), τρεις (3) ορόφους (συνολικής επιφάνειας 1.530 τ.μ.) και δώμα, επί οικοπέδου 942,42 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και δεν είναι εκμισθωμένο. Από την 25.09.2008 μέρος του δώματος του εν λόγω ακινήτου είναι μισθωμένο στην «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 24.09.2017. Η εν λόγω σύμβαση προβλέπει ετσιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με € 36.000. Η «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1972
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 4.821.000
Ετσιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα (αφορούν στο μισθωμένο δώμα του ακινήτου)	€ 36.000

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Σύμφωνα με το Νομικό Έλεγχο, αναφέρονται τα εξής: «το συνολικό τίμημα ανέρχεται σε ποσό 4.800.000 € (αντικειμενική αξία ακινήτου 2.070.342,14 €), εκ του οποίου εξοφλήθη πλήρως και ολοσχερώς κατά την υπογραφή του ως άνω Συμβολαίου ποσό 2.000.000 €, ενώ ποσό 2.800.000 € πιστώθηκε και υποχρεούται η Εταιρεία ως αγοράστρια να καταβάλει μέχρι την 30.04.2010. Η εν λόγω πώληση τελεί υπό την διαλυτική αίρεση του άρθρου 202 του Αστικού Κώδικα της πλήρους και εμπρόθεσμης εξόφλησης του πιστωθέντος τιμήματος των 2.800.000 €, κάτι που σημαίνει ότι αν δεν εξοφληθεί το πιστωθέν τίμημα, κατά τα ανωτέρω, θα ανατραπεί το αποτέλεσμα της αγοραπωλησίας και θα επανέλθει αυτοδικαίως η προηγούμενη κατάσταση. Επίσης, σύμφωνα με τα αναγραφόμενα στον ως άνω τίτλο κτήσεως, η πράξη εφαρμογής του Δήμου Αιγάλεω περιοχή Ελαιώνα δεν έχει ακόμη κυρωθεί και κατά συνέπεια το οικόπεδο ιδιοκτησίας πλέον της Εταιρείας οφείλει εισφορά σε γη

και σε χρήμα βάσει του Νόμου 1337/1983, πλην όμως η εισφορά σε γη και σε χρήμα δεν έχει ακόμη βεβαιωθεί διότι η πράξη εφαρμογής δεν έχει ολοκληρωθεί».

21. Ιφιγένειας 10 & Δάφνιδος, Ν. Ηράκλειο

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 30.04.2008, είναι ένα αυτοτελές κτίριο καταστημάτων και γραφείων, με υπόγειο (114,76 τ.μ.), ισόγειο (114,76 τ.μ.), ημιώροφο (69,76 τ.μ.), τρεις (3) ορόφους (συνολικής επιφάνειας 344,28 τ.μ.), δώμα (23,60 τ.μ.) και πέντε (5) υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, επί οικοπέδου 371,73 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.12.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την «ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK A.E.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.11.2020. Η εν λόγω σύμβαση προβλέπει ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με € 86.400. Η «ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK A.E.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινόχρηστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1985
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.280.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	667,16 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 86.400
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Γρ. Λαμπράκη 95-97 & Λ. Ράλλη 92-96, Πειραιάς

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 30.04.2008, είναι ένα διαμπερές κατάστημα σε δύο πολυκατοικίες επί δύο οικοπέδων: α) στην οδό Γρ. Λαμπράκη 95-97 και β) στην οδό Λ. Ράλλη 92-96, ως εξής:

22. Λ. Ράλλη 92-96, Πειραιάς

Το ακίνητο επί της οδού Λ. Ράλλη 92-96, είναι ένας ημιυπόγειος χώρος αποθήκης – καταστήματος επιφανείας 95 τ.μ., επί οικοπέδου 302 τ.μ.

23. Γρ. Λαμπράκη 95-97, Πειραιάς

Το ακίνητο επί της οδού Γρ. Λαμπράκη 95-97, είναι ένα υπόγειο κατάστημα επιφανείας 155,78 τ.μ., ένα ισόγειο κατάστημα επιφανείας 161,18 τ.μ. και ένας ημιώροφος επιφανείας 58,16 τ.μ., επί οικοπέδου 419,54 τ.μ.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο της Εταιρείας προέρχεται από την λειτουργική συνένωση του καταστήματος εξ υπογείου, ισογείου και ημιώροφου του ακινήτου επί της οδού Γρ. Λαμπράκη 95-97 με τον χώρο αποθήκης – καταστήματος επί της οδού Λ. Ράλλη 92-96, συνολικής επιφανείας 470,12 τ.μ. (βλέπε ακίνητο α/α 22). Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως εμπορικό κατάστημα. Από την 30.04.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την «DSGI SOUTH EAST EUROPE A.E.B.E.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 29.04.2011. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου βάσει της εν λόγω σύμβασης την 31.12.2008 είναι ίσο με € 126.000. Η «DSGI SOUTH EAST EUROPE A.E.B.E.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο

μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1972 & 1975
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.790.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	470,12 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 126.000
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

24. Α. Παπανδρέου 77, Χαλάνδρι

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 06.05.2008, είναι ένα ενδιάμεσο οικόπεδο 324 τ.μ. και το επ' αυτού διώροφο κτίριο με υπόγειο (13 τ.μ.), ισόγειο (80 τ.μ.) και 1ο όροφο (75 τ.μ.), επί οικοπέδου 324 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.06.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.05.2020. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου βάσει της ανωτέρω σύμβασης την 31.12.2008 είναι ίσο με € 150.000 Η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1962
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 2.111.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	168 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 150.000
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

25. Αθηνάς 12 & Αβραμιώτου 7, Αθήνα

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 29.05.2008, αποτελεί συνένωση τεσσάρων (4) ισογείων καταστημάτων, τεσσάρων (4) υπογείων και ημιόροφων, συνολικής επιφάνειας 284 τ.μ., επί οικοπέδου 548,50 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.08.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.07.2020. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου βάσει της ανωτέρω σύμβασης την 31.12.2008 είναι ίσο με € 105.600. Η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1975
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.496.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	284,00 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 105.600
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

26. Σαλαμίνος 62, Δήμος Κερατσινίου

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 03.07.2008, είναι ένα κατάστημα με υπόγειο (118,72 τ.μ.), ισόγειο (101 τ.μ.) και πατάρι (42,50 τ.μ.), επί οικοπέδου 194 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.08.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.07.2020. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου βάσει της ανωτέρω σύμβασης την 31.12.2008 είναι ίσο με € 67.800. Η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1975
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 854.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	262,22 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 67.800
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

27. Ο.Τ. 228B της Λάρισας, επί της παλαιάς Εθνικής Οδού Αθηνών Λάρισας-Θεσσαλονίκης

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 09.07.2008 αποτελείται από δύο (2) ισόγεια καταστήματα με πατάρι (27 τ.μ.) που έχουν ενωθεί σε ένα (1) κατάστημα συνολικής επιφάνειας 282,4 τ.μ., δύο (2) υπόγειες αποθήκες συνολικής επιφάνειας 282,4 τ.μ. και μια (1) ράμπα αυτοκινήτων καθώς και από τον Ά όροφο με δύο (2) χώρους που έχουν ενωθεί σε έναν (1) ενιαίο χώρο συνολικής επιφάνειας 277,60 τ.μ., επί οικοπέδου 624 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.08.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.07.2020. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου βάσει της ανωτέρω σύμβασης την 31.12.2008 είναι ίσο με € 107.400. Η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1979
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.424.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	869,40 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 107.400
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

28. Οδός 28ης Οκτωβρίου 71 & Υψηλάντου, Δ.Δ. Καλοχωρίου του Δ. Εχεδώρου, Θεσσαλονίκη

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 24.07.2008 είναι ένα γωνιακό κατάστημα με ισόγειο (100,66 τ.μ.) και πατάρι (48,73 τ.μ.), επί οικοπέδου 150,07 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.08.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.07.2020. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου βάσει της ανωτέρω σύμβασης την 31.12.2008 είναι ίσο με € 45.000. Η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	2008
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 523.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	149,39 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 45.000
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

29. Ζεφύρων 56, Αγίων Αναργύρων, Ηχούς και Ερμού, Δήμος Π. Φαλήρου Αττικής

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 12.09.2008 είναι ένα αυτοτελές πολυώροφο κτίριο που περιλαμβάνει α) υπόγειο με χώρους Η/Μ, parking, αρχείων κ.λ.π. (επιφάνειας 444,04 τ.μ.), β) ισόγειο (334,39 τ.μ.), γ) έξι (6) ορόφους (συνολικής επιφάνειας 1.769,59 τ.μ.) και δ) δώμα (36,79 τ.μ.), συνολικής επιφάνειας 2.584,81 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου 876,60 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Από 01.02.2009 το ακίνητο μισθώνεται από την «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.01.2021. Η εν λόγω σύμβαση προβλέπει ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με € 331.200. Η «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1993
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	4.492.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.584,81 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	331.200
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

30. Καραγιώργη Σερβίας 4, Δήμος Αθηναίων

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 03.10.2008, είναι ένα πολυώροφο κτίριο με υπόγειο, ισόγειο, οκτώ (8) ορόφους και δώμα και βρίσκεται επί οικοπέδου 824,47 τ.μ. Το ακίνητο που ανήκει στην Εταιρεία είναι ο όγδοος όροφος συνολικής επιφάνειας 472,45 τ.μ. ο οποίος απαρτίζεται από α) δεκατρία (13) μικρότερα γραφεία (επιφανείας 385,45 τ.μ.) και β) χωλή, WC και διάδρομο (επιφανείας 87,00 τ.μ.). Από την 01.05.1999 το ακίνητο μισθώνεται από την χρηματιστηριακή εταιρεία «PRAXIS INTERNATIONAL AXE» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.04.2011. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου βάσει της ανωτέρω σύμβασης την 31.12.2008 είναι ίσο με € 118.995. Η «PRAXIS INTERNATIONAL AXE» επιβαρύνεται με το 50% του τέλους χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1959
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	1.722.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	472,45 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα	€ 118.995
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία που προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Σύμφωνα με το Νομικό Έλεγχο σημειώνονται τα εξής: «αναφορικά με τα πέντε (5) ακίνητα (Περιστερίου, Χαριλάου, Παπαδιαμαντοπούλου, Ηρακλείου και Πειραιά – Κολλοκοτρώνη) που απέκτησε η Εταιρεία την 26.03.2008, με τίμημα που συνολικά ανήλθε στα € 8.420.000 από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» της οποίας ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου τυγχάνει και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, έλαβε χώρα Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 21.03.2008, η οποία προενέκρινε την αγορά των ως άνω ακινήτων βάσει των διενεργηθεισών αποτιμήσεων τους από εκτιμητές του Σ.Ο.Ε. και οι τελευταίες υποβλήθηκαν σε δημοσιότητα, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του άρθρου 10 του Κ.Ν. 2190/1920».

Επιπλέον παρατίθεται περιγραφή του ακινήτου στο Δήμο Κάστρου της Κυλλήνης το οποίο δυνάμει του από 15885/13.06.2008 συμβολαίου μεταβιβάστηκε στην εταιρεία «TERRA STABILE Α.Ε.» προς € 300 χιλ., ποσό το οποίο καταβλήθηκε στην Εταιρεία την 26.06.2008.

Δήμος Κάστρου - Κυλλήνης

Το ακίνητο είναι ένα παραθαλάσσιο αγροτεμάχιο εμβαδού 5.375 τ.μ. κοντά στο λιμάνι της Κυλλήνης του Νομού Ηλείας και ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία. Στο εν λόγω αγροτεμάχιο υπήρχαν δύο ημιτελή κτίσματα (τριώροφο και ισόγειο κτίσμα – ξενοδοχείο συνολικής επιφάνειας 1.936 τ.μ.) τα οποία έχουν κατεδαφιστεί με την από 63/1/21.03.2000 άδεια κατεδάφισης. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου σύμφωνα με το Σ.Ο.Ε. ανέρχεται σε € 310 χιλ.

3.4.16 Περιγραφή του από 31.03.2009 Χαρτοφυλακίου των Ακινήτων της Εταιρείας

Την 31.03.2009, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας διευρύνθηκε σε σχέση με την 31.12.2008 κατά ένα (1) ακίνητο συνολικής επιφάνειας 328,20 τ.μ. και εκτιμηθείσας αξίας € 767 χιλ., σύμφωνα με το Σ.Ο.Ε.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία προχώρησε την 22.01.2009 στην αγορά ενός ακινήτου επί της οδού Λαρίσης 157 και Γκούρα, Νεάπολη, Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας έναντι συνολικού ποσού € 735 χιλ. (πλέον συμβολαιογραφικών και λοιπών εξόδων ποσού € 20.245). Το εν λόγω ακίνητο είναι ένα ισόγειο κατάστημα επιφάνειας 143,56 τ.μ. με πατάρι 41,08 τ.μ. και έναν Α' όροφο στο τελικό στάδιο της αποπερατώσεως συνολικής επιφάνειας 143,56 τ.μ. επί οικοπέδου 205,17 τ.μ. Σύμφωνα με την Διοίκηση της Εταιρείας, οι εργασίες αποπερατώσεως του Α' ορόφου του εν λόγω ακινήτου διενεργούνται από τον μισθωτή.

Από την 01.02.2009, το εν λόγω ακίνητο μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.01.2021. Η εν λόγω σύμβαση προβλέπει ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με € 56.400 και ετήσια αναπροσαρμογή ΔΤΚ 2%. Η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το 50% του τέλους χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1997
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	767.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	328,20 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα *	€ 56.400
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*βάσει μισθώματος την 31.03.2009.

Πηγή: Τα παραπάνω στοιχεία προέρχονται από την σχετική έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή.

Συνεπώς την 31.03.2009, το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας αριθμούσε τριάντα ένα (31) ακίνητα, συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 23.641,20 τ.μ. και συνολικής εκτιμηθείσας αξίας € 68.293 χιλ., σύμφωνα με Σ.Ο.Ε.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα βασικά στοιχεία του από 31.03.2009 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας:

ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 31.03.2009 *

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	T.M.	ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ποσά σε € χιλ.) ⁽¹⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (ποσά σε € χιλ.) ⁽²⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ % ⁽³⁾	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
1	Βουκουρεστίου 21 & Βαλσαωρίτου, Αθήνα	452,1	2.187	163	7,44%	ΝΟΤΟΣ Α.Ε.	2017
2	Αλ. Πάντου 33, Καλλιθέα	2.885,42	7.117	663	9,31%	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.	2013
3	Κ. Βάρναλη 13 & Α. Γκίνη, Χαλάνδρι	325,56	1.222	92	7,50%	CITI BANK Α.Ε.	2010
4	Λ. Πεντέλης 13 & Αφροδίτης, Χαλάνδρι	404	1.977	148	7,46%	ΧΑΪΚΑΛΛΗΣ Δ. Ο.Ε.	2019
5	Μικράς Ασίας 61-63, Γουδή	429,5	1.517	101	6,65%	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.	2015
6	Τζώρτζ 4, Πλ. Κάνιγγος Αθήνα	570,88	4.131	262	6,35%	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	2017
		854,47	2.984	-	Μ/Υ	ΙΔΙΟΧΡΗΣΗ	
7	Καφαντάρη 5-7, Δάφνη	205	990	67	6,77%	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.	2019
8	25ης Μαρτίου 77, Πτολεμαίδα	242,7	266	20	7,69%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2019
9	Α. Παπανδρέου 65, Κορδελλιά, Θεσσαλονίκη	298,53	796	58	7,27%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2019
10	Καποδιστρίου 30, Μαρούσι	2.450,18	6.249	504	8,28%	ΥΓΕΙΑ Α.Ε.	2020
				14		WIND Α.Ε.Β.Ε.	2010
11	Λ. Ηλίουπόλεως 37 & Αίνου, Δάφνη	301	982	64	6,48%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
12	Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αμπελόκηποι-Γουδή	778	2.205	151	6,86%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
13	Β' Μεραρχίας & Κολλοκοτρώνη 116, Πειραιάς	849	2.280	158	6,92%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
14	Π. Τσαλδάρη 16-20 & Ερυθραίας, Περιστερί	360,37	2.133	148	6,92%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
15	25ης Αυγούστου 4 & Μαρινέλη, Ηράκλειο Κρήτης	369,73	1.421	101	7,09%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
16	25ης Μαρτίου 125 & Αντ. Δανιόλου, Θεσσαλονίκη	294,05	679	49	7,25%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	T.M.	ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ποσά σε € χιλ.) ⁽¹⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (ποσά σε € χιλ.) ⁽²⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ % ⁽³⁾	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
17	Λ. Φυλής 181 & Κολλοκοτρώνη, Καματερό	258,21	1.191	84	7,05%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
18	Λ. Κηφισίας 252-254 & Σερρών & Αγ. Βαρβάρας, Χαλάνδρι ⁽⁶⁾	1.500,75	4.834	336	6,96%	DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	2010
19	Λ. Βουλιαγμένους 380 & Σπ. Μνησίου 2, Άγιος Δημήτριος	496	1.852	127	6,86%	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	2019
20	Λ. Κηφισού 108 & Σαλαμινίας, Αιγάλεω ⁽⁴⁾	3.060,00	4.821	36	M/Y	WIND Α.Ε.Β.Ε.	2017
21	Ιφιγενείας 10 & Δάφνιδος, Ν. Ηράκλειο	667,16	1.280	86	6,75%	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.	2020
22	Λ. Ράλλη 92-96, Πειραιάς ⁽⁵⁾	95	147	126	7,04%	DSGI SOUTH EAST EUROPE	2011
23	Γρ. Λαμπράκη 95-97 & Β. Γεωργίου 135, Πειραιάς ⁽⁵⁾	375,12	1.643				
24	Α. Παπανδρέου 77, Χαλάνδρι	168	2.111	150	7,11%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
25	Αθηνάς 12 & Αβραμιώτου, Αθήνα	284	1.496	106	7,06%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
26	Λεωφ. Σαλαμίνος 62, Κερατσίνι	262,22	854	68	7,94%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
27	Εθ. Οδός Λαρίσης- Αθηνών	869,4	1.424	107	7,54%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
28	28ης Οκτωβρίου 33 & Υψηλάντου, Καλοκώρι, Θεσ/νίκη	149,39	523	45	8,60%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
29	Ζεφύρου 56, Ερμού, Ηχούς & Αγ. Αναργύρων, Π. Φαλήρου	2.584,81	4.492	331	7,37%	GRANT THORNTON Α.Ε.	2021
30	Καραγιώργη Σερβίας 4, Αθήνα	472,45	1.722	119	6,91%	PRAXIS INTERNATIONAL AXE	2011
31	Λαρίσης 157 & Γκούρα, Βόλος	328,2	767	56	7,35%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2021

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	T.M.	ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ποσά σε € χιλ.) ⁽¹⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (ποσά σε € χιλ.) ⁽²⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ % ⁽³⁾	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
	Σύνολο (εξαιρουμένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου τμήματος ακινήτου α/α 6 και του μη εκμισθωμένου ακινήτου α/α 20)	19.726,73	60.487,59	4.539,15	7,50%		
	Σύνολο (εξαιρουμένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου τμήματος ακινήτου α/α 6)	22.786,73	65.308,59	4.539,15	6,95%		
	Σύνολο (περιλαμβάνει το ιδιοχρησιμοποιούμενο τμήμα του ακινήτου α/α 6 και το ακίνητο α/α 20)	23.641,20	68.293,00	4.539,15	6,65%		

* Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

- (1) Βάσει της έκθεσης εκτίμησης που έχει συνταχθεί με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2008 από το Σ.Ο.Ε., για τα ακίνητα με α/α1 έως και α/α 30, όπως προβλέπεται από το Ν.2778/1999 καθώς και της έκθεσης εκτίμησης που έχει συνταχθεί από το Σ.Ο.Ε. για το ακίνητο α/α 31 που αποκτήθηκε εντός του Α τριμήνου του 2009, όπως προβλέπεται από το Ν.2778/1999.
- (2) Βάσει των μισθωμάτων, των εκάστοτε συμβάσεων μίσθωσης, όπως ισχύουν κατά την 31.03.2009. Σημειώνεται ότι στα πλαίσια της ετήσιας αναπροσαρμογής των μηνιαίων μισθωμάτων τα ετησιοποιημένα μισθώματα των κάτωθι ακινήτων έχουν αναπροσαρμοστεί από 01.04.2009 ως εξής: Βουκουρεστίου 21& Βαλσαωρίτου, Αθήνα σε € 166 χιλ., Μ. Ασίας 61-63, Γουδή σε € 104 χιλ., Καποδιστρίου 30, Μαρούσι (ΥΤΕΙΑ Α.Ε.) σε € 522 χιλ., Λ. Ηλίουπόλεως 37, Αθήνα σε € 66 χιλ., Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αθήνα σε € 155 χιλ., Β' Μεραρχίας & Κολλοκοτρώνη 116, Πειραιάς σε € 161 χιλ., Π. Τσαλδάρη 16-20 & Ερυθραίας, Περιστέρι σε € 151 χιλ., 25ης Αυγούστου 4 & Μαρινέλη, Ηράκλειο Κρήτης σε € 102 χιλ., 25ης Μαρτίου 125 & Αντ. Δανιόλου, Θεσσαλονίκη σε € 51 χιλ., Καφαντάρη 5-7, Δάφνη σε € 68 χιλ., Καποδιστρίου 30, Μαρούσι σε € 14 χιλ., Λ. Φυλής 181 & Κολλοκοτρώνη, Καματερό σε € 87 χιλ., Γρ. Λαμπράκη 95-97 & Β. Γεωργίου 135, Πειραιάς & Λ. Ράλλη 92-96, Πειραιάς σε € 129 χιλ. και Καραγιώργη Σερβίας 4, Αθήνα σε € 126 χιλ.
- (3) Η ετησιοποιημένη Απόδοση υπολογίζεται ως το πηλίκο της διαίρεσης του ετησιοποιημένου μισθώματος όπως ισχύει κατά την 31.03.2009, ως προς την εκτιμηθείσα αξία του κάθε ακινήτου, επί τοις εκατό.
- (4) Το εν λόγω ακίνητο δεν είναι μισθωμένο. Η εταιρεία «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.» μισθώνει το μέρος του δώματος του ακινήτου, το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου του οποίου ανέρχεται σε € 36 χιλ.
- (5) Πρόκειται για δύο ακίνητα τα οποία έχουν συνενωθεί και μισθώνονται από έναν μισθωτή.
- (6) Από την 30.01.1997 (Β' όροφος) και την 30.11.1998 (Α' όροφος), το ακίνητο μισθώνεται από την «ΧΑΤΖΗΠΑΥΛΟΥ - ΣΟΦΙΑΝΟΣ & ΚΑΜΠΑΝΗΣ Α.Ε. ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και την «DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» αντίστοιχα, δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.01.2009. Βάσει των από 01.12.2008 τροποποιητικών συμφωνητικών μίσθωσης με τις άνω μισθώτριες, η Εταιρεία συμφώνησε την παράταση της διάρκειας μίσθωσης κατά ένα έτος, ήτοι από την 01.02.2009 έως την 31.01.2010.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγχμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Σχετικά με το ακίνητο της Εταιρείας που αποκτήθηκε μέσα στο Α Τρίμηνο του 2009, στο Νομικό Έλεγχο αναφέρεται ότι το τίμημα των € 735.000 έχει εξοφληθεί ολοσχερώς, όπως αυτό προκύπτει από την υπ' αριθμ. 3697/30.4.2009 πράξη ολοσχερούς εξοφλήσεως υπολοίπου τιμήματος του υπ' αριθμ. 3629/22.1.2009 συμβολαίου αγοραπωλησίας της Συμβολαιογράφου Αθήνας Μαρίας Γκατζάρου Τομαρά, ως ακολούθως:

- Ποσό € 200.000 πληρώθηκε από την αγοράστρια στους πωλητές κατά την υπογραφή του ως άνω συμβολαίου.
- Ποσό € 200.000 πληρώθηκε από την αγοράστρια στους πωλητές την 27.02.2009.
- Ποσό € 335.000 πληρώθηκε από την αγοράστρια στους πωλητές την 30.04.2009.

3.4.17 Πρόσφατα Αποκτηθέντα Ακίνητα

Το ακίνητο που παρατίθεται στο παρόν κεφάλαιο περιήλθε στην κυριότητα της Εταιρείας μετά την 31.03.2009. Η Εταιρεία σε συμμόρφωση με την παράγραφο 8 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, ως ισχύει, προκάλεσε την αποτίμηση της αξίας του εν λόγω ακινήτου από εκτιμητή του Σ.Ο.Ε. πριν από την μεταβίβαση του και η τιμή κτήσης τους σε καμία περίπτωση δεν είχε απόκλιση άνω του 5% από την εκτιμηθείσα αξία του Σ.Ο.Ε.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία προχώρησε την 10.04.2009 στην αγορά ενός ακινήτου επί της οδού Θεμ. Σοφούλη 16, περιοχή Ντεπώ, Δήμος Θεσσαλονίκης, έναντι συνολικού ποσού € 400 χιλ. (πλέον έξοδα ποσού € 30.754). Το εν λόγω ακίνητο είναι ένα ισόγειο κατάστημα συνολικής επιφάνειας 220,40 τμ. με υπόγειο χώρο συνολικής επιφανείας 215,50 τ.μ. επί οικοπέδου 440 τ.μ. Από την 01.05.2009 το ακίνητο μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.04.2021. Η εν λόγω σύμβαση προβλέπει ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με € 31.800.

Συνεπώς, κατόπιν της παραπάνω απόκτησης, το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας αριθμεί τριάντα δύο (32) ακίνητα, συνολικής αξίας € 69.013 χιλ. (βάσει της έκθεσης εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2008 και των σχετικών εκθέσεων εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. για τα δύο (2) ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσα στη χρήση 2009) και συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 24.077,1 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένου και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου επί της οδού Τζώρτζ 4, Αθήνα).

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα βασικά στοιχεία του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της Εταιρείας:

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ *

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	T.M.	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ποσά σε € χιλ.) ⁽¹⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (ποσά σε € χιλ.) ⁽²⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ %	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
1	Βουκουρεστίου 21 & Βαλαωρίτου, Αθήνα	452,10	2.187	166	7,61%	NOTOS A.E	2017
2	Αλ. Πάντου 33, Καλλιθέα	2.885,42	7.117	663	9,31%	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK A.E.	2013
3	Κ. Βάρναλη 13 & Α. Γκίνη, Χαλάνδρι	325,56	1.222	92	7,50%	CITIBANK A.E.	2010
4	Λ. Πεντέλης 13 & Αφροδίτης, Χαλάνδρι	404,00	1.977	148	7,46%	Δ. ΧΑΪΚΑΛΗΣ Ο.Ε.	2019
5	Μικράς Ασίας 61-63, Γουδή	429,50	1.517	104	6,84%	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK A.E.	2015
6	Τζώρτζ 4, Πλ. Κάνιγγος Αθήνα	570,88	4.131	262	6,35%	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	2017
7	Καφαντάρη 5-7, Δάφνη, Αθήνα	205,00	990	68	6,91%	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK A.E.	2019
8	25ης Μαρτίου 77, Πτολεμαΐδα	242,70	266	20	7,69%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2019
9	Α. Παπανδρέου 65, Κορδελλιό, Θεσσαλονίκη	298,53	796	58	7,27%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2019

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	T.M.	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ποσά σε € χιλ.) ⁽¹⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (ποσά σε € χιλ.) ⁽²⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ %	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
10	Καποδιστρίου 30, Μαρούσι	2.450,18	6.249 0	522 14	8,57%	ΥΓΕΙΑ Α.Ε. WIND Α.Ε.Β.Ε.	2020 2010
11	Λ. Ηλίουπόλεως 37 & Αίνου, Δάφνη	301,00	982	66	6,69%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
12	Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αμπελόκηποι- Γουδή	778,00	2.205	155	7,01%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
13	Β' Μεραρχίας & Κολλοκοτρώνη 116, Πειραιάς	849,00	2.280	161	7,08%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
14	Π.Τσαλδάρη 16-20 & Ερυθραίας, Περιστέρι	360,37	2.133	151	7,08%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
15	25ης Αυγούστου 4 & Μαρινέλη, Ηράκλειο Κρήτης	369,73	1.421	102	7,18%	ΑΤΤΙΚΑ PREMIUM Α.Ε.	2020
16	25ης Μαρτίου 125 & Αντ. Δανιόλου, Θεσσαλονίκη	294,05	679	51	7,49%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
17	Λ. Φυλής 181 & Κολλοκοτρώνη, Καματερό	258,21	1.191	87	7,26%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
18	Λ.Κηφισίας 252-254 & Σερρών & Αγ. Βαρβάρας, Χαλάνδρι ⁽⁶⁾	1.500,75	4.834	336	6,96%	DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	2010
19	Λ. Βουλιγαμένης 380 & Σπ. Μηλίου 2, Άγιος Δημήτριος	496,00	1.852	127	6,86%	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	2019
20	Λ.Κηφισού 108 & Σαλαμινίας, Αιγάλεω ⁽⁴⁾	3.060,00	4.821	36	Μ/Υ	WIND Α.Ε.Β.Ε.	2017
21	Ιφιγενείας 10 & Δάφνιδος, Ν.Ηράκλειο	667,16	1.280	86	6,75%	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.	2020
22	Λ. Ράλη 92-96, Πειραιάς	95,00	147	129	7,20%	DSGI SOUTH EAST EUROPE	2011
23	Γρ. Λαμπράκη 95-97 & Β. Γεωργίου 135, Πειραιάς	375,12	1.643	0			
24	Α. Παπανδρέου 77, Χαλάνδρι	168,00	2.111	150	7,11%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
25	Αθηνάς 12 & Αβραμιώτου, Αθήνα	284,00	1.496	106	7,06%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	T.M.	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ποσά σε € χιλ.) ⁽¹⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (ποσά σε € χιλ.) ⁽²⁾	ΕΤΗΣ/ΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ %	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
26	Λεωφ. Σαλαμίνας 62, Κερατσίνι	262,22	854	68	7,94%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
27	Εθ. Οδός Λαρίσης- Αθηνών	869,40	1.424	107	7,54%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
28	28ης Οκτωβρίου 33 & Υψηλάντου, Καλοχώρι, Θεσ/νίκη	149,39	523	45	8,60%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
29	Ζεφύρου 56, Ερμού, Ηχούς & Αγ. Αναργύρων, Π. Φαλήρου	2.584,81	4.492	331	7,37%	GRANT THORNTON Α.Ε.	2021
30	Καραγιώργη Σερβίας 4, Αθήνα	472,45	1.722	126	7,32%	PRAXIS INTERNATIONAL AXE	2011
31	Λαρίσης 157& Γκούρα, Βόλος ⁽⁵⁾	328,20	767	56	7,35%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2020
32	Θεμιστοκλή Σοφούλη 16, Θεσσαλονίκη ⁽⁵⁾	435,90	720	32	4,42%	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	2021
Σύνολο Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου		23.223	66.029	4.625	7,56%³		
	Τζώρτζ 4, Πλ. Κάνιγγος Αθήνα	854,47	2.984	-	M/Y	ΙΔΙΟΧΡΗΣΗ	
Σύνολο Χαρτοφυλακίου		24.077	69.013	4.625	6,70%		

* Η ημερομηνία του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της Εταιρείας είναι η 31.05.2009.

(1) Βάσει της έκθεσης εκτίμησης που έχει συνταχθεί με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2008 από το Σ.Ο.Ε., για τα ακίνητα με α/α 1 έως και α/α 30, όπως προβλέπεται από το Ν.2778/1999 καθώς και της έκθεσης εκτίμησης που έχει συνταχθεί από το Σ.Ο.Ε. για το ακίνητο α/α 31 που αποκτήθηκε εντός του Α τριμήνου του 2009, όπως προβλέπεται από το Ν.2778/1999.

(2) Βάσει των αναπροσαρμογών που έγιναν την 01.04.2009.

(3) Η Ετησιοποιημένη απόδοση έχει υπολογισθεί σαν το πηλίκο του ετησιοποιημένου μισθώματος προς την εκτιμηθείσα αξία. Για τον υπολογισμό της ετησιοποιημένης απόδοσης του συνολικού επενδυτικού χαρτοφυλακίου δεν έχει ληφθεί υπόψη το μη μισθωμένο ακίνητο στην Λ. Κηφισού στο Αιγάλεω (βλέπε ακίνητο α/α 20) καθώς και μέρος του ακινήτου επί της οδού Τζώρτζ 4, Πλ. Κάνιγγος, Αθήνα, το οποίο είναι ιδιοχρησιμοποιούμενο.

(4) Το εν λόγω ακίνητο δεν είναι μισθωμένο. Η εταιρεία «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.» μισθώνει το δώμα του ακινήτου, το ετησιοποιημένο μίσθωμα του οποίου, άνευ χαρτοσήμου ανέρχεται σε € 36 χιλ.

(5) Τα εν λόγω ακίνητα αγοράστηκαν μετά την 31.12.2008 και η εμπορική τους αξία προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις εκτίμησης που συντάχθηκαν από το Σ.Ο.Ε., όπως προβλέπεται από το Ν.2778/1999. Συγκεκριμένα το ακίνητο α/α 31 έχει ημερομηνία κτήσης την 22.01.2009 και το ακίνητο α/α 32 έχει ημερομηνία κτήσης την 10.04.2009.

(6) Από την 30.01.1997 (Β' όροφος) και την 30.11.1998 (Α' όροφος), το ακίνητο μισθώνεται από την «ΧΑΤΖΗΠΑΥΛΟΥ - ΣΟΦΙΑΝΟΣ & ΚΑΜΠΑΝΗΣ Α.Ε. ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και την «DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» αντίστοιχα, δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.01.2009. Βάσει των από 01.12.2008 τροποποιητικών συμφωνητικών μίσθωσης με τις άνω μισθώτριες, η Εταιρεία συμφώνησε την παράταση της διάρκειας μίσθωσης κατά ένα έτος, ήτοι από την 01.02.2009 έως την 31.01.2010.

Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Η αξία των δέκα (10) εκ των τριάντα δύο (32) ακινήτων της Εταιρείας έχει εκτιμηθεί από το Σ.Ο.Ε. σε λιγότερο από € 1 εκατ., για δέκα έξι (16) ακίνητα μεταξύ € 1 εκατ. - € 3 εκατ., για τρία (3) ακίνητα μεταξύ € 3 εκατ. - € 5 εκατ. και για τρία (3) ακίνητα μεγαλύτερη των € 5 εκατ.

Επίσης η εκμισθώσιμη επιφάνεια για είκοσι δύο (22) ακίνητα ανέρχεται έως 500 τ.μ., για τέσσερα (4) ακίνητα μεταξύ 500 και 1.000 τ.μ., για δύο (2) ακίνητα μεταξύ 1.001 και 2.000 τ.μ. και για τέσσερα (4) ακίνητα είναι μεγαλύτερη των 2.000 τ.μ.

Η διάρθρωση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας ανά τύπο ακινήτου (περιλαμβανομένου και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου) σε όρους εκτιμηθείσας αξίας από το Σ.Ο.Ε. και εκμισθώσιμης επιφάνειας παρατίθεται στον ακόλουθο πίνακα:

ΤΥΠΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	% ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ⁽¹⁾	% ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ
Τραπεζικά Καταστήματα	44,69%	37,14%
Γραφεία	42,87%	16,34%
Εμπορικά Ακίνητα	12,44%	46,52%
ΣΥΝΟΛΟ	100%	100%

(1) Βάσει της έκθεσης εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2008 (για τα 30 ακίνητα του κατά την 31.12.2008 χαρτοφυλακίου) και των σχετικών εκθέσεων του Σ.Ο.Ε. για τα ακίνητα που αγοράστηκαν εντός του 2009.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγχμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Τα βασικά μεγέθη του υφιστάμενου επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων (δεν συμπεριλαμβάνεται το ιδιοχρησιμοποιούμενο τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζωρτζ 4, Αθήνα) συνοψίζονται στον πίνακα που παρατίθεται ακολούθως:

	ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	ΓΡΑΦΕΙΑ ⁽⁴⁾	ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ
Συνολική Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	8.943	10.346	3.934	23.223
Ετησιοποιημένα Μισθώματα⁽¹⁾ (€ χιλ.)	2.154	2.159	312	4.625
Εκτιμηθείσα Αξία⁽²⁾ (€ χιλ.)	30.840	26.601	8.588	66.029
Απόδοση⁽³⁾ (%)	7,00%	8,12%	8,28%	7,56%

(1) Βάσει των αναπροσαρμογών που έχουν γίνει μέχρι και την 31.05.2009.

(2) Βάσει της έκθεσης εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2008 εξαιρουμένων των ακινήτων που αποκτήθηκαν εντός του 2009, των οποίων η αξία έχει υπολογισθεί βάσει των σχετικών Εκθέσεων Εκτίμησης που συντάχθηκαν από το Σ.Ο.Ε.

(3) Ισούται με το λόγο των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων προς Εκτιμηθείσα Αξία. Σημειώνεται ότι, στον υπολογισμό της απόδοσης δεν έχει ληφθεί υπόψη το μη μισθωμένο ακίνητο της Εταιρείας στην Λ. Κηφισού στο Αιγάλεω.

(4) Δεν έχει ληφθεί υπόψη το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγχμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Βάσει των υφιστάμενων συμβάσεων, το 70,5% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου της Εταιρείας προέρχεται από τέσσερις (4) μισθωτές: την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» (30,58%), την «ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.» (19,92%), την «ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΘΕΡΑΠΕΥΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ – ΥΓΕΙΑ Α.Ε.» (11,58%) και την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» (8,42%).

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου την 31.05.2009 ανά κλίμακα αναπροσαρμογής μισθωμάτων:

ΕΤΗΣΙΑ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ	% ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΑΝΕΥ ΧΑΡΤΟΣΗΜΟΥ
75% * ΔΤΚ	0,29%
ΔΤΚ	9,17%
ΔΤΚ +1%	33,38%
ΔΤΚ +2%	54,58%
6%	2,58%
ΣΥΝΟΛΟ	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου, βάσει των πρόσφατων συμβάσεων, ανά έτος λήξης της μίσθωσης:

ΕΤΟΣ ΛΗΞΗΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	% ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΑΝΕΥ ΧΑΡΤΟΣΗΜΟΥ
2010	9,55%
2011 -2013	19,85%
2015 -2017	12,29%
2019	9,11%
2020	41,36%
2021	7,85%
ΣΥΝΟΛΟ	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Σημειώνεται ότι το 91% των υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης είναι 12ετούς διάρκειας. Επίσης, το 81% των μισθώσεων κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου λήγει μεταξύ 2015 και 2021 ενώ το υπόλοιπο 19% λήγει μεταξύ 2010 και 2013. Τέλος, το 90% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων κατά την 31.05.2009 προέρχεται από ακίνητα στην Αττική.

Σχετικά με το πρόσφατα αποκτηθέν ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Θεμ. Σοφούλη 16, περιοχή Ντεπώ, Δήμος Θεσσαλονίκης, στο Νομικό Έλεγχο αναφέρονται τα ακόλουθα: «Ειδικώς σημειώνεται ότι αναφορικά με την αγορά από την Εταιρεία των Ακινήτων Αθηνών, Παλαιού Φαλήρου και Θεσσαλονίκης από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.», της οποίας ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου τυγχάνει και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, έλαβε χώρα Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 08.09.2008, η οποία προενέκρινε την αγορά των ακινήτων βάσει της διενεργηθείσας αποτιμήσεώς τους από εκτιμητές του Σ.Ο.Ε. και η τελευταία υποβλήθηκε σε δημοσιότητα, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις των άρθρων 9 και 10 του Κ.Ν. 2190/1920».

3.4.18 Πωλήσεις Ακινήτων

Με την επιφύλαξη των όποιων περιορισμών τίθενται από το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αποφάσεις για την πώληση στοιχείων του ενεργητικού της Εταιρείας θα λαμβάνονται με σκοπό την επίτευξη της μέγιστης δυνατής υπεραξίας σε σχέση με την αξία κτήσης. Θα λαμβάνονται υπόψη οι εκάστοτε συνθήκες της ελληνικής κτηματαγοράς και των κεφαλαιαγορών καθώς και οποιοσδήποτε προβλέψεις ανάπτυξης ή ύφεσης γενικότερα στην οικονομία αλλιά και ειδικότερα στην κτηματαγορά.

Αποφάσεις για πωλήσεις ακινήτων και κινητών αξιών από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα λαμβάνονται επίσης με σκοπό την υλοποίηση στρατηγικών στόχων, όπως για παράδειγμα αύξηση στα διανεμόμενα κέρδη, επανεπένδυση των κερδών για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, μεταφορά κεφαλαίων από ένα τύπο ακινήτων σε άλλο ή από μία περιοχή σε άλλη κ.ο.κ.

Η Εταιρεία δεν προτίθεται, βάσει της στρατηγικής της, να πουλήσει κάποιο από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της. Ωστόσο, αποτελεί πρακτική της Εταιρείας, μετά από την αποτίμηση του χαρτοφυλακίου της από το Σ.Ο.Ε. η οποία γίνεται δύο (2) φορές το χρόνο, να αξιολογεί εκ νέου την βιωσιμότητα της κάθε επένδυσης.

3.4.19 Μάρκετινγκ

Η Εταιρεία πιστεύει ότι η συμμετοχή της MIG στο μετοχικό της κεφάλαιο συμβάλλει στην ενίσχυση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και της φήμης της και συνεπώς λειτουργεί σε σημαντικό βαθμό ως άτυπος δίαυλος διαφημιστικής προβολής (μάρκετινγκ). Περαιτέρω τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής έχουν στενές και διαρκείς σχέσεις με παράγοντες που διαμορφώνουν την Ελληνική αγορά ακινήτων (μεταξύ άλλων θεσμικών επενδυτών και εταιρειών ανάπτυξης ακινήτων).

Η επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας δεν προϋποθέτει διαφημιστική προβολή, καθότι η διαμορφώνει και υλοποιεί μία μέσο / μακροπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική που στηρίζεται στην απόκτηση επενδυτικών ακινήτων και μακράς διάρκειας εκμίσθωσή τους σε φερέγγυους, ποιοτικούς μισθωτές.

Η εκμίσθωση των ακινήτων ή η ενδεχόμενη πώληση κάποιων απ' αυτά θα πραγματοποιείται από τα στελέχη της Εταιρείας με την υποστήριξη κτηματομεσιτών. Ακόμα, όποτε απαιτηθεί, η Εταιρεία θα προσφύγει σε καταχώρηση διαφημίσεων και αγγελιών. Τέλος, η προβολή της εταιρικής εικόνας της Εταιρείας θα ενισχυθεί μέσω της συμμετοχής της σε συνέδρια και παρουσιάσεις εταιρειών στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Η Εταιρεία διατηρεί ιστοσελίδα με διεύθυνση www.migre.gr που περιγράφει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της και περιλαμβάνει την πληροφόρηση που απαιτείται από την ελληνική νομοθεσία.

3.4.20 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Η Εταιρεία δεν έχει προβεί μέχρι σήμερα στην κατοχύρωση του σήματός της και δεν έχει συνάψει συμβάσεις μεταβίβασης ή παραχώρησης χρήσης σημάτων, διπλώματα ευρεσιτεχνίας ή συμβάσεις τεχνολογίας.

3.4.21 Σημαντικές Συμβάσεις

Σύμφωνα με την Έκθεση του Νομικού Ελέγχου, δεν υπάρχουν δανειακές συμβάσεις της Εταιρείας άλλης, πλην αυτών που αναφέρονται ακοιούθως:

- Η Εταιρεία έχει συνάψει την 05.05.2008 την υπ' αριθμ. 32416 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό αλληιλόχροο λογαριασμό με την τράπεζα «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.», μέχρι ποσού ύψους € 25.000.000, διάρκειας ενός έτους εντός του οποίου η Εταιρεία έχει δικαίωμα να κάνει χρήση της πίστωσης. Η εν λόγω σύμβαση πίστωσης παρατάθηκε έως την 30.09.2009. Το υπόλοιπο της εν λόγω σύμβασης πίστωσης την 31.12.2008 ανερχόταν σε € 19.000 χιλ.
- Η Εταιρεία έχει συνάψει την υπ' αριθμ. 100986/03.07.2001 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό αλληιλόχροο λογαριασμό με την «ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.», μέχρι ποσού ύψους € 1.467.351,43, αορίστου διάρκειας. Με τις υπ' αριθμ. 100986/18.01.2002, 100986/23.03.2007, 100986/23.03.2007 και 100986/25.06.2007 και την πλέον πρόσφατη πρόσθετη πράξη αύξησης πίστωσης με αριθμό 100986/30.04.2008 το ύψος της πίστωσης αυξήθηκε σε € 7.000.000 και συνομολογήθηκε ότι εφεξής ο τόκος θα υπολογίζεται καθημερινά επί του

πραγματικού ημερησίου χρεωστικού υπολοίπου της με βάση το επιτόκιο Euribor ενός μηνός της τελευταίας εργάσιμης ημέρας του παρελθόντος μηνός, πλέον περιθωρίου 0,85% και πλέον της εισφοράς του Ν. 128/75. Σημειώνεται ότι το υπόλοιπο της εν λόγω σύμβασης πίστωσης την 31.12.2008 ήταν μηδενικό.

Επίσης η Εταιρεία έχει συνάψει την ακόλουθη σύμβαση εξασφαλιστικής εκχώρησης απαίτησης:

- Σύμβαση Εξασφαλιστικής Εκχώρησης Απαίτησης της Εταιρείας με την «ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK A.E.» με ημερομηνία υπογραφής την 23.03.2007. Δυνάμει της ως άνω συμβάσεως, η Εταιρεία προς εξασφάλιση των απαιτήσεων της πιο πάνω τράπεζας που απορρέουν από την υπ' αριθμ. 100986/03.07.2001 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό αλληλολόχρεο λογαριασμό, όπως αυτή τροποποιήθηκε με τις υπ' αριθμ. 100986/18.01.2002 και 100986/23.03.2007 πρόσθετες πράξεις, εκχώρησε στην πιο πάνω τράπεζα την απαίτηση της που απορρέει από το από 30.05.2001 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης με την τράπεζα, αναφορικά με το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου 33.

Λοιπές Συμβάσεις

Η Εταιρεία, έχει συνάψει με την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» την από 01.08.2008 σύμβαση υπηρεσιών θεματοφυλακής, σύμφωνα με τα οριζόμενα σχετικά στον Ν.2778/1999, ως ισχύει.

Τέλος σύμφωνα με την Έκθεση του Νομικού Ελέγχου, η Εταιρεία έχει συνάψει την από 17.12.2007 σύμβαση εταιρικής κάρτας MARFIN BUSINESS VISA, δυνάμει της οποίας της παραχωρήθηκε η χρήση κάρτας-Visa με σκοπό την πραγματοποίηση συναλλαγών από πρόσωπα που εξουσιοδοτεί για την εξυπηρέτηση των επιχειρηματικών της αναγκών με μηνιαίο όριο συναλλαγών € 5.000.

Ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης ακινήτων

Η Εταιρεία στα πλαίσια της δραστηριότητας της, συνάπτει ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης των ακινήτων της. Στην ενότητα 3.4.11 «Γενική Επισκόπηση των ακινήτων του κατά την 31.12.2008 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου παρατίθενται η επωνυμία του μισθωτή, η διάρκεια μίσθωσης και το ετησιοποιημένο μίσθωμα (υπολογιζόμενο την 31.12.2008) για κάθε ακίνητο του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας. Σχετική πληροφόρηση για το από 31.03.2009 καθώς και το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας παρατίθεται στις ενότητες 3.4.16 «Περιγραφή του από 31.03.2009 Χαρτοφυλακίου των Ακινήτων της Εταιρείας» και 3.4.17 «Πρόσφατα Αποκτηθέντα Ακίνητα» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τους όρους των ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης ακινήτων της Εταιρείας παρατίθενται στην Έκθεση Νομικού Ελέγχου, η οποία είναι διαθέσιμη στο Επενδυτικό Κοινό (βλ. ενότητα 3.2.5 «Έγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Επίσης, πληροφορίες σχετικά με το θεσμικό πλαίσιο για τις μισθώσεις ακινήτων στην Ελλάδα παρατίθενται στην ενότητα 3.4.5 «Ελληνική Νομοθεσία περί Ακινήτων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Σχετικά με τα Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης της Εταιρείας, στην Έκθεση του Νομικού Ελέγχου αναφέρονται τα εξής:

- «1. Η Εταιρεία απέκτησε το ακίνητο Αθηνών εξ αγοράς από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.», η οποία το είχε αγοράσει το έτος 2002 από την «MARFIN ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ». Η τελευταία το είχε εκμισθώσει δυνάμει του από 09.12.1998 Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μίσθωσης στην εταιρεία «PRAXIS INTERNATIONAL AXE». Ως αποτέλεσμα των διαδοχικών μεταβιβάσεων, η Εταιρεία υπεισήλθε στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ανωτέρω μισθωτικής σχέσης, η διάρκεια της οποίας είχε συμφωνηθεί 12ετής από 01.05.1999 έως 30.04.2011.

2. Δυνάμει του από 23.09.2008 Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μισθώσεως, όπως αυτό τροποποιήθηκε με την από 1.12.2008 Τροποποίηση, η Εταιρεία εκμισθώνει το Ακίνητο Παλαιού Φαλήρου στην «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» για 12 έτη (01.02.2009 – 31.01.2021).
3. Δυνάμει του από 14.04.2009 Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μισθώσεως, η Εταιρεία εκμισθώνει το Ακίνητο Θεσσαλονίκης στη «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» για 12 έτη (01.05.2009 – 30.04.2021).
4. Δυνάμει του από 30.1.2009 Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μισθώσεως, η Εταιρεία εκμισθώνει το Ακίνητο Βόλου στη «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» για 12 έτη (01.02.2009 – 31.01.2021).

Περαιτέρω, σημειώνεται ότι ετέθησαν επίσης υπόψιν μας, οι ακόλουθες τροποποιήσεις μισθώσεων ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρείας:

1. Οι από 01.12.2008 Τροποποιήσεις Συμφωνητικού Μίσθωσης με τις εταιρείες «ΧΑΤΖΗΠΑΥΛΟΥ-ΣΟΦΙΑΝΟΣ & ΚΑΜΠΑΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και «DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» σχετικά με το ακίνητο Χαλανδρίου (Λεωφόρος Κηφισίας 250-254), δυνάμει των οποίων, μεταξύ άλλων, συμφωνήθηκε η διάρκεια της μίσθωσης να παραταθεί για ένα (1) έτος, ήτοι από 01.02.2009 έως την 31.01.2010.
2. Το από 25.09.2008 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης μεταξύ της Εταιρείας και της «WIND ΕΛΛΑΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» τμήματος του δώματος και τμήματος ακαλύπτου χώρου του Ακινήτου Αιγάλεω για τη λειτουργία σταθμού κινητής τηλεφωνίας. Η μίσθωση συμφωνήθηκε 12ετης, από 25.09.2008 έως 24.09.2020».

3.4.22 Δικαστικές Εκκρεμότητες

Σύμφωνα με την από 15.04.2009 δήλωση του Νομικού Συμβούλου της Εταιρείας προς τον κ. Ιωάννη Πέτρο, Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή που διενήργησε τον Έκτακτο Οικονομικό Έλεγχο κατόπιν εντολής των Κυρίων Αναδόχων και την από 12.05.2009 δήλωση – βεβαίωση της Εταιρείας, η μόνη εκκρεμής δικαστική υπόθεση κατά της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

«Η από 08.05.2007 και υπ' αριθμ. καταθέσεως 5886/2007 αγωγή της ομορρύθμου εταιρείας με την επωνυμία «Μ. ΚΑΣΣΙΑΝΙΔΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.» κατά (α) της Εταιρείας και (β) της εταιρείας με την επωνυμία «ΑΤΕ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ», η οποία στρέφεται κατά της Εταιρείας ως ιδιοκτήτριας του ακινήτου Βουκουρεστίου και κατά της δεύτερης εναγομένης ως τότε μισθώτριας του ακινήτου και αφορά αποζημίωση συνολικού ποσού 65.301,46 € για την ζημία που υπέστη το κατάστημά της από διαρροή του θερμοσίφωνα τοποθετημένου στα γραφεία του πρώτου ορόφου της πολυκατοικίας από πάνω από το εν λόγω κατάστημα. Κατά δήλωση της Εταιρείας, η εκδίκαση της παραπάνω αγωγής έχει ορισθεί μετ' αναβολή για την 14.01.2010.

Σχετικά με την ίδια ανωτέρω υπόθεση, σημειώνουμε ότι η ανωτέρω μισθώτρια εταιρεία με την επωνυμία «ΑΤΕ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ», άσκησε εναντίον της Εταιρείας την από 20.09.2007 και υπ' αριθμ. 9619/2007 παρεμπιπτούσα αγωγή της με την οποία, ισχυριζόμενη ότι καμία δική της συμπεριφορά δεν τελεί σε αιτιώδη συνάφεια με τις ζημίες που ισχυρίζεται ότι υπέστη η κυρίως ενάγουσα «Μ. ΚΑΣΣΙΑΝΙΔΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.», ζητά να καταδικαστεί η Εταιρεία να της καταβάλει οιοδήποτε ποσό τυχόν κληθεί η ίδια να καταβάλει στην κυρίως ενάγουσα με βάση την προαναφερθείσα ως άνω από 08.05.2007 και υπ' αριθμ. 5886/2007 αγωγή. Η «ΑΤΕ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» με δήλωσή της που περιλαμβάνεται στην από 01.07.2008 αγωγή της κατά της Εταιρείας παραιτήθηκε του δικογράφου της ως άνω από 20.09.2007 έτερης αγωγής της, ενώ με δήλωση στο ακροατήριο του δικαστηρίου κατά την δικάσιμο της 19.02.2009 παραιτήθηκε του δικογράφου της από 01.07.2008 αγωγής της κατά της Εταιρείας, με

συνέπεια να μην εκκρεμεί καμία αγωγή της «ΑΤΕ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» κατά της Εταιρείας».

Η Εταιρεία βεβαιώνει ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν αναπαραχθεί πιστά και ότι, εξ όσων γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, η Εταιρεία δηλώνει ότι κατά τους τελευταίους δώδεκα (12) μήνες δεν υφίστανται δικαστικές και διοικητικές υποθέσεις, συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της που να έχει περιέλθει σε γνώση της, οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν ή προσφάτως είχαν σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία της Εταιρείας.

3.4.23 Οργανωτική Διάρθρωση

Η MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι συγγενής της εταιρείας με την επωνυμία «MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «MARFIN INVESTMENT GROUP», με αριθμό Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών 16836/06/Β/88/06 και έδρα τον Δήμο Αμαρουσίου, Λεωφόρος Κηφισίας 24, 151 25.

Η MIG λειτουργεί ως ανώνυμη εταιρεία συμμετοχών έχοντας ως κύριο αντικείμενο δραστηριότητας τις εξαγορές εταιρειών, μετοχικές συμμετοχές και επενδύσεις ιδίων κεφαλαίων (buy out and equity investments) στην Ελλάδα, την Κύπρο και την ευρύτερη περιοχή της Νοτιοανατολικής Ευρώπης. Στο πλαίσιο της χρηματοδότησης των προαναφερθέντων δραστηριοτήτων, καθώς και για την περαιτέρω ενίσχυση των διαθέσιμων ιδίων κεφαλαίων, η MIG ολοκλήρωσε την 12.07.2007 αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, η οποία καλύφθηκε κατά 100%, αντλώντας το συνολικό ποσό των € 5.190.223.862,60. Αξίζει να σημειωθεί ότι η συγκεκριμένη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου αποτέλεσε τη μεγαλύτερη παγκοσμίως αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που έχει γίνει ποτέ από εταιρεία που δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ιδίων κεφαλαίων (τύπου private equity), καθώς και την έκτη μεγαλύτερη παγκοσμίως αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που έχει γίνει ποτέ από εταιρεία οποιουδήποτε κλάδου.

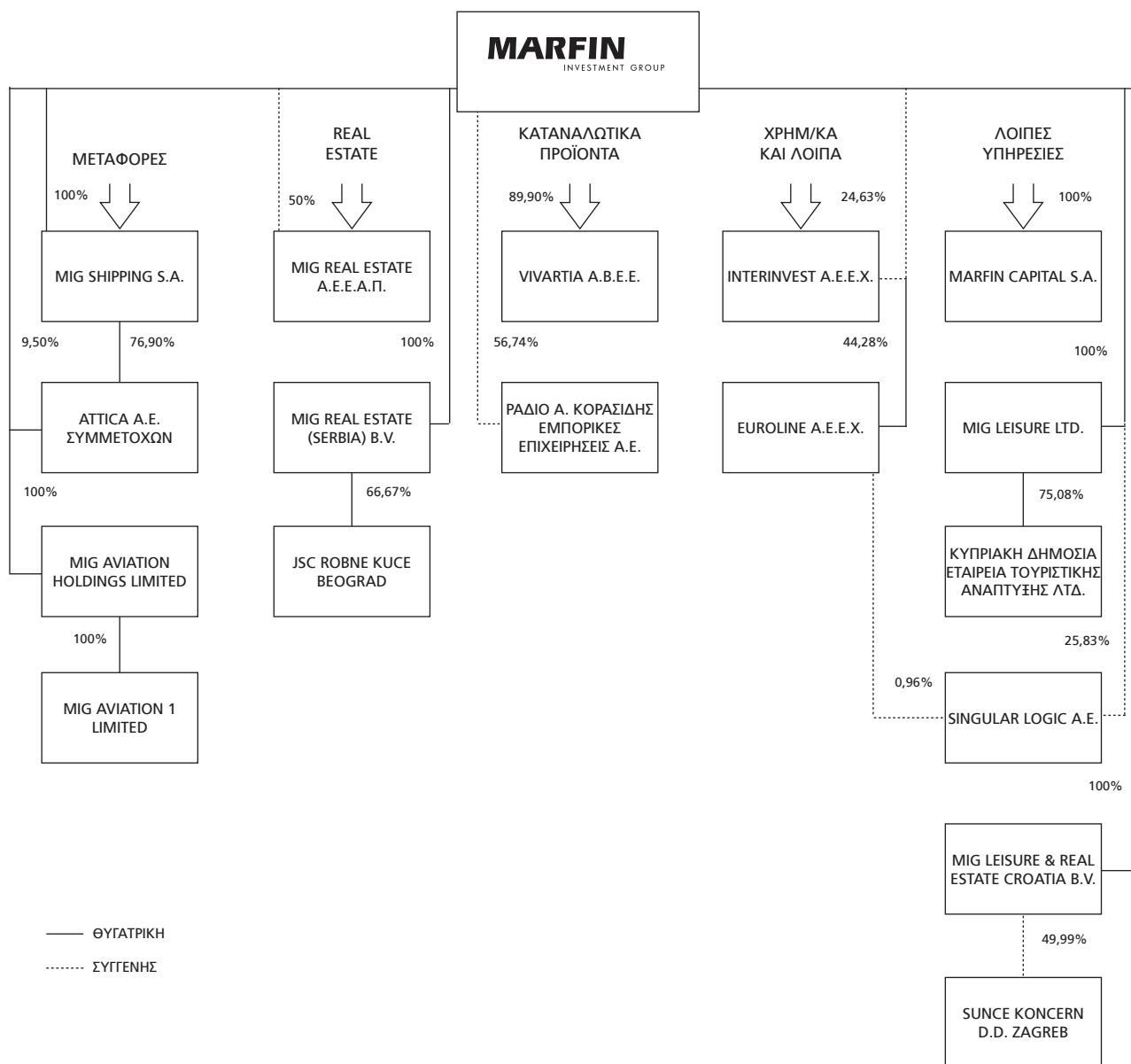
Η MIG, μέσω των επενδυτικών της δραστηριοτήτων, δραστηριοποιείται στο σύνολο των δυναμικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, όπως ενδεικτικά είναι οι κλάδοι των Τροφίμων & Ποτών, της Υγείας, και της Ναυτιλίας καθώς και αυτός της Ακίνητης Περιουσίας (Real Estate). Η MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτελεί τον κύριο φορέα υλοποίησης της επενδυτικής στρατηγικής της MIG στον Τομέα Διαχείρισης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων.

Στις 23.03.2009 ανακοινώθηκε η υπογραφή της συμφωνίας πώλησης της εταιρείας «ΟΛΥΜΠΙΑΚΕΣ ΑΕΡΟΓΡΑΜΜΕΣ Α.Ε.» μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της MIG και την 30.04.2009, κατόπιν της σχετικής κύρωσης από την Βουλή των Ελλήνων, ανακοινώθηκε η υπογραφή των τελικών συμφωνιών (συμφωνίας αγοραπωλησίας μετοχών, συμφωνίας μετόχων και σχετικών νομικών εγγράφων) με το Ελληνικό Δημόσιο για την εξαγορά της PANTHEON AIRWAYS (πτητικό έργο), της MRO NEWCO (τεχνική βάση) και της GROUND HANDLING NEWCO (επίγεια εξυπηρέτηση). Η υπογραφή των ανωτέρω συμφωνιών αποτελεί το χρονικό σημείο αφετηρίας της μεταβατικής περιόδου για την ολοκλήρωση της συμφωνίας εξαγοράς, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί το αργότερο την 30.09.2009.

Οι μετοχές της MIG είναι εισηγμένες στο Χ.Α. και διαπραγματεύονται στην κατηγορία Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης, σύμφωνα με την ισχύουσα χρηματιστηριακή νομοθεσία. Επίσης οι μετοχές της MIG συμπεριλαμβάνονται στους δείκτες FTSE/X.A. 140, FTSE/X.A. 20, FTSE/X.A. INTERNATIONAL & STOXX 600 EUROPEAN INDEX.

Η Εταιρεία ενοποιείται από την MIG, σύμφωνα με το ΔΛΠ 27, με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης καθώς η δεύτερη κατέχει ποσοστό 50% του μετοχικού κεφαλαίου της πρώτης και δεν ασκεί δεσπόζουσα επιρροή (έλεγχος).

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται η διάρθρωση του Ομίλου MIG την 31.12.2008:



Πηγή: Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από την MIG βάσει Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π. για τη χρήση 2008, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ».

Σύμφωνα με δήλωση της MIG, οι κατά 100% θυγατρικές εταιρείες της «MIG LEISURE AND REAL ESTATE (CROATIA) B.V.» και «MIG REAL ESTATE (SERBIA) B.V.»:

- α) δεν έχουν συναφή δραστηριότητα με την «MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.» (η Εταιρεία),
- β) διέπονται από διαφορετικό θεσμικό πλαίσιο σε σχέση με την Εταιρεία και
- γ) ακολουθούν διαφορετική επιχειρηματική στρατηγική σε σχέση με την Εταιρεία.

Η εταιρεία «MIG LEISURE AND REAL ESTATE (CROATIA) B.V.» είναι εταιρεία συμμετοχών και η αποκλειστική της δραστηριότητα κατά την ημερομηνία του παρόντος είναι η συμμετοχή κατά 49,99%, στο μετοχικό κεφάλαιο της

εταιρείας «SUNCE KONCEN D.D.» (SUNCE). Η SUNCE δραστηριοποιείται στον τουριστικό τομέα στην Κροατία μέσω των ξενοδοχειακών μονάδων «BLUE SUN HOTELS & RESORTS» ενώ κατέχει μεγάλες εδαφικές εκτάσεις καθώς και ποσοστό στο αεροδρόμιο του νησιού Brac στην Κροατία.

Η εταιρεία «MIG REAL ESTATE (SERBIA) B.V.» είναι επίσης εταιρεία συμμετοχών, της οποίας η αποκλειστική δραστηριότητα, κατά την ημερομηνία του παρόντος, είναι η κατά 66,67% συμμετοχή της στην εταιρεία «TAU 1 BEOGRAD D.O.O». Η «TAU 1 BEOGRAD D.O.O» κατέχει το 100% της εταιρείας «JSC ROBNE KUCE BEOGRAD» (RKB), η οποία είναι αλυσίδα ακινήτων εμπορικών κέντρων της πρώην Γιουγκοσλαβίας. Διαθέτει χαρτοφυλάκιο ακινήτων σε ελκυστικές και κεντρικές τοποθεσίες στις μεγαλύτερες πόλεις της Σερβίας και του Μαυροβουνίου συνολικής επιφάνειας 232.000 τ.μ.

Σύμφωνα με δήλωση της MIG, «Η MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ στο μέλλον θα λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα, ώστε να αποφεύγεται η σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου της».

Η MIG με την από 18.05.2009 επιστολή της προς τη δικηγορική εταιρεία που διενήργησε τον νομικό έλεγχο της Εταιρείας, δηλώνει ότι «δεν υφίστανται συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, μεταξύ της εταιρείας μας και της «MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.» που επηρεάζουν σημαντικά την έκδοση, σύμφωνα με το παράρτημα ΙΙΙ παράγραφος 3.3 του Ε.Κ. 809/2004, πέραν του ότι η «MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.» αποτελεί συγγενή εταιρεία της «MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», ως κατόχου του 50% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της «MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.».

3.4.24 Θυγατρικές και Συνδεδεμένες εταιρείες

Η Εταιρεία δεν έχει θυγατρικές ή συνδεδεμένες εταιρείες. Η Εταιρεία ενσωματώνεται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της MIG η οποία την 31.12.2008 κατείχε το 50% του μετοχικού της κεφαλαίου.

3.5 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ 2006-2008 ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.)

3.5.1 Εισαγωγή

Η Εταιρεία μέχρι και τη χρήση που έληξε την 31.12.2006 συνέτασσε και δημοσίευε νόμιμα Οικονομικές Καταστάσεις με βάση τις διατάξεις του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου. Στα πλαίσια της διαδικασίας της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., η Εταιρεία συνέταξε σύμφωνα με τις πρόνοιες των Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π. τις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2007 με συγκριτική πληροφόρηση για τις διαχειριστικές χρήσεις 2005 και 2006 και ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Λ.Π. την 01.01.2005.

Στην παρούσα ενότητα, παρουσιάζονται χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2006-2008, όπως αυτά προκύπτουν από τις δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2007 και 2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2007 και 2008 εγκρίθηκαν με τις από 05.06.2008 & 27.01.2009, αντίστοιχα, συνεδριάσεις του Δ.Σ. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON A.E. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και, κατόπιν σχετικής εντολής των Κυρίων Αναδόχων, από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Πέτρο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ.:11951) της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)» (για τις παρατηρήσεις των Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών βλ.επε ενότητες 3.2.3 «Εκτακτος Οικονομικός και Λογιστικός Έλεγχ-

χος» και 3.2.4 «Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Εταιρείας Τζώρτζ 4, 10677, Αθήνα και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.migre.gr> στη θέση Χρηματοοικονομικά/Οικονομικές Καταστάσεις.

3.5.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Χρήσεων 2006-2008

3.5.2.1 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες Αποτελεσμάτων Χρήσεων 2006-2008

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη των αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά τις χρήσεις που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2006, 2007 και 2008.

(ποσά σε € χιλ.)	ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ		
	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ			
Έσοδα από Μισθώματα	1.256	1.408	3.186
Κέρδη/Ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	6	(10)
Κύκλος Εργασιών	1.256	1.414	3.176
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	920	(372)	1.303
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(67)	(204)	(200)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(216)	(215)	(408)
Αποσβέσεις	(26)	(100)	(135)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(111)	(133)	(360)
Λειτουργικά κέρδη (EBIT)	1.758	389	3.377
Λοιπά έσοδα	102	426	-
Έσοδα από τόκους	0	308	200
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(250)	(166)	(667)
Κέρδη προ Φόρων	1.610	957	2.910
% επί του κύκλου εργασιών	128,2%	67,7%	91,6%
Φόρος Εισοδήματος	(445)	3.143	(268)
Καθαρά κέρδη χρήσης	1.165	4.100	2.642
% επί του κύκλου εργασιών	92,8%	290,0%	83,2%

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ποσά σε € χιλ.)	2006	2007	2008
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	645 ⁽¹⁾	508	400
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(1.416) ⁽¹⁾	(4.708)	(34.469)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	873	20.457	17.986

(1) Για την χρήση 2006, τα μεγέθη των ταμειακών ροών από λειτουργικές και επενδυτικές δραστηριότητες διαφέρουν από αυτά που εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2007 ως συγκριτική πληροφόρηση για την χρήση 2006 καθώς η Εταιρεία για σκοπούς συγκρισιμότητας έχει κάνει την εξής αναταξινόμηση: Οι «Αγορές-προσθήκες επενδυτικών ακινήτων» και οι «Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων» ύψους € 14 χιλ. και € 1 χιλ. αντίστοιχα έχουν μεταφερθεί από τις λειτουργικές δραστηριότητες στις επενδυτικές.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή. Τα στοιχεία για την χρήση 2006 προέρχονται από την Εταιρεία και δεν είναι ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

ΑΛΛΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ (ποσά σε € χιλ.) ⁽¹⁾	2006	2007	2008
Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) ⁽²⁾	1.784	489	3.511
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) ⁽²⁾	863	855	2.218
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) ⁽³⁾	(3.039)	624	1.483
(ποσά σε €)			
Κέρδη ανά μετοχή ⁽⁴⁾	0,9711	0,667	0,268
Μερίσματα ανά μετοχή	-	-	-

(1) Στοιχεία Επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

(2) Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης πλέον αποσβέσεις παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα μείον έσοδα από τόκους και πιστωτικό φόρο εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA υπολογίζεται ως EBITDA μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων.

(3) Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης πλέον αποσβέσεις παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων και αντιλογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων.

(4) Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33) και έχει προσαρμοστεί ώστε να απεικονίζεται η έκδοση 3,1 νέων δωρεάν μετοχών για κάθε μια παλαιά λόγω κεφαλαιοποίησης της διαφοράς υπέρ το άρτιο που αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 28.01.2008.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας αποτελείται κυρίως από έσοδα από μισθώματα. Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ενώ δεν αναλαμβάνει ως εκμισθωτής χρηματοδοτικές μισθώσεις. Λειτουργική θεωρείται η μίσθωση στην περίπτωση κατά την οποία μεταβιβάζονται στον μισθωτή ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που σχετίζονται με το μισθωμένο ακίνητο ανεξάρτητα με το νομικό τύπο της σύμβασης. Μια σύμβαση μίσθωσης είναι 12ετούς διάρκειας, με ποσοστό ετήσιας αναπροσαρμογής βασισμένο στο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον ενός εύρους μέχρι 2,0%. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει καταρτίσει μέχρι τώρα συμβάσεις μίσθωσης έως και 12ετούς διάρκειας, με ποσοστό ετήσιας αναπροσαρμογής μισθωμάτων από 0,75% του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) έως ΔΤΚ συν προσαύξηση 2% καθώς και με σταθερό ποσοστό αναπροσαρμογής ανεξάρτητο του ΔΤΚ. Σε μια συνήθη σύμβαση μίσθωσης, ο μισθωτής επιβαρύνεται το χαρτόσημο (επί του παρόντος 3,6%) και επιβαρύνεται με την καταβολή εγγύησης ίσης με δύο μισθώματα.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από μισθώματα διαμορφώθηκαν σε € 3.186 χιλ. το 2008 έναντι € 1.408 χιλ. το 2007 και € 1.256 χιλ. το 2006, παρουσιάζοντας μέση ετήσια αύξηση 59,3%. Η σημαντική αύξηση των εσόδων από μισθώματα το 2008 ήταν αποτέλεσμα της αγοράς είκοσι (20) νέων επενδυτικών ακινήτων από την Εταιρεία εντός της χρήσης 2008 αλληλὰ και των μισθωμάτων από τα τέσσερα (4) ακίνητα που αγόρασε εντός του 2007.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2006, την 31.12.2007 και την 31.12.2008:

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ (ποσά σε € χιλ.)	2006	2007	2008
Βουκουρεστίου 21 Αθήνα	147	153	163
Αλ. Πάντου 33 Καλλιθέα, Αθήνα	578	607	642
Κ. Βάρναλη 13 Χαλάνδρι, Αθήνα	81	85	88
Λεωφ. Πεντέλης 13 Χαλάνδρι, Αθήνα	129	176	143
Μ. Ασίας 61-63 Γουδή, Αθήνα	93	96	97
Τζώρτζ 4, Αθήνα	227	239	253
Καφαντάρη 5-7 Δάφνη, Αθήνα	-	42	66
25ης Μαρτίου 77, Πτολεμαίδα	-	5	20
Α. Παπανδρέου 65 Κορδελλιά, Θεσσαλονίκη	-	5	55
Καποδιστρίου 30 Μαρούσι, Αθήνα	-	0,0	442
Λ. Ηλίουπόλεως 37 & Αίνου, Δάφνη	-	-	14
Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αμπελόκηποι-Γουδή	-	-	48
Β' Μεραρχίας & Κολλοκοτρώνη 116, Πειραιάς	-	-	113
Π. Τσαλδάρη 16-20 & Ερυθραίας, Περιστέρι	-	-	118
25ης Αυγούστου 4 & Μαρινέλη, Ηράκλειο Κρήτης	-	-	111
25ης Μαρτίου 125 & Αντ. Δανιόλου, Θεσσαλονίκη	-	-	76
Λ. Φυλής 181 & Κολλοκοτρώνη, Καματερό	-	-	37
Λ. Κηφισίας 252-254 & Σερρών & Αγ. Βαρβάρας, Χαλάνδρι	-	-	56
Λ. Βουλιαγμένης 380 & Σπ. Μηλίου 2, Άγιος Δημήτριος	-	-	198
Λ. Κηφισού 108 & Σαλαμινίας, Αιγάλεω	-	-	81
Ιφιγενείας 10 & Δάφνιδος, Ν. Ηράκλειο	-	-	23
Γρ. Λαμπράκη 95-97 &	-	-	7
Λ. Ράλη 92-96, Πειραιάς	-	-	84
Α. Παπανδρέου 77, Χαλάνδρι	-	-	88
Αθηνάς 12 & Αβραμιώτου, Αθήνα	-	-	44
Λεωφ. Σαλαμίνας 62, Κερασίνη	-	-	28
Εθ. Οδός Λαρίσης-Αθηνών	-	-	45
28ης Οκτωβρίου 33 & Υψηλάντου, Καλοχώρι, Θεσ/νίκη	-	-	19
Ζεφύρου 56, Ερμού, Ηχοús & Αγ. Αναργύρων, Π. Φαλήρου	-	-	0 ⁽¹⁾
Καραγιώργη Σερβίας 4, Αθήνα	-	-	30
Σύνολο εσόδων από μισθώματα ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρείας	1.256	1.408	3.186

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Το εν λόγω ακίνητο μισθώνεται από την «GRANT THORNTON Α.Ε.» δυνάμει της από 01.02.2009 σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.01.2021. Η εν λόγω σύμβαση προβλέπει ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με € 331.200.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Τα ακίνητα της Εταιρείας διαχωρίζονται ανάλογα με την φύση και την χρήση τους στις κατηγορίες: i) γραφεία, ii) τραπεζικά καταστήματα και iii) εμπορικοί χώροι. Ο ακόλουθος πίνακας παρέχει ανάλυση των εσόδων από μισθώματα ανά τύπο ακινήτου:

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΑΝΑ ΤΥΠΟ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ποσά σε € χιλ.)	2006	2007	2008
Γραφεία	726	759	1.475
Τραπεζικά Καταστήματα	530	648	1.675
Εμπορικοί χώροι	-	-	36
Σύνολο	1.256	1.408	3.186

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Κατά την χρήση 2006 το 100% των εσόδων από μισθώματα προήλθαν από ακίνητα της Εταιρείας στην Αττική. Κατά την χρήση 2007, τα έσοδα από μισθώματα από ακίνητα εκτός Αττικής ανήλθαν μόλις στο 0,7% των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Το 2008 τα έσοδα από μισθώματα από ακίνητα εκτός Αττικής, ως ποσοστό επί των συνολικών εσόδων από μισθώματα, αυξήθηκαν σε 7,9%.

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

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 σε εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται από μελέτες ανεξάρτητων επαγγελματιών μελών του 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 παρατίθενται στην ενότητα 3.4.8 «Εκτίμηση Αξίας Ακινήτων της Εταιρείας».

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης.

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

Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η κατασκευή ή η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι ταμειακές ροές από την αγορά και την πώληση επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται στις επενδυτικές δραστηριότητες.

Επειδή η Εταιρεία αποτιμά τα ακίνητα επένδυσης της στην εύλογη αξία, δεν διενεργεί αποσβέσεις επί αυτών. Αποσβέσεις διενεργεί η Εταιρεία επί των κτιρίων που περιλαμβάνονται στο λογαριασμό «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» και αφορούν ιδιοχρησιμοποιούμενα κτίρια.

Το 2008 προέκυψε κέρδος από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 1.303 χιλ. ενώ το 2007 προέκυψε ζημία ύψους € 372 χιλ., η οποία οφείλεται κυρίως στα άμεσα έξοδα απόκτησης των ακινήτων τα οποία ενσωματώνονται στο κόστος αγοράς κατά την αρχική αναγνώριση αλλήλ δεν λαμβάνονται υπόψη κατά την αποτίμηση τους στην εύλογη αξία. Το 2006 προέκυψαν κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία ύψους € 920 χιλ.

Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα, αναλύονται ως ακολούθως για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2006, 2007 και 2008.

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ (ποσά σε € χιλ.)	2006	2007	2008
Ασφάλιστρα	3	21	56
Αμοιβές εκτιμητών	-	60	62
Μεσιτείες και λοιπές προμήθειες	17	85	-
Αμοιβές και έξοδα διαφόρων τρίτων	-	-	44
Φόροι-Τέλη	44	35	14
Λοιπά Έξοδα	2	3	24
Σύνολο	67	204	200
Κατανέμονται σε:			
Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που δεν έχουν εκμισθωθεί	1	1	22
Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που έχουν εκμισθωθεί	66	204	178
Σύνολο	67	204	200

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και την 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Όπως φαίνεται στον παραπάνω πίνακα, τα λειτουργικά έξοδα τα οποία σχετίζονται με τις επενδύσεις σε ακίνητα διατηρήθηκαν το 2008 στα ίδια επίπεδα με το 2007 παρά την αύξηση του αριθμού των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας κατά είκοσι (20), καθώς κατά την εν λόγω χρήση και σε αντίθεση με την χρήση 2007 δεν δαπανήθηκαν χρήματα για μεσιτείες και λοιπές προμήθειες.

Το 2007, τα λειτουργικά έξοδα τα οποία σχετίζονται με τις επενδύσεις σε ακίνητα, αυξήθηκαν κατά 207% κυρίως λόγω των εξόδων για μεσιτείες και λοιπές προμήθειες και των αμοιβών των εκτιμητών λόγω της αγοράς τεσσάρων (4) ακινήτων μέσα στην εν λόγω χρήση.

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Το προσωπικό της Εταιρείας αυξήθηκε κατά τρία (3) άτομα την χρήση 2008 και διαμορφώθηκε σε εννέα (9) άτομα έναντι έξι (6) το 2007 και τεσσάρων (4) το 2006. Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού κατά την χρήση 2008 ανήλθαν σε € 445 χιλ. έναντι € 215 χιλ. το 2007 και € 216 χιλ. το 2006. Η μέση ετήσια αύξηση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού ανέρχεται κατά την εξεταζόμενη περίοδο σε 43,5%.

Αποσβέσεις

Οι αποσβέσεις αναλύονται ως ακολούθως για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12. των ετών 2006, 2007 και 2008:

ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ (ποσά σε € χιλ.)	2006	2007	2008
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	25	98	124
Αποσβέσεις άυλων ακινητοποιήσεων	1	2	11
Σύνολο	26	100	135

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Η σημαντική αύξηση των αποσβέσεων την χρήση 2008 σε σχέση με την χρήση 2007 οφείλεται κυρίως στην αγορά πάγιου εξοπλισμού και συγκεκριμένα επίπλων, υπολογιστών και εξοπλισμού Η/Υ.

Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά έξοδα διαμορφώθηκαν σε € 360 χιλ. το 2008 έναντι € 133 χιλ. το 2007 και € 111 χιλ. το 2006. Η αύξηση των λοιπών εξόδων στη χρήση 2008 σε σχέση με την χρήση 2007 οφείλεται τόσο στις αυξημένες αμοιβές που καταβλήθηκαν σε τρίτους λόγω της αγοράς από την Εταιρεία είκοσι (20) νέων ακινήτων, όσο και στα έξοδα συμβούλων για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. καθώς και στα αυξημένα έξοδα δημοσιεύσεων.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ (ποσά σε € χιλ.)	2006	2007	2008
Αμοιβές τρίτων (δικηγόροι, λογιστές, σύμβουλοι κ.λπ.)	16	39	67
Έξοδα γραφείων διοίκησης (φωτισμός, τηλεφωνεία κ.λπ.)	23	33	32
Ενοίκια γραφείων	29	-	-
Ασφάλιστρα	4	3	1
Επισκευές και συντηρήσεις	5	5	11
Φόροι-τέλη	14	16	36
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	6	13	32
Έξοδα δημοσιεύσεων	2	8	30
Λοιπά έξοδα	12	15	64
Έξοδα συμβούλων για εισαγωγή μετοχών στο Χ.Α.	-	-	87
Σύνολο	111	133	360

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Λειτουργικά κέρδη (EBIT)

Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας αυξήθηκαν σημαντικά το 2008 και ανήλθαν σε € 3.377 χιλ., έναντι € 389 χιλ. το 2007 και € 1.758 χιλ. το 2006. Η μεγάλη αύξηση των λειτουργικών κερδών της Εταιρείας το 2008 είναι αποτέλεσμα της σημαντικής αύξησης των εσόδων από μισθώματα καθώς και των υψηλών κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες. Η μείωση των λειτουργικών κερδών το 2007 σε σχέση με το 2006 οφείλεται στα αυξημένα λειτουργικά έξοδα για την αγορά εντός του 2007 τεσσάρων (4) επενδυτικών ακινήτων.

Λοιπά έσοδα

Η Εταιρεία δεν παρουσίασε λοιπά έσοδα για τη χρήση 2008. Την χρήση 2007, τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 426 χιλ. έναντι € 102 χιλ. το 2006, τα οποία αναλύονται ως εξής:

ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ (ποσά σε € χιλ.)	2006	2007	2008
Μερίσματα	102	105	-
Κέρδη από πώληση χρηματοοικονομικών μέσων	-	318	-
Λοιπά έσοδα	-	2	-
Σύνολο	102	426	-

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Η αύξηση των λοιπών εσόδων το 2007 σε σχέση με το 2006 οφείλεται κυρίως σε κέρδος ύψους € 318 χιλ. που πραγματοποιήθηκε από την πώληση μετοχών που κατείχε η Εταιρεία στο Χ.Α. προ της μετατροπής της σε Α.Ε.Ε.Α.Π.

Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους διαμορφώθηκαν το 2008 σε € 200 χιλ. έναντι € 308 χιλ. το 2007 και € 0,5 χιλ. το 2006. Η σημαντική αύξηση των εσόδων από τόκους στη χρήση 2007 προήλθε από την τοποθέτηση από την τοποθέτηση σε καταθέσεις προθεσμίας μέρους των κεφαλαίων της τελευταίας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που ολοκληρώθηκε τον Οκτώβριο του 2007 για την είσοδο της MIG στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας. Τα κεφάλαια αυτά τοποθετήθηκαν βραχυπρόθεσμα σε καταθέσεις προθεσμίας προκειμένου να χρηματοδοτήσουν τις επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα κατά το χρόνο υλοποίησής τους. Κατά την διάρκεια του 2008, η Εταιρεία χρησιμοποίησε το σύνολο των αντληθέντων, από την παραπάνω αύξηση, κεφαλαίων, που δεν είχαν χρησιμοποιηθεί εντός του 2007, προκειμένου να προβεί στην αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων. Ως εκ τούτου τα έσοδα από τόκους εμφανίζονται μειωμένα για την χρήση 2008.

Χρηματοοικονομικά Έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα για τις χρήσεις 2006-2008 αναλύονται ως εξής:

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ (ποσά σε € χιλ.)	2006	2007	2008
Τόκοι βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	249	165	567
Τόκοι προεξόφλησης αναβαλλόμενου τιμήματος για αγορά επενδυτικού ακινήτου	-	-	100
Λοιπά έξοδα τραπεζών	0,7	1	0,4
Σύνολο	250	166	667

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αφορούν κυρίως σε τόκους βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων. Κατά την χρήση 2008, οι τόκοι βραχυπρόθεσμων δανείων αυξήθηκαν σημαντικά σε σχέση με την χρήση 2007 λόγω της άντλησης βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού ύψους € 19 εκατ. από την Εταιρεία στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής της και με σκοπό τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτων. Συγκεκριμένα, οι τόκοι βραχυπρόθεσμων δανείων ανήλθαν σε € 567 χιλ. το 2008 έναντι € 165 χιλ. το 2007 και € 249 χιλ. το 2006. Τα κόστη χρηματοδότησης μειώθηκαν το 2007 σε σχέση με το 2006 καθώς τον Σεπτέμβριο του 2007 η Εταιρεία αποπλήρωσε το σύνολο των τραπεζικών της δανείων.

Κέρδη προ Φόρων

Τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν σε € 2.910 χιλ. το 2008 έναντι € 957 χιλ. το 2007 και € 1.610 χιλ. το 2006.

Φόρος εισοδήματος

Έως 13.12.2007 (ημερομηνία μετατροπής σε Α.Ε.Ε.Α.Π.)

Η Εταιρεία μέχρι την 13.12.2007 υπόκειται σε φορολογία εισοδήματος σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του Ν. 2238/98. Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις προς τις δημοσιονομικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις.

Οι τρέχοντες φόροι επιμετρώνται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές και τους φορολογικούς νόμους που εφαρμόζονται στις διαχειριστικές χρήσεις με τις οποίες σχετίζονται, βασιζόμενα στο φορολογητέο κέρδος για το έτος.

Αναβαλλόμενοι φόροι είναι οι φόροι ή οι φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με τα οικονομικά βάρη ή οφέλη που προκύπτουν στην χρήση αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές χρήσεις. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην χρήση κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού του χρόνου αναστροφής των προσωρινών διαφορών εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει κατά την επόμενη της ημερομηνίας του Ισολογισμού χρήση.

Οι περισσότερες αλληλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν ένα κομμάτι των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Μόνο αυτές οι μεταβολές στα στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις που επηρεάζουν τις προσωρινές διαφορές αναγνωρίζονται κατευθείαν στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου, όπως η επανεκτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας, έχουν ως αποτέλεσμα την σχετική αλληλαγή στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις να χρεώνεται έναντι του σχετικού λογαριασμού της καθαρής θέσης.

Οι διαφορές φορολογικού ελέγχου αφορούν σε πρόσθετους φόρους εισοδήματος και προσαυξήσεις που καταλογίζονται από τις φορολογικές αρχές λόγω του επαναπροσδιορισμού του φορολογητέου εισοδήματος του Ομίλου στα πλαίσια τακτικού ή έκτακτου φορολογικού ελέγχου.

Από 13.12.2007 (ημερομηνία μετατροπής σε Α.Ε.Ε.Α.Π.)

Την 13.12.2007 η Εταιρεία μετατράπηκε σε Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το Ν. 2778/99. 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 (ήτοι, 31.12.2007 με ποσοστό 0,50%), 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 τους τυχόν πρόσθετους φόρους εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις. Καθώς η Εταιρεία δεν φορολογείται με βάση τα κέρδη της αλλιά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της, δεν προκύπτουν προσωρινές φορολογικές διαφορές και επομένως δεν δημιουργείται αντίστοιχα αναβαλλόμενη φορολογία.

Αλλαγή φορολογικού καθεστώτος

Όπως αναφέρεται παραπάνω η Εταιρεία την 13.12.2007 άλλαξε φορολογικό καθεστώς με συνέπεια η φορολογική της υποχρέωση να μην προκύπτει πλέον με βάση τα κέρδη της αλλιά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της. Μέχρι την ημερομηνία αυτή η Εταιρεία είχε σχηματίσει αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση συνολικού ποσού € 3.516.513. Λόγω της αλλαγής στο φορολογικό καθεστώς, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές φορολογικές διαφορές και η σχετική αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση αναστρέφεται. Για την αναγνώριση της αναστροφής αυτής η Εταιρεία εφάρμοσε τη Διερμηνεία ΜΕΔ 25 «Φόροι Εισοδήματος - μεταβολές στο φορολογικό καθεστώς μιας επιχείρησης ή των μετόχων της» και συγκεκριμένα, οι αναβαλλόμενες φορολογικές συνέπειες της μεταβολής στο φορολογικό καθεστώς περιλαμβάνονται στο καθαρό κέρδος ή ζημία της χρήσης που σημειώθηκε η αλλαγή, εκτός από τις συνέπειες που σχετίζονται με στοιχεία που είχαν αναγνωριστεί απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια (αναπροσαρμογή ενσώματων ακινητοποιήσεων). Συγκεκριμένα, η σχετική διαγραφή της αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης έγινε μέσω των αποτελεσμάτων με εξαίρεση ποσό € 158.529 που καταχωρήθηκε απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια καθώς αφορούσε κέρδος από προγενέστερη αναπροσαρμογή ενσώματων παγίων το οποίο είχε αναγνωριστεί απ' ευθείας στο λογαριασμό «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων». Το όφελος από την αλλαγή φορολογικού καθεστώτος, το οποίο αναγνωρίστηκε αφαιρετικά στο κονδύλι του φόρου εισοδήματος, ανήλθε σε € 3.370.471 και αναλύεται ως εξής:

Αναστοφή αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης 31.12.2006	€ 3.357.984
Όφελος που αναλογεί σε διαφορές λογιστικού φορολογητέου εισοδήματος περιόδου 1.1-13.12.2007 και αφορολόγητο εισόδημα 13.12-31.12.2007	€ 22.557
Μείον: Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	€ (10.071)
Όφελος από την αλλαγή φορολογικού καθεστώτος	€ 3.370.471

Ο φόρος εισοδήματος για τις χρήσεις 2006,2007 και 2008 αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε € χιλ.)	2006	2007	2008
Τρέχων Φόρος	136	163	-
Αναβαλλόμενος φόρος	309	(3.358)	-
Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων		34	-
Πρόβλεψη διαφορών φορολογικού ελέγχου		8	-
Τρέχων φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.		10	268
Σύνολο φόρου εισοδήματος	445	(3.143)	268

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Καθαρά Κέρδη χρήσης

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας για την χρήση 2008 διαμορφώθηκαν σε € 2.642 έναντι € 4.100 χιλ. το 2007 και € 1.165 χιλ. το 2006.

3.5.2.2 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες Ισολογισμών Χρήσεων 2006-2008

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι Ισολογισμοί της Εταιρείας που έληξαν την 31.12.2006, 31.12.2007 και 31.12.2008:

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΕΩΝ

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	3.004	3.082	3.157
Αύλη Περιουσιακά Στοιχεία	0	0	49
Επενδύσεις σε ακίνητα	18.360	26.200	64.542
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	2.983	0	0
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	2	2	4
Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	24.348	29.283	67.752
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Απαιτήσεις	9	27	1.613
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	91	16.348	265
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	100	16.374	1.879
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	24.448	45.658	69.631
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό Κεφάλαιο	3.600	7.200	29.520
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	1.158	23.535	201
Αποθεματικά	518	659	1.192
Κέρδη/ Ζημίες εις νέον	9.670	13.770	16.018
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	14.947	45.164	46.931
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	94	93	128
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	3.517	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	137	169	3.110
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	3.748	262	3.238
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	123	140	304
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	110	92	158
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	5.520	-	19.000
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	5.753	231	19.462
Σύνολο Υποχρεώσεων	9.502	493	22.700
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	24.448	45.658	69.631

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

ΑΛΛΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	2006	2007	2008
Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV) (σε €) ⁽¹⁾	12,46	18,82	4,77 ⁽³⁾
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης	1.200.000	2.400.000	9.840.000
Εσωτερική Αξία Μετοχής βάσει του προσαρμοσμένου αριθμού μετοχών (NAV) (σε €) ⁽¹⁾	12,46	4,59	4,77 ⁽³⁾
Προσαρμοσμένος αριθμός μετοχών τέλους χρήσης ⁽²⁾	1.200.000	6.150.000	9.840.000

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Ο υπολογισμός της Εσωτερικής Αξίας της μετοχής (NAV) παρατίθεται στην ενότητα 3.5.2.4 «Ανάληψη των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

(2) Για λόγους συγκρισιμότητας προσαρμόστηκε ο αριθμός μετοχών τέλους χρήσης για την 31.12.2007 ώστε να απεικονίζεται η έκδοση 3,1 νέων δωρεάν μετοχών για κάθε μια παλαιά λόγω κεφαλαιοποίησης της διαφοράς υπέρ το άρτιο που αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 28.01.2008.

(3) Έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008 από τον Τακτικό Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή και τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή και έχουν συνταχθεί σχετικές Εκθέσεις Ευρημάτων.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Ενσώματες Ακινήσεις

Η αναπόσβεστη αξία των ενσώματων ακινοποιήσεων ανήλθε την 31.12.2008 σε € 3.157 χιλ., έναντι € 3.082 χιλ. την 31.12.2007 και € 3.004 χιλ. την 31.12.2006. Τα παραπάνω υπόλοιπα αφορούν κυρίως στο ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο, το οποίο χρησιμοποιείται ως γραφεία της Διοίκησης και είναι τμήμα του ακινήτου της Εταιρείας επί της οδού Τζώρτζ 4 στην Αθήνα. Το εν λόγω ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2003. Το 2004 ξεκίνησαν σημαντικές εργασίες ανακατασκευής του οι οποίες ολοκληρώθηκαν στον μεγαλύτερο βαθμό τον Οκτώβριο του 2006 οπότε και ξεκίνησε και η χρήση του ακινήτου. Το κόστος ανακατασκευής ανήλθε σε € 2.173 χιλ.

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η τελευταία αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία πραγματοποιήθηκε την 31.12.2008 και προέκυψε υπεραξία ποσού € 139 χιλ., η οποία πιστώθηκε απευθείας στο λογαριασμό των Ιδίων Κεφαλαίων «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων». Κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής αναστράφηκαν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού € 69 χιλ. και το κόστος κτήσεως του ακινήτου προσαρμόστηκε στην εύλογη αξία του.

Επί των Ενσώματων Ακινήσεων της Εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι Επενδύσεις σε Ακίνητα την 31.12.2008 ανήλθαν στα € 64.542 χιλ. έναντι € 26.200 χιλ. το 2007 και € 18.360 χιλ. την 31.12.2006.

Η αύξηση του υπολοίπου την 31.12.2008 σε σχέση με την 31.12.2007 οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αγορά από την Εταιρεία είκοσι (20) νέων επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 36.445 χιλ. Η αύξηση του υπολοίπου την 31.12.2007 σε σχέση με την 31.12.2006 οφείλεται στην αγορά από την Εταιρεία τεσσάρων (4) νέων επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 7.922 χιλ.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επανεκτιμήθηκαν σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (Σ.Ο.Ε.) όπως προβλέπεται από το Ν. 2778/1999 (βλέπε σχετικά Σημείωση 2.5 των Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31.12.2008).

Η κίνηση του εν λόγω λογαριασμού ανά χρήση για την περίοδο που καλύπτουν οι Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2006-2008 αναλύεται στον κάτωθι πίνακα:

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
Υπόλοιπο έναρξης	17.426	18.360	26.200
Αγορές ακινήτων	-	8.222	37.349
Μεταφορά από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	-	-	-
Προσθήκες-βεβηλώσεις σε ακίνητα	14	-	-
Πωλήσεις ακινήτων	(1)	(9)	(310)
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες	920	(372)	1.303
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	18.360	26.200	64.542

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Χρήση 2008

Κατά τη χρήση 2008 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά είκοσι (20) επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού συμβατικού τιμήματος € 36.445 χιλ. (πλέον συμβολαιογραφικά και λοιπά έξοδα, € 1.204).

ΑΓΟΡΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΧΡΗΣΗ 2008 (ποσά σε € χιλ.)	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ*
Περιγραφή Ακινήτου		
Λ. Ηλίουπόλεως 37 & Αίνου, Δάφνη	Αττική	860
Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αθήνα	Αττική	2.100
Β' Μεραρχίας & Κολλοκοτρώνη 116, Πειραιάς	Αττική	2.200
Π. Τσαλδάρη 16-20 & Ερυθραίας, Περιστέρι	Αττική	2.050
25ης Αυγούστου 4 & Μαρινέλη, Ηράκλειο Κρήτης	Ηράκλειο Κρήτης	1.400
25ης Μαρτίου 125 & Δανιόλου, Θεσσαλονίκη	Αττική	670
Φυλής 181 & Κολλοκοτρώνη, Καματερό	Αττική	1.166
Λ. Κηφισίας 252-254 & Αγ. Βαρβάρας, Χαλάνδρι	Αττική	4.600
Λ. Βουλιαγμένης 380 & Σπ. Μνησίου, Άγιος Δημήτριος	Αττική	1.800
Λ. Κηφισού 108 & Σαλαμινίας, Αιγάλεω	Αττική	4.800
Ιφιγένειας 10 & Δάφνιδος, Ν. Ηράκλειο Αττικής	Αττική	1.240
Λ. Ράλλη 92-96, Πειραιάς	Αττική	147
Γρ. Λαμπράκη 95-97 & Β. Γεωργίου 135, Πειραιάς	Αττική	1.638
Α. Παπανδρέου 77, Χαλάνδρι	Αττική	2.100
Αθηνάς 12 & Αβραμιώτου, Αθήνα	Αττική	1.301
Λεωφ. Σαλαμίνας 62, Κερατσίνι	Αττική	850
Εθ. Οδός Λαρίσης-Αθηνών	Αττική	1.393
28ης Οκτωβρίου 33 & Υψηλάντου, Καλοχώρι, Θεσ/νίκη	Θεσσαλονίκη	470
Ζεφύρου 56, Ερμού, Ηχούς & Αγ. Αναργύρων, Π. Φάληρο	Αττική	4.300
Καραγιώργη Σερβίας 4, Αθήνα	Αττική	1.360
Σύνολο		36.445

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(*) Δεν συμπεριλαμβάνονται συμβολαιογραφικά και δικηγορικά έξοδα και φόρος μεταβίβασης.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

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 στα € 34.848.849. Επιπλέον, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση αγροτεμαχίων αξίας € 310. χιλ. έναντι ποσού € 300 χιλ., πραγματοποιώντας ζημιά ύψους € 10 χιλ.

Χρήση 2007

Κατά τη χρήση 2007 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τεσσάρων (4) επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 7.922 χιλ. (πλέον συμβολαιογραφικά και λοιπά έξοδα, € 300 χιλ.). Επιπλέον προχώρησε στην πώληση αγροτεμαχίων αξίας € 9.435 έναντι ποσού € 15.500, πραγματοποιώντας κέρδη ποσού € 6.065.

ΑΓΟΡΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΧΡΗΣΗ 2007 (ποσά σε € χιλ.)	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ*
Περιγραφή Ακινήτου		
Καφαντάρη 5-7, Δάφνη	Αττική	910
25ης Μαρτίου 77, Πτολεμαΐδα	Πτολεμαΐδα	245
Α. Παπανδρέου 65, Κορδελιό	Θεσσαλονίκη	755
Καποδιστρίου 30, Μαρούσι	Αττική	6.012
Σύνολο		7.922

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

() Δεν συμπεριλαμβάνονται συμβολαιογραφικά και δικηγορικά έξοδα και φόρος μεταβίβασης.*

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Όλα τα ακίνητα έχουν αποτιμηθεί με βάση μελέτη ορκωτού εκτιμητή μέλους του Σ.Ο.Ε. όπως προβλέπεται από το Ν.2778/1999. Από την αποτίμηση προέκυψε συνολικά ζημιά ποσού € 372.348, η οποία κατά ένα σημαντικό ποσοστό οφείλεται στα άμεσα έξοδα απόκτησης των ακινήτων τα οποία ενσωματώνονται στο κόστος αγοράς κατά την αρχική αναγνώριση αλλιά δεν λαμβάνονται υπόψη κατά την αποτίμηση τους στην εύλογη αξία.

Χρήση 2006

Κατά τη χρήση 2006 η Εταιρεία πραγματοποίησε εργασίες βελτίωσης συνολικού κόστους € 13.631 σε υφιστάμενα ακίνητα της. Επιπλέον προχώρησε στην πώληση αγροτεμαχίου αξίας € 552 έναντι ποσού € 1.000 πραγματοποιώντας κέρδη ποσού € 448.

Όλα τα ακίνητα έχουν αποτιμηθεί με βάση μελέτη ορκωτού εκτιμητή μέλους του Σ.Ο.Ε., με εξαίρεση αγροτεμάχια αξίας € 9.435 τα οποία αποτιμήθηκαν στο κόστος κτήσεως καθώς η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν διαφέρει από την εύλογη αξία τους.

Απαιτήσεις

Οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν την 31.12.2008 σε € 1.613 χιλ. έναντι € 27 χιλ. την 31.12.2007 και € 9 χιλ. την 31.12.2006. Η σημαντική αύξηση των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων την 31.12.2008 σε σχέση με την 31.12.2007 αφορά κυρίως σε απαίτηση ύψους € 1.541 χιλ. από το Ελληνικό Δημόσιο. Συγκεκριμένα, σε συνέχεια της από 18.06.2008 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας η οποία αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά € 193.500.000, η Εταιρεία κατέβαλλε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου και

τέλος υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού συνολικού ύψους € 2,1 εκατ. Ωστόσο, με την από 27.11.2008 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης το ποσό της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου μειώθηκε σε € 53.400.000 και συνεπώς ο φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου και το τέλος υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού που όφειλε να καταβάλει η Εταιρεία διαμορφώθηκαν σε € 0,6 εκατ. Βάσει των ανωτέρω, η Εταιρεία την 31.12.2008 είχε καταβάλει για τον φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίων και το τέλος υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού € 1,5 εκατ. επιπλέον του ποσού που όφειλε βάσει της από 27.11.2008 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης.

Όλες οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρείας είναι εξυπηρετούμενες.

Σύμφωνα με τις από 24.03.2009 και 15.05.2009 Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρείας ανακλήθηκαν οι αποφάσεις των από 18.06.2008 και 27.11.2008 Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων και αποφασίστηκε Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 7,5 εκατ. Συνεπώς, η απαίτηση της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο αναφορικά με τον φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίων που έχει καταβάλει, έχει αυξηθεί σε σχέση με την 31.12.2008.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ο λογαριασμός «Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα» ανήλθε σε € 265 χιλ. την 31.12.2008, έναντι € 16.348 χιλ. την 31.12.2007 και € 91 χιλ. την 31.12.2006. Η αύξηση του υπολοίπου ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων την 31.12.2007 σε σχέση με την 31.12.2006 οφείλεται στα έσοδα από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με παραίτηση από το δικαίωμα προτίμησης των παλαιών μετόχων υπέρ της MIG που αποφασίσθηκε στην από 27.08.2007 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Μέρος των εσόδων της εν λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου χρησιμοποιήθηκε για την άμεση αποπληρωμή του τραπεζικού δανεισμού της Εταιρείας ενώ το υπόλοιπο τοποθετήθηκε σε καταθέσεις προθεσμίας. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2008, η Εταιρεία χρησιμοποίησε το μεγαλύτερο μέρος των διαθεσίμων της για την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων.

Μετοχικό Κεφάλαιο

Ο συνολικός αριθμός μετοχών της Εταιρείας την 31.12.2008 είναι 9.840.000 έναντι 2.400.000 την 31.12.2007 και 1.200.000 την 31.12.2006. Η ονομαστική αξία είναι € 3,00 ανά μετοχή.

Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.

Την 27.08.2007 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά € 3.600.000 με την έκδοση 1.200.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 3,00 και τιμή διάθεσης € 21,67 η κάθε μία. Κατόπιν τούτου το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε € 7.200.000, διαιρούμενο σε 2.400.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη. Το επιπλέον ποσό των € 18,67 ανά μετοχή, συνολικού ύψους € 22.404.000 μεταφέρθηκε σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Με την από 28.01.2008 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά € 22.320.000 με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών υπέρ το άρτιο και με έκδοση 7.440.000 νέων μετοχών. Μετά την εν λόγω αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται πλέον σε € 29.520.000, διαιρούμενο σε 9.840.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

Υπόλοιπο Κερδών εις Νέο

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Υπόλοιπο Κερδών εις νέο» ανήλθε σε € 16.018 χιλ. την 31.12.2008 έναντι € 13.770 χιλ. την 31.12.2007 και € 9.670 χιλ. την 31.12.2006, εκ των οποίων € 13.276 χιλ., € 12.164 χιλ. και € 9.402 χιλ. την 31.12. των ετών 2008-2006 προέρχονται από μη πραγματοποιημένα κέρδη αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων.

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία με την μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. την 13.12.2007 άλλαξε φορολογικό καθεστώς.

Σύμφωνα με το νέο φορολογικό καθεστώς η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φορολογία εισοδήματος με βάση τα κέρδη της αλλά με βάση το ενεργητικό της. Το γεγονός αυτό είχε ως συνέπεια την αναστροφή όλων των προσωρινών φορολογικών διαφορών και επομένως την σχετική διαγραφή της αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης που είχε σχηματιστεί. Για την αναγνώριση της αναστροφής αυτής η Εταιρεία εφάρμοσε τη Διερμηνεία ΜΕΔ 25 «Φόροι Εισοδήματος - μεταβολές στο φορολογικό καθεστώς μιας επιχείρησης ή των μετόχων της». Η σχετική διαγραφή έγινε μέσω των αποτελεσμάτων με εξαίρεση ποσό € 158.529 που καταχωρήθηκε απευθείας στα ίδια κεφάλαια καθώς αφορούσε κέρδος από προγενέστερη αναπροσαρμογή ενσώματων παγίων το οποίο είχε αναγνωριστεί απευθείας στο λογαριασμό «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων».

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με αναβαλλόμενες και τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις βλ. Σημειώσεις 2.12 και 25 των Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31.12.2008.

Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις

Το υπόλοιπο των Βραχυπρόθεσμων Δανειακών Υποχρεώσεων της Εταιρείας στις 31.12.2008 ήταν € 19.000 χιλ., έναντι μηδενικού υπολοίπου την 31.12.2007 και € 5.520 χιλ. την 31.12.2006.

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2006		31.12.2007		31.12.2008	
	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΜΕΣΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΜΕΣΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΜΕΣΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	5.520	4,93%	-	5,75%	19.000	5,69%

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Τον Σεπτέμβριο του 2007, η Εταιρεία αποπληρώσε το σύνολο των τραπεζικών της δανείων κάνοντας χρήση μέρους των αντληθέντων από την είσοδο της MIG στο μετοχικό της κεφάλαιο. Ωστόσο, κατά την χρήση 2008 η Εταιρεία προέβη στην άντληση νέου βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού για την χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα. Ο βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός της Εταιρείας αφορά σε πίστωση με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό και συμβατική λήξη τον Σεπτέμβριο του 2009. Για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.4.21 «Σημαντικές Συμβάσεις» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η σχετική χρηματοδότηση θα ανανεωθεί, δεδομένης της πολύ ικανοποιητικής χρηματοδοτικής δομής της και των προβλεπόμενων επιδόσεων της με βάση τα συναφθέντα μισθωτήρια συμβόλαια. Ωστόσο, το υπόλοιπο του εν λόγω λογαριασμού αναμένεται να μειωθεί καθώς η Εταιρεία θα χρησιμοποιήσει τα αντληθέντα κεφάλαια από την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου για την αποπληρωμή μέρους του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να προχωρούν σε δανεισμό στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής των έως το 50% του συνολικού ενεργητικού.

3.5.2.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες ταμειακών ροών Χρήσεων 2006-2008

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία των ταμειακών ροών χρήσεων 2006, 2007 και 2008:

ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

(ποσά σε € χιλ.)	01.01- 31.12.2006	01.01- 31.12.2007	01.01- 31.12.2008
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων	1.610	957	2.910
<i>Προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις	26	100	135
Κέρδη/ Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(920)	372	(1.303)
Κέρδη/(Ζημιές) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(0)	(6)	-
Προβλήψεις	7	(1)	34
Έξοδα για τόκους	250	166	667
Έσοδα από τόκους	(0)	(308)	(200)
Λοιπά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας	(102)	(426)	10
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης	870	854	2.253
<i>Πλέον/(μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης</i>			
(Αύξηση)/Μείωση απαιτήσεων	(3)	6	(1.589)
Αύξηση/(Μείωση) υποχρεώσεων	111	40	506
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	977	900	1.170
Πληρωθέντες Φόροι Εισοδήματος	(250)	(166)	(567)
Πληρωθέντες Τόκοι	(82)	(225)	(202)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	645¹	508	400
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Αγορές-προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	(14)	(8.222)	(34.849)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	1	16	300
Αγορές ενσώματων και αϋλων ακινοποιήσεων	(1.355)	(157)	(121)
Αγορές διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων	(175)	-	-
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων ακινοποιήσεων	-	2	-
Εισπράξεις από πώληση διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων	-	3.262	-
Τόκοι εισπραχθέντες	0	286	200
Μερίσματα εισπραχθέντα	102	105	-
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες	(1.416)¹	(4.708)	(34.469)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			
Εισπράξεις μετρητών από έκδοση κοινών μετοχών	-	25.977	-
Πληρωμές για έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(1.014)
Εισπράξεις μετρητών από την λήψη τραπεζικών δανείων	873	-	52.763
Εκμαιούσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων	-	(5.520)	(33.763)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	873	20.457	17.986
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα	78	16.257	(16.083)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	13	91	16.348
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	91	16.348	265

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

(1) Για την χρήση 2006, τα μεγέθη των ταμειακών ροών από λειτουργικές και επενδυτικές δραστηριότητες διαφέρουν από αυτά που εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2007 ως συγκριτική πληροφόρηση για την χρήση 2006 καθώς η Εταιρεία για σκοπούς συγκρισιμότητας έχει κάνει την εξής αναταξινόμηση: Οι «Αγορές-προσθήκες επενδυτικών ακινήτων» και οι «Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων» ύψους € 14 χιλ. και € 1 χιλ. αντίστοιχα έχουν μεταφερθεί από τις λειτουργικές δραστηριότητες στις επενδυτικές.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Εκτακτό Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή. Τα στοιχεία για την χρήση 2006 προέρχονται από την Εταιρεία και δεν είναι ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12. των ετών 2006, 2007 και 2008, οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες της Εταιρείας διαμορφώθηκαν σε € 645 χιλ., € 508 χιλ. και € 400 χιλ., αντίστοιχα, ενώ οι καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες ανήλθαν σε € 1.429 χιλ., € 4.708 χιλ. και € 34.469 χιλ., αντίστοιχα. Οι υψηλές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες την χρήση 2008 οφείλονται στην αγορά από την Εταιρεία είκοσι (20) επενδυτικών ακινήτων ενώ οι ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες την χρήση 2007 οφείλονται στην αγορά από την Εταιρεία τεσσάρων (4) επενδυτικών ακινήτων.

3.5.2.4 Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA), των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)

Τα στοιχεία που παρέχονται στην παρούσα ενότητα παρατίθενται από την Διοίκηση της Εταιρείας και δεν είναι ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή. Όσον αφορά στην Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV), έχει συνταχθεί Έκθεση Ευρημάτων από την εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008 από τον Τακτικό και τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) και τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) παρατίθενται προς διευκόλυνση των αναγνωστών του Ενημερωτικού Δελτίου για να κατανοήσουν τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Κανένα από τα προαναφερθέντα μεγέθη δεν αποτελεί μέτρο της χρηματοοικονομικής απόδοσης δυνάμει των γενικά αποδεκτών προτύπων, συμπεριλαμβανομένων των Δ.Π.Χ.Π. Η πληροφόρηση που αντλείται από τα μεγέθη αυτά αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την κατανόηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής απόδοσης της Εταιρείας. Η Εταιρεία παραθέτει τα μέτρα αυτά επειδή πιστεύει ότι αποτελούν χρήσιμο κριτήριο για τους επενδυτές και τους αναγνώστες κινήτων αξιών κατά την εκτίμηση των ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες για την σύγκριση της λειτουργικής απόδοσης με αυτή παρόμοιων εταιρειών που έχουν διαφορετικές κεφαλαιακές δομές και για την αξιολόγηση των επενδυτικών αναγκών και των απαιτήσεων σε κεφάλαιο κίνησης. Κανένα από αυτά τα μεγέθη δεν θα πρέπει να εξετάζεται μεμονωμένα ή ως εναλλακτικό των καθαρών κερδών για την περίοδο, των ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες, επενδυτικές δραστηριότητες, χρηματοδοτικές δραστηριότητες ή άλλων στοιχείων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις ως ενδεικτικά μεγέθη της χρηματοοικονομικής της απόδοσης ή ρευστότητά της. Επειδή τα μεγέθη αυτά δεν προσδιορίζονται σύμφωνα με τα γενικά αποδεκτά λογιστικά πρότυπα και συνεπώς μπορεί να υπολογιστούν με ποικίλους τρόπους, τα μέτρα που παρουσιάζει η Εταιρεία μπορεί να μην είναι συγκρίσιμα με μέτρα απόδοσης άλλων εταιρειών με τον ίδιο τίτλο.

Η εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) παρατίθενται προς διευκόλυνση των αναγνωστών του Ενημερωτικού Δελτίου να κατανοήσουν την αξία αγοράς του ενεργητικού καθαρό από υποχρεώσεις. Η πληροφόρηση που αντλείται από το μέγεθος αυτό αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την αποτίμηση του ενεργητικού της Εταιρείας και για την σύγκριση της αθροιστικής απόδοσης των λειτουργικών αποτελεσμάτων και της απόδοσης από συναλλαγές στην μετοχή, με αυτή παρόμοιων εταιρειών. Επειδή το μέγεθος αυτό δεν προσδιορίζεται σύμφωνα με τα γενικά αποδεκτά λογιστικά πρότυπα και συνεπώς μπορεί να υπολογιστεί με ποικίλους τρόπους, το μέτρο που παρουσιάζει η Εταιρεία μπορεί να μην είναι συγκρίσιμο με κέντρο απόδοσης άλλων εταιρειών με τον ίδιο τίτλο.

Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης πλέον αποσβέσεις ενσώματων πάγιων στοιχείων, χρηματοοικονομικά έξοδα και λοιπά έξοδα, μείον λοιπά έσοδα, έσοδα από τόκους και πιστωτικούς φόρους εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA υπολογίζεται ως EBITDA μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων.

Ακολουθεί μια συμφωνία των καθαρών κερδών χρήσης με το EBITDA και το αναπροσαρμοσμένο EBITDA για τις χρήσεις 2006, 2007 και 2008:

(ποσά σε € χιλ.)	2006	2007	2008
Στοιχεία αποτελεσμάτων:			
Καθαρά κέρδη χρήσης	1.165	4.100	2.642
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	26	100	135
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έξοδα	250	166	667
Μείον: Έσοδα από τόκους	(0)	(308)	(200)
Μείον: Πιστωτικός φόρος εισοδήματος	445	(3.143)	268
Μείον: Λοιπά Έσοδα	(102)	(426)	-
EBITDA	1.784	489	3.511
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(920)	372	(1.303)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(0)	(6)	10
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA	863	855	2.218

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης πλέον αποσβέσεις πάγιων στοιχείων και επίδραση συνοδικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων, μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων και αντιλογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων. Σχετικά με την λογιστικοποίηση των φόρων δείτε στις Σημειώσεις 2.12 και 25 των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2008.

Ο υπολογισμός των Κεφαλαίων από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) από τα καθαρά κέρδη των χρήσεων 2006, 2007 και 2008 παρατίθεται ακολούθως:

(ποσά σε € χιλ.)	2006	2007	2008
Καθαρά κέρδη χρήσης	1.165	4.100	2.642
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	26	100	135
Πλέον: Σύνολο μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων	(102)	(426)	-
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(920)	372	(1.303)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(0)	(6)	10
Μείον: Αντιλογισμός αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων	(3.207)	(3.517)	-
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO)	(3.039)	624	1.483

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Ακολουθεί ο υπολογισμός των Κεφαλαίων από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations –FFO) από τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) με τον ακόλουθο τρόπο:

(ποσά σε € χιλ.)	2006	2007	2008
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA	863	855	2.218
Πλέον: Έσοδα από τόκους	0	308	200
Μείον: Έξοδα από Τόκους	(250)	(166)	(667)
Μείον: Φόρος εισοδήματος	(445)	3.143	(268)
Μείον: Αντιλογισμός αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων	(3.207)	(3.517)	-
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO)	(3.039)	624	1.483

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

Ο υπολογισμός της Εσωτερικής Αξίας (NAV) της μετοχής παρατίθεται ακολούθως:

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Ισολογισμού	14.947	45.164	46.931
Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης	1.200.000	2.400.000	9.840.000
Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV) (σε €)	12,46	18,82	4,77 ⁽¹⁾
Προσαρμοσμένος Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης ⁽²⁾	1.200.000	9.840.000	9.840.000
Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV) βάσει του προσαρμοσμένου αριθμού μετοχών τέλους χρήσης (σε €)	12,46	4,59	4,77

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

(1) Σχετικά με το NAV της 31.12.2008, έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008 από τον Τακτικό και τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή και έχουν συνταχθεί σχετικές Εκθέσεις Ευρημάτων (βλ. ενότητες 3.2.3 «Έκτακτος Οικονομικός και Λογιστικός Έλεγχος» & 3.2.4 «Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

(2) Για λόγους συγκρισιμότητας προσαρμόστηκε ο αριθμός μετοχών τέλους χρήσης για την 31.12.2007 ώστε να απεικονίζεται η έκδοση 3,1 νέων δωρεάν μετοχών για κάθε μια παλαιά λόγω κεφαλαιοποίησης της διαφοράς υπέρ το άρτιο που αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 28.01.2008.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

3.5.2.5 Επενδύσεις χρήσεων 2006-2008 & Ά Τριμήνου 2009

Το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρείας κατά την τριετία 2006-2008 ανήλθε σε € 47.140 χιλ. και αφορούσε κυρίως σε δαπάνες για την αγορά επενδυτικών ακινήτων και δαπάνες για την ανακατασκευή του ακινήτου επί της οδού Τζώρτζ στην Πλατεία Κάνιγγος. Οι πηγές χρηματοδότησης του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας ήταν ο τραπεζικός δανεισμός και τα διαθέσιμα της, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων την 31.12.2007 προερχόταν από τα αντληθέντα κεφάλαια από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και την είσοδο της MIG στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας τον Οκτώβριο του 2007.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται συνολικά οι επενδύσεις που η Εταιρεία πραγματοποίησε, με βάση τις Οικονομικές Καταστάσεις, σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, κατά την εξεταζόμενη τριετία 2006-2008:

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΧΡΗΣΗΣ (ποσά σε € χιλ.)	2006	2007	2008	ΣΥΝΟΛΟ	%
ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	-	73	-	73	0,15%
Μεταφορικά μέσα	1	4	-	5	0,01%
Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	135	77	48	260	0,55%
Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	1.218	-	13	1.231	2,61%
Σύνολο	1.354	154	61	1.569	3,32%
Επενδύσεις σε Ακίνητα	-	8.222	37.349	45.571	96,67%
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	1.354	8.376	37.410	47.140	100,00%

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Οι βασικές επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν κατά την χρήση 2006 αφορούσαν στην ανακατασκευή του ακινήτου της Εταιρείας επί της οδού Τζωρτζ 4, τμήμα του οποίου χρησιμοποιείται σήμερα ως γραφεία της διοίκησης της Εταιρείας. Στο εν λόγω ακίνητο ξεκίνησαν σημαντικές εργασίες ανακατασκευής το 2004 οι οποίες ολοκληρώθηκαν στον μεγαλύτερο βαθμό τον Οκτώβριο του 2006. Συνολικά το κόστος ανακατασκευής ανήλθε σε € 2.173 χιλ. και χρηματοδοτήθηκε μέσω των διαθεσίμων της Εταιρείας καθώς και μέσω τραπεζικού δανεισμού.

Κατά την χρήση 2007, οι επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν αφορούσαν κυρίως στην αγορά ακινήτων. Συγκεκριμένα, κατά την χρήση 2007 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τεσσάρων (4) επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 7.922 χιλ. (πλέον συμβολαιογραφικών και λοιπών εξόδων € 300 χιλ.). Οι επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν πριν την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας για την είσοδο της MIG στο μετοχικό της κεφάλαιο, η οποία ολοκληρώθηκε τον Οκτώβριο του 2007, χρηματοδοτήθηκαν με τραπεζικό δανεισμό ενώ αυτές που πραγματοποιήθηκαν στην συνέχεια χρηματοδοτήθηκαν με τα αντληθέντα κεφάλαια από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Κατά την χρήση 2008 όπως και κατά την χρήση 2007, οι επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν αφορούσαν κυρίως στην αγορά ακινήτων. Συγκεκριμένα, κατά την χρήση 2008 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά είκοσι (20) επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 37.349 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων των συμβολαιογραφικών και λοιπών εξόδων). Οι εν λόγω επενδύσεις χρηματοδοτήθηκαν από τα διαθέσιμα της Εταιρείας τα οποία την 31.12.2007 ανέρχονταν σε € 16.348 χιλ. καθώς και από τραπεζικό δανεισμό, ο οποίος διαμορφώθηκε την 31.12.2008 σε € 19.000 χιλ.

Κατά την περίοδο 01.01-31.03.2009, πραγματοποιήθηκαν επενδύσεις ύψους € 758 χιλ. οι οποίες αφορούν κυρίως στην αγορά ενός (1) ακινήτου έναντι συνολικού τιμήματος € 735 χιλ. (πλέον συμβολαιογραφικών και λοιπών εξόδων, ποσού € 20.245). Το υπόλοιπο ποσό αφορά σε επενδύσεις σε ηλεκτρονικό εξοπλισμό και λογισμικό.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν υπάρχουν επενδύσεις που βρίσκονται στο στάδιο της υλοποίησης καθώς και επενδύσεις τις οποίες σκοπεύει να πραγματοποιήσει στο μέλλον και για τις οποίες έχει ήδη αναλάβει ισχυρές δεσμεύσεις.

3.5.2.6 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Χρήσεων 2006-2008

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τις μεταβολές των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2006, την 31.12.2007 και την 31.12.2008:

(ποσά σε € χιλ.)	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΚΕΡΔΗ/ (ΖΗΜΙΕΣ) ΕΙΣ ΝΕΟΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
Υπόλοιπο 01.01.2006	3.600	1.158	507	8.505	13.770
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία:					
- Κέρδη από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	0	0	11	-	11
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	0	0	0	1.165	1.165
Σύνολο αναγνωρισμένων εσόδων	3.600	1.158	11	1.165	1.176
Υπόλοιπο 31.12.2006	3.600	1.158	518	9.670	14.947
Υπόλοιπο 01.01.2007	3.600	1.158	518	9.670	14.947
Κέρδη από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία:	0	0	21	0	21
- ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων					
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	0	0	(39)	0	(39)
- Ποσά μεταφερόμενα στα αποτελέσματα λόγω πώλησης					
Φόροι που συνδέονται με στοιχεία που αναγνωρίζονται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	0	9	159	0	168
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	0	0	0	4.100	4.100
Σύνολο αναγνωρισμένων εσόδων	0	9	141	4.100	4.250
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	3.600	22.404	-	-	26.004
Μείον: Έξοδα αύξησης κεφαλαίου	-	(36)	-	-	(36)
Υπόλοιπο 31.12.2007	7.200	23.535	659	13.770	45.164
Υπόλοιπο 01.01.2008	7.200	23.535	659	13.770	45.164
Κέρδη από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία:	-	-	139	-	139
-ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων					
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	-	2.642	2.642
Σύνολο αναγνωρισμένων εσόδων	-	-	139	2.642	2.780
Έκδοση νέων μετοχών με κεφαλαιοποίηση υπέρ το άρτιο	22.320	(22.320)	-	-	-
μείον: Έξοδα αύξησης κεφαλαίου	-	(1.014)	-	-	(1.014)
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού από κέρδη χρήσης 2007	-	-	56	(56)	-
Σχηματισμός Αφορολόγητου Αποθεματικού από κέρδη χρήσης 2007	-	-	338	(338)	-
Υπόλοιπο 31.12.2008	29.520	201	1.192	16.018	46.931

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και την 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ελεγκτή-Λογιστή.

3.6 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01-31.03.2009

3.6.1 Εισαγωγή

Οι ακόλουθες χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται από τις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων/ Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π.) και έχουν επισκοπηθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και, κατόπιν σχετικής εντολής των Κυρίων Αναδόχων, από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Πέτρο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ.:11951) της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε. (Σ.Ο.Λ. Α.Ε.)». Οι εν λόγω Οικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν στην από 22.05.2009 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και παρατίθενται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.migre.gr> στην θέση Χρηματοοικονομικά/Οικονομικές Καταστάσεις.

3.6.2 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες Κατάστασης Συνολικών Εσόδων περιόδου 01.01-31.03.2009

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθεται στοιχεία της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009 καθώς και για την αντίστοιχη περίοδο της χρήσης 2008.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

(ποσά σε € χιλ.)	01.01-31.03.2008	01.01-31.03.2009
Εσοδα από Μισθώματα	433	1.047
Κύκλος Εργασιών	433	1.047
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(15)	-
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(19)	(50)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(61)	(99)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	(46)	(33)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	(73)	(83)
Λειτουργικά κέρδη (EBIT)	219	781
Λοιπά Έσοδα	-	17
Έσοδα από τόκους	160	1
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	190
Κέρδη προ φόρων	379	610
% επί του κύκλου εργασιών	87,5%	58,3%
Φόρος εισοδήματος	(57)	(52)
Καθαρά κέρδη περιόδου	322	558
% επί του κύκλου εργασιών	74,4%	53,3%
Συγκεντρωτικά Συνοδικά Αποτελέσματα Περιόδου	322	558

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Λ.Π/ Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε € χιλ.)	01.01-31.03.2008	01.01-31.03.2009
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	375	694
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(9.353)	(403)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(223)	0

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Λ.Π/Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

ΑΛΛΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ⁽¹⁾

(ποσά σε € χιλ.)	01.01-31.03.2008	01.01-31.03.2009
Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) ⁽²⁾	265	814
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) ⁽²⁾	280	814
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) ⁽³⁾	383	574

(ποσά σε € χιλ.)	01.01-31.03.2008	01.01-31.03.2009
Κέρδη ανά μετοχή	0,0327	0,0567

(1) Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

(2) Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης πλέον αποσβέσεις παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα μείον έσοδα από τόκους και πιστωτικό φόρο εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA υπολογίζεται ως EBITDA μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

(3) Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης πλέον αποσβέσεις παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων, μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Λ.Π/Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Κύκλος Εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας προέρχεται κυρίως από έσοδα από μισθώματα. Για το Α' τρίμηνο του 2009 τα έσοδα από μισθώματα ανήλθαν σε € 1.047 χιλ. έναντι € 433 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2008, σημειώνοντας αύξηση 141,82%. Η εν λόγω αύξηση οφείλεται στο γεγονός ότι το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αποτελείται από τριάντα ένα (31) επενδυτικά ακίνητα την 31.03.2009 έναντι δέκα επτά (17) ακινήτων την 31.03.2008.

Τα ακίνητα της Εταιρείας διαχωρίζονται ανάλογα με την φύση και την χρήση τους στις κατηγορίες: i) γραφεία, ii) τραπεζικά καταστήματα και iii) εμπορικοί χώροι. Ο ακόλουθος πίνακας παρέχει ανάλυση των εσόδων από μισθώματα ανά τύπο ακινήτου:

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΑΝΑ ΤΥΠΟ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

(ποσά σε € χιλ.)	01.01-31.03.2008	01.01-31.03.2009
Γραφεία	258	457
Τραπεζικά καταστήματα	173	590
Εμπορικοί χώροι	2 ⁽¹⁾	
Σύνολο	433	1.047

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Αφορά στα έσοδα από την μίσθωση των δωματίων των ακινήτων στην οδό Καποδιστρίου στο Μαρούσι και στην Λ.Κηφισού στο Αιγάλεω.

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Λ.Π/Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Σύμφωνα με τον ανωτέρω πίνακα για το Α' τρίμηνο του 2009, το 56,35% των Εσόδων από Μισθώματα προήλθε από τραπεζικά καταστήματα, ενώ το υπόλοιπο 43,65% προήλθε από τις μισθώσεις των γραφειακών χώρων.

Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα διαμορφώθηκαν σε € 50 χιλ. το Α' τρίμηνο της χρήσης 2009 έναντι € 19 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο το 2008 και αφορούν κυρίως στις αμοιβές του Σ.Ο.Ε. για τις εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας με ημερομηνίες 31.12.2008 και 31.12.2007, αντίστοιχα.

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού αυξήθηκαν κατά 62,6% το Α' τρίμηνο του 2009 σε σχέση με το Α' τρίμηνο του 2008 και διαμορφώθηκαν σε € 99 χιλ. Η εν λόγω αύξηση οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι οι αμοιβές δύο εκ των υπαλλήλων της Εταιρείας δεν βάρυναν τα αποτελέσματα της Εταιρείας καθόλη την διάρκεια του Α' τριμήνου του 2008 καθώς προσελήφθησαν από την Εταιρεία την 01.02.2008 και 05.05.2008, αντίστοιχα.

Αποσβέσεις ενσώματων παγίων

Οι αποσβέσεις ενσώματων παγίων ανήλθαν σε € 33 χιλ. Το Α' τρίμηνο του 2009 έναντι € 46 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο το 2008 και αφορούν κυρίως στην απόσβεση του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας.

Λειτουργικά Κέρδη

Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας σημείωσαν το Α' τρίμηνο του 2009 σημαντική άνοδο κατά 257,1% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2008 και ανήλθαν σε € 781 χιλ. Η εν λόγω αύξηση οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα λόγω του μεγαλύτερου αριθμού επενδυτικών ακινήτων που διέθετε το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας το Α' τρίμηνο του 2009 (31 επενδυτικά ακίνητα) σε σχέση με το Α' τρίμηνο του 2008 (17 ακίνητα).

Καθαρά Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)

Το Α' τρίμηνο του 2009 η Εταιρεία παρουσίασε καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα ύψους € 189 χιλ., έναντι καθαρών χρηματοοικονομικών εσόδων ύψους € 160 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο το 2008. Τα υψηλά καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα που εμφανίζονται κατά την περίοδο 01.01-31.03.2009 οφείλονται στον καθαρό τραπεζικό δανεισμό της Εταιρείας κατά την εν λόγω περίοδο, ύψους € 19 εκατ. περίπου. Την αντίστοιχη περίοδο της χρήσης 2008 η Εταιρεία είχε καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα καθώς για το μεγαλύτερο μέρος της περιόδου διέθετε σημαντικά ταμειακά διαθέσιμα.

Αποτελέσματα Προ Φόρων/ Μετά από Φόρους

Το Α' τρίμηνο του 2009 τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε € 610 χιλ., έναντι € 380 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2008 αυξημένα κατά 60,52%. Τα καθαρά κέρδη για την ίδια περίοδο ανήλθαν σε € 558 χιλ. έναντι € 322 χιλ. το Α' τρίμηνο του 2008, παρουσιάζοντας αύξηση 73,29%. Η αύξηση τόσο στα κέρδη προ φόρων όσο και στα καθαρά κέρδη οφείλεται στα έσοδα από μισθώματα από τα νέα ακίνητα που ενέταξε στο χαρτοφυλάκιό της η Εταιρεία κατά τη διάρκεια του 2008 και του 2009.

**3.6.3 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες Κατάστασης Οικονομικής θέσης
01.01-31.03.2009**

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται στοιχεία της Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας κατά την 31.03.2009 και την 31.12.2008.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2008	31.03.2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού		
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	49	45
Ενσώματα πάγια	3.157	3.130
Επενδύσεις σε ακίνητα	64.542	65.297
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	4	4
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού	67.752	68.476
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.613	2.206
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	265	556
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού	1.879	2.762
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	69.631	71.237
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό κεφάλαιο	29.520	29.520
Διαφορά υπέρ το άρτιο	201	789
Αποθεματικά	1.192	1.192
Κέρδη εις νέο	16.018	16.575
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	46.931	48.076

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2008	31.03.2009
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	128	131
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.110	3.189
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	3.238	3.320
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	304	637
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	19.000	19.153
Φόρος εισοδήματος	158	52
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	19.462	19.841
Σύνολο υποχρεώσεων	22.700	23.161
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	69.631	71.237

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Λ.Π/Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

ΑΛΛΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ (σε €)	31.12.2008	31.03.2009
Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV)	4,77	4,89

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Εκθέσεις Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008 και της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009 του Τακτικού και του Έκτακτου Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Η ανάλυση του υπολοίπου του εν λόγω λογαριασμού παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα:

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2008	31.03.2009
Υπόλοιπο έναρξης	26.200	64.542
Αγορές ακινήτων	37.349	755
Πωλήσεις ακινήτων	(310)	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες	1.303	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	64.542	65.297

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Λ.Π/Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα την 31.03.2009 ανήλθαν σε € 65.297 χιλ. έναντι € 64.542 χιλ. την 31.12.2008. Η αύξηση στο εν λόγω κονδύλι οφείλεται στην αγορά από την Εταιρεία ενός (1) νέου επενδυτικού ακινήτου έναντι € 755 χιλ. εντός του Α' τριμήνου του 2009.

Τμήμα του τιμήματος, ύψους € 335 χιλ., οφείλεται στον πωλητή του ακινήτου και παρουσιάζεται στο λογαριασμό «Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις».

Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

Ο λογαριασμός «Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις» ανήλθε σε € 2.206 χιλ. την 31.03.2009, έναντι € 1.613 χιλ. την 31.12.2008. Ποσό ύψους € 2.129 χιλ. που περιλαμβάνεται στο εν λόγω λογαριασμό την 31.03.2009 αφορά σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου και εισφορά υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού. Συγκεκριμένα, το 2008 η Εταιρεία κατέβαλλε συνολικά για φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου και εισφορά υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού ποσό ύψους € 1.935 χιλ. και € 194 χιλ., αντίστοιχα. Κατά την σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2008, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμούσε ότι θα προχωρούσε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 53.400 χιλ., 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 χιλ. αφαιρετικά από τα Ίδια Κεφάλαια καθώς αφορούσε σε καταβεβλημένο φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου που αναλογούσε στην προσδοκώμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου. Αντίθετα το ποσό των € 1.603 χιλ. εμφανίζονταν στις απαιτήσεις αφού αντιστοιχούσε σε καταβληθέντα φόρο πέρα από το ποσό που αναλογούσε στην προσδοκώμενη αύξηση μετοχικού 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 € 2.129. Ως εκ τούτου, το ποσό των € 587 χιλ. που είχε καταχωρηθεί αφαιρετικά από τα Ίδια Κεφάλαια δεν αποτελεί πλέον δαπάνη έκδοσης κεφαλαίου και μεταφέρθηκε στις απαιτήσεις.

Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Ο λογαριασμός «Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις» ανέρχεται την 31.03.2009 σε € 637 χιλ. έναντι € 304 χιλ. την 31.12.2008. Η αύξηση του εν λόγω λογαριασμού οφείλεται κυρίως στο ανεξόφλητο υπόλοιπο ύψους € 335 χιλ. από την αγορά ενός (1) νέου επενδυτικού ακινήτου κατά την περίοδο 01.01-31.03.2009.

3.6.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες ταμειακών ροών περιόδου 01.01-31.03.2009

Οι ταμειακές ροές της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009 αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε € χιλ.)	01.01-31.03.2008	01.01-31.03.2009
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Καθαρά κέρδη προ φόρων	379	610
Προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	46	33
Κέρδη/Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	15	
Προβλέψεις	-	4
Έξοδα για τόκους	-	190
Έσοδα από τόκους	160	1
Λοιπές προσαρμογές	2	(10)
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης	602	828
Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:		
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων	(299)	(593)
Αύξηση/(Μείωση) υποχρεώσεων	73	606
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	375	842
Πληρωθέντες τόκοι	(0)	(0)
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος	-	(148)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	375	694
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Αγορές - προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	(9.491)	(409)
Αγορές ενσώματων και αύλων Ακινοτοποιήσεων	(22)	(3)
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές)	-	7
Τόκοι εισπραχθέντες	160	1
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες	(9.353)	(403)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Πληρωμές για έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(223)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(223)	-
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα	(9.201)	290
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	16.348	265
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	7.147	556

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Λ.Π/ Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ελεγκτή-Λογιστή.

3.6.5 Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA), των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)

Τα στοιχεία που παρέχονται στην παρούσα ενότητα παρατίθενται από την Διοίκηση της Εταιρείας και δεν είναι ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή. Όσον αφορά στην Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV), έχει συνταχθεί Έκθεση Ευρημάτων από την εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009 από τον Τακτικό και τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) και τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) παρατίθενται προς διευκόλυνση των αναγνωστών του Ενημερωτικού Δελτίου για να κατανοήσουν τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Κανένα από τα προαναφερθέντα μεγέθη δεν αποτελεί μέτρο της χρηματοοικονομικής απόδοσης δυνάμει των γενικά αποδεκτών προτύπων, συμπεριλαμβανομένων των Δ.Π.Χ.Π. Η πληροφόρηση που αντλείται από τα μεγέθη αυτά αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την κατανόηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής απόδοσης της Εταιρείας. Η Εταιρεία παραθέτει τα μέτρα αυτά επειδή πιστεύει ότι αποτελούν χρήσιμο κριτήριο για τους επενδυτές και τους αναλυτές κινητών αξιών κατά την εκτίμηση των ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες για την σύγκριση της λειτουργικής απόδοσης με αυτή παρόμοιων εταιρειών που έχουν διαφορετικές κεφαλαιακές δομές και για την αξιολόγηση των επενδυτικών αναγκών και των απαιτήσεων σε κεφάλαιο κίνησης. Κανένα από αυτά τα μεγέθη δεν θα πρέπει να εξετάζεται μεμονωμένα ή ως εναλλακτικό των καθαρών κερδών για την περίοδο, των ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες, επενδυτικές δραστηριότητες, χρηματοδοτικές δραστηριότητες ή άλλων στοιχείων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις ως ενδεικτικά μεγέθη της χρηματοοικονομικής της απόδοσης ή ρευστότητά της. Επειδή τα μεγέθη αυτά δεν προσδιορίζονται σύμφωνα με τα γενικά αποδεκτά λογιστικά πρότυπα και συνεπώς μπορεί να υπολογιστούν με ποικίλους τρόπους, τα μέτρα που παρουσιάζει η Εταιρεία μπορεί να μην είναι συγκρίσιμα με μέτρα απόδοσης άλλων εταιρειών με τον ίδιο τίτλο.

Η εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) παρατίθενται προς διευκόλυνση των αναγνωστών του Ενημερωτικού Δελτίου να κατανοήσουν την αξία αγοράς του ενεργητικού καθαρό από υποχρεώσεις. Η πληροφόρηση που αντλείται από το μέγεθος αυτό αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την αποτίμηση του ενεργητικού της Εταιρείας και για την σύγκριση της αθροιστικής απόδοσης των λειτουργικών αποτελεσμάτων και της απόδοσης από συναλλαγές στην μετοχή, με αυτή παρόμοιων εταιρειών. Επειδή το μέγεθος αυτό δεν προσδιορίζεται σύμφωνα με τα γενικά αποδεκτά λογιστικά πρότυπα και συνεπώς μπορεί να υπολογιστεί με ποικίλους τρόπους, το μέτρο που παρουσιάζει η Εταιρεία μπορεί να μην είναι συγκρίσιμο με κέντρο απόδοσης άλλων εταιρειών με τον ίδιο τίτλο.

Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης πλέον αποσβέσεις ενσώματων πάγιων στοιχείων, χρηματοοικονομικά έξοδα και λοιπά έξοδα, μείον λοιπά έσοδα, έσοδα από τόκους και πιστωτικούς φόρους εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA υπολογίζεται ως EBITDA μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων.

Ακολουθεί μια συμφωνία των καθαρών κερδών περιόδου με το EBITDA και το αναπροσαρμοσμένο EBITDA για τις περιόδους 01.01-31.03.2008 και 01.01-31.03.2009, αντίστοιχα:

(ποσά σε € χιλ.)	01.01-31.03.2008	01.01-31.03.2009
Στοιχεία αποτελεσμάτων:		
Καθαρά κέρδη χρήσης	322	558
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	46	33
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	190
Μείον: Έσοδα από τόκους	(160)	(1)
Μείον: Πιστωτικός φόρος εισοδήματος	57	52
Μείον: Λοιπά Έσοδα	-	(17)
EBITDA	265	814
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	15	-
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA	280	814

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη περιόδου πλέον αποσβέσεις πάγιων στοιχείων και επίδραση συνοδικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων, μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων.

Ο υπολογισμός των Κεφαλαίων από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) από τα καθαρά κέρδη των περιόδων 01.01-31.03.2008 και 01.01-31.03.2009 παρατίθεται ακολούθως:

(ποσά σε € χιλ.)	01.01-31.03.2008	01.01-31.03.2009
Καθαρά κέρδη περιόδου	322	558
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	46	33
Πλέον: Σύνολο μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων	-	(17)
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	15	-
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO)	383	574

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Ο υπολογισμός των Κεφαλαίων από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) από τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) παρατίθεται ακολούθως:

(ποσά σε € χιλ.)	01.01-31.03.2008	01.01-31.03.2009
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA	280	814
Πλέον: Έσοδα από τόκους	160	1
Μείον: Έξοδα από Τόκους	(0)	(190)
Μείον: Φόρος εισοδήματος	(57)	(52)
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO)	383	574

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Ο υπολογισμός της Εσωτερικής Αξίας (NAV) της μετοχής παρατίθεται ακολούθως:

(ποσά σε € χιλ.)	31.03.2009
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Ισολογισμού	48.076
Αριθμός Μετοχών τέλους περιόδου	9.840.000
Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV) ⁽¹⁾ (σε €)	4,89

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες επί της Κατάστασης Υπολογισμού της Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας της Μετοχής την 31.03.2009 από τον Τακτικό και τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή και έχουν συνταχθεί σχετικές Εκθέσεις Ευρημάτων (βλ. ενότητες 3.2.3 «Έκτακτος Οικονομικός Έλεγχος» & 3.2.4 «Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

3.6.6 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων περιόδου 01.01-31.03.2009

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η κατάσταση μεταβολών των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε € χιλ.)	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΕΙΣ ΝΕΟ	ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2008	7.200	23.535	659	13.770	45.164
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	-	322	322
Σύνολο αναγνωρισμένων εσόδων	-	-	-	322	322
μείον: Έξοδα αύξησης κεφαλαίου	-	(223)	-	-	(223)
Έκδοση νέων μετοχών με κεφαλαιοποίηση υπέρ το άρτιο	22.320	(22.320)	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2008	29.520	992	659	14.092	45.263
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009	29.520	201	1.192	16.018	46.931
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	-	558	558
Σύνολο αναγνωρισμένων εσόδων	-	-	-	558	558
μείον: Έξοδα αύξησης κεφαλαίου	-	587	-	-	587
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2009	29.520	789	1.192	16.575	48.076

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Λ.Π/ Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

3.7 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Την 31.12.2008, το σύνολο των επενδεδυμένων κεφαλαίων ανήλθε σε € 69.631 χιλ. έναντι € 45.658 χιλ. την 31.12.2007 και € 24.448 χιλ. την 31.12.2006. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση του λογαριασμού επενδύσεις σε ακίνητα, ο οποίος ανήλθε σε € 64.542 χιλ. την 31.12.2008 έναντι € 26.200 χιλ. την 31.12.2007 και € 18.360 χιλ. την 31.12.2006, ως αποτέλεσμα της αγοράς είκοσι (20) επενδυτικών ακινήτων το 2008 και τεσσάρων (4) ακινήτων το 2007.

Ο λογαριασμός «Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα» σημείωσε σημαντική μείωση το 2008 σε σχέση με το 2007 καθώς η Εταιρεία χρηματοδότησε μέρος των επενδύσεων της με τα διαθέσιμα της. Συγκεκριμένα, ο εν λόγω λογαριασμός διαμορφώθηκε σε € 265 χιλ. την 31.12.2008 έναντι € 16.348 χιλ. την 31.12.2007 και € 91 χιλ. την 31.12.2006. Η σημαντική αύξηση του εν λόγω λογαριασμού κατά την χρήση 2007 οφείλεται στα έσοδα από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας για την είσοδο της MIG στο μετοχικό της κεφάλαιο. Η MIG κατέβαλλε € 26.004.000 μέσω της ανωτέρω αύξησης, η οποία πραγματοποιήθηκε στις 02.10.2007, για την απόκτηση του 50% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Την 31.03.2009, το σύνολο των επενδεδυμένων κεφαλαίων ανήλθε σε € 71.237 χιλ. έναντι € 69.631 χιλ. την 31.12.2008 λόγω: 1) της αγοράς ενός (1) νέου επενδυτικού ακινήτου από την Εταιρεία κατά το Α' τρίμηνο του 2009, 2) της αύξησης του υπολοίπου του λογαριασμού «Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις» (βλέπε ενότητα 3.6.3 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Οικονομικής Θέσης 01.01-31.03.2009» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου), 3) της αύξησης του υπολοίπου των ταμειακών διαθεσίμων.

Το νομικό καθεστώς (Ν. 2778/1999, όπως ισχύει) που διέπει τις Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας περιλαμβάνει συγκεκριμένους περιορισμούς για τη χρήση των κεφαλαίων.

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, (ως ισχύει) η Εταιρεία μπορεί να επενδύσει τα διαθέσιμά της μόνο:

- Σε Ακίνητη Περιουσία, ήτοι (i) σε ακίνητα (που πληρούν τις προϋποθέσεις που αναλύονται κατωτέρω), (ii) σε απαιτήσεις προς απόκτηση ακινήτων βάσει προσυμφώνων και (iii) σε μετοχές ανώνυμης εταιρείας με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων («Εταιρείες Ειδικού Σκοπού»), σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού της.
- Σε μέσα χρηματαγοράς, κατά την έννοια του άρθρου 3 του Ν.3283/2004, σύμφωνα με το οποίο ως μέσα χρηματαγοράς νοούνται τα επαρκούς ρευστότητας μέσα που κατά κανόνα αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά και των οποίων η αξία μπορεί να προσδιοριστεί επακριβώς ανά πάσα στιγμή.
- Σε άλλα κινητά πράγματα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας και τα οποία, μαζί με τα ακίνητα που αποκτά η Εταιρεία για την εξυπηρέτηση τέτοιων αναγκών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το δέκα τοις εκατό (10%) αυτών κατά την απόκτησή τους.

Προκειμένου η Εταιρεία να μπορεί να επενδύσει σε δικαιώματα αγοράς ακινήτων που απορρέουν από προσύμφωνα, πρέπει να έχει συμβατικώς διασφαλισθεί:

- (α) ο χρόνος αποπεράτωσης της κατασκευής του ακινήτου (σε περίπτωση ημιτελών ακινήτων)
- (β) το μέγιστο τίμημα
- (γ) η προκαταβολή τιμήματος (που δεν μπορεί να υπερβεί το 20% του τιμήματος)
- (δ) η ποινική ρήτρα του πωλητή, η οποία δεν μπορεί να υπολείνεται του 150% της προκαταβολής και
- (ε) η χρησιμοποίηση τους ως επαγγελματικής στέγης ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα.

Σε περίπτωση μη τήρησης των περιορισμών επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία, για λόγους ανεξάρτητους από την βούληση της Εταιρείας, αυτή οφείλει να προβεί στις αναγκαίες ενέργειες, ώστε, κατά την αποτίμηση της Ακίνητης Περιουσίας της στο τέλος της επόμενης διαχειριστικής χρήσης να μην υφίσταται η μη τήρηση.

Επίσης, σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 η Εταιρεία ως Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να επενδύσει σε ακίνητα, που βρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου τα οποία αποκτώνται κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συνίσταται επικαρπία υπέρ της Εταιρείας. Επιπλέον, αναφορικά με τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας:

- πρέπει να μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό (μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα) ή (β) μπορεί να είναι υπό αποπεράτωση ή επισκευή (εργασίες συ-

ντήρησης ή αναπαλαίωσης ή μεταβολής χρήσης) και να μπορούν να χρησιμοποιηθούν στο άμεσο μέλλον για τους σκοπούς που αναγράφονται ανωτέρω, σύμφωνα με αναλυτικό πρόγραμμα που καταρτίζεται με ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας και κοινοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και που αναφέρει το χρονικό διάστημα εντός του οποίου προβλέπεται να ολοκληρωθεί η αποπεράτωση ή επισκευή του ακινήτου και αναλυτική πρόβλεψη των εξόδων. Επιπλέον, η αποπεράτωση ή επισκευή τους είναι δυνατόν να ολοκληρωθεί εντός εύλογου χρόνου και τα έξοδα αποπεράτωσης ή επισκευής δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί της συνολικής αξίας του ακινήτου, όπως θα υφίσταται μετά την αποπεράτωση ή επισκευή.

- βρίσκονται σε κράτη εκτός του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου και είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν άμεσα για κάποιον από τους σκοπούς που αναγράφονται ανωτέρω, εφόσον, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνουν σε αξία το δέκα τοις εκατό (10%) του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα.

Η αξία του συνόλου των ακινήτων, που η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει κατά πλήρη κυριότητα, ως επενδύσεις δεν πρέπει να υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρείας, σε Ακίνητη Περιουσία. Ωστόσο, σύμφωνα με το Ν. 1665/1986 επιτρέπεται η απόκτηση από την Εταιρεία, ως επένδυσης, δικαιωμάτων από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, σύμφωνα με τις ανωτέρω προϋποθέσεις, εφόσον το σύνολο αυτών των δικαιωμάτων δεν υπερβαίνει, σε αξία, το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας και καθένα από αυτά τα δικαιώματα δεν υπερβαίνει, σε αξία, το δέκα τοις εκατό (10%) των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

Η αξία κάθε ακινήτου του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει, κατά το χρόνο απόκτησής του, το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των επενδύσεών της.

Επιπλέον των ανωτέρω, οι επενδύσεις της Εταιρείας σε μέσα χρηματαγοράς υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

- Η επένδυση σε μέσα χρηματαγοράς του ίδιου εκδότη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) επί του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού επενδύσεων της Εταιρείας σε μέσα χρηματαγοράς. Το ποσοστό του προηγούμενου εδαφίου αυξάνεται σε πενήντα τοις εκατό (50%), εάν πρόκειται για μέσα χρηματαγοράς τα οποία έχουν εκδοθεί ή για τα οποία έχει παρασχεθεί εγγύηση κράτους-μέλους ή οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης κράτους-μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή δημόσιου διεθνούς οργανισμού στον οποίο μετέχει κράτος-μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου.
- Οι επενδύσεις αυτές γίνονται υποχρεωτικά σε μέσα χρηματαγοράς τουλάχιστον έξι εκδοτών.
- Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε μέσα χρηματαγοράς, που εκδίδονται από εταιρείες με αντικείμενο δραστηριότητας την κατασκευή ή εκμετάλλευση ακινήτων, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το είκοσι τοις εκατό (20%) των επενδύσεων της Εταιρείας σε μέσα χρηματαγοράς.
- Η επένδυση σε μερίδια άλλων οργανισμών συλλογικών επενδύσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον οι συγκεκριμένοι οργανισμοί εμπίπτουν είτε στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 85/611 του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου είτε στο πεδίο εφαρμογής του Ν. 2778/1999 ή αντίστοιχης νομοθετικής ή κανονιστικής ρύθμισης άλλου κράτους-μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου. Σε κάθε περίπτωση, η επένδυση σε καθέναν από τους ανωτέρω οργανισμούς δεν πρέπει να υπερβαίνει το τρία τοις εκατό (3%) του ανώτατου επιτρεπόμενου ορίου επένδυσης σε μέσα χρηματαγοράς και το σύνολο των επενδύσεων σε τέτοιους οργανισμούς δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%) του ανώτερου ορίου.
- Η Εταιρεία απαγορεύεται να αποκτήσει από εταιρεία επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία δικαίωμα σε ακίνητο, το οποίο είναι ενταγμένο στα αποθεματικά ασφαλιστικών εταιρειών.

Τα κεφάλαια που θα αναληφθούν από την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου θα διατεθούν σύμφωνα με τα αναγραφόμενα στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο.

Ρευστότητα και Ταμειακές Ροές

Πηγή ρευστότητας για την Εταιρεία αποτελούν οι ταμειακές ροές από την λειτουργική δραστηριότητά της, οι αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου και ο τραπεζικός δανεισμός. Τη ρευστότητα της Εταιρείας στη χρήση 2007 ενίσχυσε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε τον Οκτώβριο του 2007, κατά την οποία αντλήθηκαν συνολικά € 26.004.000.

Κατά την χρήση 2008, η ρευστότητα της Εταιρείας ενισχύθηκε με βραχυπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό ύψους € 19.000.000. Η σχέση Δανείων προς Ίδια Κεφάλαια διαμορφώθηκε σε 0,398:1 την 31.03.2009 έναντι 0,405:1 την 31.12.2008, 0:1 την 31.12.2007 και 0,37:1 την 31.12.2006.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τα κύρια στοιχεία των ταμειακών ροών για τα παρακάτω έτη:

(ποσά σε € χιλ.)	2006	2007	2008	31.03.2008	31.03.2009
Καθαρές Ταμειακές Εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες	645 ⁽¹⁾	508 ⁽²⁾	400	375	694
Καθαρές Ταμειακές Ροές από/ (που χρησιμοποιήθηκαν σε) επενδυτικές δραστηριότητες	(1.416) ⁽¹⁾	(4.708) ⁽²⁾	(34.469)	(9.353)	(403)
Καθαρές ταμειακές ροές (που χρησιμοποιήθηκαν σε)/ από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	873	20.457	17.986	(223)	0
Καθαρή αύξηση/(μείωση) των ταμειακών διαθεσίμων	78	16.257	(16.082)	(9.201)	290

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Για την χρήση 2006, τα μεγέθη των ταμειακών ροών από λειτουργικές και επενδυτικές δραστηριότητες διαφέρουν από αυτά που εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2007 ως συγκριτική πληροφόρηση για την χρήση 2006 καθώς η Εταιρεία για σκοπούς συγκρισιμότητας έχει κάνει την εξής αναταξινόμηση: Οι «Αγορές-προσθήκες επενδυτικών ακινήτων» και οι «Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων» ύψους € 14 χιλ. και € 1 χιλ. αντίστοιχα έχουν μεταφερθεί από τις λειτουργικές δραστηριότητες στις επενδυτικές.

(2) Τα μεγέθη των καθαρών ταμειακών ροών από λειτουργικές και επενδυτικές δραστηριότητες για τη χρήση 2007 διαφέρουν από τα αντίστοιχα δημοσιευμένα μεγέθη των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2007 λόγω αναπροσαρμογής για λόγους συγκρισιμότητας με τα αντίστοιχα μεγέθη της χρήσης 2008.

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και την 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή. Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-31.03.2009 οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Λ.Π/Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2006, 2007 και 2008, οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες της Εταιρείας διαμορφώθηκαν σε € 645 χιλ., € 508 χιλ. και 400 χιλ. αντίστοιχα. Το 2008 η Εταιρεία εμφάνισε ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες ύψους € 34.469 χιλ. έναντι εκροών ύψους € 4.708 χιλ. το 2007 και € 1.416 χιλ. το 2006 κυρίως λόγω της αγοράς επενδυτικών ακινήτων. Το 2008, οι καθαρές ταμειακές εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες ανήλθαν σε € 17.986 χιλ. έναντι εισροών ύψους € 20.457 χιλ. και € 873 χιλ. το 2007 και το 2006, αντίστοιχα. Οι ταμειακές εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες το 2008 προήλθαν κυρίως από την άντληση βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού ύψους € 19 εκατ. ενώ το 2007 από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου για την είσοδο της MIG στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, ύψους € 26 εκατ.

Για την περίοδο που έληξε την 31.03.2009, οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες διαμορφώθηκαν σε € 694 χιλ. έναντι € 375 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2008 κυρίως λόγω των σημαντικά υψηλότερων κερδών που εμφάνισε η Εταιρεία κατά το Α' τρίμηνο του 2009 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2008 αλλήλα και της αύξησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας, η οποία οφείλεται στο ανεξόφλητο υπόλοιπο ύψους € 335 χιλ. από την αγορά ενός νέου επενδυτικού ακινήτου κατά την περίοδο 01.01-31.03.2009.

Η μείωση των ταμειακών εκροών από € 9.577 χιλ. την 31.03.2008 σε € 403 χιλ. την 31.03.2009 οφείλεται στο γεγονός ότι το Α' τρίμηνο του 2009 αγοράσθηκε από την Εταιρεία μόνο ένα νέο επενδυτικό ακίνητο σε αντίθεση με την αντίστοιχη περίοδο του 2008 όπου αγοράσθηκαν έξι (6) ακίνητα.

Κατά το Α' τρίμηνο του 2009, η Εταιρεία δεν είχε ταμειακές εισροές/εκροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Την αντίστοιχη περίοδο του 2008, η Εταιρεία είχε ταμειακές εκροές ύψους € 223 χιλ., οι οποίες αφορούσαν σε δαπάνες για την επικείμενη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Σχετικά με τη στρατηγική της Εταιρείας όσον αφορά στη κεφαλαιακή της δομή βλ. ενότητα 3.4.3 «Επιχειρηματική Στρατηγική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Πηγές Κεφαλαίων

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε έναν κλάδο ο οποίος απαιτεί σημαντικές επενδύσεις. Η Εταιρεία το 2007 προέβη σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που διενεργήθηκε στα πλαίσια της απόκτησης από την MIG του 50% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η εν λόγω αύξηση απέφερε στην Εταιρεία έσοδα ύψους € 26.004 χιλ. Επιπλέον, το 2008, η Εταιρεία προέβη στην άντληση βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού ύψους € 19 εκατ. Σημειώνεται ότι, βάσει του θεσμικού πλαισίου που διέπει τις Α.Ε.Α.Π., ο τραπεζικός δανεισμός της Εταιρείας δύναται να ανέλθει έως το 50% του ενεργητικού της.

Με την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου η Εταιρεία θα αποπληρώσει μέρος του τραπεζικού δανεισμού της (βλ. ενότητα 4.1 «Λόγοι της προσφοράς και χρήσης των εσόδων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Διαχείριση Διαθεσίμων

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 91 χιλ. την 31.12.2006, σε € 16.348 χιλ. την 31.12.2007, σε 265 χιλ. την 31.12.2008 και σε € 556 χιλ. την 31.03.2009. Τα διαθέσιμα κεφάλαια της Εταιρείας τοποθετούνται σε καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές καταθέσεις.

Οι προαναφερόμενες συναλλαγές διενεργήθηκαν σε ευρώ. Δεν υπάρχουν λογαριασμοί ή δάνεια σε ξένο νόμισμα ούτε χρησιμοποιήθηκαν χρηματοοικονομικά εργαλεία αντιστάθμισης του συναλλαγματικού κινδύνου.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν υπάρχει περιορισμός στη χρήση κεφαλαίων ο οποίος επηρέασε ή ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά, έμμεσα ή άμεσα τις δραστηριότητες της εκτός αυτών που προβλέπονται από το θεσμικό πλαίσιο που την διέπει και περιγράφονται στην ενότητα 3.4.6 «Επενδυτικοί Περιορισμοί και Επενδυτικά Όρια» του παρόντος ενημερωτικού δελτίου.

3.8 ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ

Στους πίνακες που ακολουθούν, παρουσιάζονται η κεφαλαιακή διάρθρωση και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της Εταιρείας σύμφωνα με τα στοιχεία των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας της 31.03.2009, οι οποίες έχουν συνταχθεί με βάση τα Δ.Π.Χ.Π.

Η κεφαλαιακή διάρθρωση της Εταιρείας την 31.03.2009 αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε € χιλ.)	31.03.2009
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	19.841
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις και προβλέψεις	3.320
Σύνολο Υποχρεώσεων	23.161
Μετοχικό Κεφάλαιο	29.520
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	789
Αποθεματικά κεφάλαια	1.192
Ίδια Κεφάλαια (χωρίς τα Κέρδη εις Νέο) ⁽¹⁾	31.501

(1) Τα Κέρδη εις Νέο κατά την 31.03.2009 ανέρχονται σε € 16.575 χιλ.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Την 31.03.2009, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων ανέρχεται σε 48,17% περίπου των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας.

Στον πίνακα που ακολουθεί προσδιορίζονται οι καθαρές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας την 31.03.2009.

(ποσά σε € χιλ.)	31.03.2009
A. Καταθέσεις όψεως και ταμείο	556
B. Βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις	-
Γ. Ρευστότητα (A+B)	556
Δ. Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	2.206
E. Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	19.153
ΣΤ. Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων τραπεζικών υποχρεώσεων	-
Z. Βραχυπρόθεσμος μη τραπεζικός δανεισμός	688
H. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	-
Θ. Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Χρηματοδοτικών Υποχρεώσεων (E+ΣΤ+Z+H)	19.841
Ι. Καθαρό βραχυπρόθεσμο χρέος (Θ-Γ+Δ)	17.079
K. Μακροπρόθεσμο δάνεια	-
Λ. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και προβλέψεις	3.189
Μ. Μακροπρόθεσμο χρέος (K+Λ)	3.189
N. Καθαρές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (M+I)	20.268

Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν άλλες οικονομικές υποχρεώσεις εκτός από τις αναφερόμενες στις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις και στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, ούτε έχουν αναληφθεί άλλου είδους δεσμεύσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, από την ημερομηνία των πιο πρόσφατων οικονομικών καταστάσεων έως και σήμερα, δεν έχουν υπάρξει σημαντικές μεταβολές στην κεφαλαιακή διάρθρωση και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της Εταιρείας.

3.9 ΔΗΛΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι, κατά την άποψή της, το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας για τους επόμενους 12 μήνες επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητες της.

3.10 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΑΣΕΙΣ

Κατά την χρήση που έληξε την 31.12.2008, η Εταιρεία διέυρνε το χαρτοφυλάκιο της με την αγορά είκοσι (20) νέων ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 37.349 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων και των συμβολαιογραφικών και λοιπών εξόδων). Η αγορά αυτών των ακινήτων χρηματοδοτήθηκε με ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας, τα οποία προήλθαν από την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου για την είσοδο της MIG στο μετοχικό κεφάλαιο καθώς και με τραπεζικό δανεισμό ύψους € 19 εκατ. Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας κατά την χρήση 2008 είχε ως αποτέλεσμα την σημαντική αύξηση κατά 126% των εσόδων από μισθώματα και κατά 204% των κερδών προ φόρων της Εταιρείας.

Κατά το Α' τρίμηνο της χρήσης 2009, η Εταιρεία διέυρνε το χαρτοφυλάκιο της με την αγορά ενός (1) επενδυτικού ακινήτου έναντι συνολικού τιμήματος € 735 χιλ. (πλέον συμβολαιογραφικών και λοιπών εξόδων ποσού € 20 χιλ.). Η αγορά αυτού του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε με ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας, τα οποία προήλθαν από την λειτουργική της δραστηριότητα. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Λαρίσης 157 και Γκούρα, Νεάπολη, Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας και μισθώνεται από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία λήξης την 31.01.2021. Η εν λόγω σύμβαση προβλέπει ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με € 56.400 και ετήσια αναπροσαρμογή ΔΤΚ 2%

Επιπλέον, κάνοντας χρήση ταμειακών διαθεσίμων τα οποία προήλθαν από την λειτουργική της δραστηριότητα, η Εταιρεία προχώρησε την 10.04.2009 στην αγορά ενός (1) νέου επενδυτικού ακινήτου έναντι συνολικού ποσού € 400 χιλ. (πλέον συμβολαιογραφικών και λοιπών εξόδων ποσού € 30.754). Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στην οδό Θεμ. Σοφούλη 16, περιοχή Ντεπώ, Δήμος Θεσσαλονίκης και μισθώνεται από τη «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.04.2021. Η εν λόγω σύμβαση προβλέπει ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσου με €31.800.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και βάσει των πρόσφατων συμβάσεων μίσθωσης των τριάντα δύο (32) ακινήτων του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, τα συνολικά Ετησιοποιημένα Μισθώματα Άνευ Χαρτοσήμου ανέρχονται σε € 4.625 χιλ. Αναφορικά δε με τα λειτουργικά της έξοδα, πολιτική της Εταιρείας αποτελεί η συγκράτηση αυτών που δεν σχετίζονται με τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Με τα αντληθέντα κεφάλαια από την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία πρόκειται να αποπληρώσει μέρος του βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού της.

Περαιτέρω, η Εταιρεία εξετάζει ποικίλες πιθανές επενδύσεις σε ακίνητα στην Ελλάδα, και σε άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης τις οποίες θα χρηματοδοτήσει με Ίδια Κεφάλαια ή/και τραπεζικό δανεισμό, ανάλογα με τη περίπτωση και λαμβάνοντας υπόψη τα φορολογικά πλεονεκτήματα και κίνητρα που ισχύουν σε κάθε χώρα.

Σημειώνεται ότι, βάσει του θεσμικού πλαισίου που δίδει τις Α.Ε.Α.Π., η Εταιρεία δύναται να αντλήσει τραπεζικό δανεισμό έως το 50% του ενεργητικού της.

3.11 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Κατά το διάστημα από 31.03.2009 και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων, η Εταιρεία προέβη (10.04.2009) στην αγορά ενός καταστήματος ισογείου ορόφου καθώς και του χώρου του υπογείου ορόφου-αποθήκης που βρίσκεται κάτωθι του ως άνω ισογείου καταστήματος, στη Θεσσαλονίκη από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» αντί συνολικού ποσού € 400.000. Επιπλέον, την 15.05.2009 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των € 7.500.000. Για τον λόγο αυτό κατέθεσε για Φόρο Συγκέντρωσης Κεφαλαίου ποσό € 75.000 και ποσό € 7.500 στην Επιτροπή Ανταγωνισμού.

Η Διοίκηση της Εταιρείας βεβαιώνει ότι πέραν των ανωτέρω και όσων αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο (κατά κύριο λόγο στην ενότητα 3.4.17 «Πρόσφατα Αποκτηθέντα Ακίνητα» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου), δεν έχει επέλθει καμία σημαντική αλλαγή στη χρηματοοικονομική ή/και εμπορική θέση της Εταιρείας από την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων της 31.03.2009 έως την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

3.12 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΧΡΗΣΕΩΝ

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από τον Κανονισμό 1606/2002 και ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (Δ.Λ.Π. 24) εκτός αυτών που παρατίθενται παρακάτω, σύμφωνα με την Ενότητα 19 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη έχουν συναφθεί σύμφωνα με τους όρους της αγοράς.

Η πληροφόρηση και οι πίνακες της παρούσας ενότητας που αφορούν στις χρήσεις 2006-2008 καθώς και στην περίοδο 01.01-31.03.2009, έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία για τους σκοπούς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

3.12.1 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη Χρήσεων 2006-2008

3.12.1.1 Συναλλαγές με μετόχους της Εταιρείας

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με το μέτοχο και Πρόεδρο του Διοικητικού της Συμβουλίου κ. Ηλία Βολονάση αφορούν σε αμοιβές για παροχή υπηρεσιών και, έχουν ως εξής:

(ποσά σε €)	2006	2007	2008
Αμοιβές παραχής υπηρεσιών	1.112	52.829	283.137

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Οι ανωτέρω συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και του κ. Βολονάση αφορούν σε αμοιβές για παραστάσεις του ως δικηγόρου κατά την υπογραφή συμβολαίων αγοράς ακινήτων.

3.12.1.2 Συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθυντικά Στελέχη

Οι συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικά Στελέχη για τις χρήσεις 2006-2008 αφορούν, πέραν αυτών που αναφέρονται στην ενότητα 3.12.1.1, αποκλειστικά σε αμοιβές για παροχή εξαρτημένης εργασίας και αναλύονται ανά χρήση ως εξής:

ΧΡΗΣΗ 2006 (ποσά σε €)

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΤΑΚΤΙΚΕΣ ΑΠΟΔΟΧΕΣ	ΕΡΓΟΔΟΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ	ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	Αντιπρόεδρος & Διευθ. Σύμβουλος	69.408	9.007	2.119	80.534	47.682
ΚΑΨΑΛΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	Μέλος Δ.Σ.	43.719	9.007	1.298	54.024	32.134
ΚΑΨΑΛΗ ΠΑΥΛΙΝΑ	Μέλος Δ.Σ.	25.663	7.458	655	33.776	14.952
Σύνολο		138.790	25.471	4.071	168.334	94.768

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

ΧΡΗΣΗ 2007 (ποσά σε €)

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΤΑΚΤΙΚΕΣ ΑΠΟΔΟΧΕΣ	ΕΡΓΟΔΟΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ	ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	Διευθ. Σύμβουλος, Μέλος του Δ.Σ. και της Επενδυτικής επιτροπής	69.586	9.328	2.097	81.011	47.838
ΚΑΨΑΛΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	Μέλος Δ.Σ.	44.140	9.328	1.271	54.739	29.975
ΚΑΨΑΛΗ ΠΑΥΛΙΝΑ	Μέλος Δ.Σ.	16.561	4.813	622	21.996	12.877
Σύνολο		130.287	23.468	3.990	157.746	90.690

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

ΧΡΗΣΗ 2008 (ποσά σε €)

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΤΑΚΤΙΚΕΣ ΑΠΟΔΟΧΕΣ	ΕΡΓΟΔΟΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ	ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	Αντιπρόεδρος & Διευθ. Σύμβουλος	83.151	9.666	13.300	106.117	61.183
ΚΑΨΑΛΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	Μέλος Δ.Σ. & Δ/τρια Περιουσίας Εργασιών	54.204	9.666	7.519	71.389	37.154
ΜΕΝΤΕΣ ΠΑΝΑΓΗΣ	Οικ. Διευθυντής	34.860	8.886	7289	51.035	7.289
Σύνολο		172.215	28.218	28.108	228.541	105.626

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Σημειώνεται, ότι δεν υπάρχουν απαιτήσεις και υποχρεώσεις της Εταιρείας, από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικά στελέχη κατά το τέλος των χρήσεων 2006 - 2008.

3.12.2 Συναλληλαγές με Συνδεόμενα Μέρη Περιόδου 01.01-31.03.2009

3.12.2.1 Συναλληλαγές με μετόχους της Εταιρείας

Οι συναλληλαγές της Εταιρείας με το μέτοχο και Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Ηλία Βοηδονάση αφορούν σε αμοιβές για παραστάσεις του ως δικηγόρου κατά την υπογραφή συμβολαίων αγοράς ακινήτων, οι οποίες κατά την περίοδο 01.01-31.03.2009 ανέρχονται στο ποσό των € 6.952.

3.12.2.2 Συναλληλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ανώτατα διευθυντικά στελέχη

Οι συναλληλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικά Στελέχη για την περίοδο 01.01-31.03.2009 αφορούν, πέραν αυτών που αναφέρονται στην ενότητα 3.12.2.1, αποκλειστικά σε αμοιβές για παροχή εξαρτημένης εργασίας και αναλύονται ως εξής:

ΠΕΡΙΟΔΟΣ 01.01 – 31.03.2009 (ποσά σε €)

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΤΑΚΤΙΚΕΣ ΑΠΟΔΟΧΕΣ	ΕΡΓΟΔΟΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ	ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΑΡΑΠΙΩΡΓΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθ. Σύμβουλος	17.010	2.120	1.702	20.832	62.885
ΚΑΨΑΛΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	Μέλος Δ.Σ.	10.800	2.120	1.033	13.953	38.187
ΜΕΝΤΕΣ ΠΑΝΑΓΗΣ	Οικον. Διευθυντής	11.760	2.880	819	15.459	8.108
Σύνολο		39.570	7.120	3.554	50.244	109.180

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν απαιτήσεις και υποχρεώσεις της Εταιρείας από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ανώτατα διευθυντικά στελέχη κατά το τέλος της περιόδου 31.03.2009.

3.13 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της, τα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά όργανα και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας αποτελούν το Διοικητικό Συμβούλιο, η Επενδυτική Επιτροπή, ο Εσωτερικός Ελεγκτής, ο Διευθύνων Σύμβουλος, ο Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών και ο Διευθυντής Περιουσίας & Εργασιών. Αναλυτικότερα τα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά όργανα και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας είναι:

α) Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

- Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος Δ.Σ.- Μν εκτελεστικό μέλος
- Ευθύμιος Μπουλιούτας, Αντιπρόεδρος Δ.Σ.- Μν εκτελεστικό μέλος
- Ιωάννης Αραγιώργης, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος
- Αικατερίνη Καψάλη, Μέλος Δ.Σ.- Εκτελεστικό μέλος
- Κυριάκος Μάγειρας, Μέλος Δ.Σ.- Μν Εκτελεστικό μέλος
- Γεράσιμος Γασπαρινάτος, Μέλος Δ.Σ.- Ανεξάρτητο Μν Εκτελεστικό μέλος
- Ιωάννης Κατσουρίδης, Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μν Εκτελεστικό μέλος

β) Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής

- Ιωάννης Αραγιώργης
- Ηλίας Βολονάσης
- Βενεσιάνος Κάκκαβας
- Κυριάκος Μάγειρας
- Ευθύμιος Μπουλιούτας

γ) ο Διευθύνων Σύμβουλος

- Ιωάννης Αραγιώργης

δ) ο Διευθυντής Περιουσίας & Εργασιών

- Αικατερίνη Καψάλη

ε) ο Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών

- Παναγής Μέντες

στ) ο Εσωτερικός Ελεγκτής

- Αλέξανδρος Νικολαΐδης

3.13.1 Διοικητικό Συμβούλιο, ανώτερα Διοικητικά και Διευθυντικά στελέχη

Η θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι τετραετής, αρχίζει δε με την εκλογή και λήγει με την εκλογή των νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου με την συμπλήρωση της τετραετίας αλλήλα μπορεί να παραπεταθεί μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που θα συνέλθει μετά την λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί να υπερβεί την πενταετία.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι πάντοτε επανεκλέξιμα και ελεύθερα ανακλητά.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, που υποχρεωτικά συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το μήνα, θεωρείται ότι βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται τα μισά συν ένα από τα μέλη του, χωρίς ποτέ ο αριθμός των συμβούλων που παρίστανται αυτοπροσώπως να είναι κατώτερος από τρεις (3).

Οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των συμβούλων οι οποίοι παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται.

Το σημερινό Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, εξελέγη από την 06.05.2008 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της, συγκροτήθηκε σε σώμα σύμφωνα με την από 06.05.2008 απόφαση του Δ.Σ. και αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΘΕΣΗ ΣΤΟ Δ.Σ.	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
Ηλίας Βολονάσης	Πρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος	Δικηγόρος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα
Ευθύμιος Μπουλούτας	Αντιπρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος	Τραπεζικός Υπάλληλος	Λ.Κηφισίας 24α, 15125 Μαρούσι
Ιωάννης Αραγιώργης	Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα
Αικατερίνη Καψάλη	Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα
Κυριάκος Μάγειρας	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Τραπεζικός Υπάλληλος	Λ.Κηφισίας 24α, 15125 Μαρούσι
Γεράσιμος Γασπαρινάτος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Δικηγόρος	Διδότου 17, 10680 Αθήνα
Ιωάννης Κατσουρίδης	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Οικονομολόγος	Ηλίου 31, Βουλιαγμένη

Η θητεία του ως άνω Δ.Σ. είναι τετραετής, λήγει την 06.05.2012 και παρατείνεται αυτοδικαίως έως την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, που θα συνέλθει εντός του πρώτου εξαμήνου του έτους 2012.

Το Δ.Σ. περιλαμβάνει πέντε (5) μη εκτελεστικά μέλη εκ των οποίων δύο (2) μέλη, ο κ. Γεράσιμος Γασπαρινάτος και ο κ. Ιωάννης Κατσουρίδης, είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν.3016/2002.

Μεταξύ των ως άνω μελών του Δ.Σ. και των μελών των λοιπών διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρείας, καθώς και των ανώτερων διοικητικών στελεχών αυτής δεν υφίσταται οικογενειακός δεσμός.

Σημειώνεται ότι, το προηγούμενο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας είχε θητεία από την 27.08.2007 έως την 05.05.2008 και αποτελέτο από τους:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΘΕΣΗ ΣΤΟ Δ.Σ.	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
Ηλίας Βολονάσης	Πρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος	Δικηγόρος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα
Ευθύμιος Μπουλούτας	Αντιπρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος	Τραπεζικός Υπάλληλος	Λ.Κηφισίας 24Α, 15125 Μαρούσι
Ιωάννης Αραγιώργης	Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα
Αικατερίνη Καψάλη	Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα
Κυριάκος Μάγειρας	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Τραπεζικός Υπάλληλος	Λ.Κηφισίας 24Α, 15125 Μαρούσι

Η θητεία του παραπάνω Δ.Σ. διήρκεσε μέχρι την 05.05.2008 οπότε επανεκλέχθηκε με την προσθήκη των δύο (2) Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών μελών κ. Γεράσιμου Γασπαρινάτου και κ. Ιωάννη Κατσουρίδη.

Πριν από το παραπάνω αναφερόμενο, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας είχε θητεία από την 30.06.2000 έως την 27.08.2007 με την ακόλουθη σύνθεση:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΘΕΣΗ ΣΤΟ Δ.Σ.	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
Ηλίας Βολονάσης	Πρόεδρος	Δικηγόρος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα
Ιωάννης Αραγιώργης	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα
Αικατερίνη Καψάλη	Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα
Παναγής Μέντες	Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα
Παυλίνα Καψάλη	Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα

Πλην των ανωτέρω, δεν έχουν λάβει χώρα άλλες αλλαγές στη σύνθεση του Δ.Σ. της Εταιρείας κατά την τελευταία διετία.

Τα βιογραφικά σημειώματα των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών οργάνων και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών της Εταιρείας και των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας είναι τα ακόλουθα:

Διοικητικό Συμβούλιο

Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Ηλίας Βολονάσης γεννήθηκε στην Αθήνα το 1964. Σπούδασε Νομικά στο Πανεπιστήμιο Αθηνών και συνέχισε τις σπουδές του στο UNIVERSITY OF LONDON στο Εμπορικό και Ευρωπαϊκό Δίκαιο, όπου απέκτησε μεταπτυχιακό τίτλο (ΛΛ.Μ.) στο Εμπορικό και Εταιρικό Δίκαιο.

Ασχολήθηκε με το τραπεζικό δίκαιο ως δικηγόρος-σύμβουλος στο νομικό τμήμα της «ΧΙΟΣ BANK» σε θέματα κεφαλαιαγοράς και επιχειρηματικής πίστης από την ίδρυση της έως το 2000. Διετέλεσε Νομικός σύμβουλος και μέλος του Δ.Σ. της «ΧΙΟΣ Α.Ε.Δ.Α.Κ.» από το 1993 έως το 2000 και Νομικός Σύμβουλος και Γραμματέας του Δ.Σ. της «ΧΙΟΣ Α.Χ.Ε.». Ο κ. Βολονάσης διατελεί Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρείας από το 1999.

Ευθύμιος Μπουλούτας, Αντιπρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Μπουλούτας γεννήθηκε στην Λαμία το 1961. Σπούδασε Πολιτικός Μηχανικός στο ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ, και συνέχισε τις σπουδές του στο «STANFORD UNIVERSITY OF CALIFORNIA, USA», όπου απέκτησε μεταπτυχιακό τίτλο Πολιτικού Μηχανικού, Υδάτινων Πόρων και Περιβαλλοντικών Ερευνών, καθώς και στο «MASSACHUSETTS INSTITUTE OF TECHNOLOGY, CAMBRIDGE, USA», από όπου απέκτησε διδακτορικό Δίπλωμα του Τμήματος Πολιτικών Μηχανικών και Εφαρμοσμένων Μαθηματικών.

Ο κ. Μπουλούτας έχει διατελέσει Γενικός Διευθυντής της «ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.» και μέλος της εκτελεστικής της επιτροπής, Διευθύνων Σύμβουλος της «EUROBANK ASSET MANAGEMENT» και Μέλος Δ.Σ. της «EFG PRIVATE BANKING LUXEMBOURG». Επί σειρά ετών κατείχε την θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της «ΙΟΝΙΚΗ Α.Ε.Δ.Α.Κ.» και του στελέχους της «ΙΟΝΙΚΗ FINANCE». Σήμερα, ο κ. Μπουλούτας εκτελεί χρέη Διευθύνοντος Συμβούλου της «MARFIN POPULAR BANK PUBLIC CO LTD». Είναι μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας από το 2007.

Ιωάννης Αραγιώργης, Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Αραγιώργης γεννήθηκε στο Χολαργό το 1945. Εργάστηκε αρχικά στη τεχνική εταιρεία «ΠΑΠΑΔΑΚΗΣ-ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΣ» (1964-1967) ως υπεύθυνος προμηθειών και μεταγενέστερα ως εμπορικός διευθυντής στην εταιρεία «Δ.Β. ΚΑΚΚΑΒΑΣ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ –ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ Ο.Ε.» (1967 – 1984). Το 1985 ανέλαβε την γενική διεύθυνση της εταιρείας οικοδομικών επιχειρήσεων «Δ. ΚΑΚΚΑΒΑΣ και ΣΙΑ» ενώ από το 2000 εκτελεί χρέη Διευθύνοντος Συμβούλου στην Εταιρεία.

Αικατερίνη Καψάλη, Εκτελεστικό Μέλος – Διευθύντρια Περιουσίας & Εργασιών

Η κα Καψάλη γεννήθηκε το 1953 στην Αθήνα. Εργάστηκε στο τεχνικό γραφείο «Β.ΚΑΡΑΜΙΤΖΑ» ως υπάλληλος γραφείου έως το 1972 και από το 1973 έως το 2000 στην εταιρεία οικοδομικών επιχειρήσεων «Δ. ΚΑΚΚΑΒΑΣ και ΣΙΑ Ο.Ε.» αρχικά ως υπεύθυνη παρακολούθησης εργασιών και μετέπειτα ως υπεύθυνη συμμόρφωσης προς το κανονιστικό πλαίσιο. Από το 2000 είναι μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας και επικεφαλής του Τομέα Διοικητικής Υποστήριξης.

Κυριάκος Μάγειρας, Μν Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Μάγειρας σπούδασε Οικονομικά στο Πανεπιστήμιο Αθηνών και είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου (MSc) στο Shipping, Trade & Finance από το CITY UNIVERSITY BUSINESS SCHOOL του Λονδίνου. Από το 1989 έως το 1997 εργάστηκε ως σύμβουλος επιχειρήσεων. Υπήρξε στέλεχος της «NATIONAL WESTMINSTER BANK» και της «ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.». Από το 1999 έως το 2002 εργάστηκε στην «ΠΕΙΡΑΙΩΣ PRIME BANK» ενώ από το 2002 έως το 2004 διετέλεσε Shipping Manager στην «MARFIN BANK Α.Τ.Ε.» νυν «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.». Από το 2005 έως σήμερα ο κ. Μάγειρας εκτελεί χρέη Loans & Leverage Director στην «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» ενώ το 2006 ανέλαβε καθήκοντα Corporate and Investment Banking Director στην «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» στην οποία εκτελεί επιπλέον χρέη Εκτελεστικού Αντιπροέδρου του Δ.Σ. Ο κ. Μάγειρας είναι μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας από το 2007.

Γεράσιμος Γασπαρινάτος, Ανεξάρτητο Μν Εκτελεστικό Μέλος

Ο κύριος Γασπαρινάτος γεννήθηκε το 1971. Κατέχει πτυχίο Νομικής από τη Νομική Σχολή του ΔΗΜΟΚΡΙΤΕΙΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΡΑΚΗΣ και μεταπτυχιακό τίτλο (ΛΛ.Μ.) από το «LUDWIG-MAXIMILIANS UNIVERSITÄT» του Μονάχου Γερμανίας με ειδίκευση στο δίκαιο των Εμπορικών Εταιρειών. Επιπλέον ο κ. Γασπαρινάτος είναι αριστούχος διδάκτωρ στον Τομέα Εμπορικού Δικαίου της Νομικής Σχολής του ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ. Από το 1994 ασκεί το επάγγελμα του Δικηγόρου ενώ είναι μέλος του δικηγορικού γραφείου Γασπαρινάτου στην Αθήνα. Ο κ. Γασπαρινάτος είναι μέλος του Δ.Σ. από το 2008.

Ιωάννης Κατσουρίδης, Ανεξάρτητο Μν Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Κατσουρίδης γεννήθηκε το 1967. Είναι απόφοιτος του τμήματος οικονομικών σπουδών του Πανεπιστημίου Αθηνών και κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο σε Money, Banking and Finance από το Πανεπιστήμιο του Birmingham στην Μεγάλη Βρετανία. Από το 1991 έως το 1997 κατείχε θέσεις στελέχους στην «ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ» και την «INTERSEC ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ». Από το 1997 έως το 2007 κατείχε διευθυντικές θέσεις στην «ΕΘΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ» ενώ από το 2005 έως το 2007 διετέλεσε παράλληλα πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της «ΕΤΕΒΑ» Ρουμανίας. Ο κ. Κατσουρίδης είναι μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας από το 2008.

Διευθυντικά Στελέχη**Παναγής Μέντες, Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Περιουσιών**

Ο κ. Μέντες γεννήθηκε το 1958. Είναι απόφοιτος του τμήματος Τεχνολόγων Πολιτικών Μηχανικών του ΚΑΤΕΕ Αθηνών και του τμήματος Πολιτικών Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβειου Πολυτεχνείου. Ο κ. Μέντες έχει διατελέσει στέλεχος στην οικονομική διεύθυνση της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΧΕΠΕΥ» (ηρώων «ΧΙΟΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ» και «INTERACT ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ») από το 1998 έως το 2008 ενώ από τον Μάιο του 2008 έχει αναλάβει την θέση του Διευθυντή Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών της Εταιρείας.

Μέλη Διαχειριστικών Οργάνων**Βενετσιάνος Κάκκαβας, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής**

Ο κ. Κάκκαβας γεννήθηκε το 1962 στην Αθήνα. Διετέλεσε μέλος των βρετανικών οργανισμών LIFFE (LONDON INTERNATIONAL FINANCIAL FUTURES AND OPTIONS EXCHANGE) και FSA (FINANCIAL SERVICES AUTHORITY) μέχρι το 1991. Ήταν κύριος μέτοχος της «ΧΙΟΣ ΑΧΕ» μέχρι το 1999. Περαιτέρω, είναι κύριος μέτοχος της Εταιρείας από την σύστασή της το 1999.

Μέλη Εποπτικών Οργάνων**Αλέξανδρος Νικοηαΐδης, Εσωτερικός Ελεγκτής**

Ο κ. Νικοηαΐδης γεννήθηκε το 1964 στην Αθήνα. Κατέχει πτυχίο Πολιτικής Οικονομίας από το Πανεπιστήμιο του Freiburg στη Γερμανία και μεταπτυχιακό τίτλο σε Shipping, Trade & Finance από το «CITY UNIVERSITY BUSINESS SCHOOL» στο Λονδίνο. Ο κ. Νικοηαΐδης κατείχε επί σειρά ετών διευθυντικές θέσεις σε Τραπεζικές και Χρηματιστηριακές Εταιρείες. Το 2004 ανέλαβε την θέση του Συμβούλου Διοίκησης στον «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΛΙΜΕΝΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ» ενώ από το 2005 έως και το 2007 παρείχε συμβουλευτικές υπηρεσίες σε επιχειρήσεις. Από τον Φεβρουάριο του 2008 έχει αναλάβει την θέση του Εσωτερικού Ελεγκτή στην Εταιρεία.

3.13.2 Εκπροσώπηση

Στην από 06.05.2008 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, αποφασίστηκαν τα ακόλουθα σχετικά με την εκπροσώπηση της Εταιρείας:

Η Εταιρεία εκπροσωπείται νόμιμα, έναντι παντός τρίτου στις συναλλαγές για τις οποίες δεν απαιτείται συλλογική ενέργεια του Διοικητικού Συμβουλίου, από τους:

Α.

(α) **Ιωάννη Αραγιώργη**, Διευθύνοντα Σύμβουλο,

(β) **Αικατερίνη Καψάλη**, Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. και Διευθύντρια Περιουσίας & Εργασιών,

(γ) **Παναγή Μέντε**, Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών

οι οποίοι ανά δύο από κοινού με τις υπογραφές τους υπό την εταιρική επωνυμία δεσμεύουν απεριόριστα την Εταιρεία.

Β. **Ιωάννη Αραγιώργη**, Διευθύνοντα Σύμβουλο ο οποίος, ατομικά, και με μόνη την υπογραφή του υπό την εταιρική επωνυμία δεσμεύει την Εταιρεία σε όλες τις συναλλαγές της μέχρι του ποσού των πέντε εκατομμυρίων (€ 5.000.000) ευρώ καθώς και σε αυτές που δεν αποτιμώνται σε χρήμα και

Γ. Αικατερίνη Καψάλη, Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. και Διευθύντρια Περιουσίας & Εργασιών, η οποία ατομικά και με μόνη την υπογραφή της υπό την εταιρική επωνυμία δεσμεύει την Εταιρεία σε όλες τις συναλλαγές της μέχρι του ποσού των πεντακοσίων χιλιάδων (€ 500.000) ευρώ καθώς και σε αυτές που δεν αποτιμώνται σε χρήμα.

Δ. Παναγή Μέντε, Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών, ο οποίος, ατομικά, και με μόνη την υπογραφή του υπό την εταιρική επωνυμία δεσμεύει την Εταιρεία σε όλες τις συναλλαγές της μέχρι του ποσού των δύο εκατομμυρίων (€ 2.000.000) ευρώ καθώς και σε αυτές που δεν αποτιμώνται σε χρήμα.

Η προς τα έξω εκπροσώπηση της Εταιρείας από τα παραπάνω εξουσιοδοτημένα πρόσωπα θα υπόκειται σε αυστηρή τήρηση των εσωτερικών διαδικασιών ελέγχου, η παράβαση των οποίων δεν θα έχει επίπτωση προς τους καλόπιστους τρίτους θα δημιουργεί όμως ευθύνη των παραπάνω εξουσιοδοτημένων προσώπων.

3.13.3 Δηλώσεις μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και Ανωτέρων Διοικητικών Στελεχών

Τα μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων (ήτοι τα μέλη του Δ.Σ., ο Διευθύνων Σύμβουλος, τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής) καθώς και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας, δήλωσαν τα εξής:

1. Εκτός από τις δραστηριότητές τους που συνδέονται με την ιδιότητά τους και τη θέση τους στην Εταιρεία, δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες, με τις εξής εξαιρέσεις:
 - Του κ. Ηλία Βολονάση (Πρόεδρος & Μν Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.) που είναι Δικηγόρος,
 - Του κ. Ευθυμίου Μπουλιούτα (Αντιπρόεδρος & Μν Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.) που είναι Διευθύνων Σύμβουλος της «MARFIN POPULAR BANK PUBLIC CO LTD»,
 - Του κ. Κυριάκου Μάγειρα (Μν Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.) που είναι Αντιπρόεδρος της «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.»,
 - Του κ. Γεράσιμου Γασπαρινάτου (Ανεξάρτητο Μν Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.) που είναι Δικηγόρος και
 - Του κ. Ιωάννη Κατσουρίδη (Ανεξάρτητο Μν Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.) που είναι Οικονομολόγος.
2. Δεν διατηρούν οικογενειακούς δεσμούς με λοιπά μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας.
3. Δεν συμμετέχουν σε διοικητικά, διαχειριστικά ή εποπτικά όργανα ούτε είναι εταίροι σε άλλη εταιρεία ή νομικό πρόσωπο σήμερα ή σε οποιαδήποτε στιγμή των τελευταίων πέντε ετών, με τις εξής εξαιρέσεις:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΘΕΣΗ	% ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΗΜΕΡΑ
Ιωάννης Κατσουρίδης	ΠΕΤΡΟΣ ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.Β.Ε.	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	ΕΘΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος	-	Όχι
	ΕΤΕΒΑ ROMANIA	Πρόεδρος Δ.Σ.	-	Όχι
	BIZNET Ε.Π.Ε.	Εταίρος	-	Όχι
Ηλίας Βολονάσης	FLEXUS Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	ΦΟΥΡΛΗΣ-ΧΑΤΖΗΣΑΒΒΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	FINEBRANDS Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	-	Όχι
	ΑΣΤΡΑ Α.Ε.Γ.Α.	Επόπτης Εκκαθαρίσεως	-	Όχι
Ευθύμιος Μπουλούτας	MARFIN POPULAR BANK PUBLIC CO LTD	Διευθύνων Σύμβουλος	-	Ναι
	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	MARFIN GLOBAL ASSET MANAGEMENT Α.Ε.Δ.Α.Κ.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	-	Ναι
	MARFIN FACTORS & FORFAITERS Α.Ε. ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	MFG CAPITAL PARTNERS LTD	Διευθυντής	-	Ναι
	MARFIN BANK EESTI AS	Μέλος Εποπτικού Συμβουλίου	-	Ναι
	MARFIN BANK (ROMANIA)	Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	MARFIN ΖΩΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Πρόεδρος Δ.Σ.	-	Ναι
	ΙΔΡΥΜΑ MARFIN ΑΣΤΙΚΗ ΜΗ ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	-	Ναι
	RPB HOLDING	Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	ООО ROSSISYSKY PROMISHLenny BANK (ROSPROMBANK)	Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΘΕΣΗ	% ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΗΜΕΡΑ
Ευθύμιος Μπουλούτας (συνέχεια)	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	Διευθύνων Σύμβουλος	-	Όχι
	MARFIN BANK Α.Τ.Ε.	Διευθύνων Σύμβουλος	-	Όχι
	ΛΑΪΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ (ΕΛΛΑΣ) Α.Ε.	Διευθύνων Σύμβουλος	-	Όχι
	MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-	Όχι
	EFG EUROBANK ERGASIAS	Γενικός Διευθυντής & Μέλος Εκτελεστικής Επιτροπής	-	Όχι
	EFG PRIVATE BANK LUXEMBOURG	Μέλος Δ.Σ.	-	Όχι
	EUROBANK ASSET MANAGEMENT Α.Ε.Π.Ε.Υ.	Διευθύνων Σύμβουλος	-	Όχι
Κυριάκος Μάγειρας	MARFIN ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. (MARFIN LEASING Α.Ε.)	Πρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	MARFIN FACTORS & FORFAITERS Α.Ε. ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	MIG LEISURE LTD	Διευθυντής		Ναι
	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	Μέλος Επιτροπής Assets & Liabilities Committee (ALCO) και Credit Committee II	-	Ναι
	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	-	Ναι
	ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΛΤΔ	Διευθυντής	-	Ναι
	GREEK INFORMATION TECHNOLOGY HOLDINGS Α.Ε.	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	-	Ναι
	GREEK INFORMATION TECHNOLOGY (CYPRUS) LTD	Διευθυντής	-	Ναι
	OLYMPIA ENTERPRISES S.A.		-	Ναι
	SINGULAR LOGIC Α.Ε. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ	Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	MARFIN BANK ROMANIA SA	Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	MARFIN BANK JSB BELGRADE	Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	MARINE TRANSPORT BANK (UKRAINE)	Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΘΕΣΗ	% ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΗΜΕΡΑ
Κυριάκος Μάγειρας (συνέχεια)	MIG AVIATION HOLDINGS LIMITED	Διευθυντής	-	Ναι
	MIG AVIATION 1 LIMITED	Διευθυντής	-	Ναι
	MIG AVIATION 2 LIMITED	Διευθυντής	-	Ναι
	MIG AVIATION 3 LIMITED	Διευθυντής	-	Ναι
	RPB HOLDING	Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	ООО ROSSISYSKY PROMISLENNY BANK (ROSPROMBANK)	Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	ΑVC Α.Ε. ΠΑΡΟΧΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	Εκκαθαριστής	-	Όχι
	MARFIN BANK Α.Τ.Ε.	Μέλος Credit Committe	-	Όχι
	SPENTZOS K.G. Α.Ε. ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος	-	Όχι
	AZALEA MARINE CORP.		-	Όχι
Γεράσιμος Γασπαρινάτος	ΓΡΑΦΙΚΕΣ ΤΕΧΝΕΣ ΧΑΡ. Ι. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΕΝΤΥΠΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	ΚΟΥΑΝ ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΗ	Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι

4. Δεν υφίστανται καταδικαστικές αποφάσεις ποινικού δικαστηρίου εναντίον τους για τέλεση δόλιας πράξης κατά τα πέντε τελευταία έτη.
5. Δεν συμμετείχαν σε οποιαδήποτε διαδικασία πτώχευσης, αναγκαστικής διαχείρισης ή εκκαθάρισης κατά τη διάρκεια των πέντε τελευταίων ετών με εξαίρεση τον κ. Ηλία Βολονάση, ο οποίος διετέλεσε επόπτης εκκαθάρισεως της υπό εκκαθάριση ασφαλιστικής εταιρείας, «ΑΣΤΡΑ ΑΕΓΑ» και τον κ. Κυριάκο Μάγειρα ο οποίος διετέλεσε εκκαθαριστής της υπό εκκαθάριση εταιρείας «ΑVC Α.Ε. ΠΑΡΟΧΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ».
6. Δεν έχουν γίνει αποδέκτες οποιασδήποτε δημόσιας επίσημης κριτικής ή/και κύρωσης εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων στις οποίες μετέχουν), και δεν έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους της Διοίκησης της Εταιρείας διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ενός εκδότη ή να παρέμβουν στην διαχείριση ή στο χειρισμό των υποθέσεων ενός εκδότη κατά τη διάρκεια των πέντε τελευταίων ετών.
7. Δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων τους έναντι της Εταιρείας και των ιδιωτικών τους συμφερόντων ή/ και άλλων υποχρεώσεων τους.
8. Η τοποθέτηση στο αξιωματικό τους δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας μετόχων της Εταιρείας ή συμφωνίας μεταξύ της Εταιρείας και των πελατών της, προμηθευτών της ή άλλων προσώπων.
9. Δεν υφίσταται στο πρόσωπό τους οποιοσδήποτε συμβατικός περιορισμός ο οποίος αφορά τη διάθεση, εντός ορισμένης χρονικής περιόδου, των κινητών αξιών της Εταιρείας που τυχόν κατέχουν.

3.13.4 Σύγκρουση Συμφερόντων

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ της Εταιρείας και των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων της (βλ. ενότητα 3.13.3 «Δηλώσεις μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και Ανωτέρων Διοικητικών Στελεχών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Επιπλέον, η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν υφίστανται σημαντικές συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων των παρόχων υπηρεσιών στην Εταιρεία έναντι της Εταιρείας και των υποχρεώσεων τους έναντι τρίτων μερών και των συμφερόντων τους.

3.13.5 Αμοιβές και οφέλη

Αναφορικά με τις μικτές αμοιβές και παροχές που έλαβαν κατά την χρήση 2008 τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη των λοιπών Διοικητικών, Εποπτικών και Διαχειριστικών Οργάνων και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας, ισχύουν τα ακόλουθα:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΜΙΚΤΕΣ ΑΜΟΙΒΕΣ ΣΕ € ΤΟ 2008	ΠΑΡΟΧΕΣ-ΟΦΕΛΗ ΣΕ ΕΙΔΟΣ ΤΟ 2008
Μέλη Δ.Σ.			
Ηλίας Βολονάσης	Πρόεδρος Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	283.137	-
Ευθύμιος Μπουλούτας	Αντιπρόεδρος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	-	-
Ιωάννης Αραγιώργης	Διευθύνων Σύμβουλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	92.818	-
Αικατερίνη Καψάλη	Διευθύντρια Περιουσίας & Εργασιών	63.870	-
Κυριάκος Μάγειρας	Μέλος Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	-	-
Γεράσιμος Γασπαρινάτος	Μέλος	-	-
Ιωάννης Κατσουρίδης	Μέλος	-	-
Μέλη Διαχειριστικών Οργάνων			
Βενετσιάνος Κάκκαβας	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	-	-
Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη			
Παναγής Μέντες	Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών	43.746	-
Μέλη Εποπτικών Οργάνων			
Αλέξανδρος Νικοηαΐδης	Εσωτερικός Ελεγκτής	47.016	-

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Σχετικά σημειώνονται τα κάτωθι:

- Τα μέλη του Δ.Σ. καθώς και τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής, δεν αμείβονται για την ιδιότητά τους αυτή.
- Ο κ. Βοηθός έλαβε κατά την χρήση 2008 αμοιβή ύψους € 283.137 για την παροχή νομικών υπηρεσιών προς την Εταιρεία. Σύμφωνα με την από 29.06.2007 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας ορίσθηκε, ότι ο κ. Ηλίας Βοηθός, πέραν και εκτός των καθηκόντων του ως μέλους και Προέδρου του Δ.Σ. της Εταιρείας, δικαιούται για τις νομικές υπηρεσίες που παρέχει προς την Εταιρεία υπό την ιδιότητά του ως δικηγόρου αμοιβής ίσης με το διπλάσιο του εκάστοτε προβλεπόμενου ελαχίστου σύμφωνα με τον Κώδικα περί Δικηγόρων, ως αυτός εκάστοτε ισχύει.
- Ο κ. Αραγιώργης και η κα Καψάλη αμείβονται βάσει των από 01.02.2000 συμβάσεων εργασίας με την Εταιρεία οι οποίες εγκρίθηκαν από την από 01.02.2000 Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, τηρώντας τις διατάξεις του άρθρου 23α του κ.ν 2190/1920.
- Ο κ. Μέντες αμείβεται βάσει της από 05.05.2008 σύμβασης εργασίας με την Εταιρεία.
- Ο κ. Νικολαΐδης αμείβεται σύμφωνα με την από 01.02.2008 σύμβασης εργασίας με την Εταιρεία.
- Κανένα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη των εποπτικών και διαχειριστικών οργάνων δεν αμείβεται από την MIG ή από εταιρεία του Ομίλου MIG.

Σημειώνεται ότι, πέραν των ως άνω αμοιβών δεν καταβλήθηκαν άλλες αμοιβές ή οφέλη σε μέλη των ανώτατων διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας για την χρήση 2008.

Σημειώνεται ότι, τα ανωτέρω πρόσωπα δεν καλύπτονται για πρόσθετη ιατροφαρμακευτική και νοσοκομειακή περίθαλψη με ασφαλιστήρια συμβόλαια, πέραν των προβλεπόμενων για τους υπαλλήλους της Εταιρείας.

Σύμφωνα με το νόμο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. μία Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν επιτρέπεται να καταβάλει κατά τη διάρκεια μιας εταιρικής χρήσης στα μέλη του Δ.Σ. της αμοιβές που υπερβαίνουν συνολικά i) το δέκα τοις εκατό (10%) των κερδών που διανεμήθηκαν στο τέλος της χρήσης ή ii) το είκοσι τοις εκατό (20%) της υπεραξίας του συνόλου των επενδύσεων της στο τέλος χρήσης.

Σύμφωνα με το Ελληνικό εργατικό δίκαιο, οι εργαζόμενοι είναι δικαιούχοι αποζημίωσης σε περιπτώσεις απόλυσης ή συνταξιοδότησης το ύψος της οποίας σχετίζεται με τις αποδοχές των εργαζομένων, τη διάρκεια υπηρεσίας και τον τρόπο αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι εργαζόμενοι που παραιτούνται ή απολύονται με αιτία δεν δικαιούνται αποζημίωσης. Η οφειλόμενη αποζημίωση, σε περίπτωση συνταξιοδότησης, είναι ίση με 40% του ποσού που θα πληρωνόταν σε περίπτωση απόλυσης. Η πρόβλεψη για αποζημίωση λόγω εξόδου από την υπηρεσία απεικονίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις της 31.12.2008 βάσει Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π.

Η Διοίκηση της Εταιρείας βεβαιώνει ότι το συνολικό ύψος των ποσών που έχει προβλέψει ή καταλογίσει την 31.12.2008 στα δεδουλευμένα έξοδά της για συντάξεις, αποζημιώσεις ή παρεμφερή οφέλη του συνόλου του προσωπικού της, ανέρχεται σε € 127.731 και ότι η πρόβλεψη αυτή είναι επαρκής. Σημειώνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος των εν λόγω προβλέψεων αφορά στα μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι δεν έχει συσταθεί επιτροπή καθορισμού αμοιβών.

Σύμφωνα με την Διοίκηση της Εταιρείας:

- Δεν υφίσταται πρόγραμμα παροχής μετοχών, ούτε δικαιώματα αγοράς μετοχών στα στελέχη ή/και στο προσωπικό της Εταιρείας
- Δεν υπάρχουν περιορισμοί που να αφορούν στη διάθεση των μετοχών της Εταιρείας που θα κατέχουν τα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και Ανώτατα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας

- Πέραν όσων αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο σχετικά με τις αμοιβές (συμπεριλαμβανομένων οποιονδήποτε υπό όρους ή ετεροχρονισμένων αμοιβών) και τα οφέλη σε είδος που χορήγησε η Εταιρεία κατά τη χρήση 2008 στα Ανώτατα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά της Όργανα για κάθε είδους υπηρεσίες που της παρείχαν τα πρόσωπα αυτά, η Εταιρεία δεν χορήγησε άλλες αμοιβές και οφέλη προς τα πρόσωπα αυτά.
- Δεν υπάρχουν συμβάσεις παροχής υπηρεσιών που συνδέουν τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων με την Εταιρεία και οι οποίες προβλέπουν παροχή οφειλών κατά την λήξη τους.
- Δεν υπήρχαν ειδικές συμφωνίες μεταξύ των εν λόγω προσώπων και της Εταιρείας που να προβέλλεπαν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης, χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θτείας ή της απασχόλησης τους, πέραν όσων ορίζονται από το νόμο.

Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω πληροφορίες για την αμοιβή των Διοικητικών και Διευθυντικών Στελεχών δεν προέρχονται από ελεγμένες από τον Τακτικό Ελεγκτή Οικονομικές Καταστάσεις και παρατίθενται κατά δήλωση της Εταιρείας και των προαναφερθέντων προσώπων που αποτελούν τα Ανώτατα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα της Εταιρείας.

3.13.6 Οφέλη που λαμβάνονται από τρίτα μέρη για την παροχή υπηρεσιών στην Εταιρεία

Η Εταιρεία δεν λαμβάνει υπηρεσίες άνευ χρηματικής αμοιβής από τρίτα μέρη που είναι νομικά πρόσωπα.

Η Εταιρεία δεν αμοιβεί τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής για την ιδιότητά τους αυτή. Ο κ. Βοηθός, Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρείας και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής, σύμφωνα με την από 29.06.2007 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, πέραν και εκτός των καθηκόντων του ως μέλους και Προέδρου του Δ.Σ. της Εταιρείας, δικαιούται για τις νομικές υπηρεσίες που παρέχει προς την Εταιρεία υπό την ιδιότητά του ως δικηγόρου αμοιβής ίσης με το διπλάσιο του εκάστοτε προβλεπόμενου ελάχιστου σύμφωνα με τον Κώδικα περί Δικηγόρων, ως αυτός εκάστοτε ισχύει.

Σύμφωνα με δήλωσή τους, κανένα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη των λοιπών Διοικητικών, Εποπτικών και Διαχειριστικών Οργάνων και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη δεν αμείβεται από την MIG ή από εταιρεία του Ομίλου MIG.

Δεν υπάρχει πάροχος υπηρεσιών της Εταιρείας ο οποίος λαμβάνει οφέλη από τρίτα μέρη (πλην της Εταιρείας) για την παροχή υπηρεσιών στην Εταιρεία.

3.14 ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Σύμφωνα με το Νομικό Έλεγχο, η Εταιρεία έχει εφαρμόσει όλες τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις για την εταιρική διακυβέρνηση και διαθέτει επαρκή εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο Ν. 3016/2002 ή/και αλλού. Επίσης, σύμφωνα με το Νομικό Έλεγχο και την από 10.06.2009 δήλωσή της, η Εταιρεία συμμορφώνεται με το καθεστώς εταιρικής διακυβέρνησης που ισχύει στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3016/2002, όπως ισχύει.

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας καταρτίστηκε αρχικά με την από 27.08.2007 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, εγκρίθηκε ακολούθως και τέθηκε σε ισχύ με την από 05.10.2007 απόφαση και έκτοτε τροποποιήθηκε και ισχύει δυνάμει της από 06.05.2008 αποφάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας περιλαμβάνει τις διατάξεις που προβλέπονται στο άρθρο 6 παρ. 2

Ν.3016/2002, ως ισχύει μετά την από 10.07.2005, και τις υπ' αριθμ. 5/204/14.11.2000, 3/347/12.07.2005 και 23/404/22.11.2006 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ιδίως ως ισχύει η πρώτη μετά την τελευταία τροποποίηση της από την υπ' αριθμ. 3/348/19.07.2005 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας καθορίζει την οργανωτική δομή της Εταιρείας, τις αρμοδιότητες των επιτροπών, διευθύνσεων, υπηρεσιών και τμημάτων καθώς και τις σχέσεις με τη Διοίκηση και μεταξύ τους. Συγκεκριμένα, καθορίζει μεταξύ άλλων, τις αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής, της Διεύθυνσης Περιουσίας & Εργασιών, της Διεύθυνσης Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών, της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, των τμημάτων Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων.

Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα

Σύμφωνα με το Οργανόγραμμα της Εταιρείας, (βλ. σχετικά ενότητα 3.15 «ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ» του παρόντος Εννημερωτικού Δελτίου), η Εταιρεία διαθέτει μεταξύ άλλων:

- Επενδυτική Επιτροπή,
- Διεύθυνση Περιουσίας & Εργασιών,
- Διεύθυνση Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών,
- Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων, και
- Τμήμα Εταιρικών Ανακοινώσεων.

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή, σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό της Εταιρείας, αποτελεί συλλογικό όργανο που έχει σαν σκοπό την γνωμοδότηση επί των προτεινόμενων επενδύσεων της Εταιρείας.

Η Επενδυτική Επιτροπή απαρτίζεται από πέντε (5) μέλη τουλάχιστον, ο ορισμός και η θητεία των οποίων γίνεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Με την από 05.10.2007 απόφαση του Δ.Σ. που υποβλήθηκε στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την 10.10.2007 (αριθμ. Πρωτ. 23131), η Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρείας συγκροτήθηκε σε σώμα και απαρτίζεται από τα εξής πέντε (5) μέλη ετήσιας θητείας:

- 1) Ηλίας Βολονάσης του Κωνσταντίνου, δικηγόρος, Πρόεδρος,
- 2) Ιωάννης Αραγιώργης του Γεωργίου, ιδιωτικός υπάλληλος,
- 3) Βενετσιάνος Κάκκαβας του Δημοσθένη, επιχειρηματίας,
- 4) Κυριάκος Μάγειρας του Δημητρίου, τραπεζικός υπάλληλος και
- 5) Ευθύμιος Μπουλιούτας του Θεοδώρου, τραπεζικός υπάλληλος.

Η διεύθυνση των ανωτέρω είναι η διεύθυνση της Εταιρείας, Τζώρτζ 4, 10677 πλην των κ.κ. Μάγειρα και Μπουλιούτα, η διεύθυνση των οποίων είναι Λ. Κηφισίας 24^Α, 15125 Μαρούσι.

Μεταξύ των ως άνω μελών της Επενδυτικής Επιτροπής και των μελών των λοιπών Διοικητικών, Διαχειριστικών ή Εποπτικών Οργάνων της Εταιρείας και των Διευθυντικών Στελεχών αυτής, δεν υφίσταται οικογενειακός δεσμός.

Στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, ο οποίος καταρτίστηκε αρχικά με την από 27.08.2007 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, εγκρίθηκε ακολούθως και τέθηκε σε ισχύ με την από 05.10.2007 απόφα-

ση και έκτοτε τροποποιήθηκε και ισχύει δυνάμει της από 06.05.2008 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, περιγράφονται μεταξύ άλλων οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής. Συγκεκριμένα, αναφέρεται:

« Οι κύριες αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής είναι:

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

Η Επενδυτική Επιτροπή δύναται να συνεδριάζει μόνο όταν βρίσκεται σε απαρτία, ήτοι όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται τέσσερα από τα μέλη της, τουλάχιστον μία φορά τον μήνα ή όποτε άλλοτε κρίνεται (από οποιοδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόκληση του Προέδρου της. Ο Πρόεδρος ή ο τυχόν Γραμματέας της Επιτροπής είναι υπεύθυνος για την τήρηση πρακτικών των συνεδριάσεων, όπου καταγράφονται οι αποφάσεις της Επιτροπής και υπογράφονται από όλα τα μέλη. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τον εν ισχύ Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, η Επενδυτική Επιτροπή αποφασίζει με απλή πλειοψηφία των παρισταμένων μελών της».

Διεύθυνση Περιουσίας & Εργασιών

Η εν λόγω Διεύθυνση είναι αρμόδια για την παρακολούθηση των ακινήτων της Εταιρείας. Συγκεκριμένα στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της περιλαμβάνονται τα ακόλουθα κυριότερα καθήκοντα:

- Παρακολούθηση συμβολαίων,
- Καταβολή μισθωμάτων,
- Είσπραξη μισθωμάτων και
- Τήρηση αρχείου συναλλαγών και λοιπού πληροφοριακού υλικού.

Σημειώνεται ότι, δυνάμει της από 19.05.2008 απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρείας, η κα. Αικατερίνη Καψάλη ορίστηκε Διευθύντρια Περιουσίας & Εργασιών.

Κατ' επιταγή του Ν.3016/2002 για την εταιρική διακυβέρνηση και του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας, το οργανόγραμμα της Εταιρείας περιλαμβάνει εκτός των άλλων:

Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3016/2002 και του Εσωτερικού Κανονισμού της Εταιρείας, η διενέργεια εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας πραγματοποιείται από ειδική υπηρεσία της Εταιρείας, στην οποία απασχολείται τουλάχιστον ένα (1) φυσικό πρόσωπο πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης.

Στην Εταιρεία διενεργείται Εσωτερικός Έλεγχος, με σκοπό: α) τη διασφάλιση τήρησης της ισχύουσας νομοθεσίας και των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτήν για την Εταιρεία, β) την εποπτεία της δραστηριότητας των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας, γ) τον έλεγχο των συναλλαγών που διενεργούνται από στελέχη και συνεργάτες της Εταιρείας επί της μετοχής της, δ) τον έλεγχο της διακίνησης των πληροφοριών της Εταιρείας, ε) την διασφάλιση της άρτιας και αποτελεσματικής οργάνωσης και λειτουργίας της Εταιρείας, σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της, τις αποφάσεις της Διοίκησης και τις εκάστοτε ανάγκες της Εταιρείας.

Το προσωπικό της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, κατά την άσκηση των καθηκόντων τους είναι ανεξάρτητοι, δεν υπάγονται ιεραρχικά σε καμία άλλη υπηρεσιακή μονάδα της Εταιρείας. Ο υπεύθυνος της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου συνδεόμενος με την Εταιρεία με σύμβαση εργασίας πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης,

εποπτεύεται από τον Πρόεδρο του Δ.Σ., εφόσον αυτός είναι μη εκτελεστικό μέλος άλλως από ένα ή περισσότερα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. που ορίζονται με απόφασή του. Ο επικεφαλής της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και είναι πρόσωπο με επαρκή προσόντα και εμπειρία.

Δεν μπορούν να ορισθούν στην Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, εν ενεργεία Διευθυντικά Στελέχη ή συγγενείς των παραπάνω μέχρι και του δεύτερου βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας.

Κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, ο Υπεύθυνος και το λοιπό προσωπικό της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου δικαιούνται να λάβουν γνώση οποιωνδήποτε εγγράφων είναι απολύτως αναγκαία για τη διενέργεια του ελέγχου.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου οφείλουν να συνεργάζονται και να παρέχουν πληροφορίες στην Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου και γενικά να διευκολύνουν με κάθε τρόπο το έργο τους. Η Διοίκηση της Εταιρείας οφείλει να τους παρέχει όλα τα απαραίτητα μέσα για τη διευκόλυνση του έργου τους.

Σύμφωνα με την απόφαση του Δ.Σ. της 05.10.2007, ο κος Αλέξανδρος Νικολαΐδης διορίστηκε από την 01.02.2008 υπεύθυνος της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και εποπτεύεται από τον Πρόεδρο και μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της κ. Ηλία Βολονάση, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 2 Ν.3016/2002, ως ισχύει.

Ειδικά για το σύστημα οικονομικού-λογιστικού εσωτερικού ελέγχου, ο Έκτακτος Ορκωτός Ελεγκτής-Λογιστής αναφέρει ότι «Η Εταιρεία διαθέτει καλή λογιστική οργάνωση και ικανοποιητικό σύστημα εσωτερικού ελέγχου το οποίο, πρόσφατα, προσαρμόστηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του Ν.3016/2002».

Μεταξύ του ως άνω υπεύθυνου της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου και των λοιπών μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών ή Εποπτικών Οργάνων και των Διευθυντικών Στελεχών αυτής, δεν υφίσταται οικογενειακός δεσμός.

Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας ο οποίος τέθηκε σε ισχύ με την από 05.10.2007 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων

Σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, το τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων είναι αρμόδιο για:

- Την άμεση πληροφόρηση των μετόχων, διασφαλίζοντας την ισότιμη ενημέρωσή τους σύμφωνα με το νόμο.
- Την εξυπηρέτηση των μετόχων σχετικά με την άσκηση των δικαιωμάτων που τους χορηγούνται από το νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας.
- Την τήρηση του μετοχολογίου της Εταιρείας (το μετοχολόγιο ενημερώνεται με την λήψη του αρχείου συναλλαγών που λαμβάνεται από το Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών κάθε τρεις (3) ημέρες).
- Την ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου για την κίνηση των συναλλαγών επί της μετοχής της Εταιρείας και τη διασπορά των μετοχών της Εταιρείας στο επενδυτικό κοινό.
- Την ενημέρωση των μετόχων σχετικά με πράξεις απόκτησης ιδίων μετοχών και διάθεσής τους, ή τυχόν ακύρωση αυτών.
- Την ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου, βάσει των στοιχείων που λαμβάνονται από Χρηματιστήριο Αθηνών για τυχόν εμπράγματα βάρη (π.χ. ενέχυρο) ή δεσμεύσεις (κατασχέσεις κ.λπ.) επί των μετοχών της Εταιρείας.
- Την παραλαβή του αρχείου εκκαθάρισης εταιρικών πράξεων από το Χρηματιστήριο Αθηνών και την αποστολή αυτού στο συμφωνημένο φορέα (Τράπεζα – εκτυπωτική εταιρεία) για την διανομή του μερίσματος.
- Την ενημέρωση του λογιστηρίου σε περίπτωση μη είσπραξης μερίσματος (μετά την παρέλευση 5 ετών).
- Την ενημέρωση των μετόχων της Εταιρείας στις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου σχετικά με τους όρους και τις προθεσμίες άσκησης των δικαιωμάτων τους.

- Την παραλαβή εγγράφων καταγγελιών ή παραπόνων από τους μετόχους ή την σύνταξη αναφορών σε περίπτωση προφορικής υποβολής τέτοιων καταγγελιών ή παραπόνων. Οι σχετικές έγγραφες καταγγελίες ή αναφορές κοινοποιούνται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας καθώς και στην Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου.
- Τη δημοσίευση των προσκλήσεων για τη σύγκληση Γενικών Συνελεύσεων σε συνεργασία με το Τμήμα Εταιρικών Ανακοινώσεων (και ιδίως για την ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με αναλυτικότερα δημοσιεύματα στον τύπο, με τη διοργάνωση συνεντεύξεων τύπου ή με απευθείας προφορική διευκρίνιση σχετικά με τα θέματα της ημερήσιας διάταξης των εκάστοτε συγκαλούμενων Γενικών Συνελεύσεων).
- Η Εταιρεία υποχρεούται να εκδίδει και να καθιστά διαθέσιμο στο κοινό, Ετήσιο Δελτίο, με σκοπό να παρέχει τακτική και επαρκή πληροφόρηση στους επενδυτές σχετικά με τις δραστηριότητές της. Τα στοιχεία που περιέχονται στο δελτίο πρέπει να είναι αληθή, ακριβή, πλήρη, ορθά και σαφή. Το Ετήσιο Δελτίο περιέχει τα προβλεπόμενα στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 8 της τροποποιημένης απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 5/204/14.11.2000, διατίθεται στο κοινό το αργότερο 20 εργάσιμες ημέρες μετά τη δημοσίευση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων και σε κάθε περίπτωση δέκα (10) εργάσιμες ημέρες πριν την ετήσια τακτική γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας με δημοσίευση που γίνεται:
 - σε έντυπη μορφή που τίθεται στη διάθεση του κοινού δωρεάν στα γραφεία της Εταιρείας, ή
 - σε ηλεκτρονική μορφή στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
 - i) Η δομή του ετήσιου δελτίου να μην μπορεί να μεταβληθεί από το χρήστη
 - ii) Η πρόσβαση στην ιστοσελίδα να είναι ευχερής και να παρέχεται χωρίς χρέωση,
 - iii) Οι επενδυτές να έχουν τη δυνατότητα να αποθηκεύσουν ηλεκτρονικά και να εκτυπώσουν το Ετήσιο Δελτίο, ή
 - σε ηλεκτρονική μορφή στην ιστοσελίδα της οργανωμένης αγοράς στην οποία διαπραγματεύονται οι μετοχές της Εταιρείας, ή
 - με καταχώριση σε μία ή περισσότερες εφημερίδες εθνικής ή ευρείας κυκλοφορίας.

Ταυτόχρονα με την ως άνω δημοσιότητα, το Ετήσιο Δελτίο υποβάλλεται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στο Χρηματιστήριο Αθηνών σε ηλεκτρονική μορφή, πληρώνοντας την προαναφερθείσα προϋπόθεση ότι η δομή του ετήσιου δελτίου δεν μπορεί να μεταβληθεί.

Η Εταιρεία διανέμει το Ετήσιο Δελτίο σε έντυπη μορφή δωρεάν στους παριστάμενους μετόχους στην ετήσια τακτική γενική συνέλευσή της.

Τμήμα Εταιρικών Ανακοινώσεων

Σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, το τμήμα Εταιρικών Ανακοινώσεων είναι αρμόδιο για:

- Τη συμμόρφωση της Εταιρείας με την χρηματιστηριακή νομοθεσία καθώς και με τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για θέματα δημοσιότητας, που αφορούν άμεσα την ίδια την Εταιρεία. Συγκεκριμένα, το τμήμα αναλαμβάνει την αρμοδιότητα συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στα άρθρα 10 έως 13 του Ν.3340/2005 και στις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς που εκδίδονται κατά εξουσιοδότηση αυτών των άρθρων, καθώς και στο άρθρο 2 της 5/204 (περί ανακοινώσεων στην Ελληνική και Αγγλική γλώσσα των πρόσθετων υποχρεώσεων) και η επικοινωνία της Εταιρείας με όλες τις αρμόδιες αρχές, συμπεριλαμβανομένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.
- Την προετοιμασία και δημοσίευση κάθε ανακοίνωσης της Εταιρείας προς το Χ.Α. ή προς το επενδυτικό κοινό με καταχώρησή της στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. ή με όποιο άλλο αναγκαίο και πρόσφορο μέσο, σύμφωνα με τους όρους του νόμου.

- Την δημοσίευση και γνωστοποίηση στις αρμόδιες εποπτικές αρχές κάθε γεγονότος, του οποίου η δημοσιοποίηση επιβάλλεται από το νόμο.
- Τη συμμόρφωση των υπόχρεων προσώπων στις υποχρεώσεις γνωστοποίησης συναλλαγών επί της μετοχής της Εταιρείας όπως προβλέπονται στη νομοθεσία.
- Τη συμμόρφωση της Εταιρείας με την υποχρέωση υποβολής στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς καταλόγου προσώπων με τον κωδικό συναλλαγής τους στο ΟΑΣΗΣ και στοιχεία της μερίδας επενδυτή και λογαριασμού αξιών στο ΣΑΤ.
- Την επιβεβαίωση ή διάψευση δημοσιευμάτων τρίτων στις περιπτώσεις δημοσιοποίησης ανεπιβεβαίωτων πληροφοριών που θα μπορούσαν να προκαλέσουν σημαντική μεταβολή στην τιμή της μετοχής.

Υπεύθυνη των τμημάτων Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων είναι η κα Παυλίνα Καψάλη.

Τα τμήματα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων υπάγονται στη Διεύθυνση Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών και αναφέρονται στον Διευθυντή Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών.

Επί του παρόντος δεν υφίσταται επιτροπή αμοιβών ή άλλες επιτροπές πλην της προαναφερόμενης Επενδυτικής Επιτροπής.

Πρόληψη και παρεμπόδιση συναλλαγών που συνδέονται με νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες

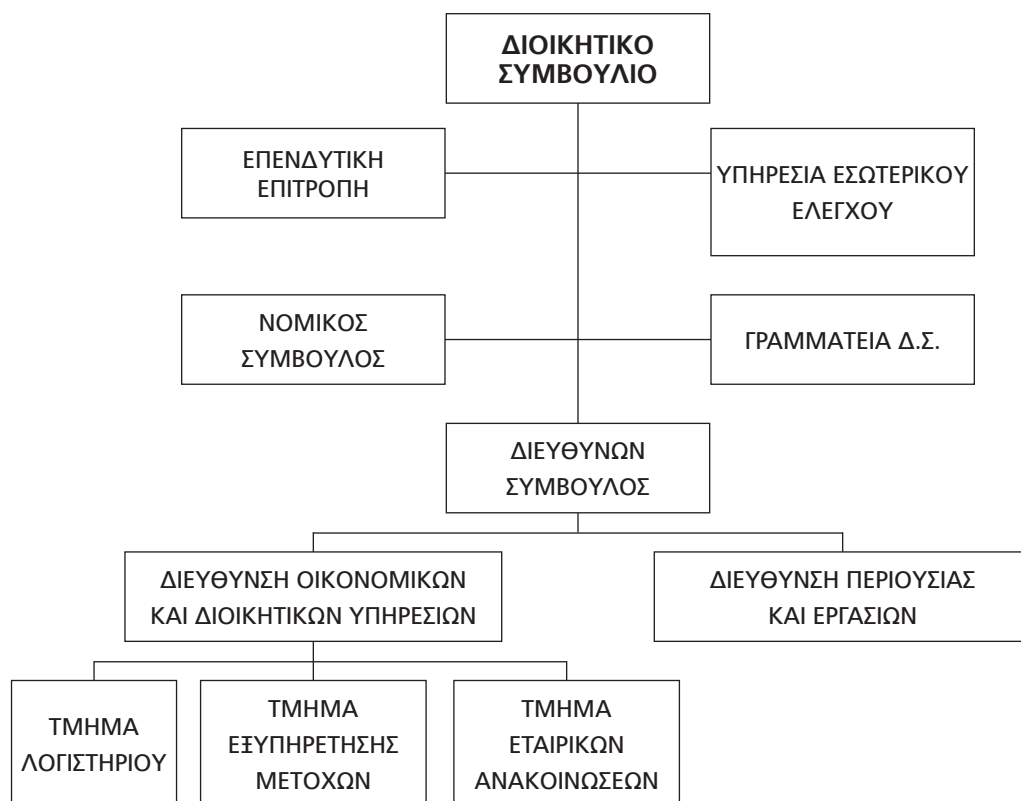
Σε εφαρμογή της απόφασης 23/404/22.11.2006 Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί «Πρόληψης της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για τη νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας» σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 2331/1995 για την «Πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και άλλες ποινικές διατάξεις», η Εταιρεία προέβη στην σύνταξη ειδικού εγχειριδίου Εσωτερικών Διαδικασιών με αντικείμενο την καθιέρωση μέτρων δέουσας επιμέλειας αναφορικά με την εξακρίβωση και τον έλεγχο της ταυτότητας των πελατών της, την αναφορά ύποπτων συναλλαγών, τη φύλαξη αρχείων, τη διενέργεια εσωτερικών ελέγχων επί των ανωτέρω και την εν γένει αξιολόγηση των κινδύνων επί των συναλλαγών της. Σε συμμόρφωση με το άρθρο 14 της απόφασης 23/404/22.11.2006 Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς η Εταιρεία δυνάμει του από 20.02.2008 πρακτικού του Διοικητικού της Συμβουλίου, διόρισε τον κ. Ιωάννη Αραγιώργη ως Υπεύθυνο Συμμόρφωσης.

Ελεγκτική Επιτροπή

Η Εταιρεία δεν διαθέτει Ελεγκτική Επιτροπή σύμφωνα με το άρθρο 37 του Ν. 3693/2008. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται ότι στην επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση θα συμπεριλάβει θέμα για τη συγκρότηση της Ελεγκτικής Επιτροπής οι αρμοδιότητες της οποίας θα είναι σύμφωνες με το άρθρο 37 του Ν. 3693/2008 και επίσης δεσμεύεται να ενημερώσει σχετικά την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, το Χρηματιστήριο Αθηνών καθώς και το επενδυτικό κοινό για τη συστασή της.

3.15 ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ

Το υφιστάμενο οργανόγραμμα της Εταιρείας έχει ως εξής:



3.16 ΥΠΑΛΛΗΛΟΙ - ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

Η εξέλιξη του ετήσιου μέσου όρου του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας για τα έτη 2006 έως 2008, παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ	2006	2007	2008
Διοικητικό – Υπαλληλικό Προσωπικό	4	6	9

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει τις συνολικές Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού για τα έτη 2006-2008:

ΑΜΟΙΒΕΣ & ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

(ποσά σε € χιλ.)	2006	2007	2008
Τακτικές αποδοχές	174	179	408
Εργοδοτικές εισφορές (προγράμματα καθορισμένων εισφορών)	35	37	71
Κόστος προγράμματος καθορισμένης παροχής	7	(1)	(34)
Σύνολο	216	215	445

Πηγή: Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2007 και 31.12.2008, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας δεν υφίσταται οποιαδήποτε συμφωνία για συμμετοχή των υπαλλήλων της στο μετοχικό της κεφάλαιο. Επίσης δεν υφίσταται οποιοδήποτε δικαίωμα προαίρεσης ή συμφωνία υπό όρους ή άνευ όρων, βάσει της οποίας τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά της στελέχη δύνανται να συμμετάσχουν στο μετοχικό της κεφάλαιο. Τέλος, η Εταιρεία δεν παρέχει στο προσωπικό της οφέλη σε είδος.

3.17 ΜΕΤΟΧΟΙ

Κατά την ημερομηνία της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 15.05.2009, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαιρείτο σε 9.840.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 η κάθε μία.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 15.05.2009 παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΨΗΦΟΥ ⁽¹⁾	%
MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	4.920.000	4.920.000	50,00%
Βενεταίανος Κάκκαβας	4.132.800	4.132.800	42,00%
Κωνσταντίνος Μαρτίνος	246.410	246.410	2,50%
Νικόλαος Γουλιανδρής	246.000	246.000	2,50%
Γεώργιος Βαρδινογιάννης	245.590	245.590	2,50%
Ηλίας Βοϊλονάσης	49.200	49.200	0,50%
Επενδυτικό Κοινό	-	-	-
Σύνολο	9.840.000	9.840.000	100,00%

(1) Σύμφωνα με το Ν.3556/2007.

Πηγή: Εταιρεία.

Οι μέτοχοι της Εταιρείας κατέχουν τόσα δικαιώματα ψήφου όσα ο αριθμός μετοχών που κατέχουν. Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν γνωρίζει την ύπαρξη οποιασδήποτε συμφωνίας μεταξύ μετόχων για ενιαία ψήφο σε γενική συνέλευση της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι, δεν υπάρχουν ενεχυριάσεις επί των μετοχών που κατέχουν οι μέτοχοι της Εταιρείας.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, η Διοίκησή της δεν έχει γνώση οποιασδήποτε συμφωνίας, της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μια μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλληλαγές στον έλεγχο της Εταιρείας. Επιπλέον, η Εταιρεία δεν γνωρίζει πληροφορίες σχετικές με συμφωνίες μεταξύ μετόχων της που να ρυθμίζουν θέματα άμεσου ή έμμεσου ελέγχου επ' αυτής.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας δεν υπάρχουν περιορισμοί στην μεταβίβαση μετοχών που κατέχουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Εταιρείας καθώς και των μετοχών που θα κατέχουν τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα Ανώτατα Διοικητικά Στελέχη καθώς και τα μέλη των Διοικητικών και Εποπτικών Οργάνων της.

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Ο συνολικός αριθμός μετοχών που κατέχουν τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη και τα μέλη των Εποπτικών Οργάνων της Εταιρείας, πριν την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου, ανέρχεται σε 4.182.000 μετοχές και αναλύεται ως εξής:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ
Βενεταίανος Κάκκαβας	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	4.132.800
Ηλίας Βολονάσης	Πρόεδρος Δ.Σ.	49.200
Σύνολο		4.182.000

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία.

Σημειώνεται ότι, η υφιστάμενη μετοχική σύνθεση της Εταιρείας διαμορφώθηκε την 02.10.2007 με την εισόδο της MIG στο μετοχικό της κεφάλαιο. Συγκεκριμένα, την 27.08.2007 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την εισόδο της MIG ως στρατηγικού εταίρου στο μετοχικό της κεφάλαιο μέσω της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με έκδοση νέων μετοχών και της κατάργησης του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων. Για τον σκοπό αυτό η Γενική Συνέλευση αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά € 3.600.000 με την έκδοση 1.200.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 3,00 και τιμής διάθεσης € 21,67 η κάθε μία.

Για την απόκτηση συμμετοχής 50% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, η MIG κατέβαλλε το ποσό των € 26.004.000 μέσω της ανωτέρω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η οποία πραγματοποιήθηκε την 02.10.2007. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, πριν και μετά την προαναφερθείσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου:

	ΠΡΙΝ ΤΗΝ 02.10.2007		ΜΕΤΑ ΤΗΝ 02.10.2007	
	ΑΡ. ΜΕΤΟΧΩΝ & ΔΙΚ/ΜΑΤΩΝ ΨΗΦΟΥ	%	ΑΡ. ΜΕΤΟΧΩΝ & ΔΙΚ/ΜΑΤΩΝ ΨΗΦΟΥ	%
MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	-	-	1.200.000	50,0%
Βενεταίανος Κάκκαβας	1.008.000	84,0%	1.008.000	42,0%
Κωνσταντίνος Μαρτίνας	60.100	5,0%	60.100	2,5%
Νικόλαος Γουλιανδρής	60.000	5,0%	60.000	2,5%
Γεώργιος Βαρδινογιάννης	59.900	5,0%	59.900	2,5%
Ηλίας Βολονάσης	12.000	1,0%	12.000	0,5%
Σύνολο	1.200.000	100,0%	2.400.000	100,0%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία.

Σημειώνεται ότι, η από 28.01.2008 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών και έκδοση 7.4440.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 3,00 η κάθε μια. Συνεπώς ο αριθμός των μετοχών της Εταιρείας σήμερα ανέρχεται σε 9.840.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3,00 η κάθε μια.

Δεν υπάρχει άλλη μεταβολή στη μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την τελευταία διετία, πλην της προαναφερθείσας.

3.18 ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Σήμερα, η Εταιρεία, ως Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 υποχρεούται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των ετησίων καθαρών διανεμτέων κερδών της. Η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος επιτρέπεται μόνο μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και εφ' όσον γίνεται με σκοπό είτε τον σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε τη δωρεάν διανομή μετοχών στους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις της σχετικής νομοθεσίας.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας επιτρέπεται κέρδη κεφαλαίου να φέρονται σε πίστωση ειδικού αποθεματικού για την αντιμετώπιση ζημιών από την πώληση μέσω χρηματαγοράς σε τιμή κατώτερη της τιμής κτήσης τους. Η κράτηση αυτή παύει υποχρεωτικά όταν το αποθεματικό φθάσει στο τριακόσια τοις εκατό (300%) της αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας σε μέσα χρηματαγοράς.

Το Δ.Σ. της Εταιρείας σκοπεύει να προτείνει στους μετόχους της τη διανομή μερίσματος σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα νομοθεσία και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και (β) η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρείας δεν θα επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών για την αγορά ακινήτων. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβάλλει η Εταιρεία στο μέλλον.

Ως αποτέλεσμα του ευνοϊκού φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας ως Α.Ε.Ε.Α.Π., των ελκυστικών της μικτών εσόδων από μισθώματα (τα οποία έδιδαν μέση ετησιοποιημένη απόδοση περίπου 7,51% το 2008 εξαιρουμένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου τμήματος του ακινήτου επί της οδού Τζώρτζ 4, Αθήνα και του μη εκμισθωμένου ακινήτου επί της Λ. Κηφισού 108 & Σαλαμινίας, Αιγάλεω) και των μακροχρόνιων συμβάσεων μίσθωσης με μισθωτές υψηλής ποιότητας, η Εταιρεία εκτιμά ότι έχει ισχυρά και σταθερά επίπεδα ταμειακών ροών που θα της επιτρέψουν να διατηρήσει μία ελκυστική μερισματική πολιτική, η οποία θα καθορίζεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Το προς διανομή ποσό θα καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Ο τόπος και ο τρόπος καταβολής του μερίσματος θα ανακοινώνεται μέσω του Χ.Α. και του Τύπου. Όσα μερίσματα δεν ζητήθηκαν εντός της πενταετίας από το τέλος της χρήσης εντός της οποίας διανεμήθηκαν, παραγράφονται. Μέτοχοι που δεν ζήτησαν εγκαίρως τα μερίσματά τους δεν έχουν κατά της Εταιρείας καμία αξίωση για τόκους.

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία και με την επιφύλαξη των περιορισμών που θέτει ο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία μπορεί επίσης να καταβάλλει προμέρισμα (το οποίο αποτελεί μέρος του τελικού μερίσματος), εφόσον δημοσιευτούν ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες πριν τη διανομή του προμερίσματος και υποβληθούν στο Υπουργείο Ανάπτυξης. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει δικαίωμα να αποφασίσει και να καταβάλει προμέρισμα χωρίς απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας. Το ποσό που καταβάλλεται ως προμέρισμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50% των καθαρών κερδών που εμφανίζονται στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και με την επιφύλαξη των διατάξεων για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, όπως εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, είναι ή, μετά από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, προσαυξημένο με τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από τον νόμο ή το καταστατικό.

3.19 ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

3.19.1 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πριν την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου σε € 29.520.000 και διαιρείτο σε 9.840.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι πλήρως καταβεβλημένο. Επομένως δεν υπάρχουν δικαιώματα ή/και υποχρεώσεις απόκτησης σε σχέση με το εγκεκριμένο ή καταβεβλημένο κεφάλαιο ή για δέσμευση αύξησης του κεφαλαίου της Εταιρείας.

Δεν υφίσταται συμφωνία υπό όρους ή άνευ όρων που να προβλέπει ότι το κεφάλαιο αυτό θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης.

3.19.2 Εξέλιξη Μετοχικού Κεφαλαίου

Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είχε οριστεί σε 600.000.000 δρχ. (€ 1.760.821,72) το οποίο διαιρείτο σε 600.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας 1.000 δρχ. (€ 2,93) εκάστη.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στη συνεδρίασή της 22.10.2002 αποφάσισε α) την μετατροπή του μετοχικού κεφαλαίου και της ονομαστικής αξίας της μετοχής σε ευρώ, β) την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 39.178,28 με αύξηση της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής σε τρία (3,00) ευρώ και γ) την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 1.800.000 με την έκδοση εξακοσίων χιλιάδων (600.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€ 3,00) η κάθε μία. Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε € 3.600.000 και διαιρείτο σε 1.200.000 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

Η Έκτακτη 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 € 3,00 η κάθε μία. Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε € 7.200.000 και διαιρείτο σε 2.400.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στη συνεδρίασή της 28.01.2008 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 22.320.000 με κεφαλαιοποίηση ισόποσου τιμήματος του σχηματισθέντος αποθεματικού υπέρ το άρτιο και την έκδοση 7.440.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 3,00 η κάθε μία. Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε € 29.520.000 και διαιρείτο σε 9.840.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στη συνεδρίασή της 15.05.2009 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 7.500.000 με καταβολή μετρητών και έκδοση 2.500.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 3 εκάστη που θα διατεθούν με Δημόσια Προσφορά ενώ η τιμή διάθεσης θα καθορισθεί όπως προβλέπει η κείμενη χρηματιστηριακή νομοθεσία, και η διαφορά μεταξύ της τιμής διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των μετοχών που θα εκδοθούν θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον».

Κατόπιν τούτου το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της παρούσας Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου, θα ανέλθει σε € 37.020.000 και θα διαιρείται σε 12.340.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η εξέλιξη και ο τρόπος κάλυψης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας από την ίδρυση της:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

ΗΜ/ΝΙΑ Γ.Σ.	Φ.Ε.Κ.	ΠΟΣΟ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΛΥΨΗΣ		ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ	ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ
				ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ	ΜΕ ΚΕΦΑΛΛ/ΣΗ ΑΠΟΘ/ΚΟΥ			
Ιδρυση	8890/1999	1.760.821,72	600.000	1.760.821,72	0,00	1.760.821,72	2,93	600.000
22.10.2002	11890/2002	1.839.178,28	600.000	1.839.178,28	0,00	3.600.000,00	3,00	1.200.000
27.08.2007	11465/2007	3.600.000,00	1.200.000	3.600.000,00	0,00	7.200.000,00	3,00	2.400.000
28.01.2008	1279/2008	22.320.000,00	7.440.000	0,00	22.320.000,00	29.520.000,00	3,00	9.840.000
ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ						29.520.000,00	3,00	9.840.000
15.05.2009		7.500.000,00	2.500.000	7.500.000,00	0,00	37.020.000,00	3,00	12.340.000
ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ						37.020.000,00	3,00	12.340.000

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία.

3.19.3 Καταστατικό

Σύμφωνα με το Νομικό Έλεγχο σημειώνεται ότι «Το Καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει διατάξεις που να αντικρούουν τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει. Σημειώνεται ότι το Καταστατικό της Εταιρείας δεν έχει τροποποιηθεί, προκειμένου να επιτευχθεί η εναρμόνισή του με τις νέες διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 που εισήγαγε ο Ν. 3604/2007. Διευκρινίζεται, ωστόσο, ότι από το νόμο δεν προβλέπεται οποιαδήποτε υποχρέωση για τις ανώνυμες εταιρείες να προβούν σε μία τέτοια τροποποίηση καταστατικού και ως εκ τούτου δεν υφίσταται ορισμένη έννομη συνέπεια ή κύρωση που να απορρέει από τυχόν παράληψη λήψης απόφασης για τον παραπάνω σκοπό ούτε επηρεάζονται τα συμπεράσματα του Νομικού Ελέγχου εκ του γεγονότος αυτού. Διευκρινίζεται, περαιτέρω, ότι όπου το Καταστατικό Εταιρείας επαναλαμβάνει διατάξεις αναγκαστικού δικαίου του Κ.Ν. 2190/1920 οι οποίες έχουν υποστεί τροποποιήσεις δυνάμει του Ν. 3604/2007, θα υπερισχύουν οι αναγκαστικού δικαίου διατάξεις όπως τροποποιημένες ισχύουν. Αντίθετα, σε σχέση με προαιρετικής φύσεως ρυθμίσεις που εισήγαγε ο Ν. 3604/2007 (όπως–ενδεικτικά– εκείνες που προβλέπουν εναλλακτικούς τρόπους πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης ή του Διοικητικού Συμβουλίου ή πραγματοποίησης συνεδριάσεων της Γενικής Συνέλευσης ή του Διοικητικού Συμβουλίου ή τη δυνατότητα εκλογής αναπληρωματικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου κ.λπ.), η Εταιρεία θα μπορεί να επικαλεσθεί τις νέες αυτές ρυθμίσεις μόνον εφόσον τις εντάξει ρητά στο Καταστατικό της, με μεταγενέστερη τροποποίηση αυτού που τυχόν θα αποφασίσει λαμβάνοντας υπόψη τα συμφέροντα και τις λειτουργικές της ανάγκες».

Η Εταιρεία συστάθηκε το έτος 1999 με την επωνυμία «ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ – ΤΕΧΝΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΑΓΡΟΤΙΚΗ – ΛΑΤΟΜΙΚΗ» και τον διακριτικό τίτλο «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» με την υπ' αριθμ. 28495/4.11.99 απόφαση της Νομάρχου Αθηνών, η οποία δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 8890 / 5.11.1999 (τ. Α.Ε. & Ε.Π.Ε.).

Με την από 03.10.2007 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που αποφάσισε την τροποποίηση του Καταστατικού της, η οποία καταχωρήθηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών της υπ' αριθμ. 34.956/2007 απόφασης του Νομάρχη Αθηνών και δημοσιεύτηκε στο υπ' αριθμ. Φ.Ε.Κ. 14309/2007 (τ. Α.Ε. & Ε.Π.Ε.) και σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, ο σκοπός της Εταιρείας σήμερα είναι αποκλειστικά η διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας μπορούν να συσταθούν υποκαταστήματα και πρακτορεία οπουδήποτε στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών με αριθμό 44270/01/Β/99/595.

Η νομική κατάσταση της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται, όσον αφορά στην ίδρυση της και στην καταστατική της λειτουργία, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, των Ν. 2190/1920 και Ν. 2778/1999.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, οι μετοχές της είναι ονομαστικές και δεν υφίσταται άλλη κατηγορία μετοχών που να έχει ειδικά δικαιώματα, προνόμια και περιορισμούς σε σχέση με αυτές. Οι μετοχές της Εταιρείας μπορούν να μετατραπούν σε ανώνυμες και αντιστρόφως με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Η κατοχή τίτλου μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή του Καταστατικού της Εταιρείας και των νομίμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης.

Δεν υφίστανται όροι σε σχέση με τις ενέργειες που απαιτούνται για τη μεταβολή των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι είναι αυστηρότεροι απ' ό,τι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία.

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας και έχει το δικαίωμα να αποφασίζει για κάθε θέμα που αφορά στην Εταιρεία. Οι αποφάσεις της είναι δεσμευτικές, ακόμη και για τους μετόχους που απουσιάζουν ή διαφωνούν.

Η Εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από τρία (3) έως εννέα (9) μέλη, τα οποία εκλέγονται από την Γενική Συνέλευση. Η Γενική Συνέλευση συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνεδριάζει στην έδρα της Εταιρείας σε τακτική συνεδρίαση, τουλάχιστον μία φορά σε κάθε εταιρική χρήση και μέσα σε έξι (6) μήνες από τη λήξη της χρήσης αυτής. Εξαιρετικά επιτρέπεται να συνέχεται η Γενική Συνέλευση και σε άλλο τόπο κείμενο στην ημεδαπή μετά από ειδική άδεια της εποπτεύουσας Αρχής, στην οποία καθορίζονται και οι όροι υπό τους οποίους χορηγείται η άδεια. Η άδεια αυτή δεν απαιτείται όταν στη συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και κανείς μέτοχος δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλεί υποχρεωτικά Γενική Συνέλευση ύστερα από σχετική αίτηση των ελεγκτών, με αντικείμενο της ημερησίας διατάξεως ό,τι καθορίζεται στην αίτηση αυτή, μέσα σε προθεσμία δέκα (10) ημερών από την ημερομηνία, που υποβλήθηκε η σχετική αίτηση στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή εντός τριάντα (30) ημερών, ύστερα από αίτηση μετόχων που αποτελούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

Η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης πρέπει να προσδιορίζει οπωσδήποτε το οίκημα όπου θα συνέλθει η Γενική Συνέλευση, την ημερομηνία και ώρα της συνεδρίασης καθώς και τα θέματα της ημερησίας διατάξεως με σαφήνεια και αναρτάται σε εμφανή θέση των γραφείων της Εταιρείας. Επίσης η πρόσκληση δημοσιεύεται προ δέκα (10) τουλάχιστον ημερών από την ημέρα της συνεδρίασης στο τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε. της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως και προ είκοσι (20) τουλάχιστον ημερών από την ημέρα της συνεδρίασης σε μία ημερήσια πολιτική εφημερίδα και σε μία ημερήσια οικονομική εφημερίδα. Πρόσκληση για σύγκληση Γενικής Συνέλευσης δεν απαιτείται στην περίπτωση κατά την οποία στη συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και κανείς από αυτούς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίησή της και στη λήψη αποφάσεων.

Κάθε μέτοχος έχει δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου. Ο αριθμός των ψήφων κάθε μετόχου ισούται με τον αριθμό των μετοχών του. Οι μέτοχοι που δικαιούνται να συμμετάσχουν στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιπροσωπευθούν με αυτήν από άλλο πρόσωπο, κατάλληλα εξουσιοδοτημένο.

Κανένας μέτοχος δεν δικαιούται να λάβει μέρος στη Γενική Συνέλευση και να ψηφίσει σ' αυτήν, αν δεν έχει καταθέσει τις μετοχές του, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία που έχει ορισθεί για τη συνέλευση, στο ταμείο της Εταιρείας ή στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή σε οποιαδήποτε αναγνωρισμένη Τράπεζα, είτε ελληνική είτε αλλοδαπή, που θα καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο στην πρόσκληση για τη Γενική Συνέλευση.

Μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., οι μέτοχοι θα έχουν δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση εφόσον έχουν δεσμεύσει τις μετοχές τους για τον σκοπό αυτό με δήλωσή τους προς το Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημέρα την οριζόμενη για τη συνεδρίαση της συνέλευσης και έχουν προσκομίσει στην Εταιρεία, εντός της ίδιας προθεσμίας, τη σχετική βεβαίωση.

Η προθεσμία της προηγούμενης παραγράφου ισχύει και για την κατάθεση στην Εταιρεία των σχετικών αποδείξεων καταθέσεως των μετοχών και των εγγράφων νομιμοποίησεως των αντιπροσώπων μετόχων.

Μέτοχοι που δεν συμμορφώθηκαν με τις παραπάνω διαδικασίες, μπορούν να μετάσχουν στη Γενική Συνέλευση και να ψηφίσουν μόνο με την άδεια της.

Δεν υφίσταται διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του εσωτερικού κανονισμού της Εταιρείας, της οποίας η εφαρμογή να δύναται να καθυστερήσει, να αναβάλει ή να παρεμποδίσει αλλαγή στον έλεγχο της Εταιρείας.

Αναφορικά με τα δικαιώματα των μετόχων, βλέπετε ενότητα 4.7 «ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Δεν υφίσταται διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του εσωτερικού κανονισμού της Εταιρείας, η οποία καθορίζει το όριο ιδιοκτησίας πέραν του οποίου κάθε συμμετοχή πρέπει να γνωστοποιείται.

Δεν υφίσταται όροι που επιβάλλονται από την ιδρυτική πράξη, το καταστατικό, τη διοικητική πράξη σύστασης ή από τον εσωτερικό κανονισμό της Εταιρείας και οι οποίοι διέπουν τις μεταβολές στο επίπεδο κεφαλαίου και είναι αυστηρότεροι απ' ό,τι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία.

4.1 ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 23 του Ν.2778/1999 που διέπει την λειτουργία των Α.Ε.Ε.Α.Π., εάν η Εταιρεία εντός ενός έτους από τη μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π., δεν έχει υποβάλει αίτηση εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α. ή σε άλλη οργανωμένη αγορά, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ανακαλεί υποχρεωτικά την άδεια λειτουργίας της και η εταιρεία τίθεται υπό εκκαθάριση. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δύναται, μετά από αίτηση της εταιρείας, να παρατείνει την προθεσμία της υποβολής αίτησης εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α. μέχρι δύο έτη συνολικά κατ' ανώτατο όριο, σε περίπτωση ανωτέρας βίας ή εάν κρίνει ότι οι συνθήκες της αγοράς θέτουν σε κίνδυνο την κάλυψη της αύξησης του κεφαλαίου και την πραγματοποίηση της απαιτούμενης διασποράς των μετοχών.

Την 09.10.2008, η Εταιρεία αιτήθηκε με επιστολή της προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την παράταση της προθεσμίας για την υποβολή της αίτησης εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α. λόγω των δυσμενών συνθηκών που επικρατούν τους τελευταίους μήνες στις διεθνείς κεφαλαιαγορές. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με την από 15/491/14.11.2008 απόφαση του, παρέχει στην Εταιρεία άδεια για την παράταση κατά ένα έτος της προθεσμίας υποβολής της αίτησης εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., ήτοι μέχρι την 13.12.2009.

Τα κεφάλαια που θα συγκεντρωθούν από την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου, μετά την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης ύψους περίπου € 1.022 χιλ., θα διατεθούν για την αποπληρωμή μέρους του τραπεζικού δανεισμού της Εταιρείας (βλέπε ανάλυση του λογαριασμού στην ενότητα 3.5.2.2 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ισολογισμών 2006-2008» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Το σύνολο των αντληθσόμενων κεφαλαίων θα έχει χρησιμοποιηθεί εντός του Β' εξαμήνου του 2009. Με την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς, η Εταιρεία δεσμεύεται να ανακοινώσει στο επενδυτικό κοινό, στον ημερήσιο Τύπο και στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α., το ακριβές ποσό των αντληθέντων κεφαλαίων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται να ενημερώνει ανά εξάμηνο τη Διοίκηση του Χρηματιστηρίου Αθηνών, καθώς και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.2 του Κανονισμού του Χ.Α., τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 7/448/11.10.2007 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων θα γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής σελίδας του Χ.Α., της Εταιρείας και του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α. Μετά το τέλος της Δημόσιας Προσφοράς και πριν την έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών, η Εταιρεία δεσμεύεται να ενημερώσει το επενδυτικό κοινό, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χρηματιστήριο Αθηνών σχετικά με την οριστική διαμόρφωση του προορισμού των κεφαλαίων, με βάση τα πραγματοποιηθέντα έσοδα της έκδοσης. Η ενημέρωση αυτή θα δημοσιευθεί στον ημερήσιο Τύπο το αργότερο με την ανακοίνωση της έναρξης διαπραγμάτευσης των μετοχών.

Επιπλέον, η Διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται ότι για οποιαδήποτε τροποποίηση του προορισμού των κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα τηρήσει τη νομοθεσία περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (αρ. 9 του Ν. 3016/17.05.2002) όπως ισχύει, και θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, τους μετόχους της Εταιρείας, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Δ.Σ. του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις της χρηματιστηριακής νομοθεσίας.

Τέλος, η Διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται ότι θα προβαίνει σε δημοσιοποίηση των προνομιακών πληροφοριών που σχετίζονται με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3340/2005 και της απόφασης 3/347/12.07.2005 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως εκάστοτε ισχύουν.

4.2 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ ΠΟΥ ΕΙΣΑΓΟΝΤΑΙ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ

4.2.1 Γενικά Στοιχεία Δημόσιας Προσφοράς

Συνοπτικά οι όροι της Δημόσιας Προσφοράς παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Αριθμός μετοχών πριν την Δημόσια Προσφορά	9.840.000	Κοινές Ονομαστικές
ΕΚΔΟΣΗ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ		
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών		
- με Δημόσια Προσφορά (εφεξής η «Δημόσια Προσφορά»)	2.500.000	Κοινές Ονομαστικές
Σύνολο νέων μετοχών προς διάθεση	2.500.000	Κοινές Ονομαστικές
Σύνολο μετοχών μετά την Προσφορά προς εισαγωγή στο Χ.Α.	12.340.000	Κοινές Ονομαστικές
Ονομαστική Αξία Μετοχής	3,00	Ευρώ
Εσωτερική Αξία της Μετοχής 31.12.2008 (NAV) ⁽¹⁾	4,77	Ευρώ
Εσωτερική Αξία της Μετοχής 31.03.2009 (NAV) ⁽¹⁾	4,89	Ευρώ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΧΡΗΣΗΣ 2008		
- Κέρδη προ φόρων/μετοχή ⁽²⁾	0,2957	Ευρώ
- Κέρδη μετά από φόρους/μετοχή ⁽²⁾	0,2684	Ευρώ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01-31.03.2009		
- Κέρδη προ φόρων/μετοχή ⁽²⁾	0,062	Ευρώ
- Κέρδη μετά από φόρους/μετοχή ⁽²⁾	0,0567	Ευρώ
Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α.	Τίτλος μίας (1) μετοχής	
Σύμβουλος Έκδοσης	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.	
Κύριοι Ανάδοχοι	MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	
Λοιποί Ανάδοχοι	ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε., ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε., EFG TELESIS FINANCE Α.Ε.Π.Ε.Υ., ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	
Η διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς θα είναι τρεις (3) εργάσιμες ημέρες		
Για την εν λόγω Προσφορά δεν θα διενεργηθούν πράξεις σταθεροποίησης		

(1) Η εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) υπολογίζεται ως το πηλίκο της διάρθρωσης του συνόλου των Ιδίων Κεφαλαίων με τον αριθμό μετοχών τέλους χρήσης. Αναφορικά με την εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) της 31.12.2008 και της 31.03.2009, έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2008 και της Κατάστασης Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009 από τον Τακτικό και τον Εκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή και έχουν συνταχθεί σχετικές Εκθέσεις Ευρημάτων (βλ. ενότητες 3.2.3 «Εκτακτος Οικονομικός Έλεγχος» & 3.2.4 «Τακτικό Ορκωτό Ελεγκτές-Λογιστές» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

(2) Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 15.05.2009 αποφάσισε μεταξύ άλλων θεμάτων, τα ακόλουθα:

1. Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 7.500.000 που θα καταβληθεί εξ ολοκλήρου σε μετρητά, η οποία θα γίνει με αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 6 του καταστατικού της Εταιρείας με έκδοση 2.500.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€ 3,00) της κάθε μίας.
2. Την κατάργηση του δικαιώματος προτιμίας των παλαιών μετόχων στο εξ € 7.500.000 του κατ'αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που αντιστοιχεί σε 2.500.000 νέες μετοχές σύμφωνα με το άρθρο 8.02 του καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 13 Κ.Ν. 2190/1920 και την διάθεση τους με δημόσια προσφορά σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα Νομοθεσία και κατά τον χρόνο λήψης της παρούσας σύμφωνα με την την υπ'αρ. 2/460/10.1.2008 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
3. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδοτείται ομόφωνα όπως καθορίσει κάθε σχετικό θέμα εντός του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και την έκδοση των νέων μετοχών που θα διατεθούν ως ανωτέρω, καθώς και να συμφωνήσει με τους αναδόχους της έκδοσης των μετοχών την τιμή διάθεσης των μετοχών καθώς και κάθε σχετικό θέμα σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.
4. Κάθε επιπλέον ποσό πέραν της ονομαστικής αξίας κάθε νέας μετοχής θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον».
5. Την τροποποίηση του άρθρου 6 του καταστατικού της Εταιρείας.

Το Δ.Σ. του Χ.Α. κατά την 26.06.2008 συνεδρίασή του ενέκρινε την αίτηση της Εταιρείας για την εισαγωγή των μετοχών της στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. μετά την διαπίστωση της πλήρωσης των προϋποθέσεων εισαγωγής, πηλην της προϋπόθεσης περί επαρκούς διασποράς, η οποία θα επιτευχθεί μέσω της Δημόσιας Προσφοράς.

Επισημαίνεται ότι, η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας καθώς και η έγκριση εισαγωγής των μετοχών στην κατηγορία Μεσαίας & Μικρής Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χ.Α. που αποφασίστηκε με την από 15.05.2009 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τελεί υπό την αίρεση της έγκρισης της Νομαρχίας Αθηνών, η οποία θα ληφθεί πριν από την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς.

Οι νέες καθώς και οι υφιστάμενες μετοχές της Εταιρείας μετά την εισαγωγή τους στο Χ.Α., θα διαπραγματεύονται στην Κατηγορία Μεσαίας & Μικρής Κεφαλαιοποίησης, θα είναι άυλές κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου, εκφρασμένες σε Ευρώ. Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων μετοχών είναι η «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», Λ. Αθηνών 110, 104 42 Αθήνα.

Η έκδοση των μετοχών έγινε βάσει των διατάξεων του Κ.Ν.2190/1920 και του Καταστατικού της Εταιρείας. Οι εν λόγω μετοχές δεν αποτελούν ή δεν θα αποτελέσουν αντικείμενο της αίτησης εισαγωγής σε διαπραγμάτευση, ενώψει της διανομής τους σε ρυθμιζόμενη αγορά ή σε άλλες ισοδύναμες αγορές εκτός της Αγοράς Αξιών του Χ.Α.

Σύμφωνα με τον κανονισμό του Χ.Α. η διασπορά των μετοχών ενός εκδότη θεωρείται επαρκής εφόσον οι μετοχές που είναι αντικείμενο της αίτησης εισαγωγής είναι κατανεμημένες στο ευρύ κοινό μέχρι ποσοστού τουλάχιστον 25% του συνόλου των μετοχών της ίδιας κατηγορίας και ειδικότερα κατανέμονται σε τουλάχιστον 2.000 φυσικά ή νομικά πρόσωπα στα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται εκείνα που κατέχουν ποσοστό μεγαλύτερο του 2% του αριθμού των μετοχών των οποίων ζητείται η εισαγωγή στο Χ.Α.

Για την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου δεν υπάρχει πρόβλεψη για μερική κάλυψη, σύμφωνα με το άρθρο 13α παρ.1 του Κ.Ν.2190/1920. Σε περίπτωση που δεν αναληφθεί το σύνολο των Προσφερόμενων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά από το επενδυτικό κοινό, τότε η Δημόσια Προσφορά θα ακυρωθεί και τα κεφάλαια των επενδυτών θα αποδεσμευτούν και θα τους αποδοθούν. Σε περίπτωση που η Δημόσια Προσφορά καλυφθεί αλλήλ βάσει των οριστικών στοιχείων κατανομής δεν ικανοποιείται το κριτήριο της επαρκούς διασποράς, οι Ανάδοχοι θα

διατηρήσουν τα κεφάλαια των επενδυτών δεσμευμένα στους λογαριασμούς των εγγεγραφόμενων μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης περί της εισαγωγής από το Δ.Σ. του Χ.Α. Σε περίπτωση που η σχετική απόφαση είναι αρνητική, τότε τα κεφάλαια των επενδυτών θα αποδεσμευτούν και θα τους αποδοθούν.

4.2.2 Διασπορά

Για την εκτίμηση της επάρκειας της διασποράς δε λαμβάνονται υπόψη τα ποσοστά μετοχικού κεφαλαίου του εκδότη που κατέχουν: μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου του, διευθυντικά στελέχη αυτού, συγγενείς πρώτου βαθμού των υφιστάμενων μετόχων, που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου του και των διευθυντικών στελεχών του, ή υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν μετοχές κατά το ημερολογιακό έτος που προηγείται της υποβολής της αίτησης, εκτός αν πρόκειται για θεσμικούς επενδυτές ή εταιρείες επιχειρηματικών συμμετοχών.

Το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας που θα διατεθούν στο επενδυτικό κοινό με Δημόσια Προσφορά, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της παρούσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, αντιστοιχεί σε ποσοστό 20,26% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας, όπως αυτός θα προκύψει μετά την παρούσα έκδοση. Λαμβάνοντας υπόψη και τις μετοχές που διαθέτουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι⁽⁷⁾ της Εταιρείας, οι οποίες μετά την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θα αντιπροσωπεύουν το 1,994%, 1,997% και 1,990% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας αντίστοιχα, το σύνολο των μετοχών που θα κατέχονται από το επενδυτικό κοινό και τους προαναφερθέντες υφιστάμενους μετόχους αντιστοιχεί σε ποσοστό 26,24%.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας πριν και μετά την Δημόσια Προσφορά παρουσιάζεται κατωτέρω:

ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ

	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ				ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ			
	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	%	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΨΗΦΟΥ ⁽¹⁾	%	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	%	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΨΗΦΟΥ ⁽¹⁾	%
MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	4.920.000	50,00%	4.920.000	50,00%	4.920.000	39,87%	4.920.000	39,87%
Βενετσιάνος Κάκκαβας	4.132.800	42,00%	4.132.800	42,00%	4.132.800	33,49%	4.132.800	33,49%
Κωνσταντίνος Μαρτίνο	246.410	2,50%	246.410	2,50%	246.410	1,99%	246.410	1,99%
Νικόλαος Γουλιανδρής	246.000	2,50%	246.000	2,50%	246.000	1,99%	246.000	1,99%
Γεώργιος Βαρδινογιάννης	245.590	2,50%	245.590	2,50%	245.590	1,99%	245.590	1,99%
Ηλίας Βολονάσης	49.200	0,50%	49.200	0,50%	49.200	0,40%	49.200	0,40%
Επενδυτικό Κοινό	-	-	-	-	2.500.000	20,26%	2.500.000	20,26%
Σύνολα	9.840.000	100,00%	9.840.000	100,00%	12.340.000	100,00%	12.340.000	100,00%

(1) Σύμφωνα με το Ν.3556/2007.

Σύμφωνα με το Νομικό Έλεγχο, δεν υπάρχουν ιδρυτικοί τίτλοι, ούτε υφίστανται μετατρέψιμα ομολογιακά δάνεια στα οποία εκδότης είναι η Εταιρεία, ούτε τίτλοι μετατρέψιμοι σε ή ανταλλάξιμοι σε μετοχές.

Οι μετοχές της Εταιρείας δεν βαρύνονται με κανένα δικαίωμα εμπράγματο ή ενοχικό ή απαίτηση τρίτου και είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες και ελεύθερες κάθε είδους προνομίου.

(7) Οι οποίοι δεν είναι μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας ή διευθυντικά στελέχη της, συγγενείς πρώτου βαθμού των υφιστάμενων μετόχων, που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της και των διευθυντικών στελεχών της, ή υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν μετοχές κατά το ημερολογιακό έτος που προηγείται της υποβολής της αίτησης.

4.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Με την από 15.05.2009 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά € 7.500.000 με την έκδοση 2.500.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 3,00 η κάθε μία.

4.3.1 Τιμή Διάθεσης Μετοχών με Δημόσια Προσφορά

Η τιμή διάθεσης των προσφερομένων με Δημόσια Προσφορά μετοχών (εφεξής η «Τιμή Διάθεσης») θα καθοριστεί από τους Κυρίους Αναδόχους, σε συνεννόηση με το Δ.Σ. της Εκδότριας, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 του Ν. 3401/2005 και το άρθρο 8 της απόφασης 2/460/10.01.2008 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν. Η Τιμή Διάθεσης θα γνωστοποιηθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και θα δημοσιευθεί, σύμφωνα με το άρθρο 8 της απόφασης 2/460/10.01.2008 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και την παρ. 2 του άρθρου 14 του Ν. 3401/2005, το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς. Ταυτόχρονα με τον καθορισμό της Τιμής Διάθεσης θα αποφασιστεί και η οριστική κατανομή των Προσφερόμενων Μετοχών. Σε κάθε περίπτωση, η Τιμή Διάθεσης θα καθοριστεί εντός του ανακοινωθέντος δεσμευτικού εύρους τιμών.

Σημειώνεται ότι, για τον προσδιορισμό του δεσμευτικού εύρους τιμών, εντός του οποίου θα υποβάλλουν τις προσφορές τους οι Θεσμικοί και Λοιποί Επενδυτές στο Βιβλίο Προσφορών (βλ. σχετικά κατωτέρω), ακολουθήθηκε η διαδικασία του Pre Marketing σε συνδυασμό με την εκδήλωση ενδιαφέροντος από τους Λοιπούς Αναδόχους, σε συνεκτίμηση τόσο της χρηματιστηριακής συγκυρίας όσο και της οικονομικής θέσης και των προοπτικών της Εταιρείας. Κατά την περίοδο που προηγείται της διαδικασίας του Βιβλίου Προσφορών οι Κύριοι Ανάδοχοι έλαβαν ενδεικτικές προσφορές από επαρκή αριθμό Θεσμικών και Λοιπών Επενδυτών, οι οποίοι καλύπτουν σημαντικό τμήμα της αγοράς, ώστε να προσδιορίσουν, σύμφωνα με επαγγελματικά κριτήρια, την τιμή που ανταποκρίνεται καλύτερα στις συνθήκες ζήτησης της αγοράς.

Η Τιμή Διάθεσης θα είναι κοινή για όλους τους επενδυτές, Θεσμικούς & Λοιπούς και Ιδιώτες, που θα συμμετάσχουν στη διάθεση μετοχών με Δημόσια Προσφορά.

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 8 της απόφασης 2/460/10.01.2008 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η Τιμή Διάθεσης δεν μπορεί να προσδιοριστεί σε ύψος το οποίο δεν καλύπτεται πλήρως η προσφορά, εκτός αν πρόκειται για το κατώτατο όριο του δεσμευτικού εύρους τιμών.

Η Τιμή Διάθεσης θα καθοριστεί με βάση τις προσφορές που θα υποβάλλουν οι Θεσμικοί και Λοιποί Επενδυτές στο Βιβλίο Προσφορών (διαδικασία «Book building»). Η εν λόγω διαδικασία υποβολής προσφορών θα ακολουθηθεί για το μέρος της Δημόσιας Προσφοράς που αφορά τους Θεσμικούς και Λοιπούς Επενδυτές και θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με τις εγγραφές των Ιδιωτών Επενδυτών.

Οι Θεσμικοί και Λοιποί Επενδυτές θα υποβάλλουν τις προσφορές τους, μέσω των Αναδόχων, για τις Προσφερόμενες Μετοχές εντός του δεσμευτικού εύρους τιμών που θα οριστεί από τους Κυρίους Αναδόχους σε συνεννόηση με το Δ.Σ. της Εταιρείας, και θα δημοσιευθεί σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 14 του Ν. 3401/2005 το αργότερο την προτεραιά της έναρξης της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς καθώς και με την ανακοίνωση – πρόσκληση στο επενδυτικό κοινό. Στην ανωτέρω ανακοίνωση θα περιλαμβάνεται και το συνολικό ποσό στο οποίο δύναται να ανέλθει η Δημόσια Προσφορά.

Η ανώτατη τιμή του δεσμευτικού εύρους δεν θα υπερβαίνει την κατώτατη τιμή του εύρους κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 20%.

4.3.2 Κατηγορίες Επενδυτών

Η Δημόσια Προσφορά μετοχών της Εταιρείας απευθύνεται στο σύνολο του επενδυτικού κοινού το οποίο χωρίζεται σε δύο κατηγορίες, σε Θεσμικούς και Λοιπούς Επενδυτές και σε Ιδιώτες Επενδυτές.

Η κατηγορία των Θεσμικών και Λοιπών Επενδυτών περιλαμβάνει: α) θεσμικούς επενδυτές όπως ορίζονται στην υποπερίπτωση (αα) της περίπτωσης (στ) της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του Ν.3401/2005 και (β) λοιπούς επενδυτές οι οποίοι σύμφωνα με το άρθρο 3 της απόφασης 2/460/10.01.2008 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς: (αα) είναι φυσικά πρόσωπα και πληρούν τουλάχιστον δύο από τα ακόλουθα τρία κριτήρια: (i) έχουν πραγματοποιήσει συναλλαγές αξίας τουλάχιστον δέκα χιλιάδων (10.000) ευρώ επί κιντών αξιών με μέση συχνότητα τουλάχιστον δέκα συναλλαγές ανά τρίμηνο κατά τα προηγούμενα τέσσερα τρίμηνα, (ii) η αξία του χαρτοφυλακίου κιντών αξιών τους υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ, (iii) έχουν εργαστεί στο χρηματοοικονομικό τομέα για ένα τουλάχιστον έτος σε θέση που απαιτεί γνώσεις στον τομέα των επενδύσεων σε κιντές αξίες, (ββ) είναι νομικά πρόσωπα ή οντότητες που δεν είναι μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του Ν.3401/2005.

Η κατηγορία των Ιδιωτών Επενδυτών περιλαμβάνει όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα και οντότητες που δεν εμπίπτουν στο τμήμα των Θεσμικών και Λοιπών Επενδυτών.

4.3.3 Διαδικασία Διάθεσης των Προσφερομένων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά

Η Δημόσια Προσφορά θα διαρκέσει τρεις (3) εργάσιμες ημέρες.

Οι εγγραφές των ενδιαφερομένων επενδυτών θα πραγματοποιούνται μέσω του δικτύου των Αναδόχων καθώς και της EFG EUROBANK ERGASIAS, από την πρώτη μέχρι και την τελευταία μέρα της Δημόσιας Προσφοράς.

Για να επιτευχθεί η επιθυμητή, ευρεία διασπορά των μετοχών που διατίθενται με Δημόσια Προσφορά, θα ακολουθηθεί η παρακάτω διαδικασία, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπ αριθμ. 2/460/10.01.2008 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.

Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών θα αποτελεί ο τίτλος της μίας (1) μετοχής. Κάθε επενδυτής μπορεί να εγγραφεται για μία (1) τουλάχιστον μονάδα διαπραγμάτευσης (δηλαδή για 1 μετοχή) ή για ακέραιο αριθμό μονάδων διαπραγμάτευσης (δηλαδή για 2, 3, 4 κ.λπ. μετοχές). Ανώτατο όριο εγγραφής για κάθε επενδυτή είναι το σύνολο της Δημόσιας Προσφοράς, δηλαδή έως **2.500.000 μετοχές**.

Οι επενδυτές για να συμμετάσχουν στη Δημόσια Προσφορά πρέπει να τηρούν ενεργό Μερίδα Επενδυτή και Λογαριασμό Αξιών στο Σύστημα Αϋλων Τίτλων (Σ.Α.Τ) προκειμένου να καταχωρηθούν οι μετοχές που θα αποκτήσουν. Ο κωδικός αριθμός της Μερίδας Επενδυτή και ο αριθμός του Λογαριασμού Αξιών θα αναγράφονται στη σχετική αίτηση εγγραφής. Επίσης, οι επενδυτές πρέπει να ορίζουν το Χειριστή που επιθυμούν για τις μετοχές που θα τους κατανεμηθούν, συμπληρώνοντας τον κωδικό του αριθμό στην αίτηση εγγραφής. Στην περίπτωση κατά την οποία ο επενδυτής δεν επιθυμεί να ορίσει Χειριστή, στην αίτηση εγγραφής πρέπει να αναγράφεται ο κωδικός αριθμός της Ε.Χ.Α.Ε. (999), προκειμένου οι μετοχές του να μεταφερθούν στον Ειδικό Λογαριασμό της Μερίδας του, τον χειρισμό του οποίου έχει η αρμόδια υπηρεσία της Ε.Χ.Α.Ε. Συνιστάται πάντως στους επενδυτές να ορίζουν Χειριστή στην αίτηση εγγραφής και να αποφεύγουν τη μεταφορά των μετοχών τους στον Ειδικό Λογαριασμό, προκειμένου να μπορούν, αμέσως μετά την έναρξη της διαπραγμάτευσης, να διενεργούν πράξεις επί των μετοχών που θα τους κατανεμηθούν.

Επιστάται η προσοχή στους επενδυτές ότι αν δεν αναγράφονται στην αίτηση εγγραφής ο Κωδικός Αριθμός της Μερίδας Επενδυτή, ο Αριθμός του Λογαριασμού Αξιών και ο Κωδικός Αριθμός του Χειριστή, ή αν ο αναγραφόμενος αριθμός είναι λανθασμένος, ο επενδυτής θα αποκλείεται από την κατανομή των μετοχών.

Οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές θα εγγράφονται για τις Προσφερόμενες Μετοχές μέσω των Αναδόχων, με την υποβολή σχετικής αίτησης εγγραφής.

Το Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 2 του Ν. 3401/2005, θα βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού με δημοσίευση σε ηλεκτρονική μορφή:

- στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Χρηματιστηρίου Αθηνών
<http://www.ase.gr/content/gr/companies/candidateco/prospectus>
- στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς <http://www.hcmc.gr>
- στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.migre.gr
- στις ηλεκτρονικές διευθύνσεις των Αναδόχων και του Συμβούλου Έκδοσης της Δημόσιας Προσφοράς.

Επίσης, το Ενημερωτικό Δελτίο θα διατεθεί και σε έντυπη μορφή δωρεάν στα καταστήματα των Κυρίων Αναδόχων, του Συμβούλου Έκδοσης, των Λοιπών Αναδόχων και της «EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.» καθώς και στα γραφεία της Εταιρείας. Ο τρόπος και ο τόπος διάθεσης του έντυπου Ενημερωτικού Δελτίου θα ανακοινωθεί στον Τύπο και στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α.

Οι ημερομηνίες έναρξης και λήξης των εγγραφών, καθώς και τα συγκεκριμένα καταστήματα των Αναδόχων που θα δέχονται τις αιτήσεις εγγραφής, θα ανακοινωθούν εγκαίρως με ανακοίνωση μέσω του Τύπου.

Εάν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς διαπιστωθούν περισσότερες της μίας εγγραφές των ιδίων φυσικών ή νομικών προσώπων με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ. ή/και τα δημογραφικά στοιχεία του εγγεγραμμένου ή διαπιστωθούν από τους Αναδόχους μεθοδεύσεις των επενδυτών για την επίτευξη πολλαπλών εγγραφών, το σύνολο των εγγραφών αυτών θα αντιμετωπίζεται με ευθύνη των Κυρίων Αναδόχων ως ενιαία εγγραφή και θα ισχύσουν οι σχετικοί, με την κατά προτεραιότητα ικανοποίηση των εγγραφών, περιορισμοί.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό του Χ.Α. για την αξιολόγηση της επάρκειας της διασποράς στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. δεν λαμβάνονται υπόψη ποσοστά του μετοχικού κεφαλαίου που κατέχουν: α) μέλη Δ.Σ., β) τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας, γ) συγγενείς α' βαθμού των υφιστάμενων βασικών μετόχων και των διευθυντικών στελεχών και δ) υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν μετοχές το προηγούμενο της υποβολής της αίτησης ημερολογιακό έτος, εκτός αν πρόκειται για Ειδικούς Επενδυτές ή Εταιρείες Επιχειρηματικών Συμμετοχών.

Η ενημέρωση των επενδυτών για τη Δημόσια Προσφορά θα γίνεται μέσω της δημοσίευσης της ανακοίνωσης - πρόσκλησης προς το επενδυτικό κοινό, η οποία θα περιλαμβάνει, κατ' ελάχιστο περιεχόμενο, τα προβλεπόμενα της εγκυκλίου υπ. αρ. 21/22.06.2004 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του άρθρου 31 του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

Λοιπές τυχόν λεπτομέρειες της διαδικασίας εγγραφής θα περιληφθούν στην ανακοίνωση - πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό μέσω του Τύπου.

4.3.3.1 Διαδικασία Διάθεσης Μετοχών σε Θεσμικούς και Λοιπούς Επενδυτές

Η διαδικασία υποβολής των προσφορών των Θεσμικών και Λοιπών Επενδυτών θα διαρκέσει από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς.

Οι προσφορές των Θεσμικών και Λοιπών Επενδυτών στο Βιβλίο Προσφορών θα πραγματοποιηθούν μέσω των Αναδόχων με την ακόλουθη διαδικασία και μπορούν να περιλαμβάνουν εναλλακτικά:

- Τον αριθμό μετοχών που επιθυμεί να αποκτήσει ο επενδυτής στην Τιμή Διάθεσης ανά μετοχή που θα προκύψει από τη διαδικασία,
- Τη συνολική αξία των μετοχών που επιθυμεί να αποκτήσει ο επενδυτής ανεξαρτήτως Τιμής Διάθεσης ανά μετοχή που θα προκύψει από τη διαδικασία,
- Τον αριθμό μετοχών ή τη συνολική αξία και την ανώτατη τιμή που επιθυμεί να καταβάλει ανά μετοχή, και
- Μέχρι τρεις εναλλακτικούς αριθμούς μετοχών με δύο (κατ' ελάχιστο) ή τρεις (το μέγιστο) ανώτατες τιμές ανά μετοχή, μία για κάθε αριθμό μετοχών.

Οι προσφορές που θα υποβάλουν οι Θεσμικοί και Λοιποί Επενδυτές θα συγκεντρώνονται κατά τη διάρκεια της διαδικασίας στο Βιβλίο Προσφορών που θα διαχειρίζονται οι Κύριοι Ανάδοχοι για το σκοπό του προσδιορισμού της ζητούμενης ποσότητας σε εναλλακτικές τιμές καθώς και του συνολικού αριθμού ζητούμενων μετοχών.

Καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας του Βιβλίου Προσφορών, οι Θεσμικοί και Λοιποί Επενδυτές θα μπορούν να τροποποιήσουν τις προσφορές τους και κάθε νέα προσφορά θα ακυρώνει τις προηγούμενες. Οι ενδιαφερόμενοι Θεσμικοί και Λοιποί Επενδυτές μπορούν να πάρουν σχετικές πληροφορίες για τη διαδικασία υποβολής και τροποποίησης προσφορών από τους Αναδόχους.

Το Βιβλίο Προσφορών θα κλείσει την τελευταία ημέρα της περιόδου Δημόσιας Προσφοράς (ώρα 16:00), οπότε όλες οι προσφορές όπως ισχύουν εκείνη τη στιγμή θεωρούνται οριστικές.

Αιτήσεις συμμετοχής που θα υποβάλουν Θεσμικοί και Λοιποί Επενδυτές στο Βιβλίο Προσφορών γίνονται δεκτές, εφόσον είτε έχει καταβληθεί στους Αναδόχους σε μετρητά ή με τραπεζική επιταγή το ισόποσο της συμμετοχής, είτε έχει δεσμευθεί το ισόποσο της συμμετοχής σε πάσης φύσεως τραπεζικούς λογαριασμούς καταθέσεων του επενδυτή ή σε λογαριασμούς των άυλων τίτλων ομολόγων ή εντόκων γραμματίων κεντρικών κυβερνήσεων χωρών της «Ζώνης Α» όπως αυτή ορίζεται στην Π.Δ.Τ.Ε. /2054/1992 (εφεξής «Ζώνης Α»), είτε, τέλος, έχει δεσμευθεί το προϊόν συμφωνίας επαναγοράς φυσικών τίτλων (Reverse Repos) κεντρικών κυβερνήσεων της «Ζώνης Α».

Η αξία συμμετοχής για τους Θεσμικούς και Λοιπούς Επενδυτές εξαρτάται από το είδος της προσφοράς που υποβάλουν στο Βιβλίο Προσφορών. Συγκεκριμένα, σε προσφορές που περιέχουν αριθμό μετοχών, ως αξία συμμετοχής νοείται το γινόμενο του αιτούμενου αριθμού των μετοχών επί την ανώτατη τιμή της προσφοράς, ή αν δεν υπάρχει τέτοια, επί την ανώτατη τιμή του ανακοινωθέντος δεσμευτικού εύρους τιμών. Σε προσφορές που περιέχουν συνολική αξία μετοχών, με ή χωρίς ανώτατη τιμή, ως αξία συμμετοχής νοείται η συνολική αξία των μετοχών. Τέλος οι προσφορές που περιέχουν εναλλακτικούς αριθμούς μετοχών, ως αξία συμμετοχής νοείται το μέγιστο μεταξύ των γινομένων των αιτούμενων μετοχών επί των αντίστοιχων ανώτατων τιμών ή αν δεν υπάρχουν τέτοιες, επί την ανώτατη τιμή του ανακοινωθέντος δεσμευτικού εύρους τιμών. Σε κάθε τροποποίηση των υποβαλλόμενων προσφορών, η αξία συμμετοχής προσαρμόζεται κατάλληλα στη νέα προσφορά.

Η συμμετοχή στη Δημόσια Προσφορά δεν μπορεί να γίνει με προσωπική επιταγή ή με την δέσμευση άλλων αξιόγραφων ή αξιών, όπως μεριδίων αμοιβαίων κεφαλαίων, ή με την παροχή οποιασδήποτε άλλης μορφής εξασφάλισης, όπως εγγυητικής επιστολής, ενχύρου επί αξιόγραφων, εκχώρησης απαιτήσεων κ.λπ. Οι αιτήσεις θα γίνονται δεκτές μόνο εφόσον οι επενδυτές είναι δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι των λογαριασμών βάσει των οποίων εγγράφονται.

Ειδικά για τους αλληλοδαπούς Θεσμικούς και Λοιπούς Επενδυτές, οι Ανάδοχοι μπορούν με ευθύνη τους να δέχονται βεβαιώσεις από Τράπεζες που εδρεύουν σε χώρες της Ζώνης Α, ότι έχουν δεσμευθεί σε αυτές τα απαιτούμενα για την εγγραφή κεφάλαια, σύμφωνα με τα ανωτέρω οριζόμενα.

Μετά την οριστικοποίηση του αριθμού των μετοχών που δικαιούται να αποκτήσει κάθε επενδυτής και της τιμής διάθεσης, θα αποδίδεται στον δικαιούχο το τυχόν καταβληθέν επιπλέον ποσό μετρητών και θα αποδεσμεύονται τα ποσά καταθέσεων ή οι άυλοι τίτλοι με ταυτόχρονη χρέωση του λογαριασμού καταθέσεων ή με ταυτόχρονη καταβολή του ισόποσου της αξίας των μετοχών, που κατανεμήθηκαν στον επενδυτή κατά περίπτωση, από τα ίδια καταστήματα των τραπεζών ή των ΕΠΕΥ στα οποία είχε υποβληθεί η αίτηση εγγραφής. Τα δεσμευθέντα ποσά καταθέσεων υπόκεινται στους όρους της αρχικής κατάθεσης (προθεσμία, επιτόκιο, κ.λ.π.) μέχρι την αποδέσμευση τους καθώς και η επιστροφή του τυχόν καταβληθέντος επιπλέον ποσού μετρητών θα γίνεται εντόκως (σύμφωνα με τα ισχύοντα επιτόκια ανά Τράπεζα και κατηγορία καταθέσεων).

Τυχόν λοιπές λεπτομέρειες της διαδικασίας Προσφοράς θα περιληφθούν στην ανακοίνωση – πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό μέσω του Τύπου.

4.3.3.2 Διαδικασία Διάθεσης Μετοχών σε Ιδιώτες Επενδυτές

Οι αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών θα υποβάλλονται στα καταστήματα των Αναδόχων καθώς και της EFG EUROBANK ERGASIAS, από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς με την ακόλουθη διαδικασία.

Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές θα εγγράφονται στην ανώτατη τιμή του δεσμευτικού εύρους τιμών. Η αξία της συμμετοχής για τους Ιδιώτες Επενδυτές ορίζεται ως ο αριθμός των αιτούμενων μετοχών επί την ανώτατη τιμή του δεσμευτικού εύρους που θα ανακοινωθεί.

Αιτήσεις συμμετοχής των Ιδιωτών Επενδυτών γίνονται δεκτές εφόσον έχει καταβληθεί στους Αναδόχους σε μετρητά ή με τραπεζική επιταγή το ισόποσο της αξίας της συμμετοχής, είτε έχει δεσμευτεί το ισόποσο της συμμετοχής σε πάσης φύσεως τραπεζικούς λογαριασμούς καταθέσεων του επενδυτή ή σε λογαριασμούς του άυλων τίτλων ομολόγων ή εντόκων γραμματίων κεντρικών κυβερνήσεων χωρών της Ζώνης Α, όπως αυτή ορίζεται στην Π.Δ.Τ.Ε./2054/1992 (εφεξής η «Ζώνη Α»), είτε, τέλος, έχει δεσμευτεί το προϊόν συμφωνίας επαναγοράς φυσικών τίτλων (reverse repo) κεντρικών κυβερνήσεων των χωρών της Ζώνης Α.

Η συμμετοχή στη Δημόσια Προσφορά δεν μπορεί να γίνει με προσωπική επιταγή ή με τη δέσμευση άλλων αξιογράφων ή αξιών, όπως μεριδίων αμοιβαίων κεφαλαίων, ή με την παροχή οποιασδήποτε άλλης μορφής εξασφάλισης, όπως εγγυητικής επιστολής, ενεχύρου επί αξιογράφων, εκχώρησης απαιτήσεων κ.λπ. Οι αιτήσεις συμμετοχής θα γίνονται δεκτές μόνο εφόσον οι επενδυτές είναι δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι των λογαριασμών βάσει των οποίων εγγράφονται.

Μετά την οριστικοποίηση του αριθμού των μετοχών που δικαιούται να αποκτήσει κάθε επενδυτής και της Τιμής Διάθεσης, θα αποδίδεται στον δικαιούχο το τυχόν καταβληθέν επιπλέον ποσό μετρητών και θα αποδεσμεύονται τα ποσά καταθέσεων ή οι άυλοι τίτλοι με ταυτόχρονη χρέωση του λογαριασμού καταθέσεων ή με ταυτόχρονη καταβολή του ισόποσου της αξίας των μετοχών που κατανεμήθηκαν στον επενδυτή κατά περίπτωση, από τα ίδια καταστήματα των Τραπεζών ή των Α.Χ.Ε. στα οποία είχε υποβληθεί η αίτηση εγγραφής. Τα δεσμευθέντα ποσά καταθέσεων υπόκεινται στους όρους της αρχικής κατάθεσης (προθεσμία, επιτόκιο κ.λπ.) μέχρι την αποδέσμευσή τους καθώς επίσης και η επιστροφή του τυχόν καταβληθέντος επιπλέον ποσού μετρητών θα γίνεται εντόκως (σύμφωνα με τα ισχύοντα επιτόκια ανά τράπεζα και κατηγορία καταθέσεων).

Τυχόν λοιπές λεπτομέρειες της διαδικασίας εγγραφής θα περιληφθούν στην Ανακοίνωση – Πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό μέσω του Τύπου.

4.3.4 Γενικά Στοιχεία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς

Η κατανομή των Προσφερομένων Μετοχών στους εγγραφόμενους επενδυτές θα πραγματοποιηθεί ως εξής:

- Ποσοστό τουλάχιστον 30% των μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι 750.000 μετοχές) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών ημεδαπών και αλλοδαπών Θεσμικών και Λοιπών Επενδυτών, όπως αυτοί ορίζονται στην υπ' αριθμ. 2/460/10.01.2008 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και
- Ποσοστό τουλάχιστον 30% των μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι 750.000 μετοχές) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών Ιδιωτών Επενδυτών.
- Ποσοστό τουλάχιστον 40% των μετοχών (ήτοι 1.000.000 μετοχές) θα καταμεληθεί μεταξύ των δύο κατηγοριών με βάση τη συνολική ζήτηση που θα εκδηλωθεί σε κάθε κατηγορία επενδυτών.

Αν η ζήτηση σε μία από τις δύο κατηγορίες επενδυτών, Θεσμικοί και Λοιποί – Ιδιώτες, υπολείπεται της αντίστοιχης προσφοράς και δεν έχει ικανοποιηθεί πλήρως η ζήτηση στην άλλη κατηγορία οι πλεονάζουσες μετοχές μεταφέρονται στην κατηγορία με την ανικανοποίητη ζήτηση.

Οι Κύριοι Ανάδοχοι τηρούν στοιχεία και ενημερώνουν σχετικά τους επενδυτές και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για τον τρόπο διαμόρφωσης της ποσοστιαίας κατανομής των μετοχών ανά κατηγορία επενδυτών, όπως προβλέπεται από το άρθρο 4 της υπ. αριθμ. 2/460/10.01.2008 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Οι Ανάδοχοι δεν έχουν αναλάβει την κάλυψη τυχόν αδιάθετων μετοχών αλλά μόνο τη διάθεσή τους στο επενδυτικό κοινό. Στην παρούσα έκδοση δεν προβλέπονται πράξεις σταθεροποίησης της τιμής των μετοχών από τους Κυρίους Αναδόχους.

Η κατανομή των μετοχών μεταξύ των επενδυτών της Δημόσιας Προσφοράς πραγματοποιείται σύμφωνα με τους όρους που προβλέπονται στην υπ. αριθμ. 2/460/10.01.2008 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για κάθε κατηγορία επενδυτών και όπως περιγράφεται κατωτέρω.

Οι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ικανοποίηση των όρων περί διασποράς των μετοχών που έχουν επιβληθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, ούτε προς τις συνέπειες από τυχόν μη ικανοποίηση των όρων αυτών.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό του Χ.Α., όπως ισχύει, η ικανοποίηση του κριτηρίου της επαρκούς διασποράς μετοχών μιας νεο-εισαγόμενης εταιρείας στην Αγορά Αξιών του Χ.Α., προϋποθέτει την κατανομή ποσοστού τουλάχιστον 25% των προς εισαγωγή στο Χ.Α. μετοχών σε τουλάχιστον 2.000 επενδυτές, οι οποίοι να κατέχουν ποσοστό μικρότερο του 2% του συνόλου των μετοχών μετά την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χ.Α. Στους εν λόγω επενδυτές δεν συμπεριλαμβάνονται μέτοχοι που κατέχουν ποσοστό μεγαλύτερο του 2% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, όπως αυτό διαμορφώνεται μετά την εισαγωγή της στο Χ.Α., καθώς επίσης και μέτοχοι που πληρούν τα κριτήρια της παραγράφου 3.1.2.1.4.⁽⁸⁾ του Κανονισμού του Χ.Α. (εγκριτική απόφαση υπ' αριθμ. 1/477/01.07.2008 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς), όπως ισχύει.

(8) Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου, διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας, συγγενείς α' βαθμού των υφιστάμενων βασικών μετόχων και των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας και υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν μετοχές το προηγούμενο της υποβολής της αίτησης ημερολογιακό έτος, εκτός αν πρόκειται για θεσμικούς επενδυτές ή εταιρείες επιχειρηματικών συμμετοχών.

Επιπρόσθετα, σημειώνεται ότι, κατά το στάδιο της κατανομής των μετοχών στους επενδυτές, ενδέχεται να προκύψει από τα στοιχεία των εγγραφών ότι δεν πρόκειται να ικανοποιηθεί η προϋπόθεση της επαρκούς διασποράς με βάση το κριτήριο της κατανομής του 25% των μετοχών σε 2.000 πρόσωπα που να κατέχουν κάτω του 2% του συνόλου των μετοχών μετά την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χ.Α. Επιπλέον υφίσταται και το ενδεχόμενο να συμμετάσχουν στην έκδοση λιγότεροι από 2.000 επενδυτές.

Οι Ανάδοχοι θα λάβουν υπόψη τις ανάγκες ικανοποίησης του κριτηρίου της επαρκούς διασποράς κατά την κατανομή των μετοχών. Σχετικά με τον τρόπο επίτευξης επαρκούς διασποράς των μετοχών της Εταιρείας μετά τη διενέργεια της Προσφοράς βλ. ενότητα 4.2.2 «Διασπορά» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Εάν βάσει των οριστικών στοιχείων κατανομής δεν ικανοποιείται το κριτήριο της επαρκούς διασποράς, οι Ανάδοχοι θα διατηρήσουν τα κεφάλαια των επενδυτών δεσμευμένα στους λογαριασμούς των εγγραφόμενων μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης περί της εισαγωγής από το Δ.Σ. του Χ.Α. Σε περίπτωση που η σχετική απόφαση είναι αρνητική, τότε τα κεφάλαια των επενδυτών θα αποδεσμευτούν και θα τους αποδοθούν (επομένως δεν θα λάβουν μετοχές της Εκδότριας). Τα δεσμευθέντα ποσά καταθέσεων υπόκεινται στους όρους της αρχικής κατάθεσης (προ-θεσμία, επιτόκιο κ.λ.π.) μέχρι την αποδέσμευσή τους, καθώς επίσης και η απόδοση ποσού μετρητών θα γίνεται εντόκως (σύμφωνα με τα ισχύοντα επιτόκια ανά τράπεζα και κατηγορία καταθέσεων).

Σημειώνεται ότι οι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ενδεχόμενη μη εισαγωγή των μετοχών της Εκδότριας στην κατηγορία Μεσαίας & Μικρής Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, είτε ο λόγος αφορά στην Εταιρεία είτε όχι.

Η κατανομή των Προσφερόμενων Μετοχών στους επενδυτές δεν εξαρτάται από την Τράπεζα - ΕΠΕΥ μέσω της οποίας υποβλήθηκαν οι αιτήσεις εγγραφής.

Βάσει του Κανονισμού του Χ.Α. οι Κύριοι Ανάδοχοι θα ολοκληρώσουν τη διαδικασία υποβολής στο Χ.Α. όλων των δικαιολογητικών που απαιτούνται για την έγκριση της εισαγωγής των μετοχών από το Δ.Σ. του Χ.Α. εντός 5 εργάσιμων ημερών από τη λήξη της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς. Η έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας πραγματοποιείται εντός 15 ημερολογιακών ημερών από την ημερομηνία εγκρίσεως από το Δ.Σ. του Χ.Α. της εισαγωγής των μετοχών.

Το αντίτιμο της αξίας των Προσφερομένων Μετοχών που θα κατανεμηθούν στους Επενδυτές εκτιμάται ότι θα καταβληθεί στους Αναδόχους βάσει του αναμενόμενου χρονοδιαγράμματος της ενότητας 4.4 «ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Η «παράδοση» των μετοχών συντελείται με την οριστική καταχώρησή τους στους Λογαριασμούς Αξιών των δικαιούχων. Η ημερομηνία καταχώρησης των μετοχών στους Λογαριασμούς Αξιών των δικαιούχων θα γίνει αμέσως μετά την ολοκλήρωση των σχετικών διαδικασιών και θα γνωστοποιηθεί με ανακοίνωση της Εταιρείας στον Τύπο, μία τουλάχιστον εργάσιμη ημέρα πριν την έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α.

Οι επενδυτές δεν βαρύνονται με κόστη και φόρους για τη μεταβίβαση των Προσφερόμενων Μετοχών και την καταχώρησή τους στους Λογαριασμούς Αξιών.

Ο αριθμός των μετοχών που θα κατανεμηθεί σε κάθε επενδυτή θα αντιστοιχεί σε ακέραιο αριθμό μονάδων διαπραγμάτευσης. Μονάδα διαπραγμάτευσης είναι ο τίτλος της μίας (1) μετοχής. Οι μετοχές της έκδοσης είναι εκφρασμένες σε ευρώ.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν. 3401/2005 κάθε νέο σημαντικό στοιχείο, ουσιώδους ανακρίβειας ή ουσιώδους σφάλμα σχετικά με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, που μπορεί να επηρεάσει την αξιολόγηση των κινητών αξιών και ανακύπτει ή διαπιστώνεται κατά το χρόνο που μεσολαβεί από

την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή την έναρξη διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη αγορά αναφέρεται σε συμπλήρωμα του ενημερωτικού Δελτίου.

Επενδυτές οι οποίοι έχουν ήδη συμφωνήσει να αγοράσουν τις κιντές αξίες ή έχουν εγγραφεί για την αγορά κιντών αξιών πριν από τη δημοσίευση του συμπληρώματος, μπορούν να υπαναχωρήσουν από την αγορά ή την εγγραφή το αργότερο εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος.

Επίσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8, παρ. 3 του Ν.3401/2005, οι επενδυτές οι οποίοι έχουν ήδη συμφωνήσει να αγοράσουν τις κιντές αξίες ή έχουν εγγραφεί για την αγορά κιντών αξιών, μπορούν να αποσύρουν την αίτηση συμμετοχής τους το αργότερο μέσα σε δύο (2) εργάσιμες ημέρες μετά τη δημοσίευση του δεσμευτικού εύρους τιμής διάθεσης των μετοχών, όπως προβλέπεται στο άρθρο 8, παράγραφος 1 της απόφασης 2/460/10.01.2008 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η «παράδοση» των μετοχών συντελείται με την οριστική καταχώρισή τους στους Λογαριασμούς Αξιών των δικαιούχων, η οποία θα γίνει μετά την ολοκλήρωση των σχετικών διαδικασιών και η ημερομηνία της θα γνωστοποιηθεί με ανακοίνωση της Εταιρείας στον Τύπο και στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. μία τουλάχιστον ημέρα πριν την έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α.

4.3.4.1 Κατανομή Μετοχών σε Θεσμικούς και Λοιπούς Επενδυτές

Η κατανομή των προσφερόμενων μετοχών στους Θεσμικούς και Λοιπούς Επενδυτές θα πραγματοποιηθεί από τους Κυρίους Αναδόχους, σύμφωνα με την απόφαση 2/460/10.01.2008 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Για την κατανομή των μετοχών στους Θεσμικούς και Λοιπούς Επενδυτές που θα συμμετάσχουν στη διαδικασία του Βιβλίου Προσφορών, θα πραγματοποιηθεί αξιολόγηση των υποβληθεισών προσφορών, κατά την οποία θα συνεκτιμηθούν τα εξής ενδεικτικά κριτήρια:

- Το είδος του Επενδυτή, ανάλογα με την εκτίμηση των Κυρίων Αναδόχων για το χρονικό ορίζοντα διακράτησης των μετοχών. Ο υψηλότερος συντελεστής κατανομής θα δοθεί στην κατηγορία με τον εκτιμώμενο μακρύτερο ορίζοντα διακράτησης των μετοχών της Εταιρείας. Ειδικότερα, η σειρά προτεραιότητας που θα ακολουθηθεί είναι:
 1. Μετοχικά αμοιβαία κεφάλαια και εταιρείες επενδύσεων χαρτοφυλακίου,
 2. Ασφαλιστικά ταμεία και ασφαλιστικές εταιρείες,
 3. Μικτά αμοιβαία κεφάλαια,
 4. Πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις παροχής επενδυτικών υπηρεσιών,
 5. Λοιποί Θεσμικοί, και
 6. Λοιποί Επενδυτές ανάλογα με την εκτίμηση των Κυρίων Αναδόχων.
- Ο χρόνος υποβολής της προσφοράς.
- Το μέγεθος της προσφοράς.
- Η προσφερόμενη τιμή και ειδικότερα η συμβολή των προσφορών ενός Επενδυτή της κατηγορίας Θεσμικών και Λοιπών στη διαμόρφωση ελκυστικής τιμής.
- Η χρηματιστηριακή συμπεριφορά σε προηγούμενες περιπτώσεις προσφοράς μετοχών και η εκτιμώμενη συμπεριφορά μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης.

Είναι στη διακριτική ευχέρεια των Κυρίων Αναδόχων να χρησιμοποιήσουν ένα ή οποιοδήποτε συνδυασμό από τα ανωτέρω κριτήρια. Επισημαίνεται ότι δεν υπάρχει καμία υποχρέωση αναλογικής ή άλλου είδους ικανοποίησης των υποβληθεισών προσφορών Θεσμικών και Λοιπών Επενδυτών.

Σε ενδεχόμενη μερική κάλυψη της Δημόσιας Προσφοράς, θα κατανεμηθούν στους επενδυτές το 100% των μετοχών για τις οποίες εγγράφησαν, λαμβάνοντας υπόψη τον ακόλουθο περιορισμό: σύμφωνα με την απόφαση 2/460/10.01.2008 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, το ανώτατο ποσοστό μετοχών που μπορεί να κατανεμηθεί σε κάθε Επενδυτή της Κατηγορίας Θεσμικών και Λοιπών δεν μπορεί να υπερβαίνει το **4%** του συνόλου των Προσφερομένων με Δημόσια Προσφορά Μετοχών. Συνεπώς σε καμία περίπτωση δεν θα κατανεμηθούν περισσότερες από **100.000** μετοχές σε ένα Επενδυτή της κατηγορίας Θεσμικών και Λοιπών.

4.3.4.2 Κατανομή Μετοχών σε Ιδιώτες Επενδυτές

Σύμφωνα με την απόφαση 2/460/10.01.2008 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, το ποσοστό μετοχών που θα κατανεμηθεί στους Ιδιώτες Επενδυτές θα είναι μεγαλύτερο ή ίσο του 30% και μικρότερο ή ίσο του 70% του συνόλου των μετοχών που προσφέρονται με Δημόσια Προσφορά.

Κατά την κατανομή των Προσφερόμενων Μετοχών στα φυσικά ή νομικά πρόσωπα της Κατηγορίας Ιδιωτών Επενδυτών, θα δοθεί προτεραιότητα σε όλες τις αιτήσεις εγγραφής για το τμήμα τους που αφορά **έως 875 μετοχές («κατά προτεραιότητα όριο»)** εφόσον διατεθεί στην συγκεκριμένη κατηγορία το 70% του συνόλου των μετοχών που προσφέρονται με Δημόσια Προσφορά.

Το κατά προτεραιότητα όριο δύναται να αναπροσαρμοστεί προς τα κάτω με βάση τη ζήτηση που θα εκδηλωθεί κατά την Δημόσια Προσφορά με μείωση του ανά επενδυτή κατανεμόμενου αριθμού μετοχών.

Οι Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς θα ενημερώσουν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το επενδυτικό κοινό για το κατά προτεραιότητα όριο της τελικής κατανομής.

Σε ενδεχόμενη μερική κάλυψη της Δημόσιας Προσφοράς, θα κατανεμηθεί στους επενδυτές το 100% των μετοχών για τις οποίες εγγράφησαν, λαμβάνοντας υπόψη τον ακόλουθο περιορισμό: σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 6 της απόφασης 2/460/10.01.2008 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, το ανώτατο ποσοστό μετοχών που δύναται να κατανεμηθεί σε κάθε Ιδιώτη Επενδυτή ορίζεται σε **2%** επί του συνόλου των Προσφερόμενων με Δημόσια Προσφορά Μετοχών. Συνεπώς σε καμία περίπτωση δεν θα κατανεμηθούν περισσότερες από **50.000** μετοχές σε έναν Ιδιώτη Επενδυτή.

Αν μετά την ικανοποίηση των κατά προτεραιότητα εγγραφών παραμένουν **αδιάθετες μετοχές**, αυτές θα κατανεμηθούν στους επενδυτές που εγγράφησαν για αριθμό μετοχών μεγαλύτερο του τελικά διαμορφωμένου κατά προτεραιότητα ορίου, **αναλογικά με βάση το μη ικανοποιηθέν τμήμα της εγγραφής τους και μέχρι του ορίου κατανομής των 50.000 μετοχών.**

4.4 ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της Δημόσιας Προσφοράς και της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στην Αγορά Αξιών του Χ.Α., είναι το ακόλουθο:

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΓΕΓΟΝΟΣ
T	Έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
T+8	Δημοσίευση Ενημερωτικού Δελτίου
T+9	Δημοσίευση στον ημερήσιο τύπο καθώς και στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. του τρόπου και του τόπου διάθεσης του Ενημερωτικού Δελτίου μέσω της Ανακοίνωσης-Πρόσκλησης στο επενδυτικό κοινό
T+12	Ανακοίνωση δεσμευτικού εύρους τιμών μέσω της Ανακοίνωσης-Πρόσκλησης στο επενδυτικό κοινό
T+13	Έναρξη Δημόσιας Προσφοράς
T+15	Λήξη Δημόσιας Προσφοράς
T+18	Ανακοίνωση της Τιμής Διάθεσης και κατανομή των Προσφερόμενων μετοχών
T+19	Αποδέσμευση κεφαλαίων επενδυτών και καταβολή αντιτίμου των κατανεμηθεισών μετοχών από τους Θεσμικούς και Λοιπούς Επενδυτές και Ιδιώτες Επενδυτές για το τμήμα της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου με Δημόσια Προσφορά
T+21*	Έγκριση από το Δ.Σ. του Χ.Α. της διασποράς και της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α.
T+22	Πίστωση των μετοχών στους Λογαριασμούς Αξιών των δικαιούχων επενδυτών
T+27	Έναρξη διαπραγμάτευσης του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. στη κατηγορία Μεσαίας και Μικρής Κεφαλαιοποίησης.

* Τελεί υπό την αίρεση της σύγκλησης του Δ.Σ. του Χ.Α. την ανωτέρω ημερομηνία προκειμένου να εγκρίνει τη διασπορά και την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι, το ανωτέρω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από αρκετούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Στην περίπτωση αυτή θα υπάρξει σχετική ανακοίνωση στον Τύπο.

Βάσει της απόφασης 2/460/10.01.2008 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει, το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς, οι Κύριοι Ανάδοχοι θα δημοσιεύσουν σύμφωνα με το άρθρο 8 της παραπάνω απόφασης την Τιμή Διάθεσης.

Βάσει του Κανονισμού Αναδοχών, της απόφασης 2/460/10.01.2008 και της εγκυκλίου 23 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς, θα εκδοθεί από τους Κυρίους Αναδόχους ανακοίνωση για την έκβαση της παρούσας προσφοράς, η οποία θα δημοσιευθεί στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. και θα αναφέρει:

- τον αριθμό των μετοχών που προσφέρθηκαν και τα συνολικά κεφάλαια που συγκεντρώθηκαν,
- την Τιμή Διάθεσης ανά κατηγορία Επενδυτή,
- το γενικό συντελεστή κάλυψης της προσφοράς, τον αριθμό των μετοχών για τον οποίο εκδηλώθηκε ζήτηση ανά κατηγορία επενδυτών (Θεσμικοί και Λοιποί – Ιδιώτες) και τον αριθμό καθώς και το ποσοστό των μετοχών που τελικά κατανεμήθηκαν σε κάθε κατηγορία επενδυτών
- στοιχεία σχετικά με την κατανομή των μετοχών στην παρούσα προσφορά.

4.5 ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ, ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΚΑΙ ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς είναι η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» και η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.».

Σύμβουλος Έκδοσης της παρούσας Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου είναι η «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.».

Οι Ανάδοχοι έχουν αναλάβει την διάθεση των Προσφερόμενων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά σύμφωνα με την κάτωθι κατανομή:

ΑΝΑΔΟΧΟΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΜΕΡΙΔΙΟ % ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ
ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ			
MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	Μητροπόλεως 20 & Κομνηνών, 54624 Θεσσαλονίκη	175.000	7,00%
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	Αμερικής 4, 10564 Αθήνα	675.000	27,00%
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ			
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.	Λεωφ. Κηφισίας 24 Β, 15125 Μαρούσι	500.000	20,00%
ΛΟΙΠΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ			
ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK Α.Ε.	Λεωφ. Συγγρού 182, 17671 Καλλιθέα	300.000	12,00%
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.	Σοφοκλέους 11, 10235 Αθήνα	250.000	10,00%
EFG TELESIS FINANCE Α.Ε.Π.Ε.Υ.	Φιλελλήνων 10, 10557 Αθήνα	225.000	9,00%
ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	Σταδίου 40, 10252 Αθήνα	200.000	8,00%
EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	Παλαιοβόλου 7, Χαλάνδρι 15232	175.000	7,00%

Όλα τα θέματα σχετικά με τη διαδικασία αναδοχής ρυθμίζονται οριστικά στη σύμβαση αναδοχής η οποία θα υπογραφεί από το σχήμα των Αναδόχων και την Εταιρεία πριν την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς.

Η Εταιρεία θα καταβάλει στους Αναδόχους και τον Σύμβουλο αμοιβή (προμήθεια), η οποία υπολογίζεται ως εξής:

- Προμήθεια Αναδοχής, η οποία θα κατανεμηθεί μεταξύ όλων των Αναδόχων, ίση με 1,0% επί του αντιτίμου των μετοχών που έχουν αναδεχθεί.
- Προμήθεια Διάθεσης, η οποία θα κατανεμηθεί σε όλους τους Αναδόχους, ίση με 2,80% επί του αντιτίμου των μετοχών που θα κατανεμηθούν σε επενδυτές προσέληκτους του κάθε Αναδόχου
- Προμήθεια Συντονισμού, η οποία καταβάλλεται εξ' ημισείας στους Κυρίους Αναδόχους, ίση με 0,40% επί του αντιτίμου των μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς.
- Κατά τη διακριτική ευχέρεια της Εταιρείας ενδέχεται να καταβληθεί, εξ' ημισείας στους Κυρίους Αναδόχους, Προμήθεια Κινήτρου, ίση με 0,40% επί του αντιτίμου των μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς.
- Αμοιβή του Συμβούλου της Δημόσιας Προσφοράς ύψους € 130 χιλ.

Οι συνολικές δαπάνες έκδοσης (προμήθεια Αναδόχων, αμοιβή Συμβούλου Προσφοράς, δαπάνες έκτακτου οικονομικού-λογιστικού ελέγχου, νομικού ελέγχου, εκτύπωσης και διανομής του Ενημερωτικού Δελτίου, ανακοινώσεις στον τύπο, δικαιώματα Χ.Α. και Ε.Χ.Α.Ε., τέλος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κ.λπ.) εκτιμώνται σε ποσό της τάξης των € 1.022 χιλ. θα καλυφθούν εξ ολοκλήρου από την Εταιρεία και αναλύονται ως εξής:

- Τα δικαιώματα Χ.Α. (το μέγιστο έως € 42 χιλ.) και Ε.Χ.Α.Ε. (το μέγιστο έως € 39 χιλ.), και το τέλος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (το μέγιστο έως € 19 χιλ.)
- Οι δαπάνες που σχετίζονται με τους έκτακτους ελέγχους (οικονομικός-λογιστικός και νομικός έλεγχος) εκτιμάται ότι θα ανέλθουν στο ποσό των € 53 χιλ.)
- Η συνολική δαπάνη για τις προμήθειες Συντονισμού, Αναδοχής και Διάθεσης των Αναδόχων, την αμοιβή του Συμβούλου Προσφοράς εκτιμάται ότι θα ανέλθει σε € 602 χιλ.
- Οι λοιπές δαπάνες που σχετίζονται με την Προσφορά (κόστος εκτύπωσης και αποστολής του Ενημερωτικού Δελτίου, μηχανογραφική υποστήριξη, ανακοινώσεις στον τύπο κ.λπ.) εκτιμάται ότι θα ανέλθουν σε € 185 χιλ.
- Ποσό € 75.000 για φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου και ποσό € 7.500 για φόρο υπέρ Επιτροπής Ανταγωνισμού.

Σημειώνεται ότι, τα ανωτέρω ποσά έχουν υπολογιστεί κατά προσέγγιση, αποτελούν εκτίμηση σχετικά με το ύψος που δύνανται να ανέλθουν οι δαπάνες της παρούσας προσφοράς και ενδέχεται να διαφέρουν από το τελικό ύψος των δαπανών.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης, οι Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς καθώς και τα πρόσωπα που ενεργούν για λογαριασμό τους, δηλώνουν ότι δεν έχουν συμφέροντα τα οποία δύναται να επηρεάσουν σημαντικά την προτεινόμενη Δημόσια Προσφορά με την εξαίρεση: i) των αμοιβών που θα λάβουν με την επιτυχή ολοκλήρωση της προτεινόμενης Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου (βλ. σχετικά ενότητες 4.5 «ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ, ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΚΑΙ ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ» και 4.6 «ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΑΔΟΧΗ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου), ii) των μισθωμάτων που καταβάλλει η «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» και η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» στην Εταιρεία για την μίσθωση ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρείας (τα μισθώματα που κατέβαλαν οι Κύριοι Ανάδοχοι στην Εταιρεία για την χρήση 2008 ανήλθαν σε € 858 χιλ. και € 334 χιλ. ενώ για την περίοδο 01.01-31.03.2009 ανήλθαν σε € 351 χιλ. και € 97 χιλ., αντίστοιχα), iii) της παροχής υπηρεσιών Θεματοφυλακής από την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» στην Εταιρεία βάσει της από 01.08.2008 μεταξύ τους σύμβασης, iv) του κοινού μέλους του Δ.Σ. της Εταιρείας και της «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.», κ. Ευθύμιου Μπουλούτα και του κοινού μέλους του Δ.Σ. της Εταιρείας και της «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.», κ. Κυριάκου Μάγειρα και v) τυχόν συναλλαγών των ομίλων του Συμβούλου Έκδοσης και των Κυρίων Αναδόχων με την Εταιρεία στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας τους και έχουν ληφθεί όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να διασφαλίσουν την ανεξαρτησία τους από την Εταιρεία.

Επιπλέον, οι Κύριοι Ανάδοχοι, ο Σύμβουλος και οι συνδεδεμένες με αυτούς εταιρείες δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που αποτελούν βασικούς μετόχους της Εκδότριας, πλην ενδεχόμενων δανειοληπτικών, καταθετικών και χρηματιστηριακών συμβάσεων μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές συναλλαγές.

Την 31.03.2009, οι συναλλαγές της Εταιρείας με την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» αφορούν κατά κύριο λόγο σε καταθέσεις όψεως και προθεσμίας ύψους € 542.437 και σε εγγυήσεις μισθωμάτων ύψους € 210.662. Η Εταιρεία δεν διατηρεί δανειακές συμβάσεις με την «MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.».

Την 31.03.2009, οι συναλλαγές της Εταιρείας με την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» αφορούν σε καταθέσεις όψεως ύψους € 14.826,84 και σε εγγυήσεις μισθωμάτων ύψους € 21.180. Η Εταιρεία δεν διατηρεί δανειακές συμβάσεις με την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.».

Τέλος, σημειώνεται ότι η συνεργασία των Κυρίων Αναδόχων και του Συμβούλου Έκδοσης με την Εταιρεία είναι στους συνήθεις όρους αγοράς.

4.6 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΑΔΟΧΗ

Σε περίπτωση που δεν αναληφθεί πλήρως το σύνολο των Προσφερομένων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά από το επενδυτικό κοινό, οι Ανάδοχοι δεν υποχρεούνται να αγοράσουν τις αδιάθετες μετοχές. Οι Ανάδοχοι έχουν αναλάβει μόνο τη διάθεση των μετοχών στο επενδυτικό κοινό.

Οι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ικανοποίηση των όρων περί διασποράς των μετοχών που έχουν επιβληθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, ούτε προς τις συνέπειες από τυχόν μη ικανοποίηση των όρων αυτών.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό του Χ.Α., όπως ισχύει, η ικανοποίηση του κριτηρίου της επαρκούς διασποράς μετοχών μιας νεοεισαγόμενης στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. εταιρείας, προϋποθέτει την κατανομή ποσοστού τουλάχιστον 25% των προς εισαγωγή στο Χ.Α. μετοχών της Εκδότριας σε τουλάχιστον 2.000 επενδυτές. Στους εν λόγω επενδυτές δεν συμπεριλαμβάνονται μέτοχοι που κατέχουν ποσοστό άνω του 2% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, όπως αυτό διαμορφώνεται μετά την εισαγωγή της στο Χ.Α., καθώς επίσης και μέτοχοι που πληρούν τα κριτήρια της παραγράφου 3.1.2.1.4⁽⁹⁾ του Κανονισμού του Χ.Α. (εγκριτική απόφαση υπ' αριθμ. 1/477/1.7.2008 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς), όπως ισχύει.

Για την παρούσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου δεν υπάρχει πρόβλεψη για μερική κάλυψη, σύμφωνα με το άρθρο 13α παρ.1 του Κ.Ν.2190/1920. Σε περίπτωση που δεν αναληφθεί το σύνολο των Προσφερομένων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά από το επενδυτικό κοινό, τότε η Δημόσια Προσφορά θα ακυρωθεί και τα κεφάλαια των επενδυτών θα αποδεδουλευθούν και θα τους αποδοθούν. Σε περίπτωση που η Δημόσια Προσφορά καλυφθεί αλλιώς βάσει των οριστικών στοιχείων κατανομής δεν ικανοποιείται το κριτήριο της επαρκούς διασποράς, οι Ανάδοχοι θα διατηρήσουν τα κεφάλαια των επενδυτών δεσμευμένα στους λογαριασμούς των εγγεγραμμένων μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης περί της εισαγωγής από το Δ.Σ. του Χ.Α. Σε περίπτωση που η σχετική απόφαση είναι αρνητική, τότε τα κεφάλαια των επενδυτών θα αποδεδουλευθούν και θα τους αποδοθούν.

Σημειώνεται ότι, οι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ενδεχόμενη μη εισαγωγή των μετοχών της Εκδότριας στην κατηγορία Μεσαίας & Μικρής Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, είτε ο λόγος αφορά την Εταιρεία ή όχι.

Επιπρόσθετα, οι Ανάδοχοι διατηρούν μέχρι την έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης αναδοχής και διακοπής της Δημόσιας Προσφοράς στην περίπτωση:

- Διακοπής των συναλλαγών επί μετοχών ή γενικής διακοπής ή περιορισμού των συναλλαγών στο Χ.Α., ή εν γένει διακοπής των συναλλαγών στις διεθνείς κεφαλαιαγορές,

(9) Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου, διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας, συγγενείς α' βαθμού των υφιστάμενων βασικών μετόχων και των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας και υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν μετοχές το προηγούμενο της υποβολής της αίτησης ημερολογιακό έτος, εκτός αν πρόκειται για θεσμικούς επενδυτές ή εταιρείες επιχειρηματικών συμμετοχών.

- που συμβούν στην Εταιρεία ή γενικότερα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, γεγονότα οικονομικής ή άλλης φύσεως, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, σημαντικές αλλαγές στις διεθνείς κεφαλαιαγορές, ή αλλαγές ή ενδείξεις για επικείμενη μεταβολή των ελληνικών ή διεθνών πολιτικών ή οικονομικών συνθηκών ή των τιμών συναλλάγματος, απεργία ή στάση εργασίας τραπεζών στην Ελλάδα, τα οποία κατά τη δίκαιη κρίση των Κυρίων Αναδόχων, μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά την επιτυχία της Δημόσιας Προσφοράς ή/ και την πορεία της τιμής της μετοχής της Εταιρείας κατά την έναρξη της διαπραγμάτευσης,
- γεγονότων ανωτέρας βίας, όπως ενδεικτικά κήρυξης πολέμου, απεργίας, εκδήλωσης τρομοκρατικής ενέργειας ή κατάστασης ανάγκης στην Ελληνική Επικράτεια ή στο εξωτερικό,
- παραβίασης από την Εταιρεία οποιαδήποτε υποχρέωσης που έχει αναλάβει ή διαβεβαίωσης που έχει παράσχει στο Ενημερωτικό Δελτίο και στη σύμβαση αναδοχής ή σε περίπτωση που οποιαδήποτε δήλωσή της αποδειχθεί ανακριβής, αναληθής ή παραπλανητική ή δεν εκπληρωθούν στο ακέραιο, οι οποίες υποχρεώσεις, εγγυήσεις και δηλώσεις της Εταιρείας οι οποίες συνομολογείται ότι αποτελούν στο σύνολό τους ουσιώδεις όρους της σύμβασης αναδοχής,
- μη έγκρισης εισαγωγής των μετοχών στο Χ.Α. ή ματαίωσης της Δημόσιας Προσφοράς για οποιοδήποτε λόγο,
- που μετά τη δημοσίευση τυχόν συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου ασκηθεί το δικαίωμα υπαναχώρησης από τέτοιο αριθμό επενδυτών και για τέτοιο αριθμό μετοχών ώστε κατά την κρίση των Κυρίων Αναδόχων να ενδέχεται να μη διασφαλίζεται η προβλεπόμενη εκ του νόμου διασπορά των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. ή και να δημιουργούνται προβλήματα στη διαδικασία εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α.

Μετά την πιστοποίηση της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου και την σχετική έγκριση από τη Νομαρχία, δεν είναι δυνατή η ανάκληση της Δημόσιας Προσφοράς, για οποιοδήποτε λόγο.

4.7 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ

4.7.1 Γενικά

Η Εταιρεία έχει εκδώσει μόνο κοινές ονομαστικές μετοχές. Κάθε μετοχή της Εταιρείας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Κ.Ν. 2190/1920 και το Καταστατικό της, το οποίο δεν περιέχει διατάξεις περισσότερο περιοριστικές από αυτές που προβλέπει ο Νόμος. Το καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα υπέρ συγκεκριμένων προσώπων.

Η κατοχή του τίτλου της μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο της του καταστατικού της Εταιρείας και των νόμιμων αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της, έστω και αν δεν έλαβαν μέρος σε αυτές οι μέτοχοι.

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι ονομαστικές, αδιαίρετες και επιτρέπεται να ενσωματώνονται σε τίτλους ονομαστικούς, οι οποίοι περιλαμβάνουν μία ή περισσότερες μετοχές. Οι προαναφερθέντες τίτλοι, σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, μετά την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της για την εισαγωγή των μετοχών της στο Χρηματιστήριο, μετατρέπονται σε άυλη μορφή.

Η ευθύνη των μετόχων περιορίζεται μέχρι του ποσού της ονομαστικής αξίας των μετοχών που κατέχουν. Οι μέτοχοι μετέχουν στη διοίκηση και τα κέρδη της Εταιρείας σύμφωνα με το Νόμο και τις διατάξεις του Καταστατικού της. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή παρακολουθούν αυτή σε οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του μετόχου.

Οι μετοχές είναι αδιαίρετες. Σε περίπτωση συγκυριότητας επί μίας ή περισσότερων μετοχών, τα δικαιώματα των συγκυρίων θα ασκούνται από κοινό εκπρόσωπο και, ελλείψει αυτού, θα αναστέλλεται η άσκσή τους. Οι συγκύριοι της μετοχής ευθύνονται εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή.

Κάθε μέτοχος μπορεί να ζητήσει δέκα (10) ημέρες πριν την Τακτική Γενική Συνέλευση τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τις σχετικές εκθέσεις των ελεγκτών και του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Οι δανειστές του μετόχου και οι διάδοχοί τους σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να προκαλέσουν την κατάσχεση ή τη σφράγιση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή των βιβλίων της Εταιρείας, ούτε να ζητήσουν τη διανομή ή εκκαθάρισή της, ούτε να αναμειχθούν οπωσδήποτε στη διοίκηση ή τη διαχείρισή της.

Οι διαφορές που απορρέουν ή έχουν σχέση με τη μετοχική ιδιότητα υπάγονται στη δικαιοδοσία των δικαστηρίων της Αθήνας και διέπονται από το Ελληνικό Δίκαιο.

Σε ότι αφορά τη διαδικασία κατάθεσης των μετοχών προκειμένου να συμμετέχει ο μέτοχος στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρείας και τη διαδικασία πληρωμής του μερίσματος θα εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό Λειτουργίας και Εκκαθάρισης του Συστήματος Άυλων Τίτλων της «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑ Α.Ε.», όπως εκάστοτε ισχύει.

4.7.2 Δικαίωμα μερίσματος

Σύμφωνα με το άρθρο 42 του Καταστατικού της Εταιρείας και σε εφαρμογή των σχετικών διατάξεων του άρθρου 27 του Ν. 2778/1999 για τις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, η Εταιρεία υποχρεούται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των ετήσιων καθαρών κερδών της (προ φόρων). Η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος επιτρέπεται μόνο μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και εφόσον γίνεται με σκοπό είτε τον σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε τη δρεπάν διανομή μετοχών στους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις της σχετικής νομοθεσίας.

Το ποσό που εγκρίνεται για διανομή ως μέρισμα απαιτείται να καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και σε ημερομηνία που ορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση, ή εάν υπάρχει εξουσιοδότηση στην απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, από το Διοικητικό Συμβούλιο. Ο τρόπος και ο τόπος καταβολής ανακοινώνεται μέσω του Χ.Α. και του Τύπου.

Σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία (άρθρο 46 του Ν.2190/1920), το Δ.Σ. της Εταιρείας έχει το δικαίωμα να καταβάλλει προμέρισμα (χωρίς να απαιτείται απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας) εφόσον δημοσιευτούν ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες πριν τη διανομή του προμερίσματος και υποβληθούν στο Υπουργείο Ανάπτυξης. Το ποσό που καταβάλλεται ως προμέρισμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50% των καθαρών κερδών που εμφανίζονται στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και με την επιφύλαξη των διατάξεων για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης το σύνολο των Ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας είναι ή μετά τη διανομή αυτή θα είναι κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, προσαυξημένο με τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από το νόμο ή το Καταστατικό.

Μέτοχοι, οι οποίοι δεν ζήτησαν εγκαίρως τα μερίσματά τους, δεν έχουν κατά της Εταιρείας καμία αξίωση για τόκους.

Τα μερίσματα που δεν έχουν ζητηθεί για μια πενταετία από τότε που κατέστησαν απαιτητά, παραγράφονται υπέρ του Δημοσίου.

Επιπρόσθετα στα ανωτέρω, βλ. σχετικά ενότητα 3.18 «Μερισματική Πολιτική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

4.7.3 Δικαίωμα ψήφου και περιορισμοί

Κάθε μέτοχος έχει δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Οι μέτοχοι που δικαιούνται να συμμετάσχουν στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιπροσωπευθούν σε αυτήν από άλλο πρόσωπο, κατάλληλα εξουσιοδοτημένο. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου. Ο αριθμός των ψήφων κάθε μετόχου ισούται με τον αριθμό των μετοχών του.

Οι μετοχές είναι αδιαίρετες. Σε περίπτωση συγκυριότητας μετοχής, τα δικαιώματα των συγκυρίων ασκούνται από κοινό αντιπρόσωπο. Οι συγκύριοι της μετοχής ευθύνονται εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή.

Συγκύριοι μετοχής για να έχουν δικαίωμα ψήφου, πρέπει να υποδείξουν στην Εταιρεία εγγράφως ένα κοινό εκπρόσωπο για τη μετοχή αυτή, ο οποίος θα τους εκπροσωπήσει στη Γενική Συνέλευση, μέχρι δε τον καθορισμό αυτού αναστέλλεται η άσκηση των δικαιωμάτων τους.

Σε ό,τι αφορά στη διαδικασία κατάθεσης των μετοχών προκειμένου να συμμετάσχει ο μέτοχος στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρείας, θα εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στο Καταστατικό της Εταιρείας, στο Ν. 2190/1920 καθώς και στον Κανονισμό Λειτουργίας και Εκκαθάρισης του Συστήματος Αυτών Τίτλων της «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑ Α.Ε.» (πρώην Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών), όπως εκάστοτε ισχύει.

Μέτοχοι που δεν συμμορφώθηκαν προς τις διατάξεις έγκαιρης κατάθεσης των μετοχών τους μπορούν να μετάσχουν στη Γενική Συνέλευση και να ψηφίσουν μόνο με την άδειά της.

Δεν υπάρχουν περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου για τους κατόχους μετοχών της Εταιρείας.

4.7.4 Δικαιώματα Προτίμησης

Σε κάθε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (εκτός από τις περιπτώσεις που η αύξηση γίνεται με εισφορά σε είδος) ή εκδόσεως ομολογιών μετατρέψιμων σε μετοχές, οι μέτοχοι της Εταιρείας κατά το χρόνο της αύξησής του κεφαλαίου ή της εκδόσεως του ομολογιακού δανείου δικαιούνται να καλύψουν κατά προτίμηση τις νέες μετοχές ή ομολογίες ανάλογα με την συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο μέσα σε προθεσμία, η οποία τάσσεται από το όργανο της Εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου ή την έκδοση των ομολογιών, όπως ορίζεται στο άρθρο 13 του Ν.2190/1920. Μετά το τέλος της ανωτέρω προθεσμίας, η οποία σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να είναι μικρότερη από δεκαπέντε (15) ημέρες, οι μετοχές που δεν έχουν αναληφθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, διατίθενται ελεύθερα από το Δ.Σ. της Εταιρείας.

Το δικαίωμα προτιμήσεως των μετόχων μπορεί να περιοριστεί ή καταργηθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, υπό τις προϋποθέσεις που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 10 και 11 του Κ.Ν. 2190/1920, όπως ισχύει.

4.7.5 Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης

Σε περίπτωση λύσεως της Εταιρείας, πλην πτωχεύσεως, η Γενική Συνέλευση ρυθμίζει τον τρόπο της εκκαθάρισεως και διορίζει τρεις (3) εκκαθαριστές καθορίζοντας και την αμοιβή τους.

Ο διορισμός των εκκαθαριστών συνεπάγεται αυτοδικαίως την παύση των εξουσιών του Δ.Σ. της Εταιρείας. Οι διατάξεις για το Δ.Σ. εφαρμόζονται αναλόγως και όσον αφορά τους εκκαθαριστές.

Κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισεως η Γενική Συνέλευση διατηρεί όλα τα δικαιώματά της. Οι εκκαθαριστές την συγκαλούν, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου και κάθε φορά που το κρίνουν αναγκαίο.

Μετά τη λήψη απόφασης για εκκαθάριση, οι εκκαθαριστές ενεργούν απογραφή όλων των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, και περατώνουν δίχως καθυστέρηση τις εκκρεμείς υποθέσεις της, εισπράττουν τις απαιτήσεις της και εκποιούν τα περιουσιακά στοιχεία της προκειμένου να εξοφλήσουν όλα τα χρέη της. Μπορούν δε να ενεργήσουν και νέες πράξεις, εφόσον με αυτές εξυπηρετούνται η εκκαθάριση και τα συμφέροντα της υπό εκκαθάριση Εταιρείας.

Ειδικότερα, διεξάγουν την εκκαθάριση σύμφωνα με τους κανόνες του νόμου, όπως ειδικότερα καθορίζεται στις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν.2190/1920, όπως ισχύει.

Μετά το πέρας της εκκαθάρισης, οι εκκαθαριστές καταρτίζουν τις τελικές οικονομικές καταστάσεις τις οποίες δημοσιεύουν στο τεύχος Ανωνύμων Εταιρειών και Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, αποδίδουν τις εισφορές των μετόχων και διανέμουν το υπόλοιπο προϊόν της εκκαθάρισης της εταιρικής περιουσίας στους μετόχους, κατά το λόγο της συμμετοχής τους στο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο.

4.7.6 Δικαιώματα μειοψηφίας

Μέτοχοι που εκπροσωπούν το 5% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, μεταξύ άλλων:

- Έχουν δικαίωμα να ζητήσουν από το πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρείας τον έλεγχο της Εταιρείας σύμφωνα με τα άρθρα 40, 40α του Ν. 2190/1920, και
- Μπορούν να ζητήσουν τη σύγκληση έκτακτης γενικής συνέλευσης των μετόχων. Το διοικητικό συμβούλιο είναι υποχρεωμένο να συγκαλέσει τη συνέλευση μέσα σε χρονικό διάστημα όχι μεγαλύτερο από τριάντα (30) ημέρες από την ημέρα κατάθεσης της αίτησης στον πρόεδρο του Δ.Σ. Στην αίτηση, οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αναφέρουν τα θέματα, για τα οποία θα πρέπει να αποφασίσει η Γενική Συνέλευση.

Κάθε μέτοχος μπορεί να ζητήσει, δέκα (10) ημέρες πριν από την τακτική γενική συνέλευση, τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, τις σχετικές εκθέσεις του Δ.Σ. και των ελεγκτών της Εταιρείας και το Ετήσιο Δελτίο της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι, δεν έχουν ασκηθεί από τη σύσταση και μέχρι σήμερα τα σχετικά δικαιώματα από τη μειοψηφία των μετόχων σύμφωνα με τα άρθρα 39 επ. του Κ.Ν 2190/1920.

4.7.7 Προτάσεις εξαγοράς

Δεν υπάρχουν δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς ή/ και κανόνες υποχρεωτικής εκχώρησης και υποχρεωτικής εξαγοράς των κινητών αξιών.

Δεν υφίστανται δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά την τελευταία και τρέχουσα χρήση.

4.7.8 Φορολογία μερισμάτων

Σχετικά με τις ειδικές διατάξεις που διέπουν την φορολογία εισοδήματος των Α.Ε.Ε.Α.Π., βλ. ενότητα 3.4.4 «Ιδιαίτερες Συνθήκες του κλάδου Εταιρειών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και ειδικότερα την υποενότητα «Φορολογία και Μέρισμα».

Τα μερίσματα διανέμονται από τα ήδη φορολογηθέντα στο νομικό πρόσωπο κέρδη και επομένως ο μέτοχος δεν έχει καμία φορολογική υποχρέωση στην Ελλάδα επί του ποσού των μερισμάτων που εισπράττει.

Ως χρόνος απόκτησης του εισοδήματος από τα μερίσματα λογίζεται η ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Λοιπές φορολογικές κρατήσεις: Σύμφωνα με την ισχύουσα Ελληνική νομοθεσία, δεν υπάρχει υποχρέωση φορολογικών κρατήσεων στην πηγή οποιονδήποτε εισοδημάτων απορρέουν από τις μετοχές.

4.7.9 Φορολογία του κέρδους από την πώληση μετοχών εταιρειών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών

Η φορολογική μεταχείριση της πώλησης εισηγμένων μετοχών διαφοροποιείται με κριτήριο τον χρόνο που αποκτήθηκαν οι πωλούμενες μετοχές. Έτσι:

(α) Μετοχές που αποκτώνται από την 1η Ιανουαρίου 2010 και μετά

Επιβάλλεται φόρος αυτοτελώς με συντελεστή 10% στα κέρδη που αποκτούν φυσικά ή νομικά πρόσωπα από την πώληση μετοχών εισηγμένων στο Χ.Α., οι οποίες αποκτώνται από οποιαδήποτε αιτία από την 1η Ιανουαρίου 2010 και μετά. Το κέρδος από την πώληση υπολογίζεται με αφαίρεση του κόστους κτήσης των μετοχών από την τιμή πώλησής τους. Ως κόστος κτήσης των μετοχών λαμβάνεται η μέση τιμή απόκτησης αυτών. Σε περίπτωση πραγματοποίησης περισσότερων της μίας συναλλαγών επί μετοχών της Εταιρείας, θεωρείται ότι η πώλησή τους λαμβάνει χώρα με την χρονολογική σειρά που αποκτήθηκαν⁽¹⁰⁾. Ο φόρος βαρύνει τον πωλητή των μετοχών.

Εάν ο πωλητής είναι φυσικό πρόσωπο ή επιχείρηση οποιασδήποτε μορφής που τηρεί βιβλία Α' ή Β' κατηγορίας του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων ή αλλοδαπή επιχείρηση, που δεν έχει εγκατάσταση στην Ελλάδα⁽¹¹⁾, με την καταβολή του 10% εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση του πωλητή γι' αυτά τα εισοδήματα. Όταν από την πώληση μετοχών προκύπτει ζημία, αυτή συμψηφίζεται με τα κέρδη που προέκυψαν κατά το ίδιο έτος (ημερολογιακό).

Εάν ο πωλητής είναι επιχείρηση οποιασδήποτε μορφής που τηρεί βιβλία Γ' κατηγορίας του Κ.Β.Σ., τα κέρδη αυτά εμφανίζονται σε λογαριασμό ειδικού αποθεματικού και σε περίπτωση μεταγενέστερης διανομής ή κεφαλαιοποίησης του εν λόγω ειδικού αποθεματικού τα κέρδη από την πώληση των μετοχών υποβάλλονται σε φόρο εισοδήματος με τις γενικές διατάξεις και από τον οφειλόμενο φόρο εκπίπτει το ήδη καταβληθέν 10%. Τυχόν ζημιές που προκύπτουν μέσα στην ίδια διαχειριστική χρήση δεν συμψηφίζονται με τα κέρδη. Οι ζημιές που προκύπτουν σε κάθε χρήση μεταφέρονται να συμψηφιστούν με το αφορολόγητο αποθεματικό της παραγράφου 1 του άρθρου 38 και σε περίπτωση που αυτό δεν επαρκεί ή δεν υφίσταται, εμφανίζονται σε ειδικό λογαριασμό και δεν εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης. Το ποσό αυτό συμψηφίζεται με κέρδη που τυχόν θα προκύψουν στο μέλλον από πώληση μετοχών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

(β) Μετοχές που αποκτώνται μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2009

Επιβάλλεται φόρος με συντελεστή 1,5 τοις χιλίοις (1,5‰) στην πώληση μετοχών εισηγμένων στο Χ.Α., οι οποίες μετοχές αποκτώνται μέχρι την 31.12.2009. Ο φόρος υπολογίζεται επί της αξίας πώλησης, όπως αυτή αναγράφεται στο πινακίδιο το οποίο εκδίδει η χρηματιστηριακή εταιρεία που μεσολαβεί, και βαρύνει τον πωλητή των μετοχών, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώσεις προσώπων ή ομάδες περιουσίας, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους και ανεξαρτήτως απαλλαγής από οποιονδήποτε φόρο ή τέλος από διατάξεις άλλων νόμων, επιβάλλεται δε και στις χρηματιστηριακές και στις εξωχρηματιστηριακές πωλήσεις των εν λόγω μετοχών.

(10) Για τις επιχειρήσεις που τηρούν βιβλία Γ' κατηγορίας προβλέπεται η υποχρέωση να εμφανίζουν τα πραγματικά κέρδη που αποκτούν λαμβάνοντας υπόψη το πραγματικό κόστος απόκτησης των μετοχών και όχι τη μέση τιμή στην οποία αποκτήθηκαν.

(11) Όταν ο πωλητής είναι κάτοικος χώρας με την οποία υπάρχει σύμβαση για την αποφυγή της διπλής φορολογίας, δεν επιβάλλεται φόρος υπεραξίας, γιατί με βάση τις διμερείς συμβάσεις το εν λόγω εισόδημα υπόκειται σε φορολογία στη χώρα μας μόνο όταν ο κάτοικος της συμβατικής χώρας έχει μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα. Για την εφαρμογή του μέτρου αυτού υποβάλλεται στον Χειριστή του λογαριασμού / λογαριασμών του Επενδυτή πιστοποιητικό φορολογικής του κατοικίας.

Επιπρόσθετα, η Ε.Χ.Α.Ε. επιβάλλει τέλος ύψους περίπου 0,06% της αξίας της συναλλαγής για την κάλυψη των εξόδων διαπραγμάτευσης και διακανονισμού και επίσης κάθε ένας από τον αγοραστή και τον πωλητή καταβάλλουν μία ελεύθερα διαπραγματεύσιμη προμήθεια στους χρηματιστές.

Παράλληλα, το κέρδος από την πώληση των ανωτέρω μετοχών απαλλάσσεται από τον φόρο εισοδήματος όταν ο πωλητής δεν υποχρεούται να τηρεί καθόλου βιβλία ή τηρεί βιβλία Α' ή Β' κατηγορίας του Κ.Β.Σ.

Εάν ο πωλητής των ανωτέρω μετοχών τηρεί βιβλία Γ' κατηγορίας του Κ.Β.Σ. η επιβολή του φόρου εισοδήματος αναβάλλεται εφόσον ο πωλητής εμφανίζει τα κέρδη αυτά σε λογαριασμό ειδικού αποθεματικού με προορισμό τον συμψηφισμό τυχόν ζημιών που θα προκύψουν στο μέλλον από την πώληση μετοχών εισηγμένων ή όχι στο Χρηματιστήριο Αθηνών· σε περίπτωση μεταγενέστερης διανομής ή κεφαλαιοποίησης του εν λόγω ειδικού αποθεματικού ή διάλυσης της επιχείρησης του πωλητή, τα κέρδη από την πώληση των μετοχών υποβάλλονται σε φόρο εισοδήματος κατ' εκείνο τον χρόνο με τις γενικές διατάξεις.

Φόρος δωρεάς και κληρονομιάς

Σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.2961/2001, η απόκτηση εισηγμένων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής υπόκειται σε φόρο κληρονομιάς ή δωρεάς, ο οποίος υπολογίζεται αυτοτελώς και για μεν τους δικαιούχους Α' κατηγορίας (συγγενείς 1ου βαθμού) ο φόρος αυτός υπολογίζεται με συντελεστή 0,6% για δε δικαιούχους Β' κατηγορίας (συγγενείς 2ου βαθμού) με συντελεστή 1,2%.

Για τους δικαιούχους της Γ' κατηγορίας (που δεν υπάρχει συγγένεια) ο φόρος υπολογίζεται με βάση κλίμακα με προοδευτικούς συντελεστές φορολογίας.

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

- Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2007
- Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2008
- Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 01.01-31.03.2009
- Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2008
- Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

**Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2007**

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. την 5 Ιουνίου 2008 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.migre.gr.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	9
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	14
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	15
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....	15
2. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	15
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων	15
2.2 Χρήση Εκτιμήσεων	16
2.3 Μετατροπή σε Ξένο Νόμισμα.....	16
2.4 Επενδύσεις σε Ακίνητα	16
2.5 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	17
2.6 Μισθώσεις	17
2.7 Επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά στοιχεία	18
2.8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ταμειακά Ισοδύναμα	18
2.9 Παροχές προσωπικού	19
2.10 Πληροφόρηση ανά τομέα δραστηριότητας	20
2.11 Φόρος Εισοδήματος	20
2.12 Νέα ΔΠΧΠ και διερμηνείες.....	21
3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	23
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ.....	25
4.1 Κίνδυνος αγοράς.....	25
4.2 Πιστωτικός κίνδυνος.....	25
4.3 Κίνδυνος ρευστότητας.....	26
5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	26
6. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	27
7. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	29
8. ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	30
9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	31
10. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	31
11. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	32
12. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	32
13. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ- ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	33
14. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ.....	33
15. ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΡΔΩΝ ΕΙΣ ΝΕΟ	34
16. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ.....	34
17. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	35
18. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	36
19. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ	36
20. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	36
21. ΛΟΙΠΑ ΈΣΟΔΑ	37
22. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	37
23. ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ.....	38
24. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ.....	38
25. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ.....	38
26. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	38
27. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	39
28. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	40
29. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	40
30. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	41
31. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	41
32. ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΣΤΑ ΔΠΧΠ	42
32.1 Προσαρμογές Ιδίων Κεφαλαίων	42
32.2 Προσαρμογές Ισολογισμών	43
32.3 Προσαρμογές Καταστάσεων Αποτελεσμάτων	46
32.4 Επεξήγηση προσαρμογών	48

33.	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	51
------------	---	-----------

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κύριοι Μέτοχοι,

Υποβάλλουμε προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρικής χρήσης 01.01. – 31.12.2007, οι οποίες εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

Σας παραθέτουμε τα βασικά στοιχεία που αφορούν στη δραστηριότητα της Εταιρίας κατά τη χρήση 2007:

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και τις ερμηνίες τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

Κύκλος εργασιών: Τα συνολικά έσοδα της Εταιρίας ανήλθαν συνολικά σε € **1.775.320**, προερχόμενα ως ακολούθως:

Έσοδα από μισθώματα	1.407.577
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(372.348)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6.065
Έσοδα από τόκους	308.332
Λοιπά έσοδα	425.695
Σύνολο Εσόδων	1.775.320

Τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων ανήλθαν σε 1.407.577 € για τη χρήση 2007 έναντι 1.255.979 € το 2006, παρουσιάζοντας αύξηση 12,07%. Η αύξηση αυτή οφείλεται σε νέες μισθώσεις εμπορικών ακινήτων, τα οποία απέκτησε η Εταιρία εντός της χρήσης 2007.

Τα κέρδη από την πώληση ακινήτων, ύψους 6.065 €, προήλθαν από τη πώληση αγροτεμαχίων € 9.435 έναντι € 15.500.

Επιπροσθέτως, κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρία είχε έσοδα τόκων € 308.332, έσοδα μερισμάτων € 105.023, ενώ επίσης πραγματοποίησε κέρδη από την πώληση χρεογράφων € 318.412.

Τέλος, από την αποτίμηση των ακινήτων από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών προέκυψε ζημία € 372.348, η οποία οφείλεται κατά ένα μέρος στα άμεσα έξοδα απόκτησης των ακινήτων, τα οποία ενσωματώνονται στο κόστος αγοράς κατά την αρχική αναγνώριση, αλλά δεν λαμβάνονται υπόψη κατά την αποτίμηση τους στην εύλογη αξία.

Καθαρά κέρδη: Τα προ φόρων κέρδη της χρήσης 2007 ανήλθαν σε € 956.805. Τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν σε € 4.099.910 έναντι € 1.165.374 στην προηγούμενη χρήση.

Η αύξηση των καθαρών κερδών οφείλεται:

- στον αυξημένο κύκλο εργασιών (όπως αναλύεται παραπάνω), δηλαδή στα υψηλότερα έσοδα από μισθώματα,
- στο κέρδος από την πώληση των αγροτεμαχίων,
- στα κέρδη από την πώληση χρεογράφων,
- στα έσοδα τόκων και, τέλος,
- στο όφελος από αναστροφή αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης την 31.12.2007, ύψους € 3.427.909, λόγω της μετατροπής της Εταιρίας σε ΑΕΕΑΠ, με συνέπεια την αλλαγή στον τρόπο φορολόγησης.

Σχετικά με τον τρόπο φορολόγησης της Εταιρίας διευκρινίζονται τα παρακάτω: Η Εταιρία μετατράπηκε σε ΑΕΕΑΠ την 13.12.2007. Μέχρι εκείνη την ημερομηνία η Εταιρία υπήγετο σε φόρο εισοδήματος επί των ετήσιων φορολογητέων κερδών της σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του φορολογικού νόμου Ν.2238/98. Ο θεσπισμένος φορολογικός συντελεστής για τη χρήση ανέρχεται σε 25%. Τα λογιστικά κέρδη της περιόδου 1.1-13.12.2007 προσαρμόστηκαν με τα αφορολόγητα έσοδα και τα μη εκπιπόμενα έξοδα και φορολογήθηκαν με συντελεστή 25%. Από την 13.12.2007 η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με το καθεστώς των ΑΕΕΑΠ. Ο φόρος υπολογίζεται εφαρμόζοντας έναν συντελεστή ίσο με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα. Κατά συνέπεια, η φορολογική επιβάρυνση την 31.12.2007 ανήρχετο σε 0,50% επί του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα πλέον των διαθεσίμων της Εταιρίας.

Λόγω της αλλαγής φορολογικού καθεστώτος, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές φορολογικές διαφορές μεταξύ λογιστικού και φορολογητέου εισοδήματος και ως εκ τούτου δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογία. Το όφελος από την αλλαγή φορολογικού καθεστώτος ανήλθε ως ανωτέρω σε € 3.427.909 και αναγνωρίστηκε αφαιρετικά στο κονδύλι του φόρου εισοδήματος.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

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). Ειδικότερα:

Στις 2 Απριλίου 2007 η Εταιρεία αγόρασε από τρίτους ισόγειο κατάστημα 205 τ.μ. στην Αθήνα έναντι του ποσού € 910.000 (μη συμπεριλαμβανομένων συμβολαιογραφικών και δικηγορικών εξόδων και φόρου μεταβίβασης συνολικού ύψους € 107.152). Η Εταιρεία έχει εκμισθώσει το κατάστημα στην MILLENNIUM BANK AE.

Στις 6 Αυγούστου 2007 η Εταιρεία αγόρασε από τρίτους ισόγειο κατάστημα στην Πτολεμαΐδα, συνολικής επιφάνειας 242,70 τ.μ., έναντι € 245.000 (μη συμπεριλαμβανομένων συμβολαιογραφικών και δικηγορικών εξόδων και φόρου μεταβίβασης € 28.892), το οποίο έχει εκμισθώσει στην MARFIN – EGNATIA BANK AE.

Στις 27 Δεκεμβρίου 2007 η Εταιρεία αγόρασε από τρίτους κατάστημα στο Δήμο Κορδελιού Θεσσαλονίκης, επιφάνειας 298,53 τ.μ., ως επενδυτικό ακίνητο έναντι του ποσού των € 755.000 (μη συμπεριλαμβανομένων συμβολαιογραφικών και δικηγορικών εξόδων ποσού € 20.817). Το κατάστημα έχει εκμισθωθεί στην MARFIN – EGNATIA BANK AE.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2007 η Εταιρεία αγόρασε από την AEROLIT A.E. στον Δήμο Αμαρουσίου κτίριο συνολικής επιφάνειας 2.450,18 τ.μ. ως επενδυτικό ακίνητο έναντι του ποσού των € 6.012.000 (μη συμπεριλαμβανομένων συμβολαιογραφικών και δικηγορικών εξόδων ποσού € 142.849). Το κτίριο έχει εκμισθωθεί στο Διαγνωστικό Κέντρο Αθηνών ΥΓΕΙΑ Α.Ε.

Η αξία των ακινήτων έχει εκτιμηθεί προγενέστερα της αγοράς τους από ορκωτό εκτιμητή, μέλος του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, όπως προβλέπεται από το Ν.2778/1999.

Όλα τα ακίνητα είναι ελεύθερα βαρών.

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2007 ανερχόταν σε 6 άτομα έναντι 4 ατόμων το έτος 2006.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η Εταιρεία ιδρύθηκε στις 4.11.1999 υπό την επωνυμία «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΤΕΧΝΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΞΕΔΟΧΕΙΑΚΗ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΑΓΡΟΤΙΚΗ - ΛΑΤΟΜΙΚΗ» και τον διακριτικό τίτλο «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».

Σήμερα η επωνυμία της Εταιρείας είναι «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», ο διακριτικός της τίτλος «MIG REAL ESTATE Α.Ε.Α.Π».

Στις 27 Αυγούστου 2007 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την είσοδο στρατηγικού εταίρου μέσω της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με έκδοση νέων μετοχών και της κατάρνησης του δικαιώματος προτιμήσεως των παλαιών μετόχων. Ως στρατηγικός εταίρος επελέγη η “MARFIN INVESTMENT GROUP Ανώνυμος Εταιρεία Συμμετοχών” (MIG AE).

Για τον σκοπό αυτόν η Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 3.600.000 με την έκδοση 1.200.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 3 και τιμής διάθεσης € 21,67 η κάθε μία και άλλαξε την επωνυμία της Εταιρείας σε MIG Real Estate AE.

Για την απόκτηση συμμετοχής 50% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας η MIG κατέβαλε € 26.004.000 μέσω της ανωτέρω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, η οποία πραγματοποιήθηκε στις 2 Οκτωβρίου 2007 με την έκδοση ενός εκατομμυρίου διακοσίων χιλιάδων (1.200.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€ 3) και τιμής έκδοσης είκοσι ενός ευρώ και εξήντα επτά λεπτών (€ 21,67) έκαστης. Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε € 7.200.000, διαιρούμενο σε 2.400.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3 εκάστη. Το επιπλέον ποσό των 18,67 ευρώ ανά μετοχή, συνολικού ύψους € 22.404.000, πήγε σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Με την από 3 Οκτωβρίου 2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, ο αποκλειστικός σκοπός της είναι «η απόκτηση και διαχείριση (α) ακίνητης περιουσίας, δικαιωμάτων αγοράς ακινήτων δια προσυμφώνου και μετοχών ανωνύμων εταιριών κατά την έννοια των περιπτώσεων α-γ της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 και (β) μέσω των 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.

Από την 13.12.2007, ημερομηνία κατά την οποία έλαβε σχετική άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρεία λειτουργεί 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.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Όπως προκύπτει από τη μέχρι τώρα πορεία των εργασιών, η Εταιρεία προβλέπεται να πετύχει σημαντική αύξηση του κύκλου εργασιών και της κερδοφορίας της κατά τη χρήση 2008.

Ηδη κατά τη διάρκεια του τρέχοντος έτους η Εταιρεία έχει προβεί στην απόκτηση 6 νέων επενδυτικών ακινήτων, συνολικής αξίας € 9.280.000.

Το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρίας για την τρέχουσα χρήση, αλλά και για τα επόμενα έτη, είναι ιδιαίτερα φιλόδοξο και υπογραμμίζει τις προοπτικές ανάπτυξης.

Ειδικότερα, η Εταιρία εξετάζει ποικίλες πιθανές επενδύσεις σε γραφεία και τραπεζικά καταστήματα, σε εμπορικά ακίνητα, καθώς και σε αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους. Ο γεωγραφικός προσανατολισμός δεν περιορίζεται στην Ελληνική αγορά, αλλά επεκτείνεται και σε επιλεκτικές χώρες στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη. Στα πλαίσια αυτά της αξιολόγησης επενδυτικών ευκαιριών στην Ελλάδα και στο εξωτερικό σημαντική θα είναι η συνεργασία με εταιρίες του ομίλου της MIG.

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

Η χρηματοδότηση του επενδυτικού προγράμματος θα προέλθει στο μεγαλύτερο μέρος από τα ίδια κεφάλαια που η Εταιρία θα αντλήσει στα πλαίσια της συνδυασμένης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της ενόψει της εισαγωγής της στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Περαιτέρω, Εταιρία θα κρίνει κατά περίπτωση, κατά πόσο και μέχρι ποίου ύψους θα συνάψει τραπεζικό δανεισμό, ώστε να πετύχει τη βέλτιστη σχέση ιδίων προς ξένα κεφάλαια.

Η εισαγωγή της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο έχει ήδη δρομολογηθεί και αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός του Β' εξαμήνου του τρέχοντος έτους. Η εισαγωγή στο Χρηματιστήριο αφενός θα ενισχύσει την κεφαλαιακή επάρκεια και τις προοπτικές ανάπτυξής της και, αφετέρου, θα προσδώσει μακροπρόθεσμη, σημαντική αξία στους μετόχους της, τόσο στους υφιστάμενους, όσο και στο ευρύ επενδυτικό κοινό που θα συμμετάσχει στη Δημόσια Εγγραφή.

Αθήνα, 05 Ιουνίου 2008

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΕΝΑΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ηλίας Βολονάσης

Ιωάννης Αραγιώργης

Αικατερίνη Καψάλη

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η Εταιρεία), που αποτελούνται από τους ισολογισμούς της 31ης Δεκεμβρίου 2007, 2006 και 2005, και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών των χρήσεων που έληξαν τις ημερομηνίες αυτές 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 Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει σχεδιασμό, εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου σχετικά με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται σε απάτη ή λάθος. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει επίσης την επιλογή και εφαρμογή κατάλληλων λογιστικών πολιτικών και την διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων που είναι λογικές για τις περιστάσεις.

Ευθύνη Ελεγκτή

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

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

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007, 2006 και 2005, την χρηματοοικονομική της επίδοση και τις Ταμειακές της Ροές για τις χρήσεις που έληξαν τις ημερομηνίες αυτές σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί άλλων νομικών και κανονιστικών θεμάτων.

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

Αθήνα, 05 Ιουνίου 2008
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ιωάννης Γ. Λέος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 24881



Βασιλέως Κωνσταντίνου 44
116 35 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού				
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	7	3.081.735	3.003.689	1.674.107
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	8	0	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	26.199.903	18.359.976	17.426.484
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	10	0	2.982.639	2.796.529
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	1.745	1.745	5.941
Σύνολο		29.283.383	24.348.049	21.903.062
Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού				
Απαιτήσεις	11	26.528	9.283	1.782
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	12	16.347.847	90.795	13.009
Σύνολο		16.374.375	100.078	14.790
Σύνολο Ενεργητικού		45.657.758	24.448.127	21.917.852
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό Κεφάλαιο	13	7.200.000	3.600.000	3.600.000
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	13	23.535.000	1.158.000	1.158.000
Αποθεματικά	14	659.169	518.191	507.425
Κέρδη/ Ζημίες εις νέον	15	13.770.298	9.670.387	8.505.013
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		45.164.467	14.946.579	13.770.437
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16	93.383	94.433	87.262
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	17	-	3.516.513	3.207.385
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	168.679	137.262	132.518
Σύνολο		262.062	3.748.208	3.427.165
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	139.664	122.849	16.752
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος		91.564	110.077	55.707
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	19	-	5.520.414	4.647.792
Σύνολο		231.229	5.753.340	4.720.250
Σύνολο Υποχρεώσεων		493.291	9.501.548	8.147.415
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		45.657.758	24.448.127	21.917.852

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 15 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

	Σημ.	Χρήση που έληξε		
		31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Έσοδα από Μισθώματα	7,20	1.407.577	1.255.979	1.126.213
Κέρδη/ Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	9	(372.348)	920.414	2.856.640
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	9	6.065	448	-
Έσοδα από τόκους		308.332	451	1.651
Λοιπά έσοδα	21	425.695	101.732	4.329
Σύνολο Εσόδων	7	1.775.320	2.279.024	3.988.833
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	22	(204.203)	(66.512)	(63.301)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	23	(215.091)	(215.745)	(204.595)
Αποσβέσεις	25	(99.876)	(25.830)	(5.639)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	24	(132.941)	(110.942)	(175.012)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(166.404)	(249.521)	(121.641)
Κέρδη προ φόρων	7	956.805	1.610.475	3.418.644
Φόρος εισοδήματος	27	3.143.106	(445.100)	(912.697)
Καθαρά κέρδη χρήσης		4.099.910	1.165.374	2.505.947
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους				
Βασικά και προσαρμοσμένα	28	2,73	0,97	2,09

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 15 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2005 σύμφωνα με τις προηγούμενες λογιστικές αρχές προσαρμογές υιοθέτησης ΔΠΧΠ	3.600.000	1.158.000	3.738	(765.766)	3.995.972
31			475.588	6.764.832	7.240.420
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2005 σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ	3.600.000	1.158.000	479.326	5.999.066	11.236.392
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία:					
- Κέρδη από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία			28.098		28.098
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης				2.505.947	2.505.947
Σύνολο αναγνωρισμένων εσόδων			28.098	2.505.947	2.534.045
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005	3.600.000	1.158.000	507.425	8.505.013	13.770.437
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2006	3.600.000	1.158.000	507.425	8.505.013	13.770.437
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία:					
- Κέρδη από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία			10.766		10.766
Φόροι που συνδέονται με στοιχεία που αναγνωρίζονται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια				1.165.374	1.165.374
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης				10.766	1.176.140
Σύνολο αναγνωρισμένων εσόδων			10.766	1.165.374	1.176.140
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2006	3.600.000	1.158.000	518.191	9.670.387	14.946.579
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2007	3.600.000	1.158.000	518.191	9.670.387	14.946.578
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				4.099.910	4.099.910
Σύνολο αναγνωρισμένων εσόδων		9.000	140.978	4.099.910	4.249.889
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου	3.600.000	22.404.000			26.004.000
μείον: Έξοδα αύξησης κεφαλαίου		(36.000)			(36.000)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007	7.200.000	23.535.000	659.169	13.770.298	45.164.467

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 15 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημ.	Χρήση που έληξε		
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων	956.805	1.610.475	3.418.644
Προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	99.876	25.830	5.639
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	372.348	(920.414)	(2.856.640)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(6.065)	(448)	
Προβλέψεις	(1.050)	7.171	6.634
Έξοδα για τόκους	166.404	249.521	121.641
Έσοδα από τόκους	(308.332)	(451)	(1.651)
Λοιπά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας	(425.695)	(101.732)	(4.329)
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης	854.292	869.952	689.938
Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:			
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων	5.525	(3.305)	7.455
Αύξηση/ Μείωση υποχρεώσεων	40.232	110.842	(21.119)
Αγορές - προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	(8.221.710)	(13.631)	(588.976)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	15.500	1.000	
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(7.306.162)	964.858	87.297
Πληρωθέντες τόκοι	(166.404)	(249.521)	(121.641)
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος	(225.391)	(81.601)	(187.679)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(7.697.956)	633.736	(222.023)
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και αύλων Ακίνητοποιήσεων	(156.609)	(1.355.412)	(338.274)
Αγορές διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων		(175.343)	(2.768.431)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων ακίνητοποιήσεων	2.261		
Εισπράξεις από πώληση διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων	10 3.262.186		
Τόκοι εισπραχθέντες	285.562	451	1.651
Μερίσματα εισπραχθέντα	105.023	101.732	4.329
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες	3.498.422	(1.428.572)	(3.100.725)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			
Εισπράξεις μετρητών από έκδοση κοινών μετοχών	13 25.977.000	-	-
Εισπράξεις μετρητών από την λήψη τραπεζικών δανείων	-	872.622	3.011.476
Εκμειεύσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων	19 (5.520.414)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες	20.456.586	872.622	3.011.476
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα	16.257.052	77.786	(311.272)
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	90.795	13.009	324.280
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	16.347.847	90.795	13.009

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 15 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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 «ΑΣΤΙΚΑ 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 προσημφώνου και μετοχών ανωνύμων εταιρειών κατά την έννοια των περιπτώσεων α-γ της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 και (β) μέσων χρηματαγοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε.. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, η οποία κατά την 31/12/2007 κατείχε ποσοστό 50% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 05 Ιουνίου 2008 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

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 Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν εφαρμόζοντας πλήρως τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) και διερμηνείες που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και που η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων που καλύπτουν περιόδους μετά την 1.1.2007, εμπίπτουν δε στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης» καθώς αποτελούν τις πρώτες οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζει η Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ. Η ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΠ είναι η 1.1.2005 και για την κατάρτιση της συγκριτικής πληροφόρησης για τις δύο χρήσεις 2005 και 2006 χρησιμοποιήθηκαν οι ίδιες λογιστικές αρχές. Στη σημείωση 31 αναλύεται η επίπτωση της μετάβασης από το Ε.Γ.Λ.Σ. στα Δ.Π.Χ.Π.

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

2.2 Χρήση Εκτιμήσεων

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ 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.

2.3 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.

2.4 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 οικοπέδα και κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

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

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

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης.

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

Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η κατασκευή ή η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

2.5 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 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 ανεξάρτητα με τον νομικό τύπο της σύμβασης.

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

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

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία ως μισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιώδεις λειτουργικές μισθώσεις για τις περιόδους που παρουσιάζονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις, με την εξαίρεση της μίσθωσης γραφείων της διοίκησης για την περίοδο 1/1/2005-30/09/2006.

2.7 Επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά στοιχεία

Η Εταιρεία ταξινομεί τις επενδύσεις της σε χρηματοοικονομικά στοιχεία ανάλογα με τα χαρακτηριστικά και το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν στις εξής κατηγορίες:

- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, και
- διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον των άμεσα επιρριπτέων στη συναλλαγή δαπανών, με εξαίρεση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Αγορές και πωλήσεις των χρηματοοικονομικών αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία γίνεται συμβατικό μέρος του χρηματοοικονομικού μέσου.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν χρηματοοικονομικά στοιχεία που ταξινομούνται είτε σαν κατεχόμενα για εμπορικούς σκοπούς είτε προσδιορίζονται από την εταιρεία ως αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική τους αναγνώριση. Ακολουθώντας της αρχικής αναγνώρισης, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που περιλαμβάνονται σ' αυτήν την κατηγορία αποτιμώνται στην εύλογη αξία με τις μεταβολές στην εύλογη αξία να αναγνωρίζονται στην κατάσταση των αποτελεσμάτων.

Τα διαθέσιμα χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία με τις μεταβολές στην αξία τους να αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια. Κατά την πώληση ή την απομείωση των διαθέσιμων προς πώληση περιουσιακών στοιχείων, τα σωρευτικά κέρδη ή ζημιές που είχαν αναγνωριστεί στα ίδια κεφάλαια αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων που υφίστανται σε μία ενεργό αγορά αποδεικνύεται από την αναφορά σε χρηματιστηριακές τιμές την ημερομηνία του Ισολογισμού. Εάν η αγορά για μία επένδυση δεν είναι ενεργός η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης.

Έσοδα από τόκους χρηματοοικονομικών στοιχείων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Μερίσματα τίτλων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν η Εταιρεία αποκτά το δικαίωμα επί των μερισμάτων.

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 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 συνταξιοδότησης που υιοθετούνται από τον Όμιλο χρηματοδοτούνται εν μέρει μέσω πληρωμών σε ασφαλιστικές εταιρίες ή σε κρατικά κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα.

Η Εταιρεία έχει καθορίσει τόσο προγράμματα καθορισμένων παροχών όσο και προγράμματα καθορισμένων εισφορών.

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

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

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα και είναι πάνω ή κάτω από το περιθώριο του 10% της σωρευμένης υποχρέωσης, καταχωρούνται στα αποτελέσματα μέσα στον αναμενόμενο μέσω ασφαλιστικό χρόνο των συμμετεχόντων στο πρόγραμμα. 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.

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα που δεν εμπίπτει σε πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών. Τυπικά, τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών καθορίζουν ένα ποσό παροχών που ο εργαζόμενος θα λάβει με την συνταξιοδότηση του, συνήθως εξαρτώμενο από παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια υπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στον Ισολογισμό, σε σχέση με τα προγράμματα καθορισμένων παροχών συνταξιοδότησης, είναι η τρέχουσα αξία της καθορισμένης υποχρέωσης παροχών κατά την ημερομηνία Ισολογισμού πλην την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος και υπολογιζόμενων των αναπροσαρμογών των μη αναγνωρισθέντων αναλογικών κερδών ή ζημιών και δαπανών προηγούμενης υπηρεσίας. Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητους αναλογιστές βάσει της Μεθόδου της Προβλεπόμενης Πιστωτικής Μονάδας. Η τρέχουσα αξία των καθορισμένων υποχρεώσεων παροχών καθορίζεται μέσω της προεξόφλησης των προσδοκώμενων μελλοντικών ταμιακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής απόδοσης εταιρικών ομολόγων, που απεικονίζονται στο νόμισμα στο οποίο οι παροχές θα καταβληθούν και έχουν όρους λήξης ανάλογα με τους όρους της σχετικής υποχρέωσης συνταξιοδότησης.

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προέρχονται από εμπειρικές αναπροσαρμογές και μεταβολές σε αναλογικές υποθέσεις κατά το τέλος της προηγούμενης περιόδου υπερέβησαν το μεγαλύτερο από το 10% της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος ή το 10% των υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών, χρεώνονται ή πιστώνονται στα αποτελέσματα με βάση τον αναμενόμενο μέσο όρο της υπολειπόμενης εργασιακής ζωής των εργαζομένων που συμμετέχουν σε αυτό το πρόγραμμα.

Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται απευθείας στα αποτελέσματα, εκτός εάν οι μεταβολές στα συνταξιοδοτικά προγράμματα είναι προαιρετικές για την παραμονή των εργαζομένων στην υπηρεσία για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα (ημερομηνία κατοχύρωσης). Σε αυτήν την περίπτωση, το κόστος προϋπηρεσίας αποσβένεται σε σταθερή βάση μέχρι την ημερομηνία κατοχύρωσης των παροχών.

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στο οποίο ο Όμιλος καταβάλλει καθορισμένες εισφορές σε έναν ανεξάρτητο διαχειριστικό φορέα σε υποχρεωτική, συμβατική ή προαιρετική βάση. Η επιχείρηση δεν θα έχει καμία νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση να πληρώσει περαιτέρω εισφορές, στην περίπτωση που ο φορέας δεν κατέχει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει όλες τις παροχές στους εργαζομένους, για παρεχόμενη υπηρεσία τρέχουσας ή προηγούμενης χρήσεων. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού στον βαθμό που είναι δυνατή μία επιστροφή χρημάτων ή μία μείωση σε μελλοντικές πληρωμές

2.10 Πληροφόρηση ανά τομέα δραστηριότητας

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

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

2.11 Φόρος Εισοδήματος

Η επιβάρυνση της χρήσης με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους, τους αναβαλλόμενους φόρους και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων.

Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στον λογαριασμό των αποτελεσμάτων της χρήσης, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο, στα ίδια κεφάλαια. Για την εκτίμηση της ετήσιας φορολογικής επιβάρυνσης λαμβάνεται υπόψη το σύνολο των προσαρμογών που πρέπει να διενεργηθούν στο λογιστικό αποτέλεσμα προκειμένου να προσδιοριστεί το τελικό φορολογητέο εισόδημα.

Έως 13.12.2007 (ημερομηνία μετατροπής σε Α.Ε.Ε.Α.Π.)

Η Εταιρεία μέχρι την 13.12.2007 υπόκεινται σε φορολογία εισοδήματος σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του Ν. 2238/98. Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις προς τις δημοσιονομικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις.

Οι τρέχοντες φόροι επιμετρώνται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές και τους φορολογικούς νόμους που εφαρμόζονται στις διαχειριστικές χρήσεις με τις οποίες σχετίζονται, βασιζόμενα στο φορολογητέο κέρδος για το έτος.

Αναβαλλόμενοι φόροι είναι οι φόροι ή οι φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με τα οικονομικά βάρη ή οφέλη που προκύπτουν στην χρήση αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές χρήσεις. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην χρήση κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού του χρόνου αναστροφής των προσωρινών διαφορών εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει κατά την επόμενη της ημερομηνίας του ισολογισμού χρήσης.

Οι περισσότερες αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν ένα κομμάτι των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Μόνο αυτές οι μεταβολές στα στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις που επηρεάζουν τις προσωρινές διαφορές αναγνωρίζονται κατευθείαν στα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας, όπως η επανεκτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας, έχουν ως αποτέλεσμα την σχετική αλλαγή στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις να χρεώνεται έναντι του σχετικού λογαριασμού της καθαρής θέσης.

Οι διαφορές φορολογικού ελέγχου αφορούν σε πρόσθετους φόρους εισοδήματος και προσαυξήσεις που καταλογίζονται από τις φορολογικές αρχές λόγω του επαναπροσδιορισμού του φορολογητέου εισοδήματος της Εταιρίας στα πλαίσια τακτικού ή έκτακτου φορολογικού ελέγχου.

Από 13.12.2007 (ημερομηνία μετατροπής σε Α.Ε.Ε.Α.Π.)

Την 13.12.2007 η Εταιρεία μετατράπηκε σε Α.Ε.Ε.Α.Π. και σύμφωνα με το Ν. 2778/99. 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 (ήτοι 31.12.2007 με ποσοστό 0,50%), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές. Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις δημοσιονομικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο και οι τυχόν πρόσθετους φόρους εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις. Καθώς η Εταιρεία

δεν φορολογείται με βάση τα κέρδη της αλλά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της, δεν προκύπτουν προσωρινές φορολογικές διαφορές και επομένως δεν δημιουργείται αντίστοιχα αναβαλλόμενη φορολογία.

Αλλαγή φορολογικού καθεστώτος

Όπως αναφέρεται παραπάνω η Εταιρεία την 13.12.2007 άλλαξε φορολογικό καθεστώς με συνέπεια η φορολογική της υποχρέωση να μην προκύπτει πλέον με βάση τα κέρδη της αλλά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της. Μέχρι την ημερομηνία αυτή η Εταιρεία είχε σχηματίσει αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση συνολικού ποσού € 3.516.513. Λόγω της αλλαγής στο φορολογικό καθεστώς, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές φορολογικές διαφορές και η σχετική αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση αναστρέφεται. Για την αναγνώριση της αναστροφής αυτής η Εταιρεία εφάρμοσε τη Διερμηνεία ΜΕΔ 25 «Φόροι Εισοδήματος - μεταβολές στο φορολογικό καθεστώς μιας επιχείρησης ή των μετόχων της» και συγκεκριμένα, οι αναβαλλόμενες φορολογικές συνέπειες της μεταβολής στο φορολογικό καθεστώς περιλαμβάνονται στο καθαρό κέρδος ή ζημία της χρήσης που σημειώθηκε η αλλαγή, εκτός από τις συνέπειες που σχετίζονται με στοιχεία που είχαν αναγνωρισθεί απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια (αναπροσαρμογή ενσώματων ακινητοποιήσεων).

2.12 Νέα ΔΠΧΠ και διερμηνείες

Κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων είχαν εκδοθεί τα παρακάτω πρότυπα και διερμηνείες τα οποία έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχουν όμως εφαρμογή για αυτές τις οικονομικές καταστάσεις:

(α) ΕΔΔΠΧΠ 11, Συναλλαγές Συμμετοχικών Τίτλων της Ίδιας Επιχείρησης ή Επιχειρήσεων του Ίδιου Ομίλου (ισχύει για διαχειριστικές χρήσεις που αρχίζουν από 1η Μαρτίου 2007)

Η ΕΔΔΠΧΠ 11 παρέχει καθοδήγηση για την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 2 σε τρεις περιπτώσεις: α) Αμοιβές βασιζόμενες σε μετοχές που διακανονίζονται με την επιχείρηση να αγοράζει ίδιες μετοχές, β) Μητρική εταιρία που παρέχει αμοιβές βασιζόμενες σε μετοχές στους υπαλλήλους θυγατρικής της και γ) Θυγατρική που παρέχει στο προσωπικό της αμοιβές βασιζόμενες σε μετοχές της μητρικής της. Η διερμηνεία αυτή προς το παρόν δεν έχει εφαρμογή καθώς η Εταιρεία δεν παρέχει αμοιβές βασιζόμενες σε μετοχές.

(β) ΔΠΧΠ 8 Λειτουργικοί Τομείς (ισχύει από 1η Ιανουαρίου 2009):

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

Επιπλέον, τα παρακάτω πρότυπα, διερμηνείες και τροποποιήσεις προτύπων έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση:

(γ) ΕΔΔΠΧΠ 12: Συμφωνίες για Παραχώρηση Δικαιώματος Παροχής Υπηρεσιών (ισχύει από 1η Ιανουαρίου 2009)

Η διερμηνεία αυτή δεν είναι εφαρμόσιμη στις εργασίες της Εταιρείας.

(δ) ΕΔΔΠΧΠ 13: Προγράμματα Πιστότητας Πελατών (ισχύει για διαχειριστικές χρήσεις που αρχίζουν από 1η Ιουλίου 2008)

Η ΕΔΔΠΧΠ 13 εφαρμόζεται στα προγράμματα πιστότητας πελατών. Η διερμηνεία αυτή δεν είναι εφαρμόσιμη στις εργασίες της Εταιρείας.

(ε) ΕΔΔΠΧΠ 14: ΔΛΠ 19 - Όριο Περιουσιακών Στοιχείων Καθορισμένων Παροχών, Ελάχιστες Απαιτήσεις Χρηματοδότησης και η Αλληλεπίδρασή τους (ισχύει από 1η Ιανουαρίου 2008)

Η διερμηνεία αυτή δεν είναι εφαρμόσιμη στις εργασίες της Εταιρείας.

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

Το αναθεωρημένο ΔΛΠ 23 καταργεί την επιλογή της άμεσης αναγνώρισης σαν έξοδο του κόστους δανεισμού που αφορά σε απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίου στοιχείου του ενεργητικού. Η εφαρμογή του αναθεωρημένου προτύπου δεν αναμένετε να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καθώς η Εταιρεία δεν σκοπεύει να

δραστηριοποιηθεί στην κατασκευή ή μακροχρόνια ανάπτυξη ακινήτων ή άλλων στοιχείων που απαιτούν σημαντικό χρόνο κατασκευής. Ωστόσο κατά της παρουσιαζόμενης χρήσης η Εταιρεία ανακατασκεύασε ένα διατηρητέο κτίριο. Σε περίπτωση που η Εταιρεία είχε υιοθετήσει το αναθεωρημένο πρότυπο κατά την 31.12.2007 τότε τα έξοδα για τόκους στην κατάσταση των αποτελεσμάτων της χρήσης 2005 και 2006 θα ήταν μειωμένα κατά το ποσό των € 18 χιλ. και € 55 χιλ περίπου αντίστοιχα.

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

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

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

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

Το αναθεωρημένο πρότυπο εισάγει σημαντικές τροποποιήσεις στην εφαρμογή της μεθόδου της εξαγοράς για την απεικόνιση των συνενώσεων επιχειρήσεων. Μεταξύ των αλλαγών στο πρότυπο είναι και η παροχή της δυνατότητας απεικόνισης των δικαιωμάτων τρίτων χωρίς έλεγχο (δικαιώματα μειοψηφίας) στην εύλογη αξία τους. Επιπλέον τα αναθεωρημένα πρότυπα ορίζουν ότι αγορές πρόσθετου ποσοστού σε μια θυγατρική ή η πώληση μέρους των μετοχών μιας θυγατρικής πρέπει να λογιστικοποιείται σαν συναλλαγή με τους μετόχους της επιχείρησης και οποιαδήποτε διαφορά να αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια. Το αναθεωρημένο ΔΠΧΠ 3 έχει εφαρμογή για τις εξαγορές επιχειρήσεων που πραγματοποιούνται σε διαχειριστικές χρήσεις που αρχίζουν από την 1η Ιουλίου 2009, ενώ δεν απαιτείται η αναπροσαρμογή των ενοποιήσεων που είχαν πραγματοποιηθεί πριν την υιοθέτηση του αναθεωρημένου προτύπου. Κατά την 31.12.2007 η Εταιρεία δεν είχε καμία θυγατρική ή συγγενή Εταιρεία, η εφαρμογή, επομένως, αυτής της αναθεώρησης δεν θα επηρεάσει την παρούσα οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

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

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

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

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

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

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

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

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

α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

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

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

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

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

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

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

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

Μια ευρύτατα χρησιμοποιούμενη τεχνική εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου αποτελεί και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης που βασίζεται στην προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών από την αξιοποίηση το ακινήτου (μίσθωση). Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών είναι: η είσπραξη ενοικίων βάσει υπαρχόντων συμβολαίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

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

	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Επενδύσεις σε ακίνητα (εύλογη αξία)	26.199.903	18.359.976	17.426.484

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

Ποσοστό επί του συνόλου του ενεργητικού	57%	75%	80%
Σωρευτική υπεραξία (εύλογη αξία μείον κόστος κτήσης)	12.163.949	12.536.297	11.615.883
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικού επιτόκιο ήταν 1% μεγαλύτερο	(1.120.733)	(920.606)	(878.443)
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικού επιτόκιο ήταν 1% μικρότερο	1.244.741	1.002.860	958.662
Διαφορά σε περίπτωση που το προεξοφλητικού επιτόκιο ήταν 1% μικρότερο	(543.919)	(530.882)	(504.684)
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 1% μικρότερο	592.366	571.355	565.322
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό κενών περιόδων ήταν 1% μικρότερο	(1.502.996)	(1.558.192)	(1.205.264)
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητα εξόδου πώλησης ήταν 1% μεγαλύτερο	2.062.349	1.767.471	1.599.750
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητα εξόδου πώλησης ήταν 1% μικρότερο	(1.120.733)	(920.606)	(878.443)

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

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

γ) Επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων σε εύλογη αξία.

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

4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

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 έχει επενδύσεις σε τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού. Επιπλέον κατά το παρελθόν είχε και έντοκες υποχρεώσεις (τραπεζικά δάνεια).

Κατά την 31/12/2007 η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια καθώς οι καταθέσεις της συνίσταται σε καταθέσεις προθεσμίας με μέγιστη διάρκεια λιγότερο από ένα μήνα.

Κατά τη συγκριτικές χρήσεις 2005 και 2006 η Εταιρεία υπόκειντο στον κίνδυνο διακύμανσης των μελλοντικών ταμειακών της ροών ως αποτέλεσμα μιας μεταβολής των επιτοκίων λόγω της λήψης τραπεζικών δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο που επανατιμολογούταν κάθε τρεις μήνες.

Τα έσοδα από τόκους καθώς και το κόστος του τραπεζικού δανεισμού είναι πιθανόν να μεταβάλλεται με αντίστοιχη επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας λόγω μεταβολής των επιτοκίων. Κατά τη χρήση 2007 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρό επιτοκιακό κέρδος (μετά το συμψηφισμό των εσόδων από καταθέσεις με τα έξοδα από τον δανεισμό), ενώ αντίθετα τις δύο προηγούμενες χρήσεις είχε καθαρό επιτοκιακό κόστος. Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα τα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2007 να αυξηθούν κατά € 46.439 (2006 μείωση € 50.433 και 2005 μείωση € 29.933). Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2007 να μειωθούν κατά € 46.439 (2006 αύξηση € 50.433 και 2005 αύξηση € 29.933).

γ) Κίνδυνος τιμών

Κατά την 31/12/2007 η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο διακύμανσης των τιμών των χρηματοοικονομικών μέσων καθώς δεν έχει επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους ή παράγωγα.

Κατά της συγκριτικές χρήσεις 2005 και 2006 η Εταιρεία εκτίθετο σε σημαντικό κίνδυνο μεταβολής των τιμών των μετοχών λόγω επενδύσεων σε συμμετοχικούς τίτλους. Το σύνολο του χαρτοφυλακίου των επενδύσεων σε χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα προς πώληση αποτελείτο από εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών μετοχές μιας εταιρείας. Οι μετοχές αυτές εκποιήθηκαν εντός του 2007.

4.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη σε ένα χρηματοοικονομικό μέσο να αθετήσει την υποχρέωσή του προξενώντας οικονομική ζημία στο άλλο μέρος. Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας πηγάζει από τις καταθέσεις σε πιστωτικά ιδρύματα και από τις απαιτήσεις από πελάτες και λοιπούς χρεώστες συμπεριλαμβανομένων και των απαιτήσεων από συμβόλαια εκμίσθωσης. Η Εταιρεία παρουσιάζει συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου καθώς το σύνολο σχεδόν των καταθέσεων της 31.12.2007 είναι τοποθετημένα σε μια τράπεζα ενώ το 70% (2006: 72% και 2005: 65%) των εσόδων από μισθώματα πραγματοποιείται από δύο πελάτες.

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

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

διαβάθμιση. Αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθωτήρια συμβόλαια, η Εταιρεία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της. Είναι πιθανόν οι μισθωτές να παραβούν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις για ορισμένα χρονικά διαστήματα. Ωστόσο η Εταιρεία δεν αναμένει σημαντικές πιστωτικές ζημιές καθώς σύμφωνα με την πολιτική της συμβάσεις μίσθωσης συνάπτονται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα (κυρίως τράπεζες).

Η συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία του ισολογισμού παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα. Σε καμία ημερομηνία δεν υπήρχαν καθυστερημένες ή απομειωμένες απαιτήσεις.

	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας	16.347.847	90.795	13.009
Απαιτήσεις	26.528	9.283	1.782
Σύνολο	16.374.375	100.078	14.790

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.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν τακτή λήξη και στο σύνολο τους πρέπει συμβατικά να διακανονιστούν εντός τριών μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού:

	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια αορίστου διάρκειας	-	5.520.414	4.647.792
Προμηθευτές και επιταγές πληρωτέες	85.096	106.080	-
Λοιπές υποχρεώσεις	54.568	16.769	16.752
Σύνολο υποχρεώσεων	139.664	5.643.263	4.664.544

Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που δύναται να ρευστοποιηθούν εντός τριών μηνών	16.374.375	3.082.717	2.811.320
--	------------	-----------	-----------

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. Η Εταιρεία κατά την 31.12.2007 λόγω διατήρησης υψηλών διαθεσίμων δεν είχε κάνει χρήση της ευχέρειας αυτής.

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

6. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

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

- εκμίσθωση ακινήτων ως καταστήματα
- εκμίσθωση ακινήτων ως γραφεία

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

Χρήση 2007	Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από Μισθώματα	648.102	759.474	-	1.407.577
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	220.318	(615.667)	23.000	(372.348)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων			6.065	6.065
Σύνολο εσόδων τομέα	868.421	143.808	29.065	1.041.293
Κέρδη προ φόρων τομέων	689.165	119.462	28.463	837.090
Έσοδα από τόκους				308.332
Λοιπά έσοδα				425.695
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(447.908)
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(166.404)
Κέρδη προ φόρων				956.805
Φόρος εισοδήματος				3.143.106
Καθαρά κέρδη χρήσης				4.099.910
31 Δεκεμβρίου 2007				
Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	10.689.903	15.200.000	310.000	26.199.903
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				19.457.855
Σύνολο ενεργητικού				45.657.758
Υποχρεώσεις επιχειρηματικών τομέων	81.812	164.137	-	245.949
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις				247.342
Σύνολο υποχρεώσεων				493.291
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	2.046.044	6.175.667	-	8.221.710
Λοιπές κεφαλαιουχικές επενδύσεις	-	-	-	-
Χρήση 2006	Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από Μισθώματα	530.351	725.629	-	1.255.979
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	352.045	556.369	12.000	920.414
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων			448	448
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	882.396	1.281.998	12.448	2.176.841
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	-	-	-	-
Κέρδη προ φόρων τομέων	840.883	1.257.512	11.934	2.110.329
Έσοδα από τόκους				451
Λοιπά έσοδα				101.732
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(352.517)
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(249.521)
Κέρδη προ φόρων				1.610.475
Φόρος εισοδήματος				(445.100)
Καθαρά κέρδη χρήσης				1.165.374

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

31 Δεκεμβρίου 2006	Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	8.423.541	9.640.000	296.435	18.359.976
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				6.088.151
Σύνολο ενεργητικού				24.448.127
Υποχρεώσεις επιχειρηματικών τομέων	82.125	100.352	-	182.478
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις				9.319.071
Σύνολο υποχρεώσεων				9.501.548
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-
Λοιπές κεφαλαιουχικές επενδύσεις	-	13.631	-	13.631
Χρήση 2005	Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από Μισθώματα	378.681	747.532	-	1.126.213
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	2.881.640	(40.000)	15.000	2.856.640
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων				-
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	3.260.321	(707.532)	15.000	3.982.853
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	16.647	29.587	17.067	63.301
Κέρδη προ φόρων τομέων	3.243.674	677.945	(2.067)	3.919.552
Έσοδα από τόκους				1.651
Λοιπά έσοδα				4.329
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(385.247)
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(121.641)
Κέρδη προ φόρων				3.418.644
Φόρος εισοδήματος				(912.697)
Καθαρά κέρδη χρήσης				2.505.947
31 Δεκεμβρίου 2005				
Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	8.071.496	9.070.000	284.988	17.426.484
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				4.491.368
Σύνολο ενεργητικού				21.917.852
Υποχρεώσεις επιχειρηματικών τομέων	75.386	97.675	-	173.061
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις				7.974.353
Σύνολο υποχρεώσεων				8.147.415
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-
Λοιπές κεφαλαιουχικές επενδύσεις	588.976	-	-	588.976
Αποσβέσεις				

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

7. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

	Ιδιοχρησιμοπο ιούμενα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιή σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία	774.470	21.528	9.907	559.967	1.365.872
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	15.130	9.270		24.399
Καθαρή Λογιστική Αξία 1/1/2005	774.470	6.398	638	559.967	1.341.473
Προσθήκες		16.103		910.580	926.683
Μειώσεις		(1.321)			(1.321)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα				(588.976)	(588.976)
Αποσβέσεις περιόδου		4.622	450		5.072
Αποσβέσεις πωληθέντων		(1.321)			(1.321)
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία	774.470	36.310	9.907	881.571	1.702.258
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	18.431	9.720	-	28.151
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2005	774.470	17.879	188	881.571	1.674.107
Προσθήκες		1.496	134.550	1.218.356	1.354.402
Μειώσεις					
Μεταφορές	2.099.926			(2.099.926)	-
Αποσβέσεις περιόδου	6.645	5.072	13.103		24.820
Αποσβέσεις πωληθέντων					-
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία	2.874.396	37.806	144.458	-	3.056.660
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	6.645	23.503	22.823	-	52.971
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2006	2.867.751	14.303	121.635	-	3.003.689
Προσθήκες	73.179	4.350	76.708		154.237
Μειώσεις		(17.041)			(17.041)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα					-
Αποσβέσεις περιόδου	47.147	4.375	45.983		97.505
Αποσβέσεις πωληθέντων		(17.041)			(17.041)
Διαγραφή αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής	(53.792)				(53.792)
Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω αναπροσαρμογής	(32.478)				(32.478)
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία	2.915.097	25.115	221.166	-	3.161.378
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	10.837	68.806	-	79.643
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2007	2.915.097	14.278	152.360	-	3.081.735

Το κονδύλι ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αφορά σε τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζώρτζ 4 στην Αθήνα το οποίο χρησιμοποιείται ως γραφεία της διοίκησης. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία το έτος 2003 με την απορρόφηση της εταιρείας ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε. της οποίας το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου είχε εξαγοραστεί το 2002. Το ακίνητο αυτό αποτελούσε το μοναδικό περιουσιακό στοιχείο της εν λόγω Εταιρείας. Στο ακίνητο ξεκίνησαν σημαντικές εργασίες ανακατασκευής το 2004 και ολοκληρώθηκαν στον μεγαλύτερο βαθμό τον Οκτώβριο 2006 οπότε και ξεκίνησε η χρήση του ακινήτου. Συνολικά το κόστος της ανακατασκευής ανήλθε σε € 2.173.105.

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η αναλογία του οικοπέδου αποτιμήθηκε αρχικά κατά την ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΠ. Η εύλογη αξία προσδιορίστηκε με εκτίμηση της διοίκησης η οποία βασίστηκε στο πραγματικό κόστος αγοράς των μετοχών της εταιρείας που είχε στην ιδιοκτησία της το ακίνητο. Η

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

υπεραξία ποσού € 634.117 πιστώθηκε απ' ευθείας σε λογαριασμό αποθεματικών. Το οικόπεδο και το κτίριο αποτιμήθηκαν εκ νέου στην εύλογη αξία τους όταν ολοκληρώθηκαν όλες οι σχετικές εργασίες, τον Δεκέμβριο του 2007. Προέκυψε επιπλέον υπεραξία ποσού € 21.314 η οποία πιστώθηκε στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων». Κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής (31.12.2007) αναστράφηκαν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού 53.792 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**Άδειες Λογισμικού**

Αξία κτήσης	4.041
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	4.041
Καθαρή Λογιστική Αξία 1/1/2005	0
Προσθήκες	567
Μειώσεις	
Αποσβέσεις περιόδου	567
Αξία κτήσης	4.608
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	4.607
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2005	0
Προσθήκες	1.010
Μειώσεις	
Αποσβέσεις περιόδου	1.010
Αξία κτήσης	5.617
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	5.617
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2006	0
Προσθήκες	2.372
Μειώσεις	
Αποσβέσεις περιόδου	2.371
Αξία κτήσης	7.989
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	7.989
Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2007	0

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	18.359.976	17.426.484	13.980.868
Αγορές ακινήτων	8.221.710		
Μεταφορά από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση			588.976
Προσθήκες- βελτιώσεις σε ακίνητα	-	13.631	-
Πωλήσεις ακινήτων	(9.435)	(552)	
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες	(372.348)	920.414	2.856.640
Υπόλοιπο 31η Δεκεμβρίου	26.199.903	18.359.976	17.426.484

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.

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 ζημιά ποσού € 372.348, η οποία κατά ένα σημαντικό ποσοστό οφείλεται στα άμεσα έξοδα απόκτησης των ακινήτων τα οποία ενσωματώνονται στο κόστος αγοράς κατά την αρχική αναγνώριση αλλά δεν λαμβάνονται υπόψη κατά την αποτίμηση τους στην εύλογη αξία.

Χρήση 2006

Κατά τη χρήση 2006 η Εταιρεία πραγματοποίησε εργασίες βελτίωσης συνολικού κόστους € 13.631 σε υφιστάμενα ακίνητα της. Επιπλέον προχώρησε στην πώληση αγροτεμάχιο αξίας € 552 έναντι ποσού € 1.000 πραγματοποιώντας κέρδη ποσού € 448.

Όλα τα ακίνητα έχουν αποτιμηθεί με βάση μελέτη ορκωτού εκτιμητή μέλος του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, με εξαίρεση αγροτεμάχια αξίας € 9.435 τα οποία αποτιμήθηκαν στο κόστος κτήσεως καθώς η διοίκηση εκτιμά ότι δεν διαφέρει από την εύλογη αξία τους.

Χρήση 2005

Κατά τη χρήση 2005 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την κατασκευή του καταστήματος Τζώρτζ 4 το οποίο είχε αποκτηθεί το 2003. Το συνολικό κόστος κατασκευής ανήλθε σε € 588.976 και μεταφέρθηκε από το λογαριασμό ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση στο λογαριασμό των επενδυτικών ακινήτων κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης των εργασιών.

Όλα τα ακίνητα έχουν αποτιμηθεί με βάση μελέτη ορκωτού εκτιμητή μέλος του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, με εξαίρεση αγροτεμάχια αξίας € 9.988 τα οποία αποτιμήθηκαν στο κόστος κτήσεως καθώς η διοίκηση εκτιμά ότι δεν διαφέρει από την εύλογη αξία τους.

Υπόλοιπα έναρξης 1.1.2005

Όλα τα ακίνητα έχουν αποτιμηθεί με βάση μελέτη ορκωτού εκτιμητή μέλος του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών με τις εξής εξαιρέσεις:

- Αγροτεμάχια αξίας € 9.988 τα οποία αποτιμήθηκαν στο κόστος κτήσεως καθώς η διοίκηση εκτιμά ότι δεν διαφέρει από την εύλογη αξία τους.
- Το κατάστημα της οδού Τζώρτζ 4 στην Αθήνα. Η Εταιρεία απόκτησε το ακίνητο της οδού Τζώρτζ 4 μέσω το 2002 με την αγορά και κατόπιν την απορρόφηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε. Από την ημερομηνία απόκτησης μέχρι τον Οκτώβριο του 2005 το ακίνητο αυτό βρισκόταν υπό ανακατασκευή. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ η Εταιρεία κατά το στάδιο της ανακατασκευής δεν αποτιμούσε το κτίριο αλλά αντίθετα το παρακολουθούσε στο κόστος κατά της απαιτήσεις του ΔΛΠ 16. Τα σχετικά κόστη παρουσιάζονται στο κονδύλι ακινητοποιήσεις υπό εξέλιξη της κατηγορίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων. Αντίθετα η αξία του οικοπέδου η οποία εκτιμήθηκε σε ποσό € 570.880 εμφανίζεται στο κονδύλι των επενδυτικών ακινήτων. Η εύλογη αξία της αναλογίας του οικοπέδου κατά την ημερομηνία αυτή προέκυψε από εκτίμηση της διοίκησης η οποία βασίστηκε στην αξία αγοράς των μετοχών της εταιρείας ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε. της οποίας μοναδικό περιουσιακό στοιχείο αποτελούσε το εν λόγω ακίνητο.

Επί των ακινήτων της Εταιρεία δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

10. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	2.982.639	2.796.529	
Αγορές		175.343	2.768.431
Πωλήσεις	(2.982.639)		
Κέρδη αποτίμησης στην εύλογη αξία που αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια		10.767	28.098
Υπόλοιπο 31η Δεκεμβρίου	-	2.982.639	2.796.529
Αναλύεται σε:			
Μετοχές εισηγμένες στο ΧΑ	-	2.982.639	2.796.529

Κατά τη χρήση 2007 το σύνολο των παραπάνω μετοχών πουλήθηκε έναντι ποσού € 3.262.186 και πραγματοποιήθηκε κέρδος ποσού € 318.412 (σημ.21).

11. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις			
Δοθείσες εγγυήσεις	1.745	1.745	5.941
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις			
Προκαταβολές σε προμηθευτές	1.000	9.283	1.780
Λοιποί Χρεώστες	2.758	-	2
Έσοδα εισπρακτέα	22.770		
Σύνολο	26.528	9.283	1.782

12. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Ταμείο	11.290	119	572
Καταθέσεις όψεως	146.557	90.676	12.436
Καταθέσεις προθεσμίας	16.190.000		
Σύνολο	16.347.847	90.795	13.009

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

13. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ- ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ

	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Αριθμός κοινών μετοχών	2.400.000	1.200.000	1.200.000
Ονομαστική Αξία μετοχής	3	3	3
Μετοχικό κεφάλαιο	7.200.000	3.600.000	3.600.000
Διαφορά υπέρ το άρτιο	23.535.000	1.158.000	1.158.000

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

	Αριθμός Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1/1/2005, 31/12/2005 & 31/12/2006	1.200.000	3.600.000	1.158.000	4.758.000
Έκδοση νέων μετοχών με μετρητά	1.200.000	3.600.000	22.404.000	26.004.000
Έξοδα αύξησης κεφαλαίου (καθαρά από φόρους)			(27.000)	(27.000)
Υπόλοιπο την 31/12/2007	2.400.000	7.200.000	23.535.000	30.735.000

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.

Μεταβολές μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

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.

14. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Τακτικό Αποθεματικό	3.738	3.738	3.738
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων	655.431	475.588	475.588
Αποθεματικό εύλογης αξίας ΔΠΧΜ	-	38.865	28.098
Αφορολόγητα αποθεματικά			
Σύνολο	659.169	518.191	507.425

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

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

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

15. ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΡΔΩΝ ΕΙΣ ΝΕΟ

Στο λογαριασμό υπόλοιπο κερδών εις νέο περιλαμβάνεται ποσό € 12.163.949 (2006: € 9.402.223 και 2005: € 8.711.912) το οποίο προέρχεται από μη πραγματοποιημένα κέρδη αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων.

Από τα κέρδη της χρήσης 2007 συνολικού ποσού € 4.350.228 το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να προτείνει προς τη Γενική Συνέλευση:

α) το σχηματισμό του κατά το νόμο τακτικού αποθεματικού ποσού € 55.714, και

β) το σχηματισμό αφορολόγητου αποθεματικού € 338.437.

16. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Καθαρή υποχρέωση καθορισμένης παροχής την 1η Ιανουαρίου	94.433	87.262	80.628
Πληρωθείσες παροχές	-	-	-
Έξοδο στα αποτελέσματα	(1.050)	7.171	6.634
Καθαρή υποχρέωση καθορισμένης παροχής της 31 Δεκεμβρίου	93.383	94.433	87.262

Το ποσό που έχει αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα αναλύεται ως εξής:

Κόστος υπηρεσίας	4.835	4.553	4.416
Αναγνώριση αναλογιστικής ζημίας	(9.662)		
Τόκος στην υποχρέωση	3.777	2.618	2.217
Έξοδο που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα	(1.050)	7.171	6.634

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

17. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	31 Δεκεμβρίου 2007		31 Δεκεμβρίου 2006		31 Δεκεμβρίου 2005	
	Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση
Έξοδα πολυετούς απόσβεσης			207		18.057	
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις				162.926		158.529
Επενδύσεις σε ακίνητα				3.377.402		3.088.728
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία				-		-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία			23.608		21.815	
Σύνολο	-	-	23.815	3.540.328	39.872	3.247.257
Συμψηφισμός			(23.815)	(23.815)	(39.872)	(39.872)
Υπόλοιπο			-	3.516.513	-	3.207.385

Οι μεταβολές του λογαριασμού των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής:

	Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2005	Αναγνώριση στα αποτελέσματα	Αναγνώριση στα Ίδια Κεφάλαια	Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2005
Έξοδα πολυετούς απόσβεσης	45.205	(27.148)		18.057
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	(158.529)	-		(158.529)
Επενδύσεις σε ακίνητα	(2.320.306)	(768.422)		(3.088.728)
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	-			-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	20.157	1.658		21.815
Σύνολο	(2.413.473)	(793.912)	-	(3.207.385)

	Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	Αναγνώριση στα αποτελέσματα	Αναγνώριση στα Ίδια Κεφάλαια	Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006
Έξοδα πολυετούς απόσβεσης	18.057	(17.850)		207
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	(158.529)	(4.396)		(162.926)
Επενδύσεις σε ακίνητα	(3.088.728)	(288.674)		(3.377.402)
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	-			-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	21.815	1.793		23.608
Σύνολο	(3.207.385)	(309.128)		(3.516.513)

	Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	Αναγνώριση στα αποτελέσματα	Αναγνώριση στα Ίδια Κεφάλαια	Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007
--	----------------------------	-----------------------------	------------------------------	-----------------------------

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

Έξοδα πολυετούς απόσβεσης	207	(207)	-
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	(162.926)	4.396	158.529
Επενδύσεις σε ακίνητα	(3.377.402)	3.377.402	-
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	-	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	23.608	(23.608)	-
Σύνολο	(3.516.513)	3.357.984	158.529

Η Εταιρεία στις 13/12/2007 μετατράπηκε σε Α.Ε.Ε.Α.Π. και άλλαξε φορολογικό καθεστώς. Σύμφωνα με το νέο φορολογικό καθεστώς η Εταιρεία δεν υπόκεινται σε φορολογία εισοδήματος με βάση τα κέρδη της αλλά με βάση το ενεργητικό της. Το γεγονός αυτό είχε ως συνέπεια την αναστροφή όλων των προσωρινών φορολογικών διαφορών και επομένως την σχετική διαγραφή της αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης που είχε σχηματιστεί. Η σχετική διαγραφή έγινε μέσω των αποτελεσμάτων με εξαίρεση ποσό € 158.529 που καταχωρήθηκε απευθείας στα ίδια κεφάλαια καθώς αφορούσε κέρδος από προγενέστερη αναπροσαρμογή ενσώματων παγίων το οποίο είχε αναγνωριστεί απ' ευθείας στο λογαριασμό «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων».

18. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	160.679	137.262	132.518
Προβλέψεις	8.000	-	-
Σύνολο	168.679	137.262	132.518
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	59.400	106.080	-
Επιταγές πληρωτέες	25.696	-	-
Ελληνικό Δημόσιο παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι - τέλη	45.378	8.895	8.666
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	9.191	7.874	7.616
Πιστωτές διάφοροι	-	-	470
Σύνολο	139.664	122.849	16.752

19. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

	31 Δεκεμβρίου 2007		31 Δεκεμβρίου 2006		31 Δεκεμβρίου 2005	
	Υπόλοιπο	Μέσο επιτόκιο	Υπόλοιπο	Μέσο επιτόκιο	Υπόλοιπο	Μέσο επιτόκιο
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	-	5,75%	5.520.414	4,93%	4.647.792	4,04%

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2005-2007 είχε δύο γραμμές ανοικτών αλληλόχρεων λογαριασμών για κεφάλαιο κίνησης συνολικού ποσού ορίου € 6.000.000. Τα δάνεια έφεραν κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθώριο 1,25% και εισφοράς 0,6%. Για την κάλυψη των ανωτέρω δανείων είχαν εκχωρηθεί απαιτήσεις από μισθωτήριο συμβόλαιο ποσού € 38.000 μηνιαίως. Το σύνολο των τραπεζικών δανείων αποπληρώθηκαν τον Σεπτέμβριο του 2007.

20. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

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

	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Μέχρι 1 έτος	1.509.987	1.235.256	1.255.979
Από 2 έως 5 έτη	6.458.401	5.114.936	5.054.210
Περισσότερο από 5 έτη	5.592.684	4.414.394	5.710.376
Σύνολο	13.561.072	10.764.586	12.020.566

21. ΛΟΙΠΑ ΈΣΟΔΑ

	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Μερίσματα	105.023	101.732	
Κέρδη από την πώληση χρηματοοικονομικών μέσων	318.412		380
Λοιπά έσοδα	2.260		3.949
Σύνολο	425.695	101.732	4.329

22. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	Χρήση που έληξε		
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Επισκευές και συντηρήσεις			27.889
Ασφάλιστρα	21.376	3.151	3.003
Αμοιβές εκτιμητών	60.174		
Μεσιτείες και λοιπές προμήθειες	85.106	17.000	
Φόροι – τέλη	34.685	44.207	31.274
Λοιπά έξοδα	2.862	2.154	1.136
Σύνολο	204.203	66.512	63.301
Κατανέμονται σε:			
Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που δεν έχουν εκμισθωθεί	602	513	17.067
Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που έχουν εκμισθωθεί	203.601	65.998	46.234
Σύνολο	204.203	66.512	63.301

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

23. ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Τακτικές αποδοχές	179.009	173.860	164.663
Εργοδοτικές εισφορές (προγράμματα καθορισμένων εισφορών)	37.132	34.714	33.298
Κόστος προγράμματος καθορισμένης παροχής	(1.050)	7.171	6.634
Σύνολο	215.091	215.745	204.595

Αριθμός προσωπικού	6	4	4
---------------------------	----------	----------	----------

24. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

	Χρήση που έληξε		
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Αμοιβές τρίτων (δικηγόροι, λογιστές, σύμβουλοι κτλ)	39.399	15.740	15.640
Έξοδα γραφείων διοίκησης (φωτισμός, τηλεφωνεία κτλ)	33.116	23.390	32.017
Ενοίκια γραφείων	-	28.610	33.833
Ασφάλιστρα	3.148	4.181	(8.848)
Επισκευές και συντηρήσεις	5.452	5.066	2.652
Φόροι-τέλη	16.024	13.636	82.194
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	12.579	5.954	
Έξοδα δημοσιεύσεων	7.866	2.408	2.154
Λοιπά έξοδα	15.356	11.958	15.371
Σύνολο	132.941	110.942	175.012

25. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ

	Χρήση που έληξε		
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	97.505	24.820	5.072
Αποσβέσεις άυλων ακινητοποιήσεων	2.371	1.010	567
Σύνολο	99.876	25.830	5.639

26. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

	Χρήση που έληξε		
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Τόκοι βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	165.081	248.863	120.871
Λοιπά έξοδα τραπεζών	1.323	658	770
Σύνολο	166.404	249.521	121.641

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

27. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Χρήση που έληξε		
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Τρέχων φόρος	162.990	135.972	118.785
Αναβαλλόμενος φόρος	(3.357.984)	309.128	793.912
Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων	33.817	-	-
Πρόβλεψη διαφορών φορολογικού ελέγχου	8.000	-	-
Τρέχων φόρος ΑΕΕΑΠ	10.071	-	-
Σύνολο φόρου εισοδήματος	(3.143.106)	445.100	912.697

Η συμφωνία του ονομαστικού φόρου (με βάση τους θεσπισμένους φορολογικούς συντελεστές) με το πραγματικό έξοδο φόρου έχει ως εξής:

	Χρήση που έληξε		
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Καθαρά κέρδη προ φόρων	1.206.805	1.610.475	3.418.644
Φορολογικός συντελεστής	25%	29%	32%
Αναμενόμενο φορολογικό έξοδο με τον θεσπισμένο φορολογικό συντελεστή	301.701	467.038	1.093.966
Συμπληρωματικός φόρος εισοδήματος από ακίνητα	43.845	38.053	33.786
Τέλη χαρτοσήμου & ΟΓΑ	4.719	7.906	-
Προσαρμογή για έσοδα απαλλασσόμενα της φορολογίας	-	-	-
- μερίσματα	(26.256)	(29.502)	-
- κέρδη πώλησης μετοχών εισηγμένων στο ΧΑ	(84.609)	-	-
Προσαρμογή για τα μη εκπιπτόμενα έξοδα	-	-	-
- ΦΜΑΠ και λοιπά τέλη	8.647	10.998	9.002
- λοιπά έξοδα	-	68	-
Όφελος από μείωση φορολογικού συντελεστή σε αναβαλλόμενη φορολογία	-	(49.460)	(222.295)
Όφελος από την αλλαγή φορολογικού καθεστώτος	(3.370.471)	-	-
Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων	33.817	-	-
Πρόβλεψη διαφορών φορολογικού ελέγχου	8.000	-	-
Λοιπά	-	-	(1.763)
Πραγματικό φορολογικό έξοδο σε κατάσταση αποτελεσμάτων	(3.143.106)	445.100	912.697

Χρήση 2007

Η Εταιρεία μετατράπηκε σε Α.Ε.Ε.Α.Π. την 13.12.2007. Μέχρι την ημερομηνία αυτή υπάγεται σε φόρο εισοδήματος επί των ετήσιων φορολογητέων κερδών της σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του φορολογικού νόμου Ν.2238/98. Ο θεσπισμένος φορολογικός συντελεστής για τη χρήση ανέρχεται σε 25%. Τα λογιστικά κέρδη της περιόδου 1.1-13.12.2007 προσαρμόστηκαν με τα αφορολόγητα έσοδα και τα μη εκπιπτόμενα έξοδα και φορολογήθηκαν με συντελεστή 25%. Από την 13.12.2007 η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με το καθεστώς των Α.Ε.Ε.Α.Π. Ο φόρος υπολογίζεται εφαρμόζοντας ένα συντελεστή ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (ήτοι 31.12.2007 με ποσοστό 0,50%) επί του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα πλέον των διαθεσίμων της Εταιρείας. Για την περίοδο 13.12-31.12.2007 το σχετικό ποσό υπολογίστηκε σε € 10.071 και επιβάρυνε το κονδύλι του φόρου εισοδήματος.

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

Λόγω της αλλαγής φορολογικού καθεστώτος, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές φορολογικές διαφορές μεταξύ λογιστικού και φορολογητέου εισοδήματος και ως εκ τούτου δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογία. Το όφελος από την αλλαγή φορολογικού καθεστώτος ανήλθε σε € 3.432.971 και αναγνωρίστηκε αφαιρετικά στο κονδύλι του φόρου εισοδήματος. Το σχετικό ποσό αναλύεται ως εξής:

Αναστροφή αναβαλλόμενη φορολογικής υποχρέωσης 31.12.2006 (σημ. 17)	3.357.984
Όφελος που αναλογεί σε διαφορές λογιστικού φορολογητέου εισοδήματος περιόδου 1.1-13.12.2007 και αφορολόγητο εισόδημα 13.12-31.12.2007	22.557
μείον: Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(10.071)
Όφελος από την αλλαγή φορολογικού καθεστώτος	3.370.471

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία ελέγχθηκε από τις φορολογικές αρχές για τις διαχειριστικές χρήσεις 2003-2006. Από τον φορολογικό έλεγχο προέκυψαν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις συνολικού ποσού € 33.817 που επιβάρυνε το κονδύλι φόρου εισοδήματος της χρήσης.

Χρήσεις 2005, 2006

Κατά τις χρήσεις 2005 και 2006 η Εταιρεία φορολογήθηκε επί των ετήσιων φορολογητέων κερδών της σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του φορολογικού νόμου Ν.2238/98. Ο θεσπισμένος φορολογικός συντελεστής για τις χρήσεις 2005 και 2006 ανέρχεται σε 32% και 29% αντίστοιχα.

28. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

	Χρήση που έληξε		
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους	4.099.910	1.165.374	2.505.947
Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών	1.500.000	1.200.000	1.200.000
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή	2,73	0,97	2,09

29. 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) Ανέλεγκτη Φορολογικά χρήση

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για την διαχειριστική χρήση 2007. Για την κάλυψη πιθανών πρόσθετων φόρων και επιβαρύνσεων που θα προκύψουν από τον φορολογικό έλεγχο έχει διενεργηθεί επαρκής πρόβλεψη.

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

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

	Χρήση που έληξε		
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Μισθοί	130.287	138.790	131.951
Εργοδοτικές εισφορές	23.468	25.471	24.410
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένης παροχής	3.990	4.071	3.816
Σύνολο παροχών	157.745	168.332	160.177
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	90.690	94.768	86.425

(β) Συναλλαγές με Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

	Χρήση που έληξε		
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Αμοιβές για παροχή νομικών υπηρεσιών για αγορές ακινήτων	52.829	1.112	-

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

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

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν είχε καμία συναλλαγή με τις εταιρείες του Ομίλου της Marfin Investment Group ΑΕ..

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

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2007
Έσοδα Ενοικίων	9.399
Έσοδα τόκων	308.087
	31 Δεκεμβρίου 2007
Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας	16.295.498
Εγγυήσεις Μισθωμάτων	12.400

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

32. ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΣΤΑ ΔΠΧΠ

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2007 αποτελούν τις πρώτες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που συντάσσονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης». Η Εταιρεία παρουσιάζει συγκριτική πληροφόρηση σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ για δύο διαχειριστικές χρήσεις, το 2005 και 2006. Ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΠ, επομένως, αποτελεί η 1 Ιανουαρίου 2005, ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία κατάρτισε ισολογισμό έναρξης σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ.

Κατά τις προηγούμενες χρήσεις η Εταιρεία κατάρτιζε και δημοσίευε οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με το Ενιαίο Λογιστικό Σχέδιο (ΕΓΛΣ). Ο ισολογισμός μετάβασης στα ΔΠΧΠ της 1 Ιανουαρίου 2005 καθώς και οι συγκριτικές οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις 2005 και 2006 έχουν καταρτιστεί, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 1, με τις ίδιες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν για την χρήση 2007. Παρακάτω παρατίθεται μια επεξήγηση των προσαρμογών που διενεργήθηκαν στις οικονομικές καταστάσεις του 2005 και 2006 καθώς και στον ισολογισμό της 1.1.2005 όπως είχαν καταρτιστεί με βάση τις προηγούμενες λογιστικές αρχές προκειμένου να μετατραπούν σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ.

32.1 Προσαρμογές Ιδίων Κεφαλαίων

Οι επιδράσεις μετάβασης στα ΔΠΧΠ στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	1 Ιανουαρίου 2005
Ίδια Κεφάλαια όπως είχαν δημοσιευτεί σύμφωνα με τις προηγούμενες λογιστικές αρχές (ΕΓΛΣ)		4.352.665	4.114.675	3.995.972
<i>Προσαρμογές υιοθέτησης ΔΠΧΠ:</i>				
Αναστροφή αποσβέσεων επενδύσεων σε ακίνητα	(α)	1.092.095	857.813	640.766
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(α)	12.417.513	11.497.098	8.640.459
Διαφορά αποσβέσεων ενσώματων ακινητοποιήσεων	(β)	17.586		
Αναπροσαρμογή ενσώματων ακινητοποιήσεων σε εύλογη αξία	(β)	634.118	634.118	634.118
Αποτίμηση διαθεσίμων προ πώληση χρηματοοικονομικών μέσων σε εύλογη αξία	(γ)	44.374	33.607	
Αναγνώριση υποχρέωσης για καθορισμένες παροχές στο προσωπικό	(δ)	(94.433)	(87.262)	(80.628)
Διαγραφή εξόδων πολυετούς απόσβεσης	(ε)	(827)	(72.227)	(180.821)
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας	(στ)	(3.516.513)	(3.207.385)	(2.413.473)
<i>Σύνολο προσαρμογών</i>		10.593.913	9.655.762	7.240.420
Ίδια Κεφάλαια σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ		14.946.579	13.770.437	11.236.392

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

32.2 Προσαρμογές Ισολογισμών

Η συμφωνία του ισολογισμού της συγκριτικής περιόδου 31.12.2006 όπως είχε αρχικά καταρτιστεί σύμφωνα με το ΕΓΛΣ και όπως προσαρμόστηκε σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ έχει ως εξής:

31 Δεκεμβρίου 2006

	Σημ.	ΕΓΛΣ	Ανατ/σεις	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού					-
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	(α), (β)	7.074.134	(4.722.148)	651.704	3.003.689
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	(ε)	827		(827)	
Επενδύσεις σε ακίνητα	(α)	-	4.850.368	13.509.608	18.359.976
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	(γ)	2.938.265		44.374	2.982.639
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		1.745			1.745
Σύνολο		10.014.970	128.220	14.204.859	24.348.049
Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού					
Αποθέματα	(α)	128.220	(128.220)		-
Απαιτήσεις	(ζ)	83.243	(73.960)		9.283
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα		90.795			90.795
Σύνολο		302.257	(202.179)		100.078
Σύνολο Ενεργητικού		10.317.227	(73.960)	14.204.859	24.448.127
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο		3.600.000			3.600.000
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο		1.158.000			1.158.000
Αποθεματικά		3.738		514.453	518.191
Κέρδη/ Ζημίες εις νέον		(409.073)		10.079.460	9.670.387
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		4.352.665		10.593.913	14.946.579
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(δ)			94.433	94.433
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(στ)			3.516.513	3.516.513
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			137.262		137.262
Σύνολο		-	137.262	3.610.946	3.748.208
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		250.828	(127.979)		122.849
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	(ζ)	193.320	(83.243)		110.077
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις		5.520.414			5.520.414
Σύνολο		5.964.562	(211.222)		5.753.340
Σύνολο Υποχρεώσεων		5.964.562	(73.960)	3.610.946	9.501.548
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		10.317.227	(73.960)	14.204.859	24.448.127

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

Η συμφωνία του ισολογισμού της συγκριτικής περιόδου 31.12.2005 όπως είχε αρχικά καταρτιστεί σύμφωνα με το ΕΓΛΣ και όπως προσαρμόστηκε σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ έχει ως εξής:

31 Δεκεμβρίου 2005

	Σημ.	ΕΓΛΣ	Ανατ./σεις	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					-
Μη κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού					-
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	(α), (β)	5.982.789	(4.942.800)	634.118	1.674.107
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	(ε)	72.227		(72.227)	
Επενδύσεις σε ακίνητα	(α)	-	5.071.572	12.354.912	17.426.484
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	(γ)	2.762.922		33.607	2.796.529
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		5.941			5.941
Σύνολο		8.823.880	128.772	12.950.410	21.903.062
Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού					
Αποθέματα	(α)	128.772	(128.772)		
Απαιτήσεις	(ζ)	64.985	(63.204)		1.782
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα		13.009			13.009
Σύνολο		206.766	(191.976)		14.790
Σύνολο Ενεργητικού		9.030.646	(63.204)	12.950.410	21.917.852
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο		3.600.000			3.600.000
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο		1.158.000			1.158.000
Αποθεματικά		3.738		503.687	507.425
Κέρδη/ Ζημίες εις νέον		(647.063)		9.152.076	8.505.013
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		4.114.675		9.655.762	13.770.437
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(δ)			87.262	87.262
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(στ)			3.207.385	3.207.385
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			132.518		132.518
Σύνολο		-	132.518	3.294.647	3.427.165
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		149.269	(132.518)		16.751
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	(ζ)	118.910	(63.204)		55.707
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις		4.647.792			4.647.792
Σύνολο		4.915.971	(195.722)		4.720.250
Σύνολο Υποχρεώσεων		4.915.971	(63.204)	3.294.647	8.147.415
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		9.030.646	(63.204)	12.950.409	21.917.852

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

Η συμφωνία του ισολογισμού μετάβασης της 1.1.2005 όπως είχε αρχικά καταρτιστεί σύμφωνα με το ΕΓΛΣ και όπως προσαρμόστηκε σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ έχει ως εξής:

1 Ιανουαρίου 2005

	Σημ.	ΕΓΛΣ	Ανατ/σεις	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού					
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	(α), (β)	5.278.225	(4.570.870)	634.118	1.341.473
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	(ε)	180.821		(180.821)	
Επενδύσεις σε ακίνητα	(α)	-	4.699.642	9.281.225	13.980.868
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	(γ)	-			-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		10.922	734		11.656
Σύνολο		5.469.969	129.506	9.734.522	15.333.996
Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού					
Αποθέματα	(α)	128.772	(128.772)		-
Απαιτήσεις	(ζ)	152.322	(83.907)		68.415
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα		259.387			259.387
Σύνολο		540.481	(212.679)	-	327.802
Σύνολο Ενεργητικού		6.010.450	(83.173)	9.734.522	15.661.798
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο		3.600.000			3.600.000
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο		1.158.000			1.158.000
Αποθεματικά		3.738		475.588	479.326
Κέρδη/ Ζημίες εις νέον		(765.766)		6.764.832	5.999.066
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		3.995.972	-	7.240.420	11.236.392
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(δ)			80.628	80.628
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(στ)			2.413.473	2.413.473
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			146.778		146.778
Σύνολο		-	-	2.494.102	2.640.880
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		172.152	(146.778)		25.374
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	(ζ)	206.010	(83.173)		122.837
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις		1.636.316			1.636.316
Σύνολο		2.014.478	(83.173)	-	1.784.527
Σύνολο Υποχρεώσεων		2.014.478	(83.173)	2.494.102	4.425.406
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		6.010.450	(83.173)	9.734.522	15.661.798

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

32.3 Προσαρμογές Καταστάσεων Αποτελεσμάτων

Οι προσαρμογές που έχουν διενεργηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων των συγκριτικών χρήσεων 2005 και 2006 αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	Σημ.	Χρήση που έληξε	
		31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Καθαρά Αποτελέσματα όπως είχαν δημοσιευτεί σύμφωνα με τις προηγούμενες λογιστικές αρχές (ΕΓΛΣ)		237.990	118.703
<i>Προσαρμογές υιοθέτησης ΔΠΧΠ:</i>			
Αναστροφή αποσβέσεων επενδύσεων σε ακίνητα	(α)	234.282	217.047
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(α)	920.414	2.856.640
Διαφορά αποσβέσεων ενσώματων ακινητοποιήσεων	(β)	17.586	
Αναγνώριση υποχρέωσης για καθορισμένες παροχές στο προσωπικό	(δ)	(7.171)	(6.634)
Αναστροφή αποσβέσεων εξόδων πολυετούς απόσβεσης	(ε)	71.401	108.594
Μεταφορά εξόδων αγοράς χρηματοοικονομικών μέσων στο κόστος κτήσης	(γ)	-	5.509
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας	(στ)	(309.128)	(793.912)
<i>Σύνολο προσαρμογών</i>		<i>927.384</i>	<i>2.387.244</i>
Καθαρά Αποτελέσματα σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ		1.165.374	2.505.947

Η συμφωνία των καταστάσεων αποτελεσμάτων των συγκριτικών χρήσεων 2005 και 2006 όπως είχε αρχικά καταρτιστεί σύμφωνα με το ΕΓΛΣ και όπως προσαρμόστηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ έχει ως εξής:

Χρήση 2006

	Σημ.	ΕΓΛΣ	Ανατ./σεις	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
Έσοδα από Μισθώματα		1.255.979			1.255.979
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(α)			920.414	920.414
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		448			448
Έσοδα από τόκους		451			451
Λοιπά έσοδα		101.732			101.732
Σύνολο Εσόδων		1.358.610	-	920.414	2.279.024
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(η)	(28.587)	(37.925)		(66.512)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(δ)	(208.574)		(7.171)	(215.745)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	(θ)	(349.099)		323.269	(25.830)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα		(110.942)			(110.942)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(249.521)			(249.521)
Κέρδη προ φόρων		411.887	(37.925)	1.236.512	1.610.475
Φόρος εισοδήματος	(στ),(η)	(173.897)	37.925	(309.128)	(445.100)
Καθαρά κέρδη χρήσης		237.990	-	927.384	1.165.374

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

Χρήση 2005

	Σημ.	ΕΓΛΣ	Ανατ./σεις	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
Έσοδα από Μισθώματα		1.126.213			1.126.213
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(α)			2.856.640	2.856.640
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων					
Έσοδα από τόκους		1.651			1.651
Λοιπά έσοδα		4.329			4.329
Σύνολο Εσόδων		1.132.193	-	2.862.149	3.988.833
Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(η)	(35.169)	(28.133)		(63.301)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(δ)	(197.962)		(6.634)	(204.595)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	(θ)	(331.280)		325.640	(5.639)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα		(175.012)			(175.012)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(γ)	(127.150)		5.509	(121.641)
Κέρδη προ φόρων		265.621	(28.133)	3.181.155	3.418.644
Φόρος εισοδήματος	(στ),(η)	(146.918)	28.133	(793.912)	(912.697)
Καθαρά κέρδη χρήσης		118.703	-	2.387.244	2.505.947

32.4 Επεξήγηση προσαρμογών

Η σημαντικότερες προσαρμογές που έχουν διενεργηθεί κατά τη μετάβαση στα ΔΠΧΠ αναλύονται ως εξής:

(α) Επενδύσεις σε Ακίνητα

Σύμφωνα με το ΕΓΛΣ δεν υφίσταται ξεχωριστή κατηγορία επενδύσεων σε ακίνητα. Αντίθετα όλα τα ακίνητα που εκμισθώνονται παρουσιάζονται ως ενσώματα πάγια και αποτιμώνται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις. Επιπλέον η Εταιρεία είχε στη κατοχή της αγροτεμάχια χωρίς συγκεκριμένη χρήση τα οποία παρουσίαζε ως αποθέματα.

Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ τα εκμισθωμένα ακίνητα καθώς και τα οικοπέδα που κατέχονται για προσωρινά απροσδιόριστη χρήση ταξινομούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους. Για το λόγω αυτό κατά την μετάβαση στα ΔΠΧΠ διενεργούνται δύο ειδών προσαρμογές, πρώτον αναστρέφονται οι αποσβέσεις που είχαν υπολογιστεί σύμφωνα με το ΕΓΛΣ και δεύτερον αναπροσαρμόζεται το κόστος κτήσεως του με βάση την εύλογη αξία. Συγκεκριμένα:

	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	1 Ιανουαρίου 2005
Μεταφορά αγροτεμαχίων από τα Αποθέματα σε Επενδύσεις σε Ακίνητα	128.220	128.772	128.772
Μεταφορά οικοπέδων και κτιρίων από ενσώματα πάγια σε Επενδύσεις σε Ακίνητα			
- αξία κτήσης	5.814.244	5.800.613	5.211.637
- μείον αποσβέσεις	(1.092.095)	(857.813)	(640.766)
Αναπόσβεστη αξία	4.722.149	4.942.800	4.570.870
<i>Σύνολο αξία προ προσαρμογών</i>	<i>4.850.368</i>	<i>5.071.572</i>	<i>4.699.642</i>
πλέον:			
Αναστροφή αποσβέσεων	1.092.095	857.813	640.766
Διαφορά αναπροσαρμογής από το κόστος κτήσης στην εύλογη αξία	12.417.513	11.497.098	8.640.459
<i>Σύνολο προσαρμογών</i>	<i>13.509.608</i>	<i>12.354.912</i>	<i>9.281.225</i>
Αξία Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ	18.359.976	17.426.484	13.980.868

Επιπλέον οι προσαρμογές στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης αναφορικά με τα επενδυτικά ακίνητα έχουν ως εξής:

- αναστροφή αποσβέσεων των κτιρίων που είχαν διενεργηθεί σύμφωνα με το ΕΓΛΣ βάσει των συντελεστών του ΠΔ 100/98, και

- αναγνώριση κέρδους από την διαφορά της εύλογης αξίας των ακινήτων από την προηγούμενη χρήση.

(β) Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις

Σύμφωνα με το ΕΓΛΣ τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα (ακίνητα στη Τζωρτζ 4 στην Αθήνα) αποτιμώνταν στο κόστος κτήσης του μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις σύμφωνα με τους συντελεστές του Π.Δ. 100/98. Η λογιστική αξία του ακινήτου αυτού έχει προκύψει από συγχώνευση με την εταιρεία ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε. η οποία είχε μοναδικό περιουσιακό στοιχείο το ακίνητο αυτό. Η συγχώνευση πραγματοποιήθηκε σε λογιστικές αξίες, η δε υπεραξία μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της λογιστικής αξίας των μετοχών της εταιρείας (ουσιαστικά το ακινήτου) καταχωρήθηκε αρνητικά στα ίδια κεφάλαια.

Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ η Εταιρεία αποτιμά τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα στην εύλογη αξία τους, υπολογίζει δε αποσβέσεις με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του κτιρίου λαμβάνοντας υπόψη και την υπολειμματική του αξία. Για την μετάβαση στα ΔΠΧΠ διενεργήθηκαν οι παρακάτω προσαρμογές:

Αποτίμηση του ιδιοχρησιμοποιούμενου οικοπέδου σε εύλογη αξία κατά την ημερομηνία η οποία προέκυψε από εκτίμηση της διοίκησης. Η σχετική εκτίμηση βασίστηκε στο πραγματικό κόστος αγοράς του ακινήτου (μετοχές εξαγορασθείσας εταιρείας).

Προσαρμογή των διενεργηθέντων αποσβέσεων με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του κτιρίου.

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

Σημειώνεται ότι το κτίριο βρισκόταν σε στάδιο ανακατασκευής και δεν χρησιμοποιούταν μέχρι τον Οκτώβριο του 2006, ενώ οι τελευταίες εργασίες ολοκληρώθηκαν στις αρχές του 2007. Για το λόγω αυτό το κτίριο αναπροσαρμόστηκε στην εύλογη αξία του μετά την ολοκλήρωση των σχετικών εργασιών.

Συγκεκριμένα, το σχετικό κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ προέκυψε ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005	1 Ιανουαρίου 2005
Αξία σύμφωνα με το ΕΓΛΣ	7.074.134	5.982.789	5.278.225
μείον: Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα	(4.722.149)	(4.942.800)	(4.570.870)
<i>Σύνολο αξία προ προσαρμογών</i>	<i>2.351.985</i>	<i>1.039.989</i>	<i>707.355</i>
πλέον:			
Αναπροσαρμογή οικοπέδου σε εύλογη αξία	634.118	634.118	634.118
Διαφορά αποσβέσεων κτιρίου	17.586		
<i>Σύνολο προσαρμογών</i>	<i>651.704</i>	<i>634.118</i>	<i>634.118</i>
Αξία Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ	3.003.689	1.674.107	1.341.473

Επιπλέον η κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης διενεργείται προσαρμόζεται αναφορικά με τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα με την παρακάτω διαφορά:

- αναστροφή αποσβέσεων των κτιρίων που είχαν διενεργηθεί σύμφωνα με το ΕΓΛΣ βάσει των συντελεστών του ΠΔ 100/98, και
- αναγνώριση αποσβέσεων με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του κτιρίου, λαμβάνοντας υπόψη και την υπολειμματική του αξία.

(γ) Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία

Σύμφωνα με το ΕΓΛΣ τα χρεόγραφα (μετοχές) αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης τους τα δε έξοδα συναλλαγών αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Κατά την 31/12/2005 και 31/12/2006 οι μετοχές είχαν αποτιμηθεί, σύμφωνα με το ΕΓΛΣ, στο κόστος κτήσης του που ήταν μικρότερο από την τρέχουσα αξία τους.

Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, τα χρεόγραφα αυτά έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά μέσα και αποτιμώνται αρχικά στο κόστος κτήσης τους πλέον τα άμεσα έξοδα συναλλαγών. Σε κάθε μια ημερομηνία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Επομένως κατά τη μετάβαση στα ΔΠΧΠ διενεργούνται οι εξής προσαρμογές:

- μεταφέρονται τα έξοδα αγοράς των μετοχών από τα χρηματοοικονομικά έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων στο κόστος αγοράς των μετοχών, και
- σε κάθε ημερομηνία του ισολογισμού αναπροσαρμόζεται η λογιστική αξία των μετοχών στην εύλογη αξία τους με ισόποση πίστωση των ιδίων κεφαλαίων.

	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Αξία σύμφωνα με το ΕΓΛΣ	2.938.265	2.762.922
πλέον:		
Μεταφορά εξόδων αγοράς από τα χρηματοοικονομικά έξοδα	5.509	5.509
Κέρδος αποτίμησης που αναγνωρίζεται απευθείας σε λογαριασμό αποθεματικών	38.865	28.098
<i>Σύνολο προσαρμογών</i>	<i>44.374</i>	<i>33.607</i>
Αξία Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ	2.982.639	2.796.529

(δ) Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με τις προηγούμενες λογιστικές αρχές η Εταιρεία αναγνώριζε τις εφάπαξ παροχές συνταξιοδότησης του προσωπικού κατά το χρόνο που ο εργαζόμενος θεμελιώνει το δικαίωμα συνταξιοδότησης. Οι εργαζόμενοι της Εταιρείας δεν είχαν θεμελιώσει σχετικό δικαίωμα σε καμία από τις παρουσιαζόμενες περιόδους και επομένως δεν είχε αναγνωριστεί καμία σχετική υποχρέωση.

Αντίθετα σύμφωνα με την τωρινή λογιστική αρχή που περιγράφεται αναλυτικά στην παράγραφο 2.9, η Εταιρεία αναγνωρίζει ως υποχρέωση το δεδουλευμένο κόστος των σχετικών παροχών.

Επομένως σε κάθε μια ημερομηνία ισολογισμού η Εταιρεία αναγνωρίζει την σχετική υποχρέωση για παροχές στο προσωπικό λόγω εξόδου από την υπηρεσία. Η υποχρέωση για την 31/12/2006 υπολογίστηκε με βάση μελέτη ανεξάρτητου αναλογιστή. Για τις υπόλοιπες ημερομηνίες η υποχρέωση εκτιμήθηκε από τη διοίκηση με βάση τα στοιχεία της αναλογιστικής μελέτης.

Το ετήσιο κόστος που προκύπτει από την παραπάνω υποχρέωση (Σημ. 16 έχει προστεθεί στα έξοδα προσωπικού της κατάστασης αποτελεσμάτων).

(ε) Άυλα στοιχεία ενεργητικού

Σύμφωνα με το ΕΓΛΣ ορισμένα έξοδα, όπως έξοδα αναδιοργάνωσης, έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου και έξοδα κτήσης ακινητοποιήσεων κεφαλαιοποιούνταν και αποσβένονταν τμηματικά εντός πέντε ετών.

Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ οι δαπάνες αυτές δεν αναγνωρίζονται ως στοιχεία του ενεργητικού αλλά αντίθετα καταχωρούνται στην κατάσταση των αποτελεσμάτων της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται.

Κατά τις παρουσιαζόμενες χρήσεις η Εταιρεία είχε και απόσβενε έξοδα εγκατάστασης προηγούμενων χρήσεων. Για την μετάβαση στα ΔΠΧΠ διενεργήθηκαν οι εξής εγγραφές:

- Στο ισολογισμό διαγράφηκε το αναπόσβεστο υπόλοιπο των εξόδων εγκατάστασης
- Στην κατάσταση αποτελεσμάτων οι ετήσιες αποσβέσεις για έξοδα εγκατάστασης αντιλογίστηκαν.

(στ) Αναβαλλόμενη Φορολογία

Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ η Εταιρεία αναγνώρισε τον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος που αναλογεί στις προσωρινές φορολογικές διαφορές που προέκυψαν από την διενέργεια των υπόλοιπων προσαρμογών μετάβασης στα ΔΠΧΠ. Στη σημ. 17 παρουσιάζεται αναλύεται το σχετικό ποσό της αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης καθώς και η σχετική επιβάρυνση των αποτελεσμάτων της χρήσης.

(ζ) Φόρος εισοδήματος πληρωτέος – Απαιτήσεις

Συμψηφίζεται η σχετική υποχρέωση με την αντίστοιχη απαίτηση από την προκαταβολή φόρου εισοδήματος της επόμενης χειριστικής χρήσης. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ το σχετικό στοιχείο του ενεργητικού και η απαίτηση αναγνωρίζονται κατά την κατάθεση της σχετικής δήλωσης φορολογίας και πληρωμής του ποσού της προκαταβολής.

(η) Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Σύμφωνα με τις προηγούμενες λογιστικές αρχές ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας αναγνωρίζονταν στον Πίνακα Διάθεσης μετά τα καθαρά κέρδη. Κατά τη μετάβαση στα ΔΠΧΠ, τα ποσά αυτά μεταφέρονται στις λειτουργικές δαπάνες και επηρεάζουν τα κέρδη προ φόρων.

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

(θ) Αποσβέσεις

Η προσαρμογή του κονδυλίου των αποσβέσεων της κατάστασης αποτελεσμάτων της χρήσης αναλύεται ως εξής:

Σημ.	Χρήση που έληξε	
	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2005
Υπόλοιπο σύμφωνα με το ΕΓΛΣ	349.099	331.280
Αναστροφή αποσβέσεων επενδύσεων σε ακίνητα (α)	(234.282)	(217.047)
Διαφορά αποσβέσεων ενσώματων ακινητοποιήσεων (β)	(17.586)	
Αναστροφή αποσβέσεων εξόδων πολυετούς απόσβεσης (ε)	(71.401)	(108.594)
<i>Σύνολο προσαρμογών</i>	<i>(323.269)</i>	<i>(325.640)</i>
Υπόλοιπο σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ	25.830	5.639

33. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Κατά το διάστημα από 1 Ιανουαρίου 2008 και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά 16 νέων ακινήτων έναντι συνολικού ποσού € 27.121.850,00 (πλέον έξοδα ποσού € 680.107,00) και συνολικής εύλογης αξίας όπως προσδιορίστηκε από μελέτη εκτιμητή μέλος του ΣΟΕ ποσού € 27.546.664,00.

Αθήνα, 05 Ιουνίου 2008

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Η.ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. Ξ 131760Ι.ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709Δ.ΓΙΟΒΑΝΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΖ 571767
ΑΡ.ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 882/99 Α' ΤΑΞΗ

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

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

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

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

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

Κύριοι Μέτοχοι,

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

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

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

Α. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ανάπτυξη χαρτοφυλακίου

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

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

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

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

Χρηματοδότηση των επενδύσεων

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

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

Γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου

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

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

Διασπορά χαρτοφυλακίου ανά κατηγορία ακινήτου

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

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

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

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

Γ. ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

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

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

Απόδοση χαρτοφυλακίου

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

Δ. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

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

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

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

Κίνδυνος αγοράς

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

- το συντριπτικό μέρος των μισθώσεων της Εταιρίας είναι μακροπρόθεσμο (μεγαλύτερο των 5 ετών), τα δε μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον ΔΤΚ πλέον περιθωρίου έως 2%,
- οι ταμειακές ροές από τις επενδύσεις της Εταιρίας σε ακίνητα είναι σταθερές,
- ο τραπεζικός δανεισμός της Εταιρίας είναι περιορισμένος, η δε εξυπηρέτησή του δεν δημιουργεί απολύτως κανένα πρόβλημα στις ταμειακές ροές της Εταιρίας, ακόμη και σε ενδεχόμενη αύξηση των επιτοκίων δανεισμού και

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

Πληθωριστικός κίνδυνος

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

Επισφάλειες από μισθωτές

Η Εταιρεία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της, καθώς και στην ικανότητα αυτών να καταβάλλουν μίσθωμα, η οποία εξαρτάται από τα οικονομικά τους αποτελέσματα και την αποδοτικότητα τους.

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

Χρηματοπιστωτικός κίνδυνος

Τα έσοδα και η υπεραξία (capital appreciation) των επενδύσεων που έχουν πραγματοποιηθεί με δανεισμό μέχρι σήμερα είναι αισθητά υψηλότερα από το κόστος του δανεισμού. Ενδεχόμενη αύξηση των επιτοκίων και του κόστους δανεισμού της Εταιρίας στο μέλλον ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την απόδοση των επενδύσεών της. Για τον περιορισμό του κινδύνου επιτοκίου η Εταιρία παρακολουθεί συνεχώς τόσο τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές της, όσο τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και τις τάσεις στις κεφαλαιαγορές.

Εξωτερικοί παράγοντες & διεθνείς επενδύσεις

Η Εταιρία δεν έχει προχωρήσει σε επενδύσεις εκτός Ελλάδος.

Κίνδυνος εποπτικών αρχών

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

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

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

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

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

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

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

Αθήνα, 27 Ιανουαρίου 2009

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ηλίας Βολονάσης

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η Εταιρεία), που αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2008, και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών των χρήσεων που έληξε την ημερομηνία αυτή καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και 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 Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει σχεδιασμό, εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου σχετικά με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται σε απάτη ή λάθος. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει επίσης την επιλογή και εφαρμογή κατάλληλων λογιστικών πολιτικών και την διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων που είναι λογικές για τις περιστάσεις.

Ευθύνη Ελεγκτή

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

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

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

Γνώμη

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

Αναφορά επί άλλων νομικών και κανονιστικών θεμάτων

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

Αθήνα, 27 Ιανουαρίου 2009

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



Grant Thornton

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Βασ. Κωνσταντίνου 44, 116 35, Αθήνα
Α.Μ.ΣΟΕΛ 127

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

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

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

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

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2007	3.600.000	1.158.000	518.191	9.670.387	14.946.578
Κέρδη από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία:					
– ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων	7		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
Σύνολο αναγνωρισμένων εσόδων		9.000	140.977	4.099.911	4.249.888
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	3.600.000	22.404.000		26.004.000
μείον: Έξοδα αύξησης κεφαλαίου	12		(36.000)		(36.000)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007	7.200.000	23.535.000	659.168	13.770.298	45.164.466
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2008	7.200.000	23.535.000	659.169	13.770.298	45.164.467
Κέρδη από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία:					
– ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων	7		138.574		138.574
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης				2.641.519	2.641.519
Σύνολο αναγνωρισμένων εσόδων			138.574	2.641.519	2.780.093
Έκδοση νέων μετοχών με κεφαλαιοποίηση υπέρ το άρτιο	12	22.320.000	(22.320.000)		
μείον : Έξοδα αύξησης κεφαλαίου	12		(1.013.650)		(1.013.650)
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού από κέρδη χρήσης 2007			55.714	(55.714)	
Σχηματισμός Αφορολόγητου Αποθεματικού από κέρδη χρήσης 2007			338.437	(338.437)	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008	29.520.000	201.350	1.191.894	16.017.666	46.930.910

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

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

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

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

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

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

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

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, όπως τροποποιήθηκε με την από 3.10.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, ο αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι «η απόκτηση και διαχείριση α) ακίνητης περιουσίας, δικαιωμάτων αγοράς ακινήτων δια προσυμφώνου και μετοχών ανωνύμων εταιρειών κατά την έννοια των περιπτώσεων α-γ της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 και (β) μέσων 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 Τζωρτζ 4. Η διάρκεια της έχει οριστεί εκατό (100) έτη.

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

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

2. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

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

2.1 Πλαίσιο Κατάρτισης Οικονομικών Καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

2.2 Νέες Λογιστικές Αρχές

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

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

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

β) ΕΔΔΧΠ 12: Συμφωνίες για Παραχώρηση Δικαιώματος Παροχής Υπηρεσιών

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

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

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

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

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

2.3 Χρήση Εκτιμήσεων

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

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

Οι τομείς που απαιτούν το μεγαλύτερο βαθμό κρίσης καθώς και οι τομείς στους οποίους οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται στην παράγραφο 3.

2.4 Μετατροπή σε Ξένο Νόμισμα

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

Συναλλαγές σε άλλα νομίσματα δεν υπάρχουν.

2.5 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικοπέδα 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 ομοιοειδή ακίνητα για τα οποία υπάρχουν διαθέσιμες τιμές πρόσφατων συναλλαγών.

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης.

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

Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η κατασκευή ή η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι ταμειακές ροές από την αγορά και την πώληση επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται στις επενδυτικές δραστηριότητες.

2.6 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

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

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

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

Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων 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 λουπός εξοπλισμός	3-5 έτη

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

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

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

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

2.7 Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

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

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

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

Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

2.8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ταμειακά Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στις τράπεζες και στο ταμείο καθώς και βραχυπρόθεσμες, υψηλής ρευστότητας επενδύσεις, όπως αξίες της χρηματαγοράς και τραπεζικές καταθέσεις με ημερομηνία λήξης σε τρεις μήνες ή λιγότερο.

2.9 Τραπεζικός δανεισμός

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος: τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά την λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης.

2.10 Παροχές προσωπικού

Βραχυπρόθεσμες παροχές: Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία: Οι υποχρεώσεις της 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 τη σε κρατικά κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα.

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

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

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα καταχωρούνται άμεσα στα αποτελέσματα. Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον εναπομένοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης.

2.11 Πληροφόρηση ανά τομέα δραστηριότητας

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

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

2.12 Φόρος Εισοδήματος

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον 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 πρόσθετοι φόρους εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις. Καθώς η Εταιρεία δεν φορολογείται με βάση τα κέρδη της αλλά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της, δεν προκύπτουν προσωρινές φορολογικές διαφορές και επομένως δεν δημιουργείται αντίστοιχα αναβαλλόμενη φορολογία.

2.13 Δαπάνες έκδοσης νέων μετοχών και εισαγωγής το Χρηματιστήριο

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

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

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

2.14 Αναταξινόμηση Συγκριτικών κονδυλίων

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

2.15 Νέα ΔΠΧΑ και διερμηνείες

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

η) ΔΛΠ 39 Αναθεώρηση: Επιλέξιμα Αντισταθμιζόμενα Στοιχεία (ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2009):

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

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

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

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

Σκοπός της Διερμηνείας είναι η παροχή καθοδήγησης σχετικά με τη φύση των αντισταθμιζόμενων κινδύνων και το ποσό που έχει αναγνωριστεί στο αντισταθμιζόμενο στοιχείο για το οποίο έχει προσδιοριστεί σε μία σχέση αντιστάθμισης, και το ποια ποσά πρέπει να ανακατατάσσονται από ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα ως προσαρμογές ανακατάταξης, με τη διάθεση της επιχειρηματικής δραστηριότητας του εξωτερικού. Η παρούσα Διερμηνεία εφαρμόζεται μόνο σε αντισταθμίσεις καθαρών επενδύσεων σε επιχειρηματικές δραστηριότητες στο εξωτερικό, ενώ δεν έχει εφαρμογή σε άλλους τύπους λογιστικής αντιστάθμισης, όπως για παράδειγμα για αντισταθμίσεις εύλογης αξίας ή ταμειακών ροών.

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

Όταν μία επιχείρηση προβαίνει στην ανακοίνωση διανομής και έχει την υποχρέωση να διανείμει στοιχεία του ενεργητικού που αφορούν στους ιδιοκτήτες της, θα πρέπει να αναγνωρίζει μία υποχρέωση για αυτά τα πληρωτέα μερίσματα. Σκοπός της διερμηνείας είναι η παροχή οδηγιών αναφορικά με το πότε θα πρέπει μία επιχείρηση να αναγνωρίζει τα μερίσματα πληρωτέα το πώς θα πρέπει να τα μετρά καθώς και, το πώς θα πρέπει λογιστικοποιεί τις διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων του ενεργητικού που διανέμονται και της λογιστική αξία των πληρωτέων μερισμάτων όταν η επιχείρηση εξοφλεί τα μερίσματα πληρωτέα.

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

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

ιδ) Ετήσιες Βελτιώσεις 2008

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

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

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

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

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

α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

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

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

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

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

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

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

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

Μια ευρύτατα χρησιμοποιούμενη τεχνική εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου αποτελεί και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης που βασίζεται στην προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών από την αξιοποίηση το ακινήτου (μίσθωση). Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών είναι: η είσπραξη ενοικίων βάση υπαρχόντων συμβολαίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

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

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

Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη λόγω της ιδιαίτερης φύσης κάθε ακινήτου και της ανάγκης να γίνουν εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά, μεταξύ άλλων, με την απόδοση και το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου. Επιπλέον πρέπει να σημειωθεί ότι η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 ενέχει ακόμα μεγαλύτερο βαθμό αβεβαιότητας δεδομένου ότι διενεργείται κατά την διάρκεια εξέλιξης μιας μοναδικής οικονομικής κρίσης σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως για τα ακίνητα της χώρας μας, καθώς το φαινόμενο κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων βρίσκεται σε εξέλιξη. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας.

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

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

γ) Επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων σε εύλογη αξία.

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

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

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

4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και στην εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων καθώς και στον περιορισμό της πιθανής αρνητικής επίδρασης στα αποτελέσματα της από μια δυσμενή εξέλιξη αναφορικά με τους κινδύνους αυτούς.

4.1 Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς ορίζεται ως ο κίνδυνος η εύλογη αξία ή οι ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού μέσου να μεταβάλλονται λόγω αλλαγής στις τιμές της αγοράς. Ο κίνδυνος αγοράς περιλαμβάνει κινδύνους τριών ειδών, τον συναλλαγματικό κίνδυνο, τον κίνδυνο επιτοκίου και τον κίνδυνο τιμών.

α) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

β) Κίνδυνος επιτοκίου

Η Εταιρεία υπόκειται σε κίνδυνο διακύμανσης των μελλοντικών ταμειακών της ροών ως αποτέλεσμα μιας μεταβολής των επιτοκίων λόγω της λήψης τραπεζικών δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο. Τα επιτόκιο του συνόλου των δανειακών της υποχρεώσεων επανατιμολογείται κάθε μήνα. Επιπλέον η Εταιρεία έχει επενδύσεις σε τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού. Η έκθεση της σε κίνδυνο επιτοκίου από τα στοιχεία αυτά δεν είναι σημαντική καθώς οι καταθέσεις της συνίσταται σε καταθέσεις προθεσμίας με μέγιστη διάρκεια λιγότερο από ένα μήνα.

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

γ) Κίνδυνος τιμών

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

4.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη σε ένα χρηματοοικονομικό μέσο να αθετήσει την υποχρέωσή του προξενώντας οικονομική ζημία στο άλλο μέρος. Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας πηγάζει από τις καταθέσεις σε πιστωτικά ιδρύματα και από τις απαιτήσεις από πελάτες και λοιπούς χρεώστες συμπεριλαμβανομένων και των απαιτήσεων από συμβόλαια εκμίσθωσης. Η Εταιρεία παρουσιάζει συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου καθώς το σύνολο σχεδόν των καταθέσεων της

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

Αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας σε τράπεζες, η Εταιρεία επιδιώκει την ελαχιστοποίηση του πιστωτικού κινδύνου μέσω της τοποθέτησης των διαθεσίμων της σε μεγάλες τράπεζες με υψηλή πιστοληπτική διαβάθμιση. Αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθωτήρια συμβόλαια, η Εταιρεία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της. Είναι πιθανόν οι μισθωτές να παραβούν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις για ορισμένα χρονικά διαστήματα. Ωστόσο η Εταιρεία δεν αναμένει σημαντικές πιστωτικές ζημιές καθώς σύμφωνα με την πολιτική της συμβάσεις μίσθωσης συνάπτονται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα (κυρίως τράπεζες).

Η συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία του ισολογισμού παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα. Σε καμία ημερομηνία δεν υπήρχαν καθυστερημένες ή απομειωμένες απαιτήσεις.

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

4.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος η Εταιρεία να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην εξεύρεση κεφαλαίων για να καλύψει υποχρεώσεις που σχετίζονται με τα χρηματοοικονομικά μέσα. Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει μια πολιτική διαχείρισης των διαθεσίμων της και υγιούς χρηματοοικονομικής διάρθρωσης ώστε να εξασφαλίζει έγκαιρα απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της.

Ο πίνακας κινδύνου ρευστότητας που ακολουθεί αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας στις ανάλογες περιόδους, ανάλογα με την εναπομένουσα περίοδο από την ημερομηνία ισολογισμού μέχρι την ημερομηνία που πρέπει συμβατικά να διακανονιστούν. Τα ποσά που αναφέρονται είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές, οι οποίες ενδέχεται να διαφέρουν από τις λογιστικές αξίες των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

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

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

5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Η διαχείριση των κεφαλαίων της Εταιρείας έχει ως σκοπό:

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

- τη διατήρηση βέλτιστης χρηματοδοτικής διάρθρωσης και τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Ν. 2778/99,
- την εξασφάλιση ικανοποιητικών αποδόσεων για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία.

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

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

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

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

6. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

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

- εκμίσθωση ακινήτων ως καταστήματα
- εκμίσθωση ακινήτων ως γραφεία

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

	Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Χρήση 2008				
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)
Σύνολο εσόδων τομέα	2.157.697	2.331.575	(10.000)	4.479.271
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	(148.189)	(36.106)	(15.643)	(199.937)
Κέρδη προ φόρων τομέων	2.009.507	2.295.469	(25.643)	4.279.334
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)
Καθαρά κέρδη χρήσης				2.641.519
31 Δεκέμβριος 2008				
Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	37.940.588	26.601.000		64.541.588
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				5.089.367

Σύνολο ενεργητικού**69.630.955,27**

Υποχρεώσεις επιχειρηματικών τομέων	3.215.421	126.149	3.341.570
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις			19.358.476
Σύνολο υποχρεώσεων			22.700.045,46

Αγορές επενδυτικών ακινήτων	30.792.568	6.556.000	37.348.568
Λοιπές κεφαλαιουχικές επενδύσεις			
Αποσβέσεις			

	Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Χρήση 2007				
Έσοδα από Μισθώματα	648.102	759.474		1.407.577
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	220.318	(615.667)	23.000	(372.348)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων			6.065	6.065
Σύνολο εσόδων τομέα	868.421	143.808	29.065	1.041.293

Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	(179.255)	(24.346)	(602)	(204.203)
----------------------	-----------	----------	-------	-----------

Κέρδη προ φόρων τομέων	689.165	119.462	28.463	837.090
Έσοδα από τόκους				308.332
Λοιπά έσοδα				425.695
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(447.908)
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(166.404)
Κέρδη προ φόρων				956.805
Φόρος εισοδήματος				3.143.106
Καθαρά κέρδη χρήσης				4.099.910

31 Δεκέμβριος 2007

Στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων	10.689.903	15.200.000	310.000	26.199.903
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				19.457.855
Σύνολο ενεργητικού				45.657.758

Υποχρεώσεις επιχειρηματικών τομέων	81.812	164.137	245.949
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις			247.342
Σύνολο υποχρεώσεων			493.291

Αγορές επενδυτικών ακινήτων	2.046.044	6.175.667	8.221.710
Λοιπές κεφαλαιουχικές επενδύσεις			
Αποσβέσεις			

7. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

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

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

Το κονδύλι ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αφορά σε τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζώρτζ 4 στην Αθήνα το οποίο χρησιμοποιείται ως γραφείο της διοίκησης. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η τελευταία αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία πραγματοποιήθηκε την 31 Δεκεμβρίου 2008 και προέκυψε υπεραξία ποσού € 138.574 η οποία πιστώθηκε απευθείας στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων» (βλ. Σημ. 12). Κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής αναστράφηκαν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού € 69.259 και το κόστος κτήσεως του ακινήτου προσαρμόστηκε στην εύλογη αξία του.

Επί των ενσώματων ακινητοποιήσεων της Εταιρεία δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

8. ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

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

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

9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

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

Χρήση 2008

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

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

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

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

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

Χρήση 2007

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

10. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

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

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

Όλες οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρείας είναι εξυπηρετούμενες.

11. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

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

12. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ- ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ

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

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

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

Υπόλοιπο την 31/12/2008

9.840.000	29.520.000	201.350	29.721.350
-----------	------------	---------	------------

Χρήση 2008

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

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

Χρήση 2007

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

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

13. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

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

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

14. ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΡΔΩΝ ΕΙΣ ΝΕΟ

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

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

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

15. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

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

Το ποσό που έχει αναγνωριστεί στα αποτελέσματα αναλύεται ως εξής:

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

16. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	509.444	160.679
Υποχρέωση από αγορά επενδυτικού ακινήτου (βλ. σημείωση 9)	2.600.784	
Προβλέψεις για ενδεχόμενους Φόρους		8.000
Σύνολο	3.110.228	168.679
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	119.683	59.400
Επιταγές πληρωτέες		25.696
Ελληνικό Δημόσιο παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι – τέλη	132.597	45.378
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	18.982	9.190
Πιστωτές διάφοροι	32.941	
Σύνολο	304.203	139.664

17. ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

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

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

18. ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Έσοδα από Μισθώσεις Καταστημάτων	1.675.324	648.102
Έσοδα από Μισθώσεις Γραφείων	1.474.523	759.474
Έσοδα από Μισθώσεις λουιτών χώρων	36.308	
Σύνολο Εσόδων από Μισθώματα	3.186.155	1.407.577

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

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

19. ΛΟΙΠΑ ΈΣΟΔΑ

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

20. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

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

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

21. ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

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

22. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

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

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

23. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ

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

24. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

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

25. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

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

Χρήση 2008

Ο φόρος εισοδήματος για την Εταιρεία, ως ΑΕΕΑΠ, υπολογίζεται εφαρμόζοντας ένα συντελεστή ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα επί του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα πλέον των διαθεσίμων της Εταιρείας. Για την περίοδο 01.01.2008-31.12.2008 το κονδύλι του φόρου ανήλθε στο ποσό των €268.457 και αναλύεται ως εξής: Για το πρώτο εξάμηνο ποσό €120.643 και για το δεύτερο εξάμηνο €147.814.

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

Χρήση 2007

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

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

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

26. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

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

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

27. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

(α) Δικαστικές υποθέσεις

Σε βάρος της Εταιρείας έχουν κατατεθεί αγωγές από πελάτες της και τρίτους συνολικού ποσού € 65.301. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις νομικών συμβούλων, οι εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις δεν αναμένεται να επιφέρουν σημαντική μεταβολή στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

(β) Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και την χρήση που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2007. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη χρήση του 2008 λόγω του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας.

28. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

(α) Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών

	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Μισθοί	172.217	130.287,00
Εργοδοτικές Εισφορές	28.218	23.468,00
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένης παροχής		
Σύνολο Παροχών	200.435	153.755

Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	127.731	93.908,02
---	---------	-----------

(β) Συναλλαγές με Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

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

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

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

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

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

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

30. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

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

Αθήνα, 27 Ιανουαρίου 2009

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος του Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. Ξ 131760

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

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

MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΈΩΣ 31 ΜΑΡΤΙΟΥ 2009

Οι κάτωθι συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ την 22 Μαΐου 2009.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Οικονομικής Πληροφόρησης	3
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	4
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων Περιόδου	5
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	6
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	7
1. Γενικές πληροφορίες	8
2. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων	8
3. Αλλαγές σε Λογιστικές Αρχές	9
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	12
5. Σημαντικότερες μεταβολές στα στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Περιόδου.	13
6. Οικονομική πληροφόρηση κατά τομέα	13
7. Κέρδη ανά μετοχή και Μερίσματα	15
8. Επενδύσεις σε Ακίνητα	15
9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	15
10. Εποχικές Διακυμάνσεις	16
11. Μετοχικό Κεφάλαιο	16
12. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	16
13. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	16
14. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις	16
15. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	16
16. Πρόσθετες Πληροφορίες	17
17. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης	17

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Οικονομικής Πληροφόρησης
Προς τους μετόχους της Mig Real Estate A.E.E.A.Π.

Εισαγωγή

Επισκοπήσαμε την συνημμένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της Mig Real Estate A.E.E.A.Π. (η Εταιρεία) της 31ης Μαρτίου 2009, τις σχετικές καταστάσεις συνολικών εσόδων περιόδου, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της τριμηνιαίας περιόδου που έληξε αυτήν την ημερομηνία, καθώς και την περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και τις λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση ενός συμπεράσματος επί αυτής της ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος της εργασίας επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση Ενδιάμεσης Οικονομικής Πληροφόρησης που Διενεργείται από τον Ανεξάρτητο Ελεγκτή της Οικονομικής Μονάδας», στο οποίο παραπέμπουν τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στη διενέργεια διαδικασιών για την αναζήτηση πληροφοριών, κυρίως από άτομα που είναι υπεύθυνα για οικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή κριτικής ανάλυσης και λοιπών διαδικασιών επισκόπησης. Το εύρος μίας εργασίας επισκόπησης είναι ουσιαστικά μικρότερο από έναν έλεγχο που διενεργείται σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα και επομένως, δεν μας δίνει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα τα οποία θα είχαν επισημανθεί σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια, με την παρούσα δεν αποτελεί έκθεση ελέγχου.

Συμπέρασμα επισκόπησης

Με βάση τη διενεργηθείσα επισκόπηση, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Αθήνα, 1 Ιουνίου 2009

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ιωάννης Γ. Λέος

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ 24881



Grant Thornton

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων

Ζεφύρου 56, 175 64, Παλαιό Φάληρο

Α.Μ.ΣΟΕΛ 127

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

(ποσά σε €)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία**

Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ενσώματα πάγια

Επενδύσεις σε ακίνητα

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων**Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία**

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων**ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ****ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ**

Μετοχικό κεφάλαιο

Διαφορά υπέρ το άρτιο

Αποθεματικά

Κέρδη εις νέο

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ****Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις**

Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων**Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις**

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Βραχυπρόθεσμα δάνεια

Φόρος εισοδήματος

Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων**Σύνολο Υποχρεώσεων****ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ****Σημ.****31.03.2009****31.12.2008**

45.161

49.266

3.129.501

3.157.294

8

65.296.833

64.541.588

4.245

4.245

68.475.739

67.752.393

9

2.206.070

1.613.395

555.583

265.167

2.761.653

1.878.562

71.237.393**69.630.955**

11

29.520.000

29.520.000

788.750

201.350

1.191.894

1.191.894

16.575.466

16.017.666

48.076.110

46.930.910

131.285

127.731

3.188.911

3.110.228

3.320.196

3.237.959

636.531

304.203

19.152.783

19.000.000

51.773

157.884

19.841.087

19.462.087

23.161.283

22.700.045

71.237.393**69.630.955**

Οι σημειώσεις που παρατίθεται στις σελίδες 7 έως 17 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων Περιόδου

(ποσά σε €)

Σημ.

	31.03.2009	31.03.2008
Έσοδα από Μισθώματα	1.046.889	432.914
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	0	-15.288
Έσοδα από τόκους	1.435	160.064
Λοιπά Έσοδα	17.313	0
Σύνολο Εσόδων	1.065.637	577.690
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	50.201	19.055
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	99.117	60.940
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	33.284	45.773
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	83.102	72.781
Χρηματοοικονομικά έξοδα	190.360	20
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ	456.064	198.569
Κέρδη προ φόρων	609.573	379.121
Φόρος εισοδήματος	-51.773	-57.172
Καθαρά κέρδη περιόδου	557.800	321.949
Λοιπά Συνολικά Έσοδα		
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου μετά φόρων	0	0
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου	557.800	321.949
Κέρδη περιόδου αποδιδόμενα σε :		
Ιδιοκτήτες Εταιρείας	557.800	321.949

Κέρδη ανά μετοχή για κέρδη αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής

Βασικά & Απομειωμένα

7

0,0567

0,0327

Οι σημειώσεις που παρατίθεται στις σελίδες 7 έως 17 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

(ποσά σε €)

Σημείωση

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009	29.520.000	201.350	1.191.894	16.017.666	46.930.910
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης				557.800	557.800
Σύνολο αναγνωρισμένων εσόδων				557.800	557.800
μείον: Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου		587.400			587.400
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2009	29.520.000	788.750	1.191.894	16.575.466	48.076.110
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2008	7.200.000	23.535.000	659.169	13.770.298	45.164.467
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης				321.949	321.949
Σύνολο αναγνωρισμένων εσόδων				321.949	321.949
μείον: Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου		(223.200)			(223.200)
Έκδοση νέων μετοχών με κεφαλαιοποίηση υπέρ το άρτιο	22.320.000	(22.320.000)			
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2008	29.520.000	991.800	659.169	14.092.247	45.263.216

Οι σημειώσεις που παρατίθεται στις σελίδες 7έως17 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε €)

Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες

Καθαρά κέρδη προ φόρων

609.573

379.121

Προσαρμογές για:

Αποσβέσεις

33.284

45.773

(Κέρδη)/Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες

0

15.288

Προβλέψεις

3.554

0

Έξοδα για τόκους

190.360

0

Έσοδα από τόκους

1.435

160.064

Λοιπές προσαρμογές

-10.071

1.790

Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης

828.136

602.036

Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:

(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων

-592.675

-299.391

Αύξηση/ Μείωση υποχρεώσεων

606.266

72.846

Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

841.727

375.492

Πληρωθέντες τόκοι

-42

-20

Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος

-147.814

0

Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

693.871

375.472

Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες

Αγορές - προσθήκες επενδυτικών ακινήτων

-409.149

-9.491.288

Αγορές ενσώματων και αύλων Ακινητοποιήσεων

-2.982

-22.233

Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες)

7.241

0

Τόκοι εισπραχθέντες

1.435

160.064

Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες

-403.455

-9.353.457

Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες

Πληρωμές για έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου

0

-223.200

Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες

0

-223.200

Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα

290.417

-9.201.185

Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης

265.167

16.347.847

Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου

555.583

7.146.662

Οι σημειώσεις που παρατίθεται στις σελίδες 7 έως 17 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

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) μέσων χρηματαγοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε.. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, η οποία κατά την 31/3/2009 κατείχε ποσοστό 50% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της 31ης Μαρτίου 2009 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 22 Μαΐου 2009 Σύμφωνα με τις διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τροποποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις δεν επιτρέπονται μετά την έγκρισή τους.

2. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της 31ης Μαρτίου 2009 (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις») έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ειδικότερα σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 34 «Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά». Επίσης, οι παραπάνω οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων 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 ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν περιορισμένη πληροφόρηση σε σχέση με αυτές των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Ως εκ τούτου, οι συνημμένες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις πρέπει να διαβάζονται σε συνδυασμό με τις τελευταίες δημοσιευθείσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2008.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων. Επίσης, απαιτεί την κρίση της διοίκησης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι περιπτώσεις οι οποίες περιλαμβάνουν μεγαλύτερο βαθμό κρίσης και πολυπλοκότητας ή οι περιπτώσεις όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις, περιλαμβάνονται στη σημείωση 3.5.

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι οικονομικές καταστάσεις, είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2008 και έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται εκτός από τις παρακάτω αλλαγές.

3. Αλλαγές σε Λογιστικές Αρχές

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει όλα τα νέα πρότυπα και τις διερμηνείες, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις χρήσεις που άρχισαν την 1 Ιανουαρίου 2009. Στην παράγραφο 3.1 παρουσιάζονται τα πρότυπα τα οποία έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και έχουν υιοθετηθεί από την 1η Ιανουαρίου 2009. Στην παράγραφο 3.2 παρουσιάζονται τα πρότυπα τα οποία είναι με υποχρεωτικά από την 1η Ιανουαρίου 2009, ωστόσο δεν είναι εφαρμόσιμα στις εργασίες της Εταιρείας.

3.1. Αλλαγές σε Λογιστικές Αρχές (Τροποποιήσεις στα δημοσιευμένα πρότυπα έναρξης ισχύος 2009)

Οι αλλαγές σε λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν αναλύονται ως ακολούθως:

- **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 Εταιρείας 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 στον ισολογισμό.

- 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 ενοικίαση και κατά τη συνήθη πορεία των 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 νεώτερη μεταξύ της ημερομηνίας ολοκλήρωσης της κατασκευής και της ημερομηνίας στην οποία η εύλογη αξία καθίσταται δυνατό να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Η τροποποίηση δεν θα επηρεάσει τις δραστηριότητες της Εταιρείας καθώς δεν κατέχει ακίνητα υπό κατασκευή ή αξιοποίηση.

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

Τα ακόλουθα πρότυπα, τροποποιήσεις και αναθεωρήσεις έχουν έναρξη ισχύος το 2009 αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία.

- **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 δύναται 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 μίας 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.

- 3.3. **Πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες σε ήδη υπάρχοντα πρότυπα τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ και δεν έχουν υιοθετηθεί.**

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα και Αναθεωρήσεις Προτύπων αλλά και οι ακόλουθες διερμηνείες για τα υπάρχοντα πρότυπα έχουν δημοσιευθεί, τα οποία όμως δεν είναι υποχρεωτικά για τις παρουσιαζόμενες οικονομικές καταστάσεις και τις οποίες η Εταιρεία δεν έχει προγενέστερα υιοθετήσει:

- **Δ.Λ.Π. 39. Αναγνώριση και Αποτίμηση**

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.

- **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. Νωρίτερη 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 λογιστική 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. Νωρίτερη 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.

- **Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 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.

3.5. Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις της διοίκησης

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

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

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

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

γ) Επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων σε εύλογη αξία.

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

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

Επομένως η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων διενεργήθηκε την 31 Δεκεμβρίου 2008. Κατά την κατάρτιση των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 31 Μαρτίου 2009 δεν έγινε οποιαδήποτε αλλαγή στις παραδοχές και τις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008.

Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη λόγω της ιδιαίτερης φύσης κάθε ακινήτου και της ανάγκης να γίνουν εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά, μεταξύ άλλων, με την απόδοση και το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου. Επιπλέον πρέπει να σημειωθεί ότι η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 περιείχε ακόμα μεγαλύτερο βαθμό αβεβαιότητας δεδομένου ότι διενεργήθηκε κατά την διάρκεια εξέλιξης μιας μοναδικής οικονομικής κρίσης σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως για τα ακίνητα της χώρας μας. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας.

5. Σημαντικότερες μεταβολές στα στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Περιόδου.

Οι σημαντικότερες μεταβολές που εμφανίζονται στα στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Περιόδου που έληξε την 31 Μαρτίου 2009 έχουν ως εξής :

- Μεταβολή στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» ποσού ευρώ € 767.000 που αφορά την αγορά νέου ακινήτου στην περιοχή του Βόλου.
- Το κονδύλι «Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις» παρουσιάζεται αυξημένο κατά ποσό € 592.675 και η αύξηση οφείλεται σχεδόν εξολοκλήρου στην αίτηση που έχει καταθέσει η Εταιρεία προς το Ελληνικό Δημόσιο για την επιστροφή του Φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου που κατέβαλε και με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης την 24/03/2009 ανέστειλε.
- Η αύξηση του κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» οφείλεται κυρίως σε ανεξόφλητο υπόλοιπο ποσού € 335.000 από την αγορά του παραπάνω επενδυτικού ακινήτου.

6. Οικονομική πληροφόρηση κατά τομέα

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

- εκμίσθωση ακινήτων ως καταστήματα
- εκμίσθωση ακινήτων ως γραφεία

Οι ανωτέρω λειτουργικοί τομείς είναι αυτοί που χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση της επιχείρησης για εσωτερικούς σκοπούς και οι στρατηγικές αποφάσεις της διοίκησης λαμβάνονται με βάση τα αναπροσαρμοσμένα λειτουργικά αποτελέσματα του κάθε παρουσιαζόμενου τομέα, τα οποία χρησιμοποιούνται για την μέτρηση της αποδοτικότητας τους.

Κατά την 31/12/2008 ο τομέας «Λοιπά» αφορά σε ένα οικόπεδο το οποίο πουλήθηκε το 2008.

Η ανάλυση των αποτελεσμάτων για κάθε επιχειρηματικό τομέα έχει ως ακολούθως:

Λειτουργικοί Τομείς

Αποτελέσματα τομέα την 31/03/2009

Έσοδα από Μισθώματα

Σύνολο εσόδων τομέα

Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
589.881	457.008		1.046.889
589.881	457.008		1.046.889

Άμεσα Έξοδα Ακινήτων

(31.318) (18.883) (50.201)

Κέρδη προ φόρων τομέων

558.563 438.125 996.688

Έσοδα από τόκους

1.435

Λοιπά έσοδα

17.313

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα

(215.503)

Χρηματοοικονομικά έξοδα

(190.360)

Κέρδη προ φόρων

609.573

Φόρος εισοδήματος

(51.773)

Καθαρά κέρδη χρήσης

557.800

Αποτελέσματα τομέα την 31/03/2008

Έσοδα από Μισθώματα

173.036 257.697 2.180 432.914

Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία

(15.288) (15.288)

Σύνολο εσόδων τομέα

157.748 257.697 2.180 417.626

Άμεσα Έξοδα Ακινήτων

(11.887) (7.167) (19.055)

Κέρδη προ φόρων τομέων

145.861 250.530 2.180 398.571

Έσοδα από τόκους

160.064

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα

(179.494)

Χρηματοοικονομικά έξοδα

(20)

Κέρδη προ φόρων

379.121

Φόρος εισοδήματος

(57.172)

Καθαρά κέρδη χρήσης

321.949

Σημαντικοί πελάτες

Τρεις τράπεζες και ένας Πελάτης αντιπροσωπεύουν περίπου το 65% και 12% αντίστοιχα του συνόλου των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα.

7. Κέρδη ανά μετοχή και Μερίσματα

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

	31 Μαρτίου 2009	31 Μαρτίου 2008
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους Ιδιοκτήτες	557.800	321.949
Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών	9.840.000	9.840.000
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€/μετοχή)	0,0567	0,0327

Δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικά μέσα που απομειώνουν τα κέρδη ανά μετοχή.

8. Επενδύσεις σε Ακίνητα

	31 Μαρτίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	64.541.588	26.199.903
Αγορές ακινήτων	755.245	37.348.568
Πωλήσεις ακινήτων	0	-310.000
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες	0	1.303.117
Υπόλοιπο	65.296.833	64.541.588

Περίοδος 01/01-31/03/2009

Κατά τη τρέχουσα περίοδο η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ενός νέου επενδυτικού ακινήτου έναντι συνολικού τιμήματος € 755.245. Τμήμα του τιμήματος, ποσού € 335.000 κατά την 31/3/2009, οφείλεται στον πωλητή του ακινήτου και παρουσιάζεται στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις».

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Στον λογαριασμό «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνεται ποσό € 2.128.500 που αφορά φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου και εισφορά υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού. 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 καταβεβλημένο 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. Ως εκ τούτου, το ποσό των 587.400 που είχε καταχωρηθεί αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια δεν αποτελεί πλέον δαπάνη έκδοσης κεφαλαίου και μεταφέρθηκε στις απαιτήσεις.

10. Εποχικές Διακυμάνσεις

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

11. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από 9.840.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3. 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. Δεν υπήρξε καμία μεταβολή κατά τη διάρκεια της περιόδου όσον αφορά στο μετοχικό κεφάλαιο.

12. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου 9 άτομα

13. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και την χρήση που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2007. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη χρήση του 2008 λόγω του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας.

14. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

(α) Δικαστικές υποθέσεις

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

15. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου αναλύονται ως ακολούθως:

α) Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών

	31 Μαρτίου 2009	31 Μαρτίου 2008
Μισθοί	39.570	32.130
Εργοδοτικές Εισφορές	7.120	5.745
Σύνολο Παροχών	46.690	37.875

Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

109.180 79.793

β) Συναλλαγές με Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

	31 Μαρτίου 2009	31 Μαρτίου 2008
Αμοιβές για παροχή νομικών υπηρεσιών για αγορές Ακινήτων	6.952	65.100

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

16. Πρόσθετες Πληροφορίες

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

	31 Μαρτίου 2009	31 Μαρτίου 2008
Υγεία Α.Ε		
Έσοδα Ενοικίων	127.512	66.265

	31 Μαρτίου 2009	31 Μαρτίου 2008
Υγεία Α.Ε		
Υποχρεώσεις -εγγυήσεις ενοικίων	87.024	84.000
Singular Logic Α.Ε		
Έξοδα αγοράς Λογισμικού	214	

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

MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ	31 Μαρτίου 2009	31 Μαρτίου 2008
Έσοδα Ενοικίων	336.593	18.600
Έσοδα Τόκων	1.186	161.632
Έξοδα Τόκων	9	

MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ	31 Μαρτίου 2009	31 Μαρτίου 2008
Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας	542.437	7.104.300
Εγγυήσεις Μισθωμάτων	210.662	12.400

17. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

Την 15/5/2009 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό € 7.500.000. Τον ίδιο μήνα για το λόγο αυτό κατέθεσε για Φόρο συγκέντρωσης Κεφαλαίου ποσό € 75.000 και ποσό € 7.500 στην επιτροπή Ανταγωνισμού. Η Εταιρεία ΤΗΝ 10/4/2009 προέβει στην αγορά ενός καταστήματος ισογείου ορόφου, καθώς και του χώρου υπογείου ορόφου-αποθήκης που βρίσκεται κάτωθι του ως άνω ισογείου καταστήματος, στη Θεσσαλονίκη από την Marfin Εγνατία τράπεζα Α.Ε αντί συνολικού ποσού €400.000

Πέραν των ήδη αναφερθέντων δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

Αθήνα

22 Μαΐου 2009

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΗΛΙΑΣ ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. Ξ 131760

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Ν. ΓΙΟΒΑΝΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΖ 571767 – Αφ. Αδ. ΟΕΕ 882/99 Α'

MIG REAL ESTATE ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΡ. ΑΠΟΦ. ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 6/458/13.12.2007
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΤΣΩΡΤΖ 4 10677 ΑΘΗΝΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΤΗΣ 31.12.2008

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				ΑΣΕΣ ΚΤΗΣΕΩΣ				ΑΤΙΤΙΚΕΣ ΚΑΛΥΨΕΙΣ				ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ				
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΟΥ & ΚΤΗΡΙΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ & ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΘΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ	ΑΝΤΙΚΙΜΗΚΗ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	ΥΠΕΡΑΣΙΑ	ΤΡΕΦΟΥΣΑ ΧΡΕΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ	ΑΞΙΑ ΟΛΟΚΛΗΘΕΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ 2008	ΑΞΙΑ ΟΛΟΚΛΗΘΕΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2008	ΚΑΛΥΠΤΟΜΕΝΗ ΚΙΝΗΛΟΓΙΑ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΧΡΟΝΟΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΕΣΟΛΑΟ 31/12/2008
			ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΚΤΗΡΙΟ	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)				
1	Α' όροφος γραφεία	Βουκουρεστίου 21 Αθήνα	507,72	452,10	572.504,91	1.053.487,04	2.187.000,00	3,23%	1.614.495,09	Γραφεία	754.308,00	1.000.000,00		NOTOS A.E	12 Ετη (2005-2017)	13.552,88
2	Αυτοτελές κτίριο γραφείων	Αλ. Πάνου 33 Καλλιθέα	552,50	2.885,42	2.067.922,63	1.703.071,34	7.117.000,00	10,50%	5.049.077,37	Γραφεία	4.620.148,00	1.000.000,00		MILLENNIUM BANK	12 Ετη (2010-2013)	55.244,89
3	Τραπεζικό κατάστημα	Κ. Βάρδαρη 13 Χαλάνδρι	622,20	325,56	650.000,00	454.964,96	1.222.000,00	1,80%	572.000,00	Τραπεζικό κατάστημα	533.760,00	1.000.000,00		CITI BANK A.E	12 Ετη (1998-2010)	7.635,94
4	Εμπορικό κατάστημα	Λαυρε. Πεντέλης 13 Χαλάνδρι	1.020,04	404,00	1.106.383,00	954.530,21	1.977.000,00	2,92%	870.617,00	Εμπορικό κατάστημα	638.000,00	1.000.000,00		Δ.ΧΑΚΗΛΗΣ ΟΕ	12 Ετη (2007-2019)	12.293,50
5	Τραπεζικό κατάστημα	Μ. Ακρίος 61 – 63 Αθήνα (Γραβιά)	475,77	429,50	725.000,00	342.224,35	1.517.000,00	2,24%	792.000,00	Τραπεζικό κατάστημα	546.108,00	1.000.000,00		MILLENNIUM BANK	12 Ετη (2003-2015)	8.401,04
6	Αυτοτελές κτίριο γραφείων με τραπεζικό κατάστημα στο ισόγειο	Τζωρτζ 4 Πλατ. Κόννητος Αθήνα	312,41	854,47	3.195.519,99	2.090.043,50	2.984.412,00	4,40%	3.919.480,01	Ιδιόκτητη γραφείων τραπεζικό κατάστημα	3.934.976,00	1.000.000,00		ΙΒΕΡΙΑ INC REAL ESTATE A.E.Α.Π.	12 Ετη (2005-2017)	21.865,09
7	Τραπεζικό κατάστημα	Καραϊσκάκη 5 – 7 Δάφνη	330,08	205,00	910.000,00	523.111,74	990.000,00	1,46%	80.000,00	Τραπεζικό κατάστημα	413.600,00	1.000.000,00		MILLENNIUM BANK	12 Ετη (2007-2019)	5.586,20
8	Τραπεζικό κατάστημα	25 ^η Μαρτίου 77 Πικερμίδα	534,00	242,70	245.000,00	162.860,54	266.000,00	0,39%	21.000,00	Τραπεζικό κατάστημα	169.200,00	1.000.000,00		MARFIN - EGNATIA BANK A.E	12 Ετη (2007-2019)	1.705,60
9	Τραπεζικό κατάστημα	Α. Παπαδόπου 65 Καρέακιο Θεσσαλονίκη	463,42	296,53	755.000,00	206.474,87	796.000,00	1,17%	41.000,00	Τραπεζικό κατάστημα	405.200,00	1.000.000,00		MARFIN - EGNATIA BANK A.E	12 Ετη (2007-2019)	4.825,40
10	Αυτοτελές κτίριο γραφείων με τραπεζικό κατάστημα	Καποδιστρίου 30 Μαρούσι	1.216,24	2.450,18	6.012.000,00	3.360.864,55	6.249.000,00	9,22%	237.000,00	Γραφεία	3.504.000,00	1.000.000,00		ΥΤΕΙΑ Α.Ε.	12 Ετη (2006-2020)	42.000,00
11	Αυτοτελές κτίριο με τραπεζικό κατάστημα	Λαυρε. Ηλιοστάσιους 37 Αθήνα	198,81	301,00	860.000,00	652.551,37	982.000,00	1,45%	122.000,00	Τραπεζικό κατάστημα	363.600,00	1.000.000,00		WIND A.E.B.E.	12 Ετη (1986-2010)	1.126,09
12	Τραπεζικό κατάστημα	Πατισσουργαπόλλου 141 Αθήνα	994,50	778,00	2.100.000,00	715.527,60	2.295.000,00	3,25%	105.000,00	Τραπεζικό κατάστημα	951.200,00	1.000.000,00		MARFIN - EGNATIA BANK A.E	12 Ετη (2008-2020)	12.600,00
13	Τραπεζικό κατάστημα	Β' Μεταρχίας 24 & Κολοσσώνης Πύργος	349,59	849,00	2.200.000,00	1.211.860,99	2.280.000,00	3,38%	80.000,00	Τραπεζικό κατάστημα	1.057.800,00	1.000.000,00		MARFIN - EGNATIA BANK A.E	12 Ετη (2008-2020)	13.150,00
14	Τραπεζικό κατάστημα	Παν. Τσαλδάρη 16 – 20 & Ερμούρας Πύργος	831,00	360,37	2.050.000,00	1.153.260,42	2.133.000,00	3,15%	83.000,00	Τραπεζικό κατάστημα	647.600,00	1.000.000,00		MARFIN - EGNATIA BANK A.E	12 Ετη (2008-2020)	12.300,00
15	Τραπεζικό κατάστημα	25 ^η Απριλίου 4 & Μαγνητίη Ηράκλειο Αθήνα	290,18	389,73	1.400.000,00	1.327.531,99	1.421.000,00	2,10%	21.000,00	Τραπεζικό κατάστημα	600.800,00	1.000.000,00		MARFIN - EGNATIA BANK A.E	12 Ετη (2008-2020)	8.400,00
16	Τραπεζικό κατάστημα	25 ^η Μαρτίου 125 & Αγρ. Διονύσου Χαριλάου Θεσσαλονίκη	284,00	294,05	670.000,00	419.700,63	679.000,00	1,00%	9.000,00	Τραπεζικό κατάστημα	399.200,00	1.000.000,00		MARFIN - EGNATIA BANK A.E	12 Ετη (2008-2020)	4.100,00
17	Τραπεζικό κατάστημα με βάσεις σταθμιακής	Φωκίς 181 & Κολοσσώνης Κασσάνη	429,71	258,21	1.166.000,00	272.308,68	1.191.000,00	1,78%	25.000,00	Τραπεζικό κατάστημα	454.000,00	1.000.000,00		MARFIN - EGNATIA BANK A.E	12 Ετη (2008-2020)	7.000,00
18	Γραφεία με βάσεις σταθμιακής	Κηφισός 252 – 264 & Αγρ. Βαρβάρας Χαλάνδρι	3.917,43	1.500,75	4.600.000,00	2.678.812,85	4.834.000,00	7,13%	234.000,00	Γραφεία	2.284.316,00	1.000.000,00		DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS A.E	1 Έτος (2009-2010)	26.020,00
19	Αυτοτελές κτίριο γραφείων με δώμα	Λ. Βουλιαγμένης 380 & Σπ. Μήλιου 2 Αγρ. Ερμούρας	353,10	496,00	1.800.000,00	576.699,74	1.832.000,00	2,73%	52.000,00	Τραπεζικό κατάστημα	820.000,00	1.000.000,00		ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε	12 Ετη (2007-2019)	10.590,00
20	Αυτοτελές κτίριο δώμα	Λ. Κηφισός 108 & Σολομώντος Αθήνα	942,42	3.060,00	4.800.000,00	2.070.342,14	4.821.000,00	7,11%	21.000,00	Κατοικία	3.535.208,00	1.000.000,00		WIND A.E.B.E.	9 Ετη (2008-2017)	3.000,00
21	Αυτοτελές κτίριο γραφείων με βοραιο Τραπεζικό κατάστημα και βάσεις σταθμιακής	Ιερωνίκους 10 & Δαφνίου Ν. Ηράκλειο Αττικής	371,73	687,16	1.240.000,00	756.136,74	1.290.000,00	1,89%	40.000,00	Τραπεζικό κατάστημα	686.400,00	1.000.000,00		MILLENNIUM BANK	12 Ετη (2008-2020)	7.200,00
22	Κατοικία - Ανάκληση	Λ. Ραλλή 92 – 94 – 96 Πύργος	302,00	95,00	147.000,00	106.400,00	147.351,00	0,22%	351,00	Εμπορικό κατόπωμα	40.000,00	1.000.000,00		DSG SOUTH EAST EUROPE A.E	3 Ετη (2008-2011)	10.500,00
23	Κατοικία	Γρ. Λαμπρινός 56-57 & Β. Γαρυφίου 135 Πύργος	419,54	375,12	1.538.000,00	1.288.853,59	1.652.849,00	2,42%	4.649,00	Εμπορικό κατόπωμα	526.000,00	1.000.000,00				

Προς : Marfin Εγνατία Τράπεζα
Κοινοποίηση : Τράπεζα Πειραιώς

Θέμα : Υπολογισμός Δείκτη καθαρής αξίας Ενεργητικού ανά μετοχή

Ίδια Κεφάλαια	48.076.110
Αριθμός Μετόχων	9.840.000
Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV)	4,89

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΗΛΙΑΣ ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ
Α.Δ.Τ. Ξ 131760

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Ν. ΓΙΟΒΑΝΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΖ 571767 – Αο. Αδ. ΟΕΕ 882/99 Α΄

**Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της
Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της 31.03.2009**

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της

«MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.»

Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε από το διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η Εταιρεία), διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες σχετικά με την ανωτέρω Κατάσταση Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής της Εταιρείας κατά την 31 Μαρτίου 2009. Η διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη κατάρτισης της προαναφερόμενης Κατάστασης. 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. Επιβεβαιώσαμε ότι τα Ίδια Κεφάλαια και ο αριθμός μετοχών που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση έχουν εξαχθεί από τη Συνοπτική Ενδιάμεση Οικονομική Πληροφόρηση της τριμηνιαίας περιόδου της Εταιρείας που έληξε την 31 Μαρτίου 2009 , η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.Α
2. Επαληθεύσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης.

Ευρήματα:

α) Τα ποσά των Ιδίων Κεφαλαίων και του αριθμού των μετοχών που περιλαμβάνονται στη Κατάσταση έχουν ορθά εξαχθεί από τη Συνοπτική Ενδιάμεση Οικονομική Πληροφόρηση της τριμηνιαίας περιόδου της Εταιρείας που έληξε την 31 Μαρτίου 2009.

β) Οι υπολογισμοί που διενεργήθηκαν για την κατάρτιση της Κατάστασης είναι ορθοί.

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 είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς, εκτός από το Ενημερωτικό Δελτίο, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στην ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση που συνέταξε η εταιρεία για τη περίοδο 01/01/2009 έως 31/03/2009 για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση επισκόπησης με ημερομηνία 1 Ιουνίου 2009.

Αθήνα, 1 Ιουνίου 2009

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ιωάννης Γ. Λέος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 24881



Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Ζεφύρου 56, 175 64, Παλαιό Φάληρο
Α.Μ.ΣΟΕΛ 127

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της
«MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.»

Κύριοι,

Με την παρούσα σας ενημερώνουμε ότι συναινούμε α) για τη για τη διάθεση από τα γραφεία της Εταιρείας και των Κυρίων Αναδόχων των εκθέσεων ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών επί της κατάστασης υπολογισμού εσωτερικής λογιστικής αξίας μετοχής της 31.03.2009 και της κατάστασης επενδύσεων της 31.12.2008 και β) για την παράθεση στο Ενημερωτικό Δελτίο των συμπερασμάτων των ανωτέρω εκθέσεων.

Αθήνα, 22 Ιουνίου 2009

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ιωάννης Γ. Λέος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 24881



Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Ζεφύρου 56, 175 64, Παλαιό Φάληρο
Α.Μ.ΣΟΕΛ 127

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

Σχεδιασμός - Παραγωγή

Set-Up communication
services

Τηλ.: 210 685 0820

Βεβαίωση για την υποβολή στο Χ.Α. ηλεκτρονικού αντιγράφου ενημερωτικού δελτίου

Ο Εκδότης βεβαιώνει ρητά και ανεπιφύλακτα ότι όλα τα στοιχεία και οι πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο είναι απολύτως πλήρη, ακριβή και επίκαιρα. Ο Εκδότης βεβαιώνει επίσης ότι το περιεχόμενο της καταχώρησης στην ιστοσελίδα του Χ.Α. είναι ταυτόσημο με το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου που κυκλοφορεί, οποιαδήποτε δε τυχόν τροποποίηση ή επικαιροποίηση του Ενημερωτικού Δελτίου συνεπάγεται υποχρέωση του εκδότη για άμεση ενημέρωση του Χ.Α..

Το Χ.Α. δεν φέρει καμία ευθύνη για και από το περιεχόμενο του παρόντος ενημερωτικού δελτίου το οποίο καταχώρησε στην ιστοσελίδα του όπως ακριβώς του υπεβλήθη από τον εκδότη, χωρίς να προβεί σε οποιαδήποτε διόρθωση, συμπλήρωση ή τροποποίηση.