

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 ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ51

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 εκπιπτόμενα 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.

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 Πτολεμαίδα, 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.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 κατάργησης 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) 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.

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 ανάπτυξης 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.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 ρών 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 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, 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 Α.Ε.Ε.Α.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 A.E.E.A.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 A.E.E.A.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
<i>Προσαρμογές για:</i>			
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
<i>Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:</i>			
(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
Μερίσματα εισπραχθέντα		105.023	101.732
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
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
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	12	16.347.847	90.795
		13.009	13.009

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)

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 A.E.E.A.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 A.E.. 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.

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

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 οικόπεδα 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.

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

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 ζημίες 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 ανεξάρτητο με τον νομικό τύπο της σύμβασης.

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

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 ουσιαστικές 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. Ακολούθως 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.

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

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

Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά. Τα προγράμματα 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 μονάδος (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 μέσο 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 Προβεβλημένης Πιστωτικής Μονάδος. 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 προηγούμενων χρήσεων. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού στον βαθμό που είναι δυνατή μία επιστροφή χρημάτων ή μία μείωση σε μελλοντικές πληρωμές

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

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 δραστηριοποιούταν 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 χρήση.

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 Εταιρείας, 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 Εταιρείας 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

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(*ποσά σε ευρώ*)

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 από 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, Συλλαγές 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

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

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.

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

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:

a) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

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

Η καλύτερη ένδειξη της εύλογης αξίας δίδεται από τρέχουσες τιμές σε μία ενεργό αγορά για παρόμοιο ακίνητο στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση και που υπόκειται σε παρόμοια μίσθωση και άλλες συμβάσεις. Ωστόσο στις περισσότερες περιπτώσεις ακινήτων τρέχουσες τιμές σε μία ενεργό αγορά δεν είναι διαθέσιμες, και επομένως η Εταιρεία απαιτείται να προσδιορίζει την εύλογη αξία βασιζόμενη σε εκτιμήσεις.

Η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία των ακινήτων βασιζόμενη, όπως απαιτεί και το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της, σε μελέτες που διενεργούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές μέλη του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

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

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

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

Μια ευρύτατα χρησιμοποιούμενη τεχνική εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου αποτελεί και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης που βασίζεται στην προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών από την αξιοποίηση το ακινήτου (μισθωση). Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών είναι: η είσπραξη ενοικίων βάση 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 αποδοτικότητας εξόδου πώλησης ήταν 1% μεγαλύτερο	2.062.349	1.767.471	1.599.750
Διαφορά σε περίπτωση που το ποσοστό αποδοτικότητας 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.

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος της αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας και κίνδυνος χρηματαγοράς. 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 A.E.E.A.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)

	Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2006				
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 A.E.E.A.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 μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	774.470 -	21.528 15.130	9.907 9.270	559.967	1.365.872 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 μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	774.470 -	36.310 18.431	9.907 9.720	881.571 -	1.702.258 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 μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	2.874.396 6.645	37.806 23.503	144.458 22.823	- -	3.056.660 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 μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	2.915.097 -	25.115 10.837	221.166 68.806	- -	3.161.378 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 A.E.E.A.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 ΔΠΓΧΜ	-	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 συσσωρευμένες ζημιές.

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.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 αναγνωριστεί 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 Ακινήτοποιήσεις				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
Συμφηφισμός			(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 Ακινήτοποιήσεις	(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 Ακινήτοποιήσεις	(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 A.E.E.A.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' ευήθειας 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 3μηνών 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 ΈΞΟΔΑ 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 A.E.E.A.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 διαθέσιμων 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 A.E.E.A.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 παροχή	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 A.E.E.A.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)		-
Απατήσεις	(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

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

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 οικόπεδα 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
	12.417.513	11.497.098	8.640.459
Διαφορά αναπροσαρμογής από το κόστος κτήσης στην εύλογη αξία			
<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 ακίνητου) 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 Α.Ε.Ε.Α.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

MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2007

(ποσά σε ευρώ)

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

Συμφωνείται 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 A.E.E.A.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