



**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ  
ΠΕΡΙΟΔΟΥ**

**(1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2009)**

**Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556/2007**

Η παρούσα Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση είναι εκείνη που εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.» την 28/07/2009 και έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση [www.migre.gr](http://www.migre.gr), όπου και θα παραμείνει στη διάθεση του επενδυτικού κοινού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 5 ετών από την ημερομηνία της συντάξεως και δημοσιοποίησής της.



**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

<b>A. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....</b>	<b>5</b>
<b>B. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....</b>	<b>7</b>
<b>Γ. ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ .....</b>	<b>13</b>
<b>Δ. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2009 .....</b>	<b>15</b>
<b>Δ. 1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ .....</b>	<b>15</b>
<b>Δ. 2. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ ΚΑΙ Β' ΤΡΙΜΗΝΟΥ. ....</b>	<b>16</b>
<b>Δ. 3. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....</b>	<b>17</b>
<b>Δ. 4. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....</b>	<b>18</b>
<b>Ε. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ</b>	<b>19</b>
<b>1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ .....</b>	<b>19</b>
<b>2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ .....</b>	<b>19</b>
<b>3. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ.....</b>	<b>20</b>
<b>4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ .....</b>	<b>24</b>
<b>5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ. ....</b>	<b>25</b>
<b>6. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ.....</b>	<b>25</b>
<b>7. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ .....</b>	<b>26</b>
<b>8. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....</b>	<b>27</b>
<b>9. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ- ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ .....</b>	<b>27</b>
<b>10. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ .....</b>	<b>28</b>
<b>11. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....</b>	<b>29</b>
<b>12. ΒΑΣΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΑΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ .....</b>	<b>29</b>
<b>13. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....</b>	<b>29</b>
<b>14. ΕΠΟΧΙΚΕΣ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΕΙΣ.....</b>	<b>30</b>
<b>15. ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ .....</b>	<b>30</b>
<b>16. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ .....</b>	<b>30</b>
<b>17. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ .....</b>	<b>30</b>
<b>18. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ .....</b>	<b>31</b>



**Α. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν. 3556/2007)

Δηλώνεται με την παρούσα ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε οι εξαμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.» για την περίοδο από 1η Ιανουαρίου 2009 έως την 30η Ιουνίου 2009, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του ν. 3556/2007.

Δηλώνεται επίσης ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε η εξαμηνιαία έκθεση του διοικητικού συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 6 του άρθρου 5 του ν. 3556/2007

Αθήνα, 28 Ιουλίου 2009

Οι βεβαιούντες

Ο Πρόεδρος του ΔΣ	Ο Διευθύνων Σύμβουλος	Το Μέλος Δ.Σ
Η.ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ Α.Δ.Τ. Ξ 131760	Ι.ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709	ΑΙΚ.ΚΑΨΑΛΗ Α.Δ.Τ.Ξ 140806



**B. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ****ΤΗΣ MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ επί των εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Ιουνίου 2009**

Κύριοι Μέτοχοι,

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 το πρώτο εξάμηνο της οικονομικής χρήσης 2009:

**A. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

Το πρώτο εξάμηνο του 2009 η εταιρεία εστίασε τις προσπάθειές της στην εισαγωγή των μετοχών της στο Χ.Α. με αποτέλεσμα την επιβράδυνση του ρυθμού αναπτύξεως των κατ'εξοχή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της και κατ'επέκταση των οικονομικών μεγεθών της προβαίνοντας στην απόκτηση δύο επενδυτικών ακινήτων στον Βόλο και στη Θεσσαλονίκη.

Ειδικότερα, η διαμόρφωση των οικονομικών αποτελεσμάτων για το πρώτο εξάμηνο του 2009 αναλύεται ως ακολούθως:

**Κύκλος εργασιών:** Τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων ανήλθαν σε € 2.201 χιλ. έναντι € 1.228 χιλ. για το πρώτο εξάμηνο της χρήσης του 2009, παρουσιάζοντας αύξηση 79,23%. Η αύξηση αυτή οφείλεται στις νέες επενδύσεις των επενδυτικών ακινήτων τα οποία απέκτησε η Εταιρία, 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 1<sup>ο</sup> εξάμηνο του 2009 υπεραξία € 499 χιλ. Σημαντικό μέρος της υπεραξίας αυτής προέρχεται από τα ακίνητα που αγοράστηκαν μέσα στο 2008 σε τιμές μικρότερες από τις αντίστοιχες εύλογες τιμές της αγοράς. Σημειώνεται ότι κέρδη που προέρχονται από υπεραξίες των ακινήτων δεν διανέμονται.

Η Εταιρεία μέσα στη περίοδο του 2009 δεν εκποίησε κανένα επενδυτικό ακίνητο της.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2009 η Εταιρεία εμφάνισε έκτακτα και ανόργανα έσοδα € 19 χιλ.

Τέλος, κατά τη διάρκεια της παρελθούσας περιόδου η Εταιρία είχε έσοδα τόκων € 192 χιλ., προερχόμενα από την τοποθέτηση των διαθεσίμων της στη διατραπεζική αγορά, τα οποία για τη συγκρίσιμη περίοδο του 2009 ανήλθαν σε €3 χιλ. Η μείωση οφείλεται στη σημαντική μείωση των τραπεζικών διαθεσίμων που χρησιμοποιήθηκαν στις αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων.

**Χρηματοοικονομικά Έξοδα:** Τα έξοδα τόκων ανήλθαν σε € 377 χιλ. για τη περίοδο του 2009 έναντι € 112 χιλ την αντιστοιχη προηγούμενη περίοδο. Η αύξηση αυτή οφείλεται στον δανεισμό που σύναψε η Εταιρία κατά τη διάρκεια της προηγούμενης 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 του 1<sup>ου</sup> εξαμήνου του 2009.

**Κέρδη προ Φόρων:** Τα προ φόρων κέρδη ανήλθαν σε € 1.773 χιλ έναντι € 1.813 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2008, παρουσιάζοντας μείωση κατά 2,2%

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

Για το εξάμηνο του 2009 η εκτίμηση για το φόρο εισοδήματος ανήλθε σε € 89 χιλ. Κατά την προηγούμενη συγκρίσιμη περίοδο η Εταιρία είχε επιβαρυνθεί με φόρους εισοδήματος € 121 χιλ.

**Καθαρά κέρδη μετά από φόρους:** Τα καθαρά (μετά από φόρους) κέρδη του 1<sup>ου</sup> εξαμήνου 2009 διαμορφώθηκαν σε € 1.684 χιλ έναντι € 1.692 χιλ την αντίστοιχη περίοδο του 2008.

**B. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ****Ανάπτυξη χαρτοφυλακίου**

Στην επενδυτική πολιτική της η Εταιρία συνεχίζει να 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 το πρώτο εξάμηνο η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά 2 επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 1.135 χιλ (πλέον συμβολαιογραφικών και λοιπών εξόδων € 50.999).

Κατόπιν τούτου, στις 30.6.2009 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 32 ακίνητα, αξίας αποτίμησης (εύλογης αξίας) €69.221 χιλ, σύμφωνα με την από 30.6.2009 αποτίμηση του ΣΟΕ, και μικτής εκμισθωμένης επιφάνειας 24.077 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 € 2.991.031, 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 32 ακινήτων έγινε με ίδια κεφάλαια και με τραπεζικό δανεισμό. Σημειώνουμε, ότι τα ταμειακά διαθέσιμα στην αρχή της χρήσης 2009 ανέρχονταν σε € 265 χιλ., και ο τραπεζικός δανεισμός σε € 19.000 χιλ., ανερχόμενος στο 27,28% του συνολικού ενεργητικού της.

Στο τέλος του 1<sup>ου</sup> εξαμήνου τα ταμειακά διαθέσιμα ανέρχονταν σε € 572 χιλ. και ο τραπεζικός δανεισμός σε € 19.000 χιλ., ανερχόμενος στο 26,41% 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 75% των ακινήτων της Εταιρίας, ήτοι 24 ακίνητα, βρίσκεται στην Αττική. Πέραν αυτών, η Εταιρία έχει 4 ακίνητα στη Θεσσαλονίκη και ακόμη 4 σε άλλες αστικές περιοχές της Ελλάδος.

	Ακίνητα
Αθήνα / Πειραιάς / Αττική	24
Θεσσαλονίκη (ευρύτερη περιοχή)	4
Λοιπές Πόλεις (Πτολεμαΐδα, Ηράκλειο, Λάρισα, Βόλος)	4
Σύνολο	32

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

Η Εταιρία επιδιώκει την ευρεία διασπορά στο χαρτοφυλάκιο της. Το 75% 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 εξαμηνιαίων εσόδων μισθωμάτων, συμβάλλει κατά 29% στα συνολικά εξαμηνιαία έσοδα μισθωμάτων.

	Αριθμός Ακινήτων	% Χαρτοφυλακίου
Γραφειακοί Χώροι	6	19%
Αμιγώς Τραπεζικά Καταστήματα	24	75 %
Εμπορικά Ακίνητα - Κεραίες	2	6%
Σύνολο	32	100%

Όλα τα ακίνητα, πλην ενός που είναι κενό στο Αιγάλεω, 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:

<b>Χρηματοοικονομικής διάρθρωσης</b>	<b>30/6/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα / Σύνολο Ενεργητικού	92,07%	92,69%
Επενδύσεις σε ακίνητα / Ίδια Κεφάλαια	134,95%	137,52%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	3,51%	2,70%
Σύνολο Υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	46,58%	48,37%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	11,43%	9,65%
<b>Ρευστότητας</b>		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0,11	0,10
<b>Αποδοτικότητα</b>	<b>30/6/2009</b>	<b>30/6/2008</b>
Καθαρά Κέρδη Εκμ-σης+Χρηματοικ. Έξοδα / Σύνολο Ενεργητικού	2,92%	2,73%
Καθαρά Κέρδη Εκμ-σης / Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	3,52%	3,81%

**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 30 Ιουνίου 2009 ενέχει ακόμα μεγαλύτερο βαθμό αβεβαιότητας δεδομένου ότι διενεργείται κατά την διάρκεια εξέλιξης μιας μοναδικής οικονομικής κρίσης σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως για τα ακίνητα της χώρας μας, καθότι το φαινόμενο κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων βρίσκεται σε εξέλιξη. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας.

**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

- 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 ΠΡΩΤΟΥ ΕΞΑΜΗΝΟΥ ΤΡΕΧΟΥΣΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΕΞΑΜΗΝΟ 2009**

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 15<sup>ης</sup> Μαΐου 2009 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά € 7,5 εκ. με την έκδοση 2,5 εκ νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκάστης € 3 προς το σκοπό της διάθεσής τους με Δημόσια Προσφορά στο ευρύ επενδυτικό κοινό και την εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της εταιρείας στο Χ.Α.

Το ενημερωτικό δελτίο για την διάθεση των μετοχών στο ευρύ επενδυτικό κοινό εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την 25-6-2009 η δημόσια προσφορά ολοκληρώθηκε επιτυχώς την 10-7-2009 ενώ η τιμή διάθεσης της κάθε μετοχής ορίστηκε στα €4,00. Από τις 23-7-2009 οι μετοχές της εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χ.Α.

Από την παραπάνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, αφού αφαιρεθούν τα έξοδα της, θα ενισχυθούν τα κεφάλαια της εταιρείας κατά € 9 εκ.

Τμήμα των εξόδων της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 167.185 επιβαρύνει τα αποτελέσματα του πρώτου εξαμήνου του 2009,

Επίσης η εταιρεία αναμένει την επιστροφή ποσού €1,9 εκ. περίπου ως αχρεωστήτως καταβληθείς φόρος στη συγκέντρωση κεφαλαίου για προηγούμενες αυξήσεις μ.κ. που όμως δεν υπολοποιήθηκαν.

Με τα παραπάνω ποσά η εταιρεία θα μειώσει τον βραχυπρόθεσμο δανεισμό της από € 19 εκ σε € 9 εκ. βελτιώνοντας τους σχετικούς οικονομικούς δείκτες.

Το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρείας περιλαμβάνει την αγορά σε πρώτη φάση τραπεζικών καταστημάτων και κτηρίων, ενώ εξετάζονται προσεκτικά και νέες επενδυτικές ευκαιρίες που προκύπτουν λόγω της παρούσας οικονομικής συγκυρίας

Στην παρούσα οικονομική συγκυρία η Εταιρεία εξετάζει προσεκτικά τις νέες επενδυτικές ευκαιρίες που προκύπτουν

Οι μελλοντικές επενδύσεις της εταιρείας θα χρηματοδοτηθούν τόσο από τις προσόδους του υπάρχοντος χαρτοφυλακίου ακινήτων όσο και με τραπεζικό δανεισμό.

Η Εταιρία προβλέπεται να πετύχει σημαντική αύξηση του κύκλου εργασιών κατά τη χρήση 2009 σε σχέση με τη χρήση του 2008 ενώ η κερδοφορία της θα επηρεαστεί πρόσκαιρα από τα αυξημένα έξοδα που συνεπάγεται η αύξηση του Μ.Κ. με την δημόσια προσφορά των μετοχών της και την εισαγωγή της στο Χ.Α.

Αθήνα, 28 Ιουλίου 2009

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

ΗΛΙΑΣ Κ.ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ



**. ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ**

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

Επισκοπήσαμε την συνημμένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (η εταιρεία) της 30ης Ιουνίου 2009, τη σχετική κατάσταση συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας 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 ουσιαδώς μικρότερο από έναν έλεγχο που διενεργείται σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα και επομένως, δεν μας δίδει την δυνατότητα να αποκτήσουμε την 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 ουσιαδή άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Αθήνα, 29 Ιουλίου 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



**Δ. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2009****Δ. 1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

(ποσά σε €)

	Σημ.	<u>30.06.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		41.055	49.266
Ενσώματα πάγια		3.131.225	3.157.294
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	66.229.969	64.541.588
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	4.245	4.245
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<u>69.406.494</u>	<u>67.752.393</u>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	1.955.641	1.613.395
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		571.718	265.167
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<u>2.527.359</u>	<u>1.878.562</u>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b><u>71.933.853</u></b>	<b><u>69.630.955</u></b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	29.520.000	29.520.000
Διαφορά υπέρ το άρτιο	9	621.564	201.350
Αποθεματικά	10	3.071.170	1.191.894
Κέρδη εις νέο		15.863.621	16.017.666
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<u>49.076.355</u>	<u>46.930.910</u>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		134.838	127.731
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	11	615.101	3.110.228
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<u>749.939</u>	<u>3.237.959</u>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	3.018.460	304.203
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		19.000.000	19.000.000
Φόρος εισοδήματος		89.099	157.884
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<u>22.107.559</u>	<u>19.462.087</u>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<u>22.857.497</u>	<u>22.700.045</u>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</b>		<b><u>71.933.853</u></b>	<b><u>69.630.955</u></b>

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

**Δ. 2. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ ΚΑΙ Β' ΤΡΙΜΗΝΟΥ**

(ποσά σε €)	Σημ.	01/01 - 30/06/2009	01/01 - 30/06/2008	01/04 - 30/06/2009	01/04 - 30/06/2008
Έσοδα από Μισθώματα		2.201.184	1.228.184	1.154.295	795.270
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες		499.175	968.475	499.175	983.763
Κέρδη/(Ζημιές) από πώληση επενδυτικών ακινήτων			(10.000)	0	(10.000)
Έσοδα από τόκους		3.473	192.451	2.038	32.387
Λοιπά Έσοδα		19.209	0	1.896	0
<b>Σύνολο Εσόδων</b>		<b>2.723.041</b>	<b>2.379.110</b>	<b>1.657.404</b>	<b>1.801.420</b>
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		92.797	86.820	42.596	67.765
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		215.705	165.790	116.588	104.850
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων		71.553	65.341	38.269	19.568
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα		192.789	136.392	109.687	63.611
Χρηματοοικονομικά έξοδα		376.666	112.193	186.306	112.173
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ</b>		<b>949.510</b>	<b>566.536</b>	<b>493.446</b>	<b>367.967</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>1.773.531</b>	<b>1.812.574</b>	<b>1.163.958</b>	<b>1.433.453</b>
Φόρος εισοδήματος		(89.099)	(120.643)	(37.326)	(63.471)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>		<b>1.684.432</b>	<b>1.691.931</b>	<b>1.126.632</b>	<b>1.369.982</b>
<b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>					
Κέρδος από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου		40.799	95.844		
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</b>		<b>1.725.231</b>	<b>1.787.775</b>	<b>1.167.431</b>	<b>1.465.826</b>
<b>Κέρδη ανα μετοχή</b>					
Βασικά και προσαρμοσμένα	12	0,1712	0,1719	0,1145	0,1392

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.



**Δ. 3. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2008</b>	<b>7.200.000</b>	<b>23.535.000</b>	<b>659.169</b>	<b>13.770.298</b>	<b>45.164.467</b>
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2007			394.151	(394.151)	
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου Έξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου	22.320.000	(22.320.000)			
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου		(223.200)	95.844	1.691.931	(223.200)
<b>Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2008</b>	<b>29.520.000</b>	<b>991.800</b>	<b>1.149.164</b>	<b>15.068.078</b>	<b>46.729.042</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009</b>	<b>29.520.000</b>	<b>201.350</b>	<b>1.191.894</b>	<b>16.017.666</b>	<b>46.930.910</b>
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2008			1.838.477	(1.838.477)	
Έξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου		420.214			420.214
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου			40.799	1.684.432	1.725.231
<b>Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2009</b>	<b>29.520.000</b>	<b>621.564</b>	<b>3.071.170</b>	<b>15.863.621</b>	<b>49.076.355</b>

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

**Δ. 4. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

(ποσά σε €)	Σημ	30/6/2009	30/6/2008
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		1.773.531	1.812.575
<i>Προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων ακινητοποιήσεων		71.553	65.340
(Κέρδη)/Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες		(499.175)	(968.475)
(Κέρδη)/ ζημίες από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων		3.768	0
Προβλέψεις		7.107	4.752
Έξοδα για τόκους		376.424	112.193
Έσοδα από τόκους		(3.473)	(192.451)
Λοιπές προσαρμογές		(10.071)	10.000
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης</b>		1.719.665	843.934
<i>Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:</i>			
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων		51.654	(44.902)
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων		144.060	2.861.902
<b>Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		1.915.378	3.660.934
Πληρωθέντες τόκοι		(301.354)	(112.193)
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος		(147.814)	(36.181)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		1.466.210	3.512.560
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>			
Αγορές - προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	7	(1.186.870)	(27.497.606)
Αγορές ενσώματων και άυλων Ακινητοποιήσεων		(3.577)	(49.302)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων Ακινητοποιήσεων		1.000	0
Εισπράξεις από πωλήσεις Επενδυτικών ακινήτων		0	300.000
Τόκοι εισπραχθέντες		3.473	192.451
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</b>		(1.185.974)	-27.054.457
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>			
Πληρωμές για έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(167.186)	(223.200)
Επιστροφή εξόδων ακυρωθείσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	8	193.500	-
Εισπράξεις μετρητών από την λήψη τραπεζικών δανείων		-	9.666.250
Εκταμιεύσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων		-	(2.158.987)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		26.314	7.284.063
<b>Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα</b>		306.551	(16.257.834)
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης</b>		265.167	16.347.847
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου</b>		<b>571.718</b>	<b>90.013</b>

Οι συνοπτικές σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19 έως 31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## **Ε. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

### **1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

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

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

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

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

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε.. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, η οποία κατά την 30/06/2009 κατείχε ποσοστό 50% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Οι καταστάσεις της εταιρίας ενοποιούνται στις καταστάσεις της MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε.. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Οι παρούσες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30 Ιουνίου 2009 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 28 Ιουλίου 2009. Σύμφωνα με τις διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τροποποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις δεν επιτρέπονται μετά την έγκρισή τους.

### **2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της 30ης Ιουνίου 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. ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ**

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει όλα τα νέα πρότυπα και τις διερμηνείες, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις χρήσεις που άρχισαν την 1 Ιανουαρίου 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 I.A.S.B. 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 νεότερη μεταξύ της ημερομηνίας ολοκλήρωσης της κατασκευής και της ημερομηνίας στην οποία η εύλογη αξία καθίσταται δυνατό να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Η τροποποίηση δεν θα επηρεάσει τις δραστηριότητες της Εταιρείας καθώς δεν κατέχει ακίνητα υπό κατασκευή ή αξιοποίηση.

**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 δύνανται να εφαρμόζονται από την επιχείρηση την ίδια ή από τρίτο μέρος. Η Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 13 μπορεί να εφαρμοστεί σε όλα τα award credits προγραμμάτων πιστότητας πελατών που μία επιχείρηση μπορεί να χορηγεί στους πελάτες της ως μέρος 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. Νωρίτερα εφαρμογή της Διερμηνείας ενθαρρύνεται. Η διερμηνεία δεν είναι εφαρμόσιμη στις εργασίες της Εταιρείας.

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

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

Σκοπός της Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 17 είναι η παροχή οδηγιών αναφορικά με το πότε θα πρέπει μία επιχείρηση να αναγνωρίζει τα μερίσματα πληρωτέα το πώς θα πρέπει να τα επιμετρά καθώς και το πώς θα πρέπει λογιστικοποιεί τις διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων του ενεργητικού που διανέμονται και της 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. Νωρίτερα εφαρμογή της Διερμηνείας επιτρέπεται αρκεί η επιχείρηση να γνωστοποιεί το γεγονός αυτό στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων και ταυτόχρονα να εφαρμόζει το Δ.Π.Χ.Α. 3 (όπως αναθεωρήθηκε το 2008), το Δ.Λ.Π. 27 (όπως τροποποιήθηκε τον Μάιο του 2008) και το Δ.Π.Χ.Α. 5 (όπως τροποποιήθηκε από την παρούσα Διερμηνεία). Η αναδρομική εφαρμογή της Διερμηνείας δεν επιτρέπεται.

- **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 διοικήσεως**

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

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

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

## **4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ**

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

Σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές της Εταιρείας ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας απαιτεί την εξάσκηση κρίσης ως προς την επιλογή της κατάλληλης μεθοδολογίας 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 Εταιρείας, η Εταιρεία επανεκτιμάει το σύνολο των ακινήτων της (επενδυτικά και ιδιοχρησιμοποιούμενα) δύο φορές ετησίως, την 30 Ιουνίου και την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Επομένως η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων διενεργήθηκε την 30 Ιουνίου 2009.

Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη λόγω της ιδιαίτερης φύσης κάθε ακινήτου και της ανάγκης να γίνουν εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά, μεταξύ άλλων, με την απόδοση και το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου. Επιπλέον πρέπει να σημειωθεί ότι η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά την 30 Ιουνίου 2009 όπως και η προηγούμενη αποτίμηση της 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.

## 5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

### ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ.

Οι σημαντικότερες μεταβολές που εμφανίζονται στα στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2009 έχουν ως εξής :

- Μεταβολή στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» ποσού €1.688.381, που κατά ποσό € 1.186.870 αφορά την αγορά νέων ακινήτων στις περιοχές του Βόλου και της Θεσσαλονίκης.
- Το κονδύλι «Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις» παρουσιάζεται αυξημένο κατά ποσό € 342.246 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 μεταφορά μακροχρόνιας υποχρέωσης σε βραχυχρόνιας πληρωτέας εντός του επόμενου 1 έτους, από την αγορά συγκροτήματος γραφείων τον Απρίλιο 2008 επί της λεωφόρου Κηφισού 108 συνολικού συμβατικού τιμήματος €4.800.000. Τμήμα του τιμήματος ποσού € 2.800.000 θα καταβληθεί στον πωλητή την 30.04.2010, ή νωρίτερα εφόσον το ακίνητο εκμισθωθεί σε τρίτο

## 6. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ

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

- εκμίσθωση ακινήτων ως καταστήματα
- εκμίσθωση ακινήτων ως γραφεία

Οι ανωτέρω λειτουργικοί τομείς είναι αυτοί που χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση της επιχείρησης για εσωτερικούς σκοπούς και οι στρατηγικές αποφάσεις της διοίκησης λαμβάνονται με βάση τα αναπροσαρμοσμένα λειτουργικά αποτελέσματα του κάθε παρουσιαζόμενου τομέα, τα οποία χρησιμοποιούνται για την μέτρηση της 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:

<b>Λειτουργικοί Τομείς</b>				
<i>(ποσά σε €)</i>				
<b>Αποτελέσματα τομέα την 30/06/09</b>	<b>Καταστήματα</b>	<b>Γραφεία</b>	<b>Λοιπά</b>	<b>Σύνολο</b>
Έσοδα από Μισθώματα	1.214.049	987.135		2.201.184
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	182.175	317.000		499.175
<b>Σύνολο εσόδων τομέα</b>	<b>1.396.224</b>	<b>1.304.135</b>		<b>2.700.359</b>
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	55.968	36.829		92.797
<b>Κέρδη προ φόρων τομέων</b>	<b>1.340.256</b>	<b>1.267.306</b>		<b>2.607.562</b>
Έσοδα από τόκους				3.473
Λοιπά έσοδα				19.209
Μη κατανομημένα λειτουργικά έξοδα				(480.047)
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(376.666)
Κέρδη προ φόρων				1.773.531
Φόρος εισοδήματος				(89.099)
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>				<b>1.684.432</b>
	<b>Καταστήματα</b>	<b>Γραφεία</b>	<b>Λοιπά</b>	<b>Σύνολο</b>

**MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.****Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2009****Αποτελέσματα τομέα την 30/06/08**

Έσοδα από Μισθώματα	585.896	631.575	10.714	1.228.185
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	535.555	432.920		968.475
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων			(10.000)	(10.000)
<b>Σύνολο εσόδων τομέα</b>	<b>1.121.451</b>	<b>1.064.495</b>	<b>714</b>	<b>2.186.660</b>
Άμεσα Έξοδα Ακινήτων	61.728	25.019	74	86.821
<b>Κέρδη προ φόρων τομέων</b>	<b>1.059.723</b>	<b>1.039.476</b>	<b>640</b>	<b>2.099.839</b>
Έσοδα από τόκους				192.451
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				-367.523
Χρηματοοικονομικά έξοδα				-112.193
Κέρδη προ φόρων				1.812.575
Φόρος εισοδήματος				-120.643
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>				<b>1.691.932</b>

**Σημαντικοί πελάτες**

Δυο τράπεζες αντιπροσωπεύουν το 50% του συνολικού τζίρου του εξαμήνου 2009 από μισθώματα.

**7. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ**

(ποσά σε €)	<b>30 Ιουνίου 2009</b>	<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	64.541.588	26.199.903
Αγορές ακινήτων	1.189.206	37.348.568
Πωλήσεις ακινήτων	0	-310.000
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες	499.175	1.303.117
<b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου</b>	<b>66.229.969</b>	<b>64.541.588</b>

**Περίοδος 30 Ιουνίου 2009**

Την 31/3/2009 η εταιρία ενίσχυσε το χαρτοφυλάκιο της με την προσθήκη ενός ακινήτου στο Δήμο Βόλου του Ν. Μαγνησίας έναντι συνολικού τιμήματος, πλέον εξόδων, € 755.301. Επίσης στις 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, πλέον εξόδων, €433.904.

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

**Περίοδος 30 Ιουνίου 2008**

Κατά την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2008 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά δεκαπέντε νέων επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού συμβατικού τιμήματος € 27.121.850 (πλέον συμβολαιογραφικά και λοιπά έξοδα € 676.037).

Στα ανωτέρω ακίνητα περιλαμβάνεται και ένα συγκρότημα γραφείων επί της λεωφόρου Κηφισού 102 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.

Επιπλέον η Εταιρία προχώρησε στην πώληση οικοπέδου αξίας € 310.000 έναντι ποσού € 300.000 πραγματοποιώντας ζημία ποσού € 10.000.

Από την επανεκτίμηση των ακινήτων κατά την 30 Ιουνίου 2008 προέκυψε επιπλέον υπεραξία ποσού € 968.475.

Επί των ακινήτων της Εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

**8. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ**

(ποσά σε €)	30 Ιουνίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
<b>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</b>		
Δοθείσες εγγυήσεις	4.245	4.245
<b>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</b>		
Προκαταβολές σε προμηθευτές	3.000	8.800
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	1.935.000	1.603.466
Πελάτες	17.641	1.129
<b>Σύνολο</b>	<b>1.955.641</b>	<b>1.613.395</b>

Στον λογαριασμό «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνεται ποσό € 1.935.000 που αφορά φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου, το οποίο εισπράχθηκε εντός του Ιουλίου. 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 καταβληθέντα 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 (εκ των οποίων ποσό € 193.500 έχει ήδη εισπραχθεί πριν της 30/06/2009, ενώ το υπόλοιπο ποσό εισπράχθηκε μετά την λήξη της περιόδου). 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.

Όλες οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρείας είναι εξυπηρετούμενες.

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

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

(ποσά σε €)	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)	0
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου			(223.200)	(223.200)
Υπόλοιπο την 30/06/2008	<b>9.840.000</b>	<b>29.520.000</b>	<b>991.800</b>	<b>30.511.800</b>
Υπόλοιπο την 30/06/2008	2.400.000	7.200.000	23.535.000	30.735.000
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου			(1.013.650)	(1.013.650)
Υπόλοιπο την 31/12/2008	<b>9.840.000</b>	<b>29.520.000</b>	<b>201.350</b>	<b>29.721.350</b>
	Αριθμός Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ	Σύνολο

**MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.****Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2009**

Υπόλοιπο την 1/1/2009	9.840.000	29.520.000	<b>το άρτιο</b> 201.350	29.721.350
Έξοδα αύξησης κεφαλαίου			420.214	420.214
Υπόλοιπο την 30/06/2009	<b>9.840.000</b>	<b>29.520.000</b>	<b>621.564</b>	<b>30.141.564</b>

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 κεφαλαιοποίηση 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.

Την 15/5/2009 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό € 7.500.000 με καταβολή μετρητών και έκδοση 2.500.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €3 εκάστη. Η ως άνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ολοκληρώθηκε την 17/7/2009. Η τιμή διάθεσης των νέων μετοχών ορίστηκε σε €4,00 ανά μετοχή και συνολικά αντλήθηκαν € 10.000.000. Παράλληλα ολοκληρώθηκε και η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 37.020.000 και διαιρείται σε 12.340.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3 εκάστη. Η διαφορά μεταξύ της τιμής διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των μετοχών συνολικού ποσού €2.500.000 θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον».

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.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου ο λογαριασμός «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον» αυξήθηκε κατά το ποσό των € 420.214. Το ποσό αυτό αφορά σε πίστωση ποσού € 587.400 λόγω αναστροφής φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου ακυρωθείσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου (σημείωση 8) καθώς και σε χρέωση ποσού € 167.186 που αφορά σε έξοδα που διενεργήθηκαν για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας που ολοκληρώθηκε τον Ιούλιο του 2009.

**10. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ**

(ποσά σε €)	<b>30 Ιουνίου 2009</b>	<b>31 Δεκεμβρίου 2008</b>
Τακτικό Αποθεματικό	126.372	59.452
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής		
Ακινήτων	834.804	794.005
Αφορολόγητα αποθεματικά	806.877	338.437
Ειδικό Αποθεματικό	1.303.117	-
<b>Σύνολο</b>	<b>3.071.170</b>	<b>1.191.894</b>

Η Γενική Συνέλευση της 21/4/2009 αποφάσισε:

α) τη μη διανομή μερίσματος από τα διανεμόμενα κέρδη της χρήσης 2008 αξίας 468.440€, και τη μεταφορά του ποσού σε ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό,

β) Το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ποσού € 66.920, και

γ) Το σχηματισμό ειδικού αποθεματικού ποσού € 1.303.117 από κέρδη αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία. 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. Η τελευταία αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία πραγματοποιήθηκε την 30 Ιουνίου 2009 και προέκυψε υπεραξία ποσού € 40.799 η οποία πιστώθηκε απευθείας στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής».

Ακινήτων». Κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής αναστράφηκαν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού € 34.180 και το κόστος κτήσεως του ακινήτου προσαρμόστηκε στην εύλογη αξία του.

**11. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

(ποσά σε €)	30 Ιουνίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	615.101	509.444
Υποχρέωση από αγορά επενδυτικού ακινήτου (βλ. σημείωση 10)	0	2.600.784
<b>Σύνολο</b>	<b>615.101</b>	<b>3.110.228</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές	229.737	119.683
Υποχρέωση από αγορά επενδυτικού ακινήτου (βλ. σημείωση 10)	2.674.883	0
Έσοδα επόμενων χρήσεων	18.678	0
προκαταβολές πελατών	238	0
Ελληνικό Δημόσιο παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι – τέλη	85.540	132.597
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	9.384	18.982
Πιστωτές διάφοροι	0	32.941
<b>Σύνολο</b>	<b>3.018.460</b>	<b>304.203</b>

Η αύξηση βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων οφείλεται κυρίως σε μεταφορά μακροχρόνιας υποχρέωσης σε βραχυχρόνιας πληρωτέας εντός του επόμενου 1 έτους, από την αγορά συγκροτήματος γραφείων τον Απρίλιο 2008 επί της λεωφόρου Κηφισού 108 συνολικού συμβατικού τιμήματος €4.800.000. Τμήμα του τιμήματος ποσού € 2.800.000 είναι να καταβληθεί στον πωλητή την 30.04.2010, ή νωρίτερα εφόσον το ακίνητο εκμισθωθεί σε τρίτο.

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

(ποσά σε €)	01/01 - 30/06/2009	01/01 - 30/06/2008	01/04 - 30/06/2009	01/04 - 30/06/2008
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους ιδιοκτήτες	1.684.432	1.691.931	1.126.632	1.369.982
Μέσος σταθμικός αριθμός κοινών μετοχών	9.840.000	9.840.000	9.840.000	9.840.000
<b>Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€/μετοχή)</b>	<b>0,1712</b>	<b>0,1719</b>	<b>0,1145</b>	<b>0,1392</b>

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

**13. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ****(α) Δικαστικές υποθέσεις**

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

**(β) Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις**

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2007. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη χρήση του 2008 και του 1ου εξαμήνου του 2009 λόγω του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας.

**14. ΕΠΟΧΙΚΕΣ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΕΙΣ**

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

**15. ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ**

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου είναι 9 άτομα

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

(ποσά σε €)	30 Ιουνίου 2009	30 Ιουνίου 2008
Μισθοί	108.485	97.453
Εργοδοτικές Εισφορές	19.863	10.905
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένης παροχής	5.472	3.960
<b>Σύνολο Παροχών</b>	<b>133.820</b>	<b>112.318</b>

Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	30 Ιουνίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
	103.808	127.731

**β) Συναλλαγές με Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου**

	30 Ιουνίου 2009	30 Ιουνίου 2008
Αμοιβές για παροχή νομικών υπηρεσιών για αγορές ακινήτων	17.882	208.427

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

**17. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ****α) Συναλλαγές και υπόλοιπα με εταιρείες ομίλου Marfin Investment Group A.E.****Συμμετοχών (ποσά σε €)**

Υγεία A.E	30 Ιουνίου 2009	30 Ιουνίου 2008
Έσοδα Ενοικίων	258.048	190.048

Υγεία A.E	30 Ιουνίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Υποχρεώσεις -εγγυήσεις ενοικίων	87.024	84.000

**Singular Logic A.E**

Έξοδα αγοράς Λογισμικού	214	
-------------------------	-----	--

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

MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ	30 Ιουνίου 2009	30 Ιουνίου 2008
Έσοδα Ενοικίων	653.550	231.250
Έσοδα Τόκων	3.158	183.466
Έξοδα τόκων	18	(100)

**MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.**  
**Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2009**

Αγορά ακινήτων 400.000

**ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ** 30 Ιουνίου 2009 31 Δεκεμβρίου 2008  
Υποχρέωση για εισαγωγή στο ΧΑΑ 119.000

**MARFIN ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ** 30 Ιουνίου 2009 31 Δεκεμβρίου 2008  
Καταθέσεις Όψεως και Προθεσμίας 467.882 233.259  
Εγγυήσεις Μισθωμάτων 218.753 218.062

**18. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ**

Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου και την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο ΧΑ αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια μετά την αφαίρεση των εξόδων € 8,9 εκ. περίπου.

Την 23/7/2009 εισπράχθηκε ποσό €1,93 εκ, ως αχρεωστήτως καταβληθείς φόρος στη συγκέντρωση κεφαλαίου που αφορούσε προηγούμενες αυξήσεις μ.κ. που δεν ολοκληρώθηκαν.

Την 24/7/2009 η Εταιρεία κατέβαλε ποσό € 10 εκ σε μερική εξόφληση του δανεισμού της ο οποίος περιορίστηκε στο ποσό των € 9 εκ.

Πέραν των ήδη αναφερθέντων δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

Αθήνα, 28 Ιουλίου 2009

Ο Πρόεδρος του ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Η. ΒΟΛΟΝΑΣΗΣ  
Α.Δ.Τ. Ξ 131760

Ι. ΑΡΑΓΙΩΡΓΗΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΒ 573709

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