ΑΡ.Μ.Α.Ε.8196/06/Β/86/03
Ν.ΑΓΧΙΑΛΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2008 ΕΩΣ 30η ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2008

Σύμφωνα με την απόφαση 6/448/11.10.2007 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις στοχεύουν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και του ΟΜΙΛΟΥ της. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ, να ανατρέξει στη διεύθυνση Διαδικτύου της www.michaniki.gr, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις, καθώς και η έκθεση επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή λογιστή

Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των ενναμηνιαίων οικονομικών καταστάσεων: 26 Νοεμβρίου 2008

Ορκωτός ελεγκτής λογιστής : Γ. Αθ. Σκαμπαβίριας
Ελεγκτική εταιρία : Σ.Ο.Λ. Α.Ε.Ο.Ε

Διεύθυνση Διαδικτύου Εταιρείας : www.michaniki.gr.
Τύπος έκθεσης επισκόπησης : Δεν απαιτείται

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (ποσά σε χιλ. ευρώ)

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**30/9/2008**	**31/12/2007**	**30/9/2008**	**31/12/2007**
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	8	1.335	8	1.335
Επενδύσεις σε Ακίνητα	0	15.958	0	15.958
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	22	25	22	25
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	31.968	23.702	22.202	17.665
Αποθέματα	-	605	-	605
Απαιτήσεις από πελάτες	2.522	4.440	2.522	4.440
Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	34.148	-	34.148	-
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	95	354	95	354
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**68.762**	**46.419**	**58.997**	**40.382**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μετοχικό Κεφάλαιο	24.347	24.347	24.347	24.347
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσης	35.114	19.790	25.349	13.754
Σύνολο Καθαρής Θέσης Μετόχων Εταιρίας (α)	**59.461**	**44.137**	**49.696**	**38.101**
Δικαιώματα Μειοψηφίας (β)	0	0	0	0
Σύνολο Καθαρής Θέσης (γ) = (α) + (β)	**59.461**	**44.137**	**49.696**	**38.101**
Μακροπρόσθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0	0	0	0
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.446	1.516	5.446	1.516
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	3.750	500	3.750	500
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	105	265	105	265
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	**9.300**	**2.281**	**9.301**	**2.281**
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)	**68.762**	**46.419**	**58.997**	**40.382**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ (ποσά σε χιλ. ευρώ)

Σύνολο Μετοχών: 20.121.710

	30/9/2008	30/9/2007	30/9/2008	30/9/2007
Καθαρή θέση έναρξης περιόδου (01.01.2008 και 01.01.2007 αντίστοιχα)	**44.137**	**34.214**	**38.101**	**34.287**
Κέρδη / (Ζημίες) της περιόδου μετά από φόρους	15.356	9.139	11.774	920
Μεταβολή Αποθεματικού συναλλαγματικών διαφορών μετατροπής	147	(94)	0	**0**
Διαφορές αποτίμησης επενδύσεων σε ακίνητα	0	3.244	0	3.244
(Αγορές) / Πωλήσεις ιδίων μετοχών	(179)	(173)	(179)	(173)
Καθαρή θέση λήξης περιόδου (30.09.2008 και 30.09.2007 αντίστοιχα)	**59.461**	**46.330**	**49.696**	**38.277**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (Εμμεση μέθοδος) (ποσά σε χιλ. ευρώ)

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30/9/2008	**30/9/2007**	**30/9/2008**	**30/9/2007**
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	19.592	10.048	16.010	1828
Πλέον / Μείον προσαρμογές για:				
Ζημίες / (Κέρδη) εύλογης αξίας Επενδύσεων σε Ακίνητα	(16.747)	(2.259)	(16.747)	(2.259)
Αποτελέσματα (έσοδα,έξοδα,κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	(3.582)	(8.220)	0	0
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	(2)	(114)	(2)	(114)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	171	5	171	5
Πλέον / Μείον προς/γές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης όπου σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				
Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων	1.945	6.130	1.945	6.130
(Μείωση) / Αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(160)	(4.323)	(160)	(4.323)
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(171)	(5)	(171)	(5)
Καταβεβλημένοι φόροι		(60)		(60)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**1.046**	**1.201**	**1.046**	**1.201**
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Διάθεση / (Απόκτηση) θυγατρικών συγγενών και λοιπών επενδύσεων	(4.555)	(13.025)	(4.555)	(13.025)
Τόκοι εισπραχθέντες	2	114	2	114
Σύνολο εισροών/ (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**(4.552)**	**(12.910)**	**(4.552)**	**(12.910)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	3.250	0	3.250	0
Πωλήσεις / (Αγορές) ιδίων μετοχών	(179)	(173)	(179)	(173)
Σύνολο εισροών/ (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**3.071**	**(173)**	**3.071**	**(173)**
Διακοπτόμενες δραστηριότητες				
Καθαρά διαθέσιμα από λειτουργικές δραστηριότητες	(20)	2.456	(20)	2.456
Καθαρά διαθέσιμα από επενδυτικές δραστηριότητες	207	1.675	207	1.675
Καθαρά διαθέσιμα από χρημ/κες δραστηριότητες	0	0	0	0
Σύνολο εισροών/ (εκροών) από διακοπτόμενες δραστηριότητες (δ)	**187**	**4.131**	**187**	**4.131**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (α) + (β) + (γ)+(δ)	**(249)**	**(7.751)**	**(249)**	**(7.751)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	**325**	**8.430**	**325**	**8.430**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	**76**	**679**	**76**	**679**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ (ποσά σε χιλ. ευρώ)

Ο ΟΜΙΛΟΣ

	1/1-30/9/2008			1/1-30/9/2007			1/7-30/9/2008			1/7-30/9/2007		
	Συνεχιζόμενες	Διακοπτόμενες	**Σύνολο**	Συνεχιζόμενες	Διακοπτόμενες	**Σύνολο**	Συνεχιζόμενες	Διακοπτόμενες	**Σύνολο**	Συνεχιζόμενες	Διακοπτόμενες	**Σύνολο**
Σύνολο κύκλου εργασιών	0	52	**52**	0	4.589	**4.589**	0	4	**4**	0	543	**543**
Μικτά κέρδη/ (ζημιές)	0	(420)	**(420)**	0	(432)	**(432)**	0	(180)	**(180)**	0	(183)	**(183)**
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων	16.179	(311)	**15.867**	1.718	(502)	**1.216**	3.799	(144)	**3.655**	(207)	(34)	**(241)**
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	19.592	(311)	**19.281**	10.048	(502)	**9.546**	4.593	(144)	**4.449**	8.153	(34)	**8.119**
Μείον φόροι	(4.003)	78	**(3.925)**	(532)	126	**(407)**	(933)	36	**(897)**	(32)	9	**(24)**
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	15.590	(234)	**15.356**	9.515	(377)	**9.139**	3.660	(108)	**3.552**	8.121	(26)	**8.096**
Κατανέμονται σε:												
Μετόχους Εταιρίας	15.590	(234)	**15.356**	9.515	(377)	**9.139**	3.660	(108)	**3.552**	8.121	(26)	**8.096**
Μετόχους Μειοψηφίας	0	0	**0**	0	0	**0**	0	0	**0**	0	0	**0**
Κέρδη μετά από φόρους ανά Μετοχή (σε ευρώ/μετοχή)	0,78	-0,01	**0,77**	0,47	-0,02	**0,45**	0,18	-0,01	**0,18**	0,40	0,00	**0,40**
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	16.179	(262)	**15.917**	1.718	(145)	**1.573**	3.799	(129)	**3.671**	(207)	89	**(118)**

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	1/1-30/9/2008			1/1-30/9/2007			1/7-30/9/2008			1/7-30/9/2007		
	Συνεχιζόμενες	Διακοπτόμενες	**Σύνολο**	Συνεχιζόμενες	Διακοπτόμενες	**Σύνολο**	Συνεχιζόμενες	Διακοπτόμενες	**Σύνολο**	Συνεχιζόμενες	Διακοπτόμενες	**Σύνολο**
Σύνολο κύκλου εργασιών	0	52	**52**	0	4.589	**4.589**	0	4	**4**	0	543	**543**
Μικτά κέρδη/ (ζημιές)	0	(420)	**(420)**	0	(432)	**(432)**	0	(180)	**(180)**	0	(183)	**(183)**
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων	16.179	(311)	**15.867**	1.718	(502)	**1.216**	3.799	(144)	**3.655**	(207)	(34)	**(241)**
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	16.010	(311)	**15.699**	1.828	(502)	**1.326**	3.732	(144)	**3.587**	(177)	(34)	**(211)**
Μείον φόροι	(4.003)	78	**(3.925)**	(532)	126	**(407)**	(933)	36	**(897)**	(32)	9	**(24)**
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	12.008	(234)	**11.774**	1.296	(377)	**920**	2.799	(108)	**2.691**	(208)	(26)	**(234)**
Κατανέμονται σε:												
Μετόχους Εταιρίας	12.008	(234)	**11.774**	1.296	(377)	**920**	2.799	(108)	**2.691**	(208)	(26)	**(234)**
Μετόχους Μειοψηφίας	0	0	**0**	0	0	**0**	0	0	**0**	0	0	**0**
Κέρδη μετά από φόρους ανά Μετοχή (σε ευρώ/μετοχή)	0,60	-0,01	**0,59**	0,06	-0,01	**0,05**	0,14	-0,01	**0,14**	-0,01	0,00	**-0,01**
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	16.179	(262)	**15.917**	1.718	(145)	**1.573**	3.799	(129)	**3.671**	(207)	89	**(118)**

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

1) Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της εταιρίας «ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.» που έχει έδρα την Ελλάδα και κατέχει ποσοστό συμμετοχής 60,22% και η μέθοδος ενοποίησης είναι της "ολικής ενσωμάτωσης".
2) Όλες οι εταιρείες του Ομίλου ενοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, πλην της εταιρείας Valkan Holding Limited που ενοποιείται με την μέθοδο της ολικής ενσωμάτωσης. Αναλυτικά στοιχεία σχετικά με την επωνυμία, την χώρα της καταστατικής έδρας, τα ποσοστά συμμετοχής (άμεσα ή έμμεσα) της Μητρικής εταιρείας, της ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις καθώς και την μέθοδο ενοποίησης παρατίθενται γιά ολες τις παραπάνω εταιρείες στις παραγράφους (12) και (14.7) επί των οικονομικών καταστάσεων.
3) Οι μεταβολές στην σύνθεση της δομής του Ομίλου κατά την τρέχουσα περίοδο είναι οι εξής. α) Η ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ προχώρησε στην σύσταση εταιρείας με την επωνυμία Valkan Holding Limited, η οποία στην τρέχουσα περίοδο έχει μηδενικά αποτέλεσματα χωρίς καμμία δραστηριότητα .
4) Δεν υπάρχει μεταβολή στη μέθοδο ενοποίησης των εταιρειών της τρέχουσας περιόδου και της συγκριτικής περιόδου που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις πλην της νεοσυσταθείσας θυγατρικής η οποία δεν επηρεάζει όμως τα συγκριτικά μεγέθη.
5) Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Μητρικής και των λοιπών εταιρειών του Ομίλου, που αναφέρονται στην δομή του Ομίλου, έχουν διενεργηθεί επαρκείς προβλέψεις για ενδεχόμενους φόρους Περισσότερα στοιχεία αναφέρονται στις οικονομικές καταστάσεις στις παραγράφους (14.6 και 14.7).
6) Δεν υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις υπέρ τρίτων στα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου,
7) Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων οι οποίες, αθροιστικώς κατά περίπτωση λαμβανόμενες να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία του Ομίλου & της εταιρείας. Περισσότερα στοιχεία αναφέρονται στις οικονομικές καταστάσεις στην παράγραφο (14.13).
8) Οι σωρευτικές προβλέψεις που εχουν διενεργηθεί γιά τον Ομιλο & την Μητρική είναι ύψους 350 χιλ. ευρώ και αφορούν προβλέψεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.
9) Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού την 30.09.2008 είναι στον Όμιλο 31 και στην εταιρεία 3 και την 30.09.2007 ήταν 18 και 11 αντίστοιχα.
10) Στην τρέχουσα περίοδο (01.01-30.09.2008) καταχωρήθηκε οπως προβλέπεται απο σχετικά πρότυπα απ' ευθείας στην καθαρή θέση του Ομίλου ποσό 147 χιλ. ευρώ από συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής ενοποιούμενων εταιρειών εξωτερικού.
11) Την 30.09.2008 η Εταιρεία κατείχε 252.658 Ιδιες Μετοχές (κοινές) και η αξία κτήσης τους ανήλθε σε 813.000 ευρώ
12) Δεν υπήρχαν συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών στην τρέχουσα και την αντίστοιχη συγκριτική περίοδο.
13) Δεν υπήρχαν αγορές παγίου εξοπλισμού στην τρέχουσα περίοδο.
14) Στην τρέχουσα περίοδο έγινε αναταξινόμηση ορισμένων κονδυλίων της καθαρής θέσης σε επίπεδο Ομίλου. Περισσότερα αναφέρονται στις οικονομικές καταστάσεις στην παράγραφο (9).
15)Η σημαντική αύξηση των κερδών σε επίπεδο μητρικής οφείλεται στα κέρδη που προέκυψαν από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων ενώ σε επίπεδο Ομίλου πέραν του προαναφερθέντος λόγου οφείλεται στα κέρδη από την ενσωμάτωση συγγενών με την μέθοδο της καθαρής θέσης.
16)Η εταιρεία στην τρέχουσα περίοδο υπέγραψε προσύμφωνο πώλησης των εγκαταστάσεων. Μετά την σχετική υπογραφή η δραστηριότητα ξύλου ταξινομήθηκε ως "διακοπτόμενη". Αναλυτικά στοιχεία παρατίθενται στις οικονομικές καταστάσεις παρ. 14.2
17)Τυχόν διαφορές στα αθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Νέα Αγχίαλος Θεσσαλονίκης 26 Νοεμβρίου 2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΠΡΟΔΡΟΜΟΣ Σ. ΕΜΦΙΕΤΖΟΓΛΟΥ	**ΜΕΛΠΟΜΕΝΗ ΠΡ. ΕΜΦΙΕΤΖΟΓΛΟΥ**	**ΧΡΗΣΤΟΣ Γ. ΣΤΕΦΟΥΛΗΣ**
Α.Δ.Τ.: Ξ 498825/86	Α.Δ.Τ.: ΑΕ 034080/06	ΑΔΤ Χ 222783/01 ΑΡ.Μ.ΟΕΕ 32804 Α ΤΑΞΗΣ