



ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
& ΕΤΗΣΙΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2007

I. Γράμμα προς τους Μετόχους	2
II. Οικονομική Επισκόπηση της χρήσης 2007	5

B. ΕΤΗΣΙΟ ΔΕΛΤΙΟ 2007

1. Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 2007	1
• Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις • Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου διαχειριστικής χρήσης 2007 (σύμφωνα με το άρθρο 11α Ν. 3371/2005) • Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις • Επεξηγηματικές Σημειώσεις • Έκθεση Ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών	
2. Ετήσια Συνοπτικά Οικονομικά Στοιχεία και Πληροφορίες χρήσεως 2007, σε Ατομική και Ενοποιημένη βάση	49
3. Κατάσταση Επενδύσεων 31 Δεκεμβρίου 2007	53
4. Πίνακας Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων 31 Δεκεμβρίου 2007 από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου δυνάμει της από 7.2.2006 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας	61
5. Πίνακας Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων 31 Δεκεμβρίου 2007 από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου δυνάμει των από 3.9.2007 και 15.10.2007 αποφάσεων των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων των Μετόχων της Εταιρείας	63
6. Έκθεση Συναλλαγών της Εταιρείας Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. με τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, κατά την περίοδο 1/1 έως 31/12/2007 (βάσει του άρθρου 2 παρ. 4 του ν. 3016/2002)	65
7. Πίνακας αντιστοιχίας παραπομπών με τις πληροφορίες του άρθρου 10 του ν. 3401/2005	67
8. Ηλεκτρονική διεύθυνση ανάρτησης	73
• Οικονομικών Καταστάσεων • Εκθέσεων Διαχείρισης των Διοικητικών Συμβουλίων • Εκθέσεων Ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών	

ΓΡΑΜΜΑ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ



Αγαπητοί μέτοχοι,

Η χρονιά που πέρασε ήταν αναμφισβήτητα μια χρονιά σημαντικών γεγονότων και εξελίξεων στη διεθνή αγορά ακινήτων.

Η γνωστή πλέον κρίση στην αγορά των subprime στεγαστικών δανείων και παραγώγων προϊόντων επέδρασε εξαιρετικά αρνητικά στις κεφαλαιοποιήσεις του συνόλου του χρηματοπιστωτικού συστήματος όχι μόνο στις Η.Π.Α αλλά και στην Ευρώπη. Η εξέλιξη αυτή είχε αρνητική επίπτωση και στις εταιρίες ακίνητης περιουσίας με αποτέλεσμα τη δραματική μείωση των αποτιμήσεων τους που σε ορισμένες περιπτώσεις ξεπέρασε και το 50%. Έτσι, τώρα η συντριπτική πλειοψηφία των εισηγμένων εταιριών real estate διαπραγματεύεται με κεφαλαιοποίηση σημαντικά χαμηλότερη από την καθαρή της αξία (discount to N.A.V.).

Στην Ελλάδα δε νοιώσαμε ακόμη τουλάχιστον τις επιπτώσεις της κρίσης και η ζήτηση παραμένει σε ικανοποιητικά επίπεδα. Παρά τη μείωση των αποδόσεων το 2007 σε όλους τους επιμέρους κλάδους (γραφεία, καταστήματα, logistics), η ελληνική αγορά εξακολουθεί να είναι ελκυστική και οι αποδόσεις βρίσκονται ακόμα πάνω από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο.

Σε επίπεδο θεσμικού πλαισίου λειτουργίας των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ), το 2007 μπορεί να χαρακτηριστεί ως σημαντική χρονιά γιατί τροποποιήθηκε ο Ν.2778/99 που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. Η τροποποίηση αυτή φιλελευθεροποίησε το καθεστώς λειτουργίας, επιτρέποντας στις Α.Ε.Ε.Α.Π. να:

- Επενδύουν σε Ανώνυμες Εταιρίες με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων (« Εταιρίες Ειδικού Σκοπού»).
- Συνάπτουν δάνεια μέχρι ποσού 50% του ενεργητικού τους.

- Συνάπτουν προσύμφωνα για την αγορά ακινήτων που βρίσκονται σε αρχικό στάδιο κατασκευής υπό προϋποθέσεις που διασφαλίζουν την Α.Ε.Ε.Α.Π. έτσι ώστε να μην αναλαμβάνει ή να ελαχιστοποιεί το λεγόμενο development risk.

Κατάργησε τέλος την υποχρέωση διακράτησης ρευστότητας και διευκρίνησε ορισμένα φορολογικά θέματα. Οι αλλαγές αυτές ουσιαστικά έδωσαν στις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. πρόσβαση σε επενδύσεις που προηγουμένα δεν μπορούσαν να υλοποιήσουν, παρά το γεγονός ότι αυτές οι επενδυτικές ευκαιρίες αποτελούσαν την πλειοψηφία του προσφερόμενου επενδυτικού προϊόντος στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Οι νέες δυνατότητες που προσφέρει το θεσμικό πλαίσιο δίνουν πλέον στις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. μεγαλύτερη ευελιξία στην αγορά ακινήτων απ' ό,τι στο παρελθόν, εξαλείφοντας ένα μειονέκτημα που υφίστατο για τον κλάδο, σε σχέση με άλλους που επενδύουν σε ακίνητα. Εκμεταλλευόμενη το νέο θεσμικό πλαίσιο, η εταιρία μας προέβη σε επενδύσεις συνολικού ύψους €110,5 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων και των υφισταμένων προσυμφώνων).

Η εκτίμησή μας είναι ότι οι αλλαγές αυτές θα βοηθήσουν την ανάπτυξη του κλάδου και θα του επιτρέψουν να εκμεταλλευτεί οικονομίες κλίματος προς όφελος των μετόχων του.

Το 2007 ήταν τέλος σημαντικό γιατί η Εταιρία μας ολοκλήρωσε με επιτυχία αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, με αναλογία 3 νέες μετοχές για κάθε 2 παλαιές και τιμή διάθεσης 9 ευρώ ανά μετοχή. Τα συνολικά κεφάλαια που συγκεντρώθηκαν από την αύξηση αυτή ανέρχονται σε €329,4 εκατ.

ΓΡΑΜΜΑ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ

Η επιτυχία της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου εν μέσω δυσμενούς περιβάλλοντος καταδεικνύει την ιχυρή εμπιστοσύνη των μετόχων στην πορεία και τις προοπτικές της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

Τη χρονιά που πέρασε η Εταιρία παρουσίασε υψηλή κερδοφορία, καταγράφοντας αύξηση κατά 22% στα κέρδη προ φόρων για τη χρήση του 2007 σε σχέση με την αντίστοιχη χρήση του 2006 (€39,66 εκατ. έναντι €32,44 εκατ.)

Η θετική εξέλιξη των μεγεθών και των αποτελεσμάτων της Εταιρίας κατά το 2007 επέτρεψε τη διανομή προμερίσματος ύψους €7,80 εκατ. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας έχει ήδη αποφασίσει να προτείνει στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη διανομή συνολικού μερίσματος €17,57 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου του προμερίσματος), το οποίο συνιστά αύξηση 12,5% έναντι του μερίσματος του 2006. Το συνολικό μέρισμα αντιστοιχεί σε μερισματική απόδοση 4,6% επί της μέσης τιμής της μετοχής έναντι 4,1% το 2006.

Ο θεμελιώδης επενδυτικός στόχος της Εταιρίας είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της. Η στρατηγική της Εταιρίας για την επίτευξη αυτού του στόχου είναι να συνεχίσει να αποκτά γραφειακούς, εμπορικούς, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους υψηλού προφίλ σε τοποθεσίες υψηλής εμπορικότητας και προβολής κυρίως στην Ελλάδα και την Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη (ενδεικτικά: Ρουμανία, Βουλγαρία, Σερβία και Ουκρανία), εφόσον το επιτρέπουν οι συνθήκες τόσο της κεφαλαιαγοράς όσο και της αγοράς ακινήτων. Η Εταιρία πιστεύει ότι το μέγεθός της, η στρατηγική της και η σημαντική γνώση των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται της δίνουν ένα ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στην αναγνώριση των τάσεων στον κλάδο των ακινήτων και στην πρόσβαση και επι-

δίωξη επενδυτικών ευκαιριών σε ακίνητα υψηλής εμπορικότητας και προβολής σε ευνοϊκές τιμές. Αρωγός στην επέκταση των επενδύσεων στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη είναι ο Όμιλος Eurobank EFG ο οποίος έχει τοπική παρουσία και εξειδικευμένες γνώσεις αναφορικά με τις αγορές εμπορικών ακινήτων στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, συμπεριλαμβανομένης της Ρουμανίας, της Βουλγαρίας, της Σερβίας και της Ουκρανίας και η Εταιρεία σκοπεύει να αξιοποιήσει αυτές τις εξειδικευμένες γνώσεις, καθώς συνεχίζει να αξιολογεί ευκαιρίες επένδυσης διεθνώς.

Όραμά μας είναι να χτίσουμε με προσεκτικά βήματα μια ισχυρή Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία με επιχειρησιακό κέντρο στην Ελλάδα και με πρωταγωνιστικό ρόλο στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη.

Νέα Ιωνία, 26 Φεβρουαρίου 2008

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

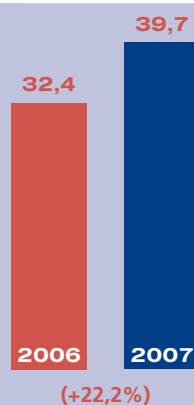
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2007



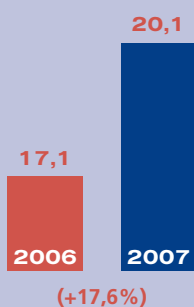
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2007

Συνοπτικά Μεγέθη Εταιρείας

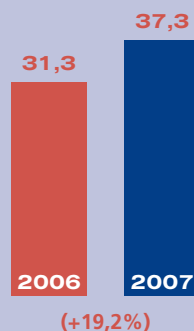
Κέρδη προ φόρων
(σε € εκατ.)



Κέρδη προ φόρων και καθαρών
κερδών από αναπροσαρμογή
ακινήτων επένδυσης σε εύλογη
αξία
(σε € εκατ.)



Καθαρά κέρδη
(σε € εκατ.)



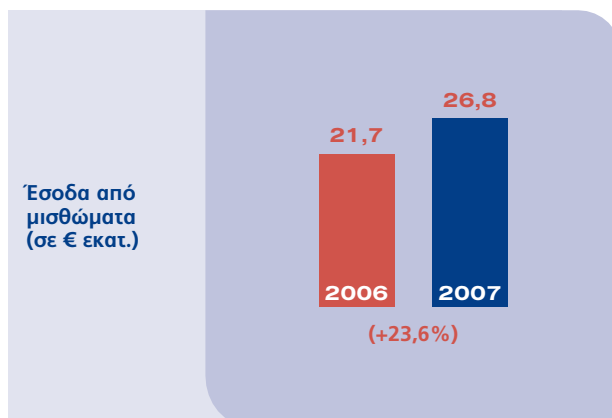
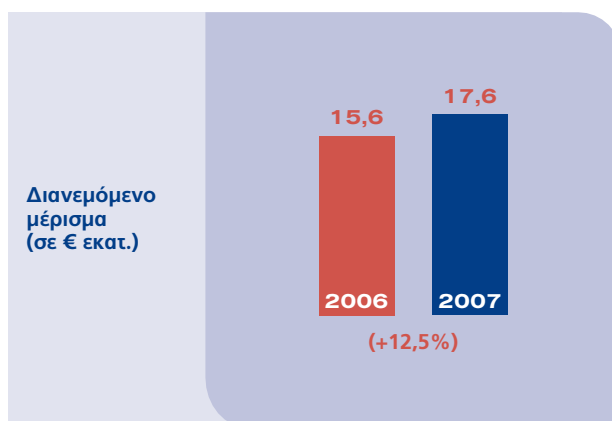
Οικονομική Επισκόπηση

Το 2007 τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ παρουσίασαν αύξηση κατά **22,2%** καθώς ανήλθαν σε €39,7 εκατ. από €32,4 εκατ. τη χρήση 2006. Η παραπάνω αύξηση ήταν αποτέλεσμα κυρίως της αύξησης των εσόδων λόγω των νέων επενδύσεων.

Η υψηλή κερδοφορία επέτρεψε στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας να αποφασίσει την πρόταση για διανομή μερίσματος για τη χρήση 2007 € 17,6 εκατ., το οποίο είναι αυξημένο κατά 12,5% σε σχέση με το μέρισμα της χρήσης 2006 (€ 15,6 εκατ.). Το παραπάνω διανεμόμενο μέρισμα αντιστοιχεί σε μερισματική απόδοση 4,6% σε σχέση με τη μέση τιμή της μετοχής για το 2007.

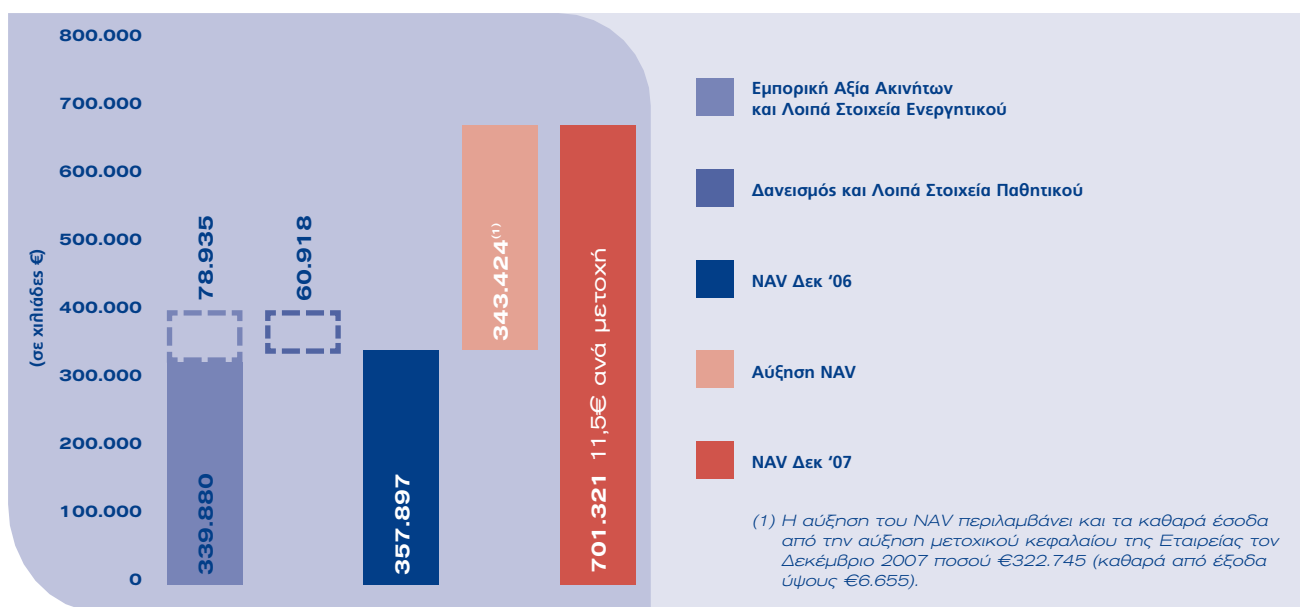
Τα έσοδα από εκμετάλλευση ακινήτων σημείωσαν αύξηση **23,6%**. Η αύξηση των εσόδων της Εταιρείας οφειλόταν κυρίως σε έσοδα από μισθώματα από νέες επενδύσεις (70,5% της αύξησης) καθώς και στην ετήσια αναπροσαρμογή των παλαιών μισθωμάτων.

Επιπρόσθετα, το κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθε σε 19,6 εκατ. Ευρώ έναντι 15,4 εκατ. τη χρήση 2006 (27%).





Το παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζει τη μεταβολή της εσωτερικής λογιστικής αξίας της μετοχής από το 2006 στο 2007.



Νέες Επενδύσεις μετά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

Ποσά σε € χιλιάδες

Αντληθέντα κεφάλαια	329.400
Σχετικά έξοδα	(6.655)
Καθαρά αντληθέντα κεφάλαια	322.745

Επενδύσεις σε Ακίνητη Περιουσία

Ποσά σε € χιλιάδες

	Αξία Κτήσης ⁽¹⁾	Καταβληθέν Ποσό
Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων Eurobank	51.630	51.630
Κατάστημα στην Ουκρανία (προσύμφωνο) ⁽²⁾	5.853	682
Απόκτηση εταιρείας - ιδιοκτήτριας αποθηκευτικών χώρων στο Σχηματάρι	5.350	3.867
Δύο καταστήματα στο Μαρούσι	16.014	16.014
	78.847	72.193
Αποπληρωμή υπαρχόντων δανείων	-	30.000
	78.847	102.193
Υπολειπόμενα κεφάλαια προς επένδυση		220.552

(1) Σε περίπτωση απόκτησης εταιρειών, η αξία κτήσης υπολογίζεται με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων.

(2) Το καταβληθέν ποσό αφορά στην προκαταβολή.

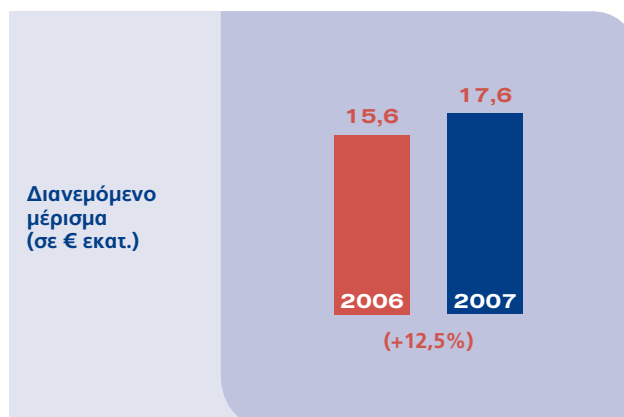


Μετοχική Σύνθεση της Εταιρείας



Μερισματική Απόδοση

Η σημαντική αύξηση των αποτελεσμάτων της Εταιρείας για τη χρήση του 2007 οδήγησαν το Διοικητικό Συμβούλιο να αποφασίσει την πρόταση για διανομή μερίσματος €17,6 εκατ. (περιλαμβανομένου και του προμερίσματος €7,8 εκατ.), που αντιστοιχεί σε μερισματική απόδοση 4,6% σε σχέση με τη μέση τιμή της μετοχής για το 2007. Το συνολικά διανεμόμενο μέρισμα αντιστοιχεί στο 100% των διανεμητέων (μετά από την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού) κερδών της χρήσης 2007.



Εταιρική Διακυβέρνηση

Η Eurobank Properties έχει δομήσει τη λειτουργία της πάνω στις αρχές της εταιρικής διακυβέρνησης, γνωρίζοντας ότι μόνο με αυτές τις βάσεις μπορεί να πετύχει τους βασικούς της στόχους. Οι στόχοι αυτοί περιλαμβάνουν τη διαρκή εξυπηρέτηση του εταιρικού συμφέροντος, τη μακροχρόνια επιβίωση και ανάπτυξη της Εταιρείας, την πλήρη διαφάνεια στη διαχείρισή της, την ισότιμη προστασία και προώθηση των συμφερόντων των ενδιαφερομένων μερών, καθώς και τη διατήρηση και βελτίωση της αξιοπιστίας της Εταιρείας.

Για την πληρέστερη ενημέρωση των ενδιαφερομένων μερών, η Εταιρεία έχει αναπτύξει εξειδικευμένες ιστοσελίδες για θέματα Εταιρικής Διακυβέρνησης στο διαδικτυακό τόπο www.eurobankproperties.gr.

Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι το ανώτατο διοικητικό όργανο της Εταιρείας, είναι υπεύθυνο για τη συνολική διοίκηση της Εταιρείας και, εκτός άλλων, εγκρίνει το επιχειρηματικό σχέδιο και τη στρατηγική της Εταιρείας. Το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από 7 μέλη, εκ των οποίων τρία πρέπει να είναι μη εκτελεστικά. Επίσης από τα μη εκτελεστικά μέλη, δύο μέλη πρέπει να είναι ανεξάρτητα.

Πρόεδρος (Μη εκτελεστικό μέλος):

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Αντιπρόεδρος (Μη εκτελεστικό μέλος):

Γεώργιος Παπαγεωργίου

Εκτελεστικά μέλη:

Νικόλαος Γαλέτας
Αριστοτέλης Καρυτινός
Γεώργιος Χρυσικός

Ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη:

Σπυρίδων Μακρυδάκης
Δημήτριος Σερμπέτης



Επενδυτική Επιτροπή

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει ορίσει την Επενδυτική Επιτροπή, η οποία είναι υπεύθυνη για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και την εφαρμογή της επενδυτικής στρατηγικής και πολιτικής της Εταιρείας. Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από 5 έως 6 μέλη.

Πρόεδρος:

Νικόλαος Γαλέτας

Γραμματέας:

Γεώργιος Χρυσικός

Μέλη:

Αριστοτέλης Καρυτινός
Γεώργιος Παπαγεωργίου
Επαμεινώνδας Πανάς

Οι αποφάσεις που λαμβάνονται από την Επενδυτική Επιτροπή απαιτούν την ομόφωνη απόφαση του συνόλου των μελών της και πρέπει να εκτελούνται σύμφωνα με τον εσωτερικό κανονισμό της Εταιρείας.



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΟ ΔΕΛΤΙΟ ΧΡΗΣΕΩΣ 2007

Βάσει της Απόφασης 5/204/14.11.2000
της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς



ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2007

1

- Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις
- Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας Διαχειριστικής Χρήσεως 2007
- Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις
- Επεξηγηματικές Σημειώσεις
- Έκθεση Ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2007**

Αρ. Απόφασης Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 11/352/21.9.2005

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία του Ομίλου που αφορούν τη δραστηριότητά του κατά τη χρήση 2007:

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τον σκοπό της Εταιρείας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της.

Οι ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2007.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου κυρίως αφορά σε έσοδα από μισθώματα, τα οποία ανήλθαν σε €26.823 χιλ. τη χρήση 2007 έναντι €21.698 χιλ. τη προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση 23,6% περίπου. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα έσοδα από νέες μισθώσεις (ποσοστό περίπου 13,5% επί των συνολικών μισθωμάτων). Επιπρόσθετα, το κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης τη χρήση 2007 ανήλθε σε €1.070 χιλ. ως αποτέλεσμα της πώλησης του καταστήματος στα Ιωάννινα έναντι €2.363 χιλ.

Καθαρά κέρδη: Τα καθαρά κέρδη της χρήσης 2007 ανήλθαν σε €37.325 χιλ. έναντι €31.303 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η σημαντική αύξηση οφείλεται κυρίως:

- στα αυξημένα έσοδα από μισθώματα (όπως αναλύονται παραπάνω),
- στο κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης ύψους €1.070 χιλ., και
- στο καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία, το οποίο διαμορφώθηκε σε €19.568 χιλ. το 2007 σε σχέση με €15.352 χιλ. το 2006.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων την 3.9.2007 και την 15.10.2007 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και έκδοση 36.600.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,13 με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφισταμένων μετόχων με αναλογία 3 Νέες Μετοχές για κάθε 2 παλαιές. Η τιμή διάθεσης για κάθε μια νέα μετοχή ορίστηκε από το Δ.Σ. της Εταιρείας με ημερομηνία 9.11.2007 σε €9 και η περίοδος άσκησης του δικαιώματος προτίμησης ορίστηκε από την 26.11.2007 έως και την 10.12.2007.

Η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας καλύφθηκε πλήρως και το Δ.Σ. του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Χ.Α.»), κατά τη συνεδρίασή του της 20.12.2007, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 36.600.000 νέων κοινών, ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας. Τα συνολικά καθαρά έσοδα της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου διαμορφώθηκαν σε €322.745 χιλ. (μετά την αφαίρεση των αντίστοιχων εξόδων, ύψους €6.655 χιλ. περίπου). Η διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των ανωτέρω 36.600.000 νέων μετοχών άρχισε την 24.12.2007.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Αποκτήσεις Ακινήτων

Στις 15 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία αγόρασε από τρίτους ακίνητο στην περιοχή της Νέας Ιωνίας για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικό ακίνητο έναντι ποσού €19.700 (μη περιλαμβανομένων συμβολαιογραφικών και δικηγορικών εξόδων ύψους €377). Η Εταιρεία έχει συνάψει συμφωνία ώστε να πραγματοποιηθούν περαιτέρω κατασκευαστικές εργασίες αλλαγής χρήσης και αναβάθμισης του ακινήτου ύψους €4.300 χιλ. ευρώ ώστε να διαμορφωθεί για χρήση γραφείων.

Το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου, που αντιπροσωπεύει περίπου το 81% του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας του ακινήτου, έχει εκμισθωθεί στην L'Oreal A.E., πολυεθνική εταιρεία με ηγετική θέση στο χώρο των καλλυντικών και προϊόντων ομορφιάς και προσωπικής περιποίησης, ενώ για το υπόλοιπο τμήματος του ακινήτου, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις για την εκμίσθωση του με διάφορους ενδεχόμενους μισθωτές.

Στις 23 Ιουλίου 2007, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά δύο καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 791,18 τ.μ έναντι συνολικού τιμήματος €4.325 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων συμβολαιογραφικών και δικηγορικών εξόδων πόσου €67 χιλ.). Τα καταστήματα βρίσκονται στην Αθήνα και στο πρώτο λειτουργεί τραπεζικό κατάστημα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., ενώ στο δεύτερο λειτουργεί super market της εταιρείας Άλφα-Βήτα Βασιλόπουλος Α.Ε.

Στις 24 Δεκεμβρίου 2007, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση εννέα ακινήτων τα οποία περιλαμβάνουν καταστήματα και γραφεία στην Αθήνα, την Λάρισα και το Ηράκλειο (όλες οι πόλεις είναι στην Ελλάδα) από την μητρική εταιρεία συνολικού κόστους €51.630 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων πόσου €727 χιλ.).

Αποκτήσεις Εταιρειών Ειδικού Σκοπού

Την 26 Ιουλίου 2007, η Εταιρεία απέκτησε 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Reco Real Property A.D., ιδιοκτήτριας ενός ακινήτου στο κέντρο του Βελιγραδίου (Σερβία) το οποίο αποτελείται από γραφεία και καταστήματα συνολικής επιφάνειας 5.503 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος €22.630 χιλ. Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε τρεις ενοικιαστές.

Την 22 Αυγούστου 2007, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 99,99% των μετοχών της ρουμάνικης ανώνυμης εταιρείας Eliade Tower S.A., εταιρείας επενδύσεων ακινήτων, ιδιοκτήτριας ενός κτιρίου γραφείων που βρίσκεται στη βόρεια πλευρά του Βουκουρεστίου (περιοχή Floreasca, Ρουμανία), συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 9.704 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος €26.250 χιλ., με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό € 11.915 χιλ. (συμφωνηθέν τίμημα μείον υποχρεώσεων και δανείων).

Προσύμφωνα

Τον Αύγουστο του 2007, η Εταιρεία προχώρησε σε δύο διαφορετικά προσύμφωνα με μη συνδεδεμένα μέρη για την αγορά, υπό συγκεκριμένους όρους, δύο ρουμάνικων ανώνυμων εταιρειών οι οποίες κατασκευάζουν κτίριο γραφείων και εμπορικό κτίριο στο Βουκουρέστι και στο Ιάσιο, αντίστοιχα. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των δύο εταιρειών αναμένεται να ανέρθει σε €50.500 χιλ., με τις εταιρείες ελεύθερες υποχρεώσεων.

Έως και την 31 Δεκεμβρίου 2007, η Εταιρεία έχει δώσει προκαταβολές ύψους €8.900 χιλ., οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με ενέχυρο δευτέρου βαθμού επί των μετοχών των δύο εταιρειών. Η ολοκλήρωση των δύο συναλλαγών αναμένεται μέχρι και την 28 Φεβρουαρίου 2008. Οι προϋποθέσεις για την ολοκλήρωση, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν: την ικανοποιητική και έγκαιρη ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών σύμφωνα με τις

τεχνικές προδιαγραφές, διαίρεση της γης και ταυτόχρονη μεταφορά αυτής σε μια νέα εταιρεία, εγκρίσεις από τις αρχές, παραλαβή από τις μισθώτριες, υπογεγραμμένα μισθωτήρια και ο τεχνικός, νομικός και οικονομικός έλεγχος. Οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την κατασκευή των δυο ακινήτων επένδυσης διατηρείται από τους πωλητές και σε περίπτωση μη παραλαβής από τους μισθωτές ή μη έγκαιρης ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών εργασιών (λόγω εκτάκτων ή μη προβλεπόμενων γεγονότων), πιθανώς να έχει ως αποτέλεσμα κυρώσεις λόγω καθυστερήσεων ή ακύρωση των προσυμφώνων.

Στις 28 Δεκεμβρίου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο με τρίτους για την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου επένδυσης στο Κίεβο έναντι συνολικού τιμήματος €5.853 χιλ. (ισοδύναμο ποσού \$8.616 χιλ.). Σύμφωνα με το προσύμφωνο, η Εταιρεία κατέβαλε προκαταβολή ύψους €682 χιλ. (ισοδύναμο ποσού \$1.000 χιλ.). Οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που σχετίζονται με τα ακίνητα διατηρούνται από τους πωλητές μέχρι την ημερομηνία υπογραφής των οριστικών συμβολαίων αγοράς, η οποία αναμένεται μέχρι και την 1 Μαρτίου 2008. Η προκαταβολή θα επιστραφεί σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης της συναλλαγής.

Όλα τα ακίνητα είναι ελεύθερα βαρών, εκτός από τα ακίνητα των εταιρειών Reco Real Property A.D. και Eliade Tower S.A., τα οποία είναι υποθηκευμένα προς εξασφάλιση δανείων ύψους €1.500 χιλ. και €12.618 χιλ., αντίστοιχα.

Το προσωπικό της εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2007 ανέρχόταν σε 8 άτομα έναντι 6 ατόμων του έτους 2006.

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας και εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, το ελάχιστο μέρισμα που διατίθεται ετησίως στους μετόχους δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 35% των διανεμητέων κερδών. Επιπρόσθετα, την 10 Μαρτίου 2006, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε ομόφωνα για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2005 έως 31 Δεκεμβρίου 2005, την τρέχουσα εταιρική χρήση και για τις μελλοντικές εταιρικές χρήσεις, να προτείνει στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τη διανομή μερίσματος σε ποσοστό τουλάχιστον 85% με 90% επί των καθαρών κερδών της Εταιρείας, υπό τους περιορισμούς της οικείας νομοθεσίας και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και (β) η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρείας δεν θα επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών για την αγορά ακινήτων.

Το προτεινόμενο μέρισμα για τη χρήση 2007 ανέρχεται σε €17.568 χιλ. έναντι ποσού €15.616 χιλ. για το 2006. Το προτεινόμενο μέρισμα προς διανομή περιλαμβάνει και το προμέρισμα που καταβλήθηκε εντός του 2007, ύψους €7.808 χιλ.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Ο θεμελιώδης επενδυτικός στόχος της Εταιρείας είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της. Η Εταιρεία αναμένει ότι θα πετύχει το στόχο αυτό μέσω μιας συνολικής στρατηγικής, που επικεντρώνεται στην αγορά ακινήτων υψηλής εμπορικότητας και προβολής κυρίως σε μεγάλες αστικές περιοχές της Ελλάδας και της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης, καθώς και σε πόλεις που πιστεύει ότι έχουν τη δυνατότητα να εξελιχθούν σε αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής, με σκοπό την εκμίσθωση των εν λόγω ακινήτων, δίνοντας έμφαση σε ελκυστικές αποδόσεις από μισθώματα, σε εξαιρετικά φερέγγυους μισθωτές, στην αύξηση των ταμειακών ροών σε ποσοστό ίσο προς ή μεγαλύτερο από τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή και στην αύξηση της αξίας των ακινήτων. Η Εταιρεία ενδέχεται να αποκτήσει δικαιώματα επί ακινήτων από κοινού με άλλα νομικά πρόσωπα, ή εμμέσως, συμμετέχοντας σε Εταιρείες Ειδικού Σκοπού, με την επιφύλαξη των όποιων περιορισμών επιβάλλονται από το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. Επίσης, προτίθεται να προβεί σε δανεισμό προκειμένου να ενισχύσει την πρόσβασή της σε κεφάλαια για την χρηματοδότηση της επενδυτικής της στρατηγικής.

Η στρατηγική της Εταιρείας για την μελλοντική της ανάπτυξη είναι το 2008 να συνεχίσει να αποκτά γραφειακούς, εμπορικούς, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους υψηλού προφίλ σε τοποθεσίες υψηλής εμπορικότητας και προβολής κυρίως στην Ελλάδα και στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, εφόσον το επιτρέπουν οι συνθήκες τόσο της κεφαλαιαγοράς όσο και της αγοράς ακινήτων. Περαιτέρω, η Εταιρεία αξιολογεί ορισμένες διασυννοιακές επενδύσεις, συμπεριλαμβανομένων πιθανών επενδύσεων στον τομέα των εμπορικών ακινήτων στη Ρουμανία, τη Βουλγαρία και τη Σερβία. Επίσης, ενδέχεται, κατά καιρούς, να υλοποιεί προγράμματα ανάπτυξης ή επέκτασης ορισμένων ακινήτων της και, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς, να ολοκληρώσει την κατασκευή όπως προβλέπεται από το ρυθμιστικό πλαίσιο που διέπει τις ελληνικές Α.Ε.Α.Π. Η Εταιρεία πιστεύει ότι, μεταξύ άλλων παραγόντων και σχέσεων, η στρατηγική της, να επικεντρώνει το ενδιαφέρον της στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων στην Ελλάδα, και η σημαντική γνώση των περιφερειακών αγορών της δίνουν ένα ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στην αναγνώριση των τάσεων στον κλάδο των ακινήτων και στην πρόσβαση και επιδίωξη επενδυτικών ευκαιριών σε ακίνητα υψηλής εμπορικότητας και προβολής σε ευνοϊκές τιμές στην Ελλάδα.

Ένα σημαντικό μέρος της συνολικής στρατηγικής της Εταιρείας είναι η αύξηση των ταμειακών ροών της και η βελτίωση της αξίας του χαρτοφυλακίου της μέσω (i) της μεγιστοποίησης των εσόδων από μισθώματα επιτυγχάνοντας το μεγαλύτερο ύψους μισθωμάτων και ποσοστού πληρότητας των ακινήτων της, (ii) της λειτουργίας ακινήτων με οικονομικά πρόσφορο τρόπο, (iii) της ανακαίνισης των υφιστάμενων ακινήτων για την διατήρηση ή τη βελτίωση της ανταγωνιστικής τους θέσης και απόδοσης στην αγορά, και (iv) της ολοκλήρωσης της κατασκευής νέων ακινήτων σύμφωνα με το ελληνικό κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Α.Π.

Με τιμή,

Νέα Ιωνία, 30 Ιανουαρίου 2008

Το Διοικητικό Συμβούλιο

**Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»
Διαχειριστικής Χρήσεως 2007**

(σύμφωνα με το άρθρο 11α ν. 3371/2005)

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 129.930.000,00, διαιρούμενο σε 61.000.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,13 η κάθε μία. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Νόμο.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της περιορισμοί στη μεταβίβασή τους.

3. Οι σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007

Με ημερομηνία 31.12.2007, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. κατέχει ποσοστό 54,88% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η Lamda Development A.E. κατέχει ποσοστό 10,22% και η REIB Europe Investments Ltd κατέχει ποσοστό 5,82%. Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου.

4. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

6. Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρεία η ύπαρξη συμφωνιών μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της, με εξαίρεση την από 30.1.2006 συμφωνία μεταξύ των μετόχων της Εταιρείας Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., Lamda Development A.E. και REIB Europe Investment Ltd. Στη συμφωνία αυτή, υπό ευρεία έννοια περιορισμοί στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές μπορούν να θεωρηθούν οι προβλεπόμενοι σε αυτή κατωτέρω όροι:

- Καθεμία από τις Lamda Development A.E. και REIB Europe Investment Ltd, δικαιούται να προτείνει ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και ένα μέλος της Επενδυτικής της Επιτροπής και να αντικαθιστά οποιοδήποτε από τα προταθέντα μέλη της με νέο, εφόσον κατέχει τουλάχιστον 5% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

- Οι αποφάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας θα λαμβάνονται μόνο με την ομόφωνη ψήφο όλων των μελών της.

Σημειώνεται ότι εάν η συμμετοχή της Lamda Development A.E. ή της REIB Europe Investment Ltd στο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειωθεί κάτω από το 5% αυτού, τότε η συμφωνία μετόχων θα λύεται για το μέτοχο αυτό, καθώς και ότι εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. παύσει να είναι ο μεγαλύτερος μέτοχος της Εταιρείας, η συμφωνία αυτή θα λύεται για όλους τους μετόχους.

7. Κανόνες διορισμού και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίηση του καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον κ.ν. 2190/1920.

8. Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο καθώς και τα μέλη αυτού δεν έχουν αρμοδιότητα ούτε για την έκδοση νέων μετοχών ούτε για την αγορά ιδίων μετοχών.

9. Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής.

Σε περίπτωση αλλαγής του ελέγχου της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης, δεν υφίστανται συμφωνίες οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν.

10. Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης.

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Νέα Ιωνία, 30 Ιανουαρίου 2008

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Περιεχόμενα

Ενοποιημένος και Εταιρικός ισολογισμός	9
Ενοποιημένη και Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων	10
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	11
Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	12
Ενοποιημένη και Εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών	13
1 Γενικές πληροφορίες	14
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών	14
3 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	22
4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	25
5 Πληροφόρηση κατά τομέα	27
6 Επενδύσεις σε Ακίνητα	30
7 Ενσώματα Πάγια	31
8 Συμμετοχή σε θυγατρικές	33
9 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	34
10 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	35
11 Μετοχικό Κεφάλαιο	35
12 Λοιπά Αποθεματικά	36
13 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	37
14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	39
15 Έσοδα	39
16 Λοιπά άμεσα λειτουργικά έξοδα	40
17 Παροχές σε Εργαζόμενους	40
18 Λοιπά Έξοδα	40
19 Χρηματοοικονομικά Έξοδα	41
20 Φόρος Εισοδήματος	41
21 Μερίσματα ανά Μετοχή	41
22 Κέρδη ανά μετοχή	42
23 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	42
24 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις	42
25 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις	43
26 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	43
27 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού	45
28 Αναταξινομήσεις κονδυλίων συγκριτικών ετών	46
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	47

Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ενοποιημένος και Εταιρικός ισολογισμός

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	488.299	339.888	438.014
Ενσώματα πάγια στοιχεία	7	3.487	1.067	3.487
Συμμετοχή σε θυγατρικές	8	-	-	34.545
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		178	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	21.808	89	21.758
		513.772	341.044	497.804
Κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	4.697	4.878	6.356
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	256.112	72.901	255.163
		260.809	77.779	261.519
Σύνολο Ενεργητικού		774.581	418.823	759.323
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	11	129.930	51.972	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	11	466.749	221.962	466.749
Λοιπά αποθεματικά	12	5.124	4.167	5.029
Κέρδη εις νέο		99.155	79.040	98.361
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		700.958	357.141	700.069
Αναβαλλόμενο Έσοδο		232	261	232
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	13	51.756	52.796	37.638
		51.756	52.796	37.638
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	18.812	6.541	18.577
Μερίσματα πληρωτέα		22	-	22
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.536	615	1.520
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	13	1.265	1.469	1.265
		21.635	8.625	21.384
Σύνολο υποχρεώσεων		73.623	61.682	59.254
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		774.581	418.823	759.323

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ενοποιημένη και Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημείωση	Έτος που έληξε 2007	Έτος που έληξε 2006	Έτος που έληξε 2007	Έτος που έληξε 2006
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα από ενοίκια	15	26.823	21.698	26.000	21.698
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	15	1.070	-	1.070	-
		27.893	21.698	27.070	21.698
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	19.568	15.352	19.289	15.352
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων		(411)	(176)	(408)	(176)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	26	(2.435)	(1.800)	(2.435)	(1.800)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	(1.880)	(669)	(1.701)	(669)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	(829)	(539)	(829)	(539)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	7	(45)	(53)	(45)	(53)
Λοιπά έσοδα		703	147	546	147
Μη εκπιπόμενο ΦΠΑ προηγούμενης χρήσης		-	(203)	-	(203)
Λοιπά έξοδα	18	(1.608)	(1.074)	(1.525)	(1.074)
		40.956	32.683	39.962	32.683
Λειτουργικά κέρδη (EBIT)					
Έσοδα από τόκους		2.286	1.793	2.279	1.793
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	(3.582)	(2.032)	(3.212)	(2.032)
		39.660	32.444	39.029	32.444
Κέρδη προ φόρων					
Φόρος Εισοδήματος	20	(2.335)	(1.141)	(2.498)	(1.141)
		37.325	31.303	36.531	31.303
Καθαρά κέρδη περιόδου					
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
- Βασικά και Απομειωμένα	22	1,48	1,36	-	-

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 30 Ιανουαρίου 2008 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

Αριστοτέλης Καρυτινός

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Νικόλαος Γαλέτας

Γενικός Διευθυντής &
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ηλίας Παπαηλιόπουλος

Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Δεκεμβρίου 2006		40.235	153.923	3.370	61.440	258.968
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	31.303	31.303
Έσοδα από δημόσια διάθεση στην Ελλάδα και ιδιωτική τοποθέτηση στο εξωτερικό	11	11.737	74.220	-	-	85.957
Έξοδα λόγω δημόσιας διάθεσης στην Ελλάδα και ιδιωτικής τοποθέτησης στο εξωτερικό	11	-	(6.181)	-	-	(6.181)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	797	(797)	-
Μερίσματα						
Μέρισμα για 2005 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(5.830)	(5.830)
Προμέρισμα	21	-	-	-	(7.076)	(7.076)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006		51.972	221.962	4.167	79.040	357.141
		51.972	221.962	4.167	79.040	357.141
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007						
Συναλλαγματικές διαφορές		-	-	95	-	95
Καθαρά κέρδη περιόδου					37.325	37.325
Έσοδα από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11	77.958	251.442	-	-	329.400
Έξοδα λόγω της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	11	-	(6.655)	-	-	(6.655)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	862	(862)	-
Μερίσματα						
Μέρισμα για 2006 εγκεκριμένο από τους μετόχους	21	-	-	-	(8.540)	(8.540)
Προμέρισμα	21	-	-	-	(7.808)	(7.808)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007		129.930	466.749	5.124	99.155	700.958

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Δεκεμβρίου 2006		40.235	153.923	3.370	61.440	258.968
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	31.303	31.303
Έσοδα από δημόσια διάθεση στην Ελλάδα και ιδιωτική τοποθέτηση στο εξωτερικό	11	11.737	74.220	-	-	85.957
Έξοδα λόγω δημόσιας διάθεσης στην Ελλάδα και ιδιωτικής τοποθέτησης στο εξωτερικό	11	-	(6.181)	-	-	(6.181)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	797	(797)	-
Μερίσματα						
Μέρισμα για 2005 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(5.830)	(5.830)
Προμέρισμα	21	-	-	-	(7.076)	(7.076)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2006		51.972	221.962	4.167	79.040	357.141
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007						
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	36.531	36.531
Έσοδα από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11	77.958	251.442	-	-	329.400
Έξοδα λόγω της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	11	-	(6.655)	-	-	(6.655)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	862	(862)	-
Μερίσματα						
Μέρισμα για 2006 εγκεκριμένο από τους μετόχους	21	-	-	-	(8.540)	(8.540)
Προμέρισμα	21	-	-	-	(7.808)	(7.808)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007		129.930	466.749	5.029	98.361	700.069

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ενοποιημένη και Εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημείωση	Έτος που έληξε 2007	Έτος που έληξε 2006	Έτος που έληξε 2007	Έτος που έληξε 2006
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	23	23.402	19.351	22.904	19.351
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(1.592)	(2.474)	(1.592)	(2.474)
Καταβληθείς τόκοι		(3.032)	(1.677)	(2.662)	(1.677)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		18.778	15.200	18.650	15.200
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(1.334)	(12.715)	(1.334)	(12.715)
Αγορές ακινήτων επένδυσης	6	(83.099)	(2.206)	(56.749)	(2.206)
Αγορές ενσώματων παγίων στοιχείων	7	(20)	(44)	(20)	(44)
Αγορές ακινήτων επένδυσης υπό εκτέλεση		(37.518)	(42.470)	(21.492)	(42.470)
Απόκτηση θυγατρικών εξωτερικού		-	-	(26.915)	-
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού	9	(21.669)	-	(21.669)	-
Απόκτηση δανείου θυγατρικής εξωτερικού	9	-	-	(2.238)	-
Τόκοι εισπραχθέντες		2.131	1.793	2.124	1.793
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(141.509)	(55.642)	(128.293)	(55.642)
Ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες					
Έσοδα από δημόσια διάθεση στην Ελλάδα και ιδιωτική τοποθέτηση στο εξωτερικό	11	323.593	79.776	323.593	79.776
Αναληφθέντα δάνεια	13	30.117	13.000	16.000	13.000
Αποπληρωμές δανείων	13	(31.362)	(1.561)	(31.362)	(1.561)
Μερίσματα πληρωθέντα	21	(16.326)	(15.854)	(16.326)	(15.854)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες		306.022	75.361	291.905	75.361
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου		183.291	34.919	182.262	34.919
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		72.901	37.982	72.901	37.982
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(80)	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	10	256.112	72.901	255.163	72.901

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία Eurobank Properties Ανώνυμος Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (προηγουμένως γνωστή ως EFG Eurobank Properties A.E.) (η «Εταιρεία») και οι θυγατρικές της (μαζί ο «Ομίλος») αποτελούν έναν όμιλο διαχείρισης επενδύσεων ακίνητης περιουσίας με ένα σημαντικό χαρτοφυλάκιο στην Ελλάδα και ένα επεκτεινόμενο χαρτοφυλάκιο στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη («CEE»). Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων και είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999 από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στη Νέα Ιωνία, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι η οδός Σινιόσογλου 6, Νέα Ιωνία, Ελλάδα.

Ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, η Εταιρεία λειτουργεί κάτω από προνομιακό φορολογικό καθεστώς (Σημείωση 20).

Τον Ιούνιο του 2007 έλαβε χώρα αριθμός τροποποιήσεων της ελληνικής νομοθεσίας που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., αυξάνοντας σημαντικά τις προοπτικές για μελλοντική ανάπτυξη της Εταιρείας. Οι βασικές αλλαγές του νομοθετικού πλαισίου επιτρέπουν στις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. (α) να έχουν πρόσβαση σε εναλλακτικές συναλλαγές, οι οποίες πριν την αλλαγή δεν ήταν δυνατές (π.χ. είναι δυνατή πλέον η επένδυση σε εταιρείες ειδικού σκοπού με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων, καθώς και η σύναψη προσυμφώνων για την αγορά ακινήτων που βρίσκονται σε αρχικό στάδιο κατασκευής), (β) να συνάπτουν επιπλέον δάνεια για την απόκτηση, βελτίωση ή αποπεράτωση ακινήτων (γ) να βελτιώσουν την ρευστότητα ως αποτέλεσμα της κατάργησης της υποχρέωσης να διατηρούν μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) τουλάχιστον επί του ενεργητικού και (δ) σε επιπλέον ευνοϊκά φορολογικά προνόμια.

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 30 Ιανουαρίου 2008.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

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, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών

Οι παρούσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ΔΠΧΠ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

α) Πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες, υποχρεωτικά από την χρήση 2007

ΔΠΧΠ 7, Χρηματοοικονομικά στοιχεία: Γνωστοποιήσεις και συμπληρωματική τροποποίηση στο ΔΛΠ 1, «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων, Γνωστοποιήσεις Κεφαλαίου», κυρίως απαιτεί από τον Όμιλο να εισάγει επιπλέον γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο αγοράς.

β) ΔΠΧΠ, τροποποιήσεις και διερμηνείες, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσης χρήσης αλλά δεν είναι σχετικά με τις λειτουργίες του Ομίλου.

Τα παρακάτω πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2007 ή μεταγενέστερα αλλά δεν είναι σχετικά με τις λειτουργίες του Ομίλου:

- Δ.Π.Χ.Π. 4, «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»,
- Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 7, «Εφαρμογή της προσέγγισης της επαναδιατύπωσης βάσει του ΔΛΠ 29 Παρουσίαση Οικονομικών Στοιχείων σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες»,
- Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 8, «Πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 2»,
- ΕΔΔΠΧΠ 9, «Επανεξέταση των Ενσωματωμένων Παραγώγων»,
- ΕΔΔΠΧΠ 10, «Ενδιάμεση Οικονομική Θέση και Απομείωση Αξίας», και
- ΕΔΔΠΧΠ 11, Δ.Π.Χ.Π. 2 «Όμιλος και Συναλλαγές με Ίδιες Μετοχές».

γ) ΔΠΧΠ και τροποποιήσεις και διερμηνείες, οι οποίες δεν είναι ακόμα υποχρεωτικές και δεν έχουν εφαρμοστεί από τον Όμιλο

Τα παρακάτω πρότυπα και τροποποιήσεις (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π.) έχουν δημοσιευτεί και είναι υποχρεωτικές για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2008 ή μεταγενέστερα αλλά δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο:

- ΔΠΧΠ 23 (Τροποποίηση), «Κόστος Δανεισμού», (ισχύει από 1.1.2009). Απαιτεί μια εταιρεία να κεφαλαιοποιεί το κόστος δανεισμού που είναι άμεσα επιρριπτό στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις (Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που κατ' ανάγκη χρειάζεται μια σημαντική χρονική περίοδο προετοιμασίας για την χρήση για την οποία προορίζεται ή για την πώληση του) ως μέρος του κόστους του. Το δικαίωμα της άμεσης καταχώρησης του κόστους δανεισμού σε βάρος των αποτελεσμάτων θα καταργηθεί. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το Δ.Π.Χ.Π. 23 (Τροποποίηση) από την 1 Ιανουαρίου 2009 αλλά δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις λειτουργίες του Ομίλου.
- ΔΠΧΠ 8, «Λειτουργικοί τομείς δραστηριότητας» (ισχύει από 1.1.2009). Το ΔΠΧΠ 8 αντικαθιστά το ΔΛΠ 14 και ευθυγραμμίζει την πληροφόρηση ανά τομέα με το Αμερικάνικο πρότυπο SFAS 131 «Γνωστοποιήσεις για τους τομείς μιας επιχείρησης και σχετικές πληροφορίες». Το νέο πρότυπο απαιτεί μια «προσέγγιση από τη διοίκηση», έτσι ώστε η πληροφόρηση ανά τομέα να παρουσιάζεται στην ίδια βάση με αυτή που χρησιμοποιείτε για εσωτερικούς σκοπούς πληροφόρησης. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΠΧΠ 8 από την 1 Ιανουαρίου 2008 αλλά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση.
- ΕΔΔΠΧΠ 14, «ΔΛΠ 9 - Τα Όρια σε ένα περιουσιακό στοιχείο καθορισμένων παροχών, οι ελάχιστες προϋποθέσεις χρηματοδότησης και η συσχέτιση τους» (ισχύει από 1.1.2008). Το ΕΔΔΠΧΠ 14 παρέχει οδηγίες για τον υπολογισμό του ορίου στο ΔΛΠ 19 του ποσού της υπεραξίας που μπορεί να αναγνωριστεί σαν περιουσιακό στοιχείο. Επίσης εξηγεί πως τα περιουσιακά στοιχεία ή οι υποχρεώσεις μπορεί να επηρεαστούν από μια καθορισμένη ή συμβατική ελάχιστη προϋπόθεση χρηματοδότησης.

δ) Διερμηνείες οι οποίες δεν είναι ακόμα υποχρεωτικές και δεν είναι σχετικές με τις λειτουργίες του Ομίλου:

Οι παρακάτω διερμηνείες έχουν δημοσιευτεί και είναι υποχρεωτικές για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2008 ή μεταγενέστερα αλλά δεν είναι σχετικές με τις λειτουργίες του Ομίλου:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- ΕΔΔΠΧΠ 12, «Συμφωνίες εκχώρησης υπηρεσιών» (ισχύει από 1.1.2008). Το ΕΔΔΠΧΠ 12 έχει εφαρμογή σε συμβατικές συμφωνίες όπου μια ιδιωτική εταιρεία συμμετέχει στην επέκταση, χρηματοδότηση, λειτουργία και διατήρηση υπηρεσιών του δημοσίου τομέα. Το ΕΔΔΠΧΠ 12 δεν έχει εφαρμογή στην λειτουργίες του Ομίλου καθώς καμία εταιρεία του Ομίλου δεν παρέχει υπηρεσίες στον δημόσιο τομέα.
- ΕΔΔΠΧΠ 13, «Προγράμματα Παροχών Κινήτρων σε Πελάτες» (ισχύει από 1.1.2008). Το ΕΔΔΠΧΠ 13 διευκρινίζει ότι όταν αγαθά ή υπηρεσίες πωλούνται σε συνδυασμό με παροχές κινήτρων (για παράδειγμα, πόντοι ή δωρεάν προϊόντα) η συναλλαγή περιέχει πολλά στοιχεία και η απαίτηση από των πελάτη πρέπει να κατανεμηθεί στα στοιχεία της συναλλαγής βάση της εύλογης αξίας. Το ΕΔΔΠΧΠ 13 δεν έχει εφαρμογή στην λειτουργίες του Ομίλου καθώς καμία εταιρεία του Ομίλου δεν παρέχει προγράμματα κινήτρων.

2.2 Συμμετοχή σε θυγατρικές

Η συμμετοχή σε θυγατρικές παρουσιάζεται σε κόστος κτήσης μετά την αφαίρεση ζημιών απομείωσης.

2.3 Ενοποίηση

Θυγατρικές είναι όλες οι εταιρείες (συμπεριλαμβανομένων των εταιρειών ειδικού σκοπού - special purpose entities) στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο επί της χρηματοοικονομικής και λειτουργικής πολιτικής τους, και που γενικά συνοδεύεται από ποσοστό συμμετοχής άνω του 50% των δικαιωμάτων ψήφου. Η ύπαρξη τυχόν δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία είναι ασκήσιμα ή μετατρέψιμα, λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να στοιχειοθετηθεί αν ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται από την ημέρα κατά την οποία ο Όμιλος αποκτά τον έλεγχο, και παύουν να ενοποιούνται την ημέρα κατά την οποία ο Όμιλος παύει να έχει τον έλεγχο.

Η απόκτηση θυγατρικών εταιρειών λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της εξαγοράς. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται στην εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που μεταφέρονται, των μετοχών που εκδίδονται ή των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται κατά την ημερομηνία εξαγοράς. Τα διακριτά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση, προσμετρούνται κατά την εξαγορά στην εύλογη αξία τους, ανεξαρτήτως του ποσοστού της μειοψηφίας. Η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της αναλογούσας εύλογης αξίας της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε, εμφανίζεται ως υπεραξία. Αν το κόστος εξαγοράς είναι μικρότερο από την αναλογία του Ομίλου στην καθαρή θέση της θυγατρικής που αποκτήθηκε, η διαφορά αναγνωρίζεται άμεσα στον λογαριασμό αποτελεσμάτων.

Ενδοεταιρικές συναλλαγές, ενδοεταιρικά υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη, που προκύπτουν από συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Ομίλου, απαλείφονται κατά την ενοποίηση. Επίσης απαλείφονται και οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές, εκτός αν η εν λόγω συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές πολιτικές των θυγατρικών εταιρειών έχουν αναπροσαρμοστεί, όπου χρειάστηκε, έτσι ώστε να εξασφαλισθεί η συνέπεια με τις πολιτικές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων και δραστηριοτήτων που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες τα οποία υπόκεινται σε κινδύνους και αποδόσεις διαφορετικές από αυτές άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ως γεωγραφικός τομέας ορίζεται μια γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες τα οποία υπόκεινται σε κινδύνους και αποδόσεις διαφορετικές από αυτές άλλων τομέων που λειτουργούν σε διαφορετικό οικονομικό περιβάλλον.

2.5 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις κάθε εταιρείας του Ομίλου αποτιμώνται στο νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η εταιρεία (το «λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(B) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις ισοτιμίες συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της εκάστοτε συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε ξένο νόμισμα με βάση την τιμή συναλλάγματος στο τέλος της χρήσης, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

(γ) Εταιρείες Ομίλου

Τα αποτελέσματα και η οικονομική θέση όλων των εταιρειών του ομίλου (εκ των οποίων καμία δεν έχει νόμισμα υπερπληθωριστικής οικονομίας) που έχουν λειτουργικό νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα παρουσίασης μετατρέπονται στο νόμισμα παρουσίασης ως εξής:

- Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία του ισολογισμού,
- Τα έσοδα και τα έξοδα για κάθε κατάσταση αποτελεσμάτων μετατρέπονται με βάση τη μέση τιμή συναλλάγματος (εκτός εάν αυτή η μέση τιμή δεν προσεγγίζει τις πραγματικές τιμές τις ημέρες των συναλλαγών; σε αυτές τις περιπτώσεις τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος κατά την ημέρα της συναλλαγής),
- Όλες οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν, αναγνωρίζονται ξεχωριστά στα ίδια κεφάλαια.

Κατά την ενοποίηση, οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από την μετατροπή της καθαρής επένδυσης σε θυγατρικές εξωτερικού, καθώς και δανείων και προϊόντων σε ξένο νόμισμα που ορίζονται ως αντισταθμιστικά μέσα, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Όταν η επένδυση σε θυγατρική εξωτερικού πωλείται, οι συναλλαγματικές διαφορές, οι οποίες είχαν καταχωρηθεί στα ίδια κεφάλαια, αναγνωρίζονται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων ως μέρος του κέρδους ή της ζημιάς από την πώληση.

Η υπεραξία και οι αναπροσαρμογές σε εύλογη αξία που προκύπτουν κατά την απόκτηση μίας θυγατρικής εξωτερικού εμφανίζονται ως στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της μητρικής εταιρείας και μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικοπέδα, ιδιότητα κτίρια και κτίρια από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην «εύλογη αξία».

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.

Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατροπτίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

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 στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. 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.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από την αποτίμηση σε «εύλογη αξία» αντιστρέφει μια προηγούμενη ζημία λόγω απομείωσης της αξίας του, τότε το κέρδος αυτό θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 5.

2.7 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον ισολογισμό σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Γήπεδα και οικόπεδα	Μηδενική απόσβεση
Κτίρια	50 έτη
Λοιπά έπιπλα και εξοπλισμός	4 - 7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Όλα τα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.8 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι μισθωτής

(i) Λειτουργική μίσθωση - μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για τις περιόδους που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις.

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση - οι μισθώσεις παγίων όπου ο Όμιλος αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

β) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής

Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6). Ο Όμιλος προς το παρόν δεν διενεργεί χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.9 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Δεν υπήρχαν περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή, ούτε υπήρχαν ενδείξεις πως κάποιο περιουσιακό στοιχείο υποκείμενο σε απόσβεση έχει απομειωθεί κατά την διάρκεια της περιόδου που αφορούν οι συγκεκριμένες οικονομικές καταστάσεις.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.10 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Η πρόβλεψη απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι τρεις μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης.

2.12 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αύξησης κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.14 Τραπεζικά δάνεια

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος: τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά την λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.15 Τρέχων και Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού στις χώρες που λειτουργούν οι θυγατρικές του Ομίλου και παράγουν φορολογητέο εισόδημα. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους, και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση τον ισολογισμό. Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και παθητικού δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που κατά την συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος / ζημιά. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησι-

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

μποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε τα στοιχεία ενεργητικού ή μέρος αυτών να μπορέσουν να ανακτηθούν.

Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία έγκρισης λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (βάσει του Ελληνικού Νόμου 2778/1999), η φορολογική βάση της Εταιρείας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει ενεργητικού της Εταιρείας και όχι βάσει των κερδών της (Σημείωση 20). Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές.

2.16 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με κάποια από τις δεσμεύσεις που περιλαμβάνεται στην αντίστοιχη κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Σε εκείνες τις περιπτώσεις όπου ο Όμιλος, ως μισθωτής, είναι βάσει συμβολαίου υποχρεωμένος να επαναφέρει το μισθωμένο ακίνητο σε μια συμφωνηθείσα κατάσταση, πριν από την παράδοση στον εκμισθωτή, πραγματοποιείται μια πρόβλεψη για το κόστος αυτό.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για τον διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.17 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων και έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας.

Το έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

2.18 Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με την χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όπου ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα παρόμοιων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού απομειώνεται, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που προεξοφλεί τις μελλοντικές ταμειακές ροές, για σκοπούς υπολογισμού της ζημίας απομείωσης.

2.19 Διανομή μερισμάτων

Το διανεμητέο μέρισμα στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις στη περίοδο που εγκρίνεται η διανομή του από το διοικητικό συμβούλιο ή από τους μετόχους.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.20 Έξοδα από Τόκους

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η οικονομική οντότητα θα υπολογίζει τις ταμιακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.21 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό, μόνο όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν, και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει ο διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ρευστοποίηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να πραγματοποιηθούν ταυτόχρονα.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας, βασιζόμενη στις συμβουλές των Τμημάτων Διαχείρισης Διαθεσίμων και Διαχείρισης Κινδύνων της Μητρικής Εταιρείας, EFG Eurobank Ergasias A.E. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως, ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, τη χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών στοιχείων και την πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει δραστηριότητα διεθνώς αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου έχουν αρχικά αναγνωριστεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό του νόμισμα. Η έκθεση του Όμιλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007 και 2006 δεν είναι σημαντική καθώς αντιπροσωπεύει λιγότερο από 5% του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού και του συνόλου των στοιχείων του παθητικού αντίστοιχα για κάθε χρήση. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από μελλοντικές εμπορικές συναλ-

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

λαγές, αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και επενδύσεις σε εκμεταλλεύσεις του εξωτερικού.

Η πολιτική του Ομίλου σύμφωνα με το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα είναι να μην προβαίνει σε συναλλαγές αντιστάθμισης συναλλαγματικού κινδύνου.

ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%. Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις και τραπεζικά δάνεια (Σημείωση 13). Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

Οι αναλύσεις ευαισθησίας παρακάτω βασίζονται σε αλλαγή μίας μεταβλητής κρατώντας τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές. Στην πραγματικότητα κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό να συμβεί, και αλλαγές στις μεταβλητές μπορεί να σχετίζονται, για παράδειγμα, αλλαγή του επιτοκίου και αλλαγή των τιμών της αγοράς.

Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους €11 το 2007 (2006: €175). Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους €11 το 2007 (2006: €172).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα με υψηλή ποιότητα πίστωσης.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει να διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και ανοιχτές πιστώσεις με αλληλόχρεους λογαριασμούς. Ο Όμιλος έχει στην διάθεση του ανοιχτή πίστωση με αλληλόχρεο λογαριασμό ύψους €55.000.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρακάτω παρουσιάζετε η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων:

	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007	2006
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (λήξη εντός ενός έτους)	4.697	4.878
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (λήξη εντός ενός έτους)	256.112	72.901
	260.809	77.779
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		
Από 1 έως 2 έτη	1.404	1.601
Από 2 έως 5 έτη	5.150	5.683
Πάνω από 5 έτη	45.202	45.512
	51.756	52.796
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	18.834	6.541
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	1.536	615
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	1.265	1.469
	21.635	8.625
	73.391	61.421

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας του Ομίλου να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυχαίνει μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Για την διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μερίσμα προς τους μετόχους, να επιστέψει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου, ο Όμιλος παρακολουθεί τα κεφάλαια με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio). Ο εν λόγω δείκτη υπολογίζεται ως εξής: συνολικά δάνεια (συμπεριλαμβανομένων των χρηματοδοτικών μισθώσεων) προς συνολικά στοιχεία ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στον ενοποιημένο ισολογισμό. Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα επιτρέπει στις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. την σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 50% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων. Στόχος της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης (debt ratios) κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007 και 31 Δεκεμβρίου 2006:

	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007	2006
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	53.021	54.265
Σύνολο Στοιχείων Ενεργητικού	774.581	418.823
Δείκτης Μόχλευσης	7%	13%

Η μείωση του δείκτη μόχλευσης κατά την χρήση 2007, είναι αποτέλεσμα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου για την απόκτηση εμπορικών ακινήτων σε αστικές περιοχές της Ελλάδας και χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης (Σημείωση 11).

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών ο Όμιλος προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» βασιζόμενος στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιοσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

β) Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Εάν οι κενές περίοδοι χωρίς ενοικιοστάσια στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €2.464 χαμηλότερη ή €2.437 υψηλότερη.

Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €31.806 χαμηλότερη ή €34.273 υψηλότερη.

4.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση προσφάτως αγορασθέντων ακινήτων τα οποία πρόκειται να αναπτυχθούν για μελλοντική χρήση ως ακίνητα επενδύσεων.

Ο Όμιλος καθορίζει εάν το προσφάτως αγορασθέν ακίνητο που αναμένεται να χρησιμοποιηθεί σαν ακίνητο επένδυσης θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν ενσώματο πάγιο της εταιρείας ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη τη σημαντικότητα του κόστους των βελτιώσεων του κτιρίου, τη χρονική περίοδο που απαιτείται για να μπορεί ένα νεοαποκτηθέν ακίνητο να χρησιμοποιηθεί στο μέλλον σαν ακίνητο επένδυσης και την περίοδο που αναμένεται να ξεκινήσουν τα έσοδα από ενοικίαση. Ο Όμιλος εξετάζει κάθε ακίνητο ξεχωριστά σε αυτή τη διαδικασία αξιολόγησης.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

α) Πρωτεύον τύπος πληροφόρησης - επιχειρηματικοί τομείς

Την 31 Δεκεμβρίου 2007, ο Όμιλος είναι οργανωμένος σε τρεις επιχειρηματικούς τομείς σύμφωνα με το είδος των επενδύσεων σε ακίνητα:

Γραφεία - κυρίως στην Αθήνα

Καταστήματα - κυρίως τραπεζικά υποκαταστήματα

Βιομηχανικά Κτίρια - κυρίως logistics, περιλαμβανομένων και θέσεις στάθμευσης.

Για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Καταστήματα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	17.710	4.386	5.797	27.893
Αποτελέσματα				
Αποτέλεσμα ανά τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	25.471	9.777	7.341	42.589
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(1.644)
Μη κατανεμημένα έσοδα				11
Οργανικά έσοδα				40.956
Έσοδα από τόκους				2.286
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.931)	(1.240)	(411)	(3.582)
Κέρδη προ φόρων				39.660
Φόρος εισοδήματος				(2.335)
Κέρδη μετά φόρων				37.325
Λοιπές πληροφορίες				
Κεφαλαιουχικές προσθήκες	90.248	42.333	-	132.581
Ισολογισμός				
Ενεργητικό				
Στοιχεία ενεργητικού ανά τομέα	342.253	59.809	113.374	515.436
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				259.145
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού				774.581
Παθητικό				
Υποχρεώσεις ανά τομέα	31.094	22.641	15.617	69.352
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού				4.271
Συνολικά στοιχεία παθητικού				73.623

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5. Πληροφόρηση κατά τομέα - συνέχεια

Για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Καταστήματα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	13.379	4.367	3.952	21.698
Αποτελέσματα				
Αποτέλεσμα ανά τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	19.935	8.836	7.682	36.453
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(3.800)
Μη κατανεμημένα έσοδα				30
Οργανικά έσοδα				32.683
Έσοδα από τόκους				1.793
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(2.032)
Κέρδη προ φόρων				32.444
Φόρος εισοδήματος				(1.141)
Κέρδη μετά φόρων				31.303
Λοιπές πληροφορίες				
Κεφαλαιουχικές προσθήκες	54.084	-	3.307	57.391
Ισολογισμός				
Ενεργητικό				
Στοιχεία ενεργητικού ανά τομέα	222.867	56.706	62.600	342.173
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				76.650
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού				418.823
Παθητικό				
Υποχρεώσεις ανά τομέα	35.213	23.229	28	58.470
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού				3.212
Συνολικά στοιχεία παθητικού				61.682

Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων. Τα μη κατανεμημένα κόστη αφορούν εταιρικά έξοδα.

Τα στοιχεία του ενεργητικού ανά τομέα αποτελούνται κυρίως από επενδύσεις σε ακίνητα και εμπορικές απαιτήσεις. Δεν περιλαμβάνουν διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα.

Οι υποχρεώσεις ανά τομέα αποτελούνται από λειτουργικές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων. Δεν περιλαμβάνουν στοιχεία όπως φορολογία και μερίσματα πληρωτέα.

Οι κεφαλαιουχικές δαπάνες αποτελούνται από προσθήκες ακινήτων επένδυσης και ακινήτων υπό κατασκευή τα οποία προορίζονται για μελλοντική χρήση ως ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6 και 7).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5. Πληροφόρηση κατά τομέα - συνέχεια

β) Γεωγραφικοί τομείς

Οι επιχειρηματικοί τομείς της Εταιρείας λειτουργούν σε τρεις κύριες γεωγραφικές περιοχές και διευθύνονται από την Αθήνα.

Με εξαίρεση τις περιοχές που αναφέρθηκαν, καμία άλλη μεμονωμένη περιοχή δεν συνέβαλε περισσότερο από 10% στο σύνολο των ενοποιημένων πωλήσεων και των εκπονημένων περιουσιακών στοιχείων.

Η τοποθεσία των πελατών είναι ίδια με την τοποθεσία των περιουσιακών στοιχείων.

Ο πίνακας που ακολουθεί παρέχει μια ανάλυση των εσόδων του Ομίλου ανά γεωγραφική περιοχή:

	31 Δεκεμβρίου	
	2007	2006
Αθήνα	21.203	16.952
Υπόλοιπη Ελλάδα	5.867	4.746
Χώρες Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης	823	-
Σύνολο	27.893	21.698

Η υπόλοιπη Ελλάδα αναφέρεται στα Οινόφυτα, Βοιωτίας, που βρίσκονται 50 χιλιόμετρα από την Αθήνα. Η Χώρες Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης περιλαμβάνουν την Ρουμανία και την Σερβία.

Περιουσιακά στοιχεία ανά γεωγραφικό τομέα

	31 Δεκεμβρίου	
	2007	2006
Αθήνα	652.016	360.974
Υπόλοιπη Ελλάδα	70.524	57.849
Χώρες Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης	52.041	-
Σύνολο	774.581	418.823

Κεφαλαιουχικές δαπάνες ανά γεωγραφικό τομέα

	31 Δεκεμβρίου	
	2007	2006
Αθήνα	71.280	57.391
Υπόλοιπη Ελλάδα	11.295	-
Χώρες Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης	50.006	-
Σύνολο	132.581	57.391

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος	Εταιρεία
Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου - 1 Ιανουαρίου 2006	213.417	213.417
Προσθήκες	14.921	14.921
Μεταφορές από ενσώματα πάγια	96.198	96.198
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	15.352	15.352
Υπόλοιπο λήξης περιόδου - 31 Δεκεμβρίου 2006	339.888	339.888
Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου - 1 Ιανουαρίου 2007	339.888	339.888
Προσθήκες	84,433	58,083
Μεταφορές από ενσώματα πάγια (Σημείωση 7)	45,703	22,047
Πωλήσεις	(1.293)	(1.293)
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	19.568	19.289
Υπόλοιπο λήξης περιόδου - 31 Δεκεμβρίου 2007	488.299	438.014

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε τρίμηνο βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης των συνθηκών αγοράς που ισχύουν σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών («ΣΟΕ») για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά. Η καθαρή αύξηση στην εύλογη αξία των ακινήτων επένδυσης του Ομίλου για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2007 οφειλόταν κυρίως στα μειωμένα προεξοφλητικά επιτόκια τα οποία οφείλονται στις μειωμένες αποδόσεις (yields).

Τον Αύγουστο του 2007, η Εταιρεία απέκτησε το Eliade Tower, ένα κτίριο γραφείων που βρίσκεται στη βόρεια πλευρά του Βουκουρεστίου (περιοχή Floreasca), συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 9.704 τμ. και με εύλογη αξία €26.350 μέσω της απόκτησης μετοχών μιας ρουμάνικης ανώνυμης εταιρείας (Σημείωση 8).

Στις 23 Ιουλίου 2007, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά δύο καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 791,18 τμ έναντι συνολικού τιμήματος €4.325 (μη συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων πόσου €67). Τα καταστήματα βρίσκονται στην Αθήνα και στο πρώτο λειτουργεί τραπεζικό κατάστημα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., ενώ στο δεύτερο λειτουργεί super market της εταιρείας Άλφα-Βήτα Βασιλόπουλος Α.Ε.

Στις 24 Δεκεμβρίου 2007, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση εννέα ακινήτων τα οποία περιλαμβάνουν καταστήματα και γραφεία στην Αθήνα, την Λάρισα και το Ηράκλειο (όλες οι πόλεις είναι στην Ελλάδα) από την μητρική εταιρεία συνολικού κόστους €51.630 (μη συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων πόσου €727).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2007 περιλαμβάνουν τρία ακίνητα με χρηματοδοτικές μισθώσεις συνολικής αξίας €46.124 (31/12/2006 - €43.940).

Σε ορισμένες περιπτώσεις, υπάρχουν περιορισμοί στη δυνατότητα της Εταιρείας να πραγματοποιήσει τις αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο 2778/1999 που αφορά επενδυτικά μέσα ακίνητης περιουσίας καθώς και στη διανομή μη πραγματοποιηθέντων κερδών εύλογης αξίας σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο Περί Ανωνύμων Εταιρειών 2190/1920 (όπως τροποποιήθηκε).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

7. Ενσώματα Πάγια

Όμιλος

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακιν/σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2006				
Κόστος	1.214	296	53.488	54.998
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(52)	(142)	-	(194)
Αναπόσβεστη αξία	1.162	154	53.488	54.804
Περίοδος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2006				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	1.162	154	53.488	54.804
Προσθήκες	-	44	42.470	42.514
Αποσβέσεις περιόδου	(17)	(36)	-	(53)
Μεταφορά σε Οικόπεδα και Κτίρια	334	-	(334)	-
Μεταφορά σε Επενδύσεις σε Ακίνητα	(1.147)	-	(95.051)	(96.198)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2006	332	162	573	1.067
31 Δεκεμβρίου 2006				
Κόστος	334	340	573	1.247
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(2)	(178)	-	(180)
Αναπόσβεστη αξία	332	162	573	1.067
Περίοδος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2007				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	332	162	573	1.067
Προσθήκες	-	20	48.148	48.168
Αποσβέσεις περιόδου	(5)	(40)	-	(45)
Μεταφορά σε Επενδύσεις σε Ακίνητα	-	-	(45.703)	(45.703)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2007	327	142	3.018	3.487
31 Δεκεμβρίου 2007				
Κόστος	334	360	3.018	3.712
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(7)	(218)	-	(225)
Αναπόσβεστη αξία	327	142	3.018	3.487

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

7. Ενσώματα πάγια - συνέχεια

Εταιρεία

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακιν/σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2006				
Κόστος	1.214	296	53.488	54.998
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(52)	(142)	-	(194)
Αναπόσβεστη αξία	1.162	154	53.488	54.804
Περίοδος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2006				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	1.162	154	53.488	54.804
Προσθήκες	-	44	42.470	42.514
Αποσβέσεις περιόδου	(17)	(36)	-	(53)
Μεταφορά σε Οικόπεδα και Κτίρια	334	-	(334)	-
Μεταφορά σε Επενδύσεις σε Ακίνητα	(1.147)	-	(95.051)	(96.198)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2006	332	162	573	1.067
31 Δεκεμβρίου 2006				
Κόστος	334	340	573	1.247
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(2)	(178)	-	(180)
Αναπόσβεστη αξία	332	162	573	1.067
Περίοδος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2007				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	332	162	573	1.067
Προσθήκες	-	20	24.492	24.512
Αποσβέσεις περιόδου	(5)	(40)	-	(45)
Μεταφορά σε Επενδύσεις σε Ακίνητα	-	-	(22.047)	(22.047)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2007	327	142	3.018	3.487
31 Δεκεμβρίου 2007				
Κόστος	334	360	3.018	3.712
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(7)	(218)	-	(225)
Αναπόσβεστη αξία	327	142	3.018	3.487

Τα οικόπεδα και κτίρια περιλαμβάνουν ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο που βρίσκεται στην οδό Σινιόσογλου 6, Νέα Ιωνία το οποίο χρησιμοποιείται για διοικητικές υπηρεσίες.

Τον Ιουλίου 2007, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου στο κέντρο του Βελιγραδίου το οποίο αποτελείτε από γραφεία και καταστήματα συνολικής επιφάνειας 5.503 τμ. συνολικού τιμήματος €22.619, με την απόκτηση του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της σερβικής Ανώνυμης Εταιρείας Reco Real Property A.D. Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε τρεις ενοικιαστές. Η Reco Real Property A.D. είχε συμβατική υποχρέωση να προχωρήσει σε περαιτέρω εργασίες επί του ακινήτου συνολικού κόστους €2.000 ώστε να ολοκληρωθεί για την προορισμένη χρήση του ως γραφεία και καταστήματα. Μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2007, η εταιρεία είχε ολοκληρώσει εργασίες συνολικού κόστους €1.037. Το υπόλοιπο ύψους €963 περιλαμβάνεται στις κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις (Σημείωση 25).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

7. Ενοώματα πάγια - συνέχεια

Στις 15 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία αγόρασε από τρίτους ακίνητο στην περιοχή της Νέας Ιωνίας για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικό ακίνητο έναντι ποσού €19.700 (μη περιλαμβανομένων συμβολαιογραφικών και δικηγορικών εξόδων ύψους €377), εκ των οποίων ποσό €3.000 δεν έχει εξοφληθεί στις 31 Δεκεμβρίου 2007 (Σημείωση 14). Η Εταιρεία έχει συνάψει συμφωνία ώστε να πραγματοποιηθούν περαιτέρω κατασκευαστικές εργασίες αλλαγής χρήσης και αναβάθμισης του ακινήτου ύψους €4.300 ευρώ ώστε να διαμορφωθεί για χρήση γραφείων.

Το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου, που αντιπροσωπεύει περίπου το 81% του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας του ακινήτου, έχει εκμισθωθεί στη L'Oreal A.E., μια πολυεθνική εταιρεία με ηγετική θέση στο χώρο των καλλυντικών και προϊόντων ομορφιάς και προσωπικής περιποίησης. Για το υπόλοιπο τμήμα του ακινήτου που δεν έχει εκμισθωθεί ακόμα, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις για την εκμίσθωση του με διάφορους ενδεχόμενους μισθωτές. Η Εταιρεία έχει συνάψει συμφωνία να πραγματοποιηθούν περαιτέρω εργασίες ύψους €1.500 ώστε να διαμορφωθεί για χρήση γραφείων (Σημείωση 25).

8. Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	% συμμετοχής	31/12/2007	31/12/2006
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	22.630	-
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.915	-
			34.545	-

Την 26 Ιουλίου 2007, η Εταιρεία απέκτησε 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Reco Real Property A.D., έναντι συνολικού τιμήματος €22.630. Τα στοιχεία ενεργητικού που αποκτήθηκαν αποτελούνται από ένα ακίνητο επένδυσης υπό κατασκευή και ταμειακά διαθέσιμα ύψους €22.619 (Σημείωση 7) και €11 αντίστοιχα. Αυτή η συναλλαγή έχει λογιστικοποιηθεί ως απόκτηση καθαρών στοιχείων ενεργητικού στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Την 22 Αυγούστου 2007, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 99,99% των μετοχών της ρουμάνικης ανώνυμης εταιρείας Eliade Tower S.A., εταιρείας επενδύσεων ακινήτων, σύμφωνα με την εύλογη αξία των καθαρών στοιχείων ενεργητικού, η οποία έχει προσωρινά εκτιμηθεί σε €11.915 μαζί με εκχώρηση δανείων μετόχων ύψους €2.238 (Σημείωση 9). Αυτή η συναλλαγή έχει λογιστικοποιηθεί ως απόκτηση καθαρών στοιχείων ενεργητικού στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Τα στοιχεία ενεργητικού που αποκτήθηκαν και στοιχεία του παθητικού που αναλήφθηκαν είναι ως εξής:

Επενδύσεις σε ακίνητα - Eliade Tower (Σημείωση 6)	26.350
Ταμειακά διαθέσιμα	856
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	153
Δανεισμός - τραπεζικός δανεισμός	(12.697)
- δάνεια μετόχων (Σημείωση 9)	(2.238)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(509)
Συνολικό τίμημα	11.915

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

9. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Εμπορικές απαιτήσεις	2.047	2.092	1.793	2.092
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 26)	284	210	2.522	210
Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού	21.669	-	21.669	-
Λοιπές απαιτήσεις	2.505	2.665	2.130	2.665
	26.505	4.967	28.114	4.967
Μείον: μη κυκλοφορούν ενεργητικό	21.808	89	21.758	89
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.697	4.878	6.356	4.878

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη την 31 Δεκεμβρίου 2007 κυρίως περιλαμβάνουν δάνεια μετόχων ύψους €2.238 πληρωτέα από τη θυγατρική εξωτερικού, Eliade Tower S.A. (Σημείωση 8). Τα δάνεια αυτά είναι άτοκα.

Οι προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού περιλαμβάνουν:

Προκαταβολές για την απόκτηση μετοχών θυγατρικών εξωτερικού

Τον Αύγουστο του 2007, η Εταιρεία προχώρησε σε δύο διαφορετικά προσύμφωνα με μη συνδεδεμένα μέρη για την αγορά, υπό συγκεκριμένους όρους, δύο ρουμάνικων ανώνυμων εταιρειών οι οποίες κατασκευάζουν κτίριο γραφείων και εμπορικό κτίριο στο Βουκουρέστι και στο Ιάσιο, αντίστοιχα. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των δύο εταιρειών αναμένεται να ανέρχεται σε €50.500 με τις εταιρείες ελεύθερες υποχρεώσεων.

Κατά την διάρκεια της χρήσης, η Εταιρεία έχει δώσει προκαταβολές ύψους €8.900 οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με ενέχυρο δευτέρου βαθμού επί των μετοχών των δύο εταιρειών και ποσό ύψους €12.087 το οποίο έχει κατατεθεί σε λογαριασμό escrow. Η ολοκλήρωση των δύο συναλλαγών αναμένεται μέχρι και την 28 Φεβρουαρίου 2008. Οι προϋποθέσεις για την ολοκλήρωση, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν: την ικανοποιητική και έγκαιρη ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές, διαίρεση της γης και ταυτόχρονη μεταφορά αυτής σε μια νέα εταιρεία, εγκρίσεις από τις αρχές, παραλαβή από τις μισθώτριες, υπογεγραμμένα μισθωτήρια και ο τεχνικός, νομικός και οικονομικός έλεγχος. Οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την κατασκευή των δυο ακινήτων επένδυσης διατηρείται από τους πωλητές και σε περίπτωση μη παραλαβής από τους μισθωτές, μη έγκαιρης ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών εργασιών (λόγω εκτάκτων ή μη προβλεπόμενων γεγονότων), πιθανώς να έχει ως αποτέλεσμα κυρώσεις λόγω καθυστερήσεων ή ακύρωση των προσυμφώνων.

Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης

Στις 28 Δεκεμβρίου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο με τρίτους για την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου επένδυσης στο Κίεβο έναντι συνολικού τιμήματος €5.853 (ισοδύναμο ποσού \$8.616). Σύμφωνα με το προσύμφωνο, η Εταιρεία κατέβαλε προκαταβολή ύψους €682 (ισοδύναμο ποσού \$1.000). Οι κίνδυνοι και τα οφέλη που σχετίζονται με τα ακίνητα διατηρούνται από τους πωλητές μέχρι την ημερομηνία υπογραφής των οριστικών συμβολαίων αγοράς, η οποία αναμένεται μέχρι και την 1 Μαρτίου 2008. Η προκαταβολή θα επιστραφεί σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης της συναλλαγής. Το υπολειπόμενο συνολικό τίμημα ύψους €5.171 περιλαμβάνεται στις κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις (Σημείωση 25).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Ταμείο	7	2	7	2
Καταθέσεις όψεως	2.105	899	1.156	899
Καταθέσεις προθεσμίας	254.000	72.000	254.000	72.000
	256.112	72.901	255.163	72.901

11. Μετοχικό Κεφάλαιο

Η ανάλυση της μεταβολής του μετοχικού κεφαλαίου και της διαφοράς από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο έχει ως εξής:

	Αριθμός μετοχών (χιλ)	Κοινές μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2006	18.890	40.235	153.923	194.158
Έσοδα από δημόσια διάθεση	5.510	11.737	74.220	85.957
Έξοδα λόγω δημόσιας διάθεση	-	-	(6.181)	(6.181)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2006	24.400	51.972	221.962	273.934
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2007	24.400	51.972	221.962	273.934
Έσοδα λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	36.600	77.958	251.442	329.400
Έξοδα λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(6.655)	(6.655)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007	61.000	129.930	466.749	596.679

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 61.000 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2006 - 24.400 χιλιάδες) με ονομαστική αξία €2,13 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Στις 3 Σεπτεμβρίου 2007 και 15 Οκτωβρίου 2007, οι μέτοχοι ενέκριναν την έκδοση 36.600 χιλιάδων νέων κοινών ονομαστικών μετοχών. Στις 24 Δεκεμβρίου 2007, οι νέες μετοχές τις Εταιρείας ξεκίνησαν να διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η έκδοση των νέων μετοχών ολοκληρώθηκε στις 24 Δεκεμβρίου 2007 και τα συνολικά καθαρά έσοδα διαμορφώθηκαν σε €322.745 (μετά την αφαίρεση των αντίστοιχων εξόδων ύψους €6.655).

Στις 7 Φεβρουαρίου 2006, οι μέτοχοι ενέκριναν την συνδυασμένη προσφορά 5.510 χιλιάδων νέων κοινών μετοχών και 1.780 χιλιάδων υφιστάμενων μετοχών κυριότητας της REIB Europe Investments Limited στην Ελλάδα και το Εξωτερικό. Στις 12 Απριλίου 2006, οι μετοχές τις Εταιρείας ξεκίνησαν να διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Τα συνολικά καθαρά έσοδα της Συνδυασμένης Προσφοράς διαμορφώθηκαν σε €78.918 (μετά την αφαίρεση των αντίστοιχων εξόδων, ύψους €7.039, εκ των οποίων ποσό €858 είχε ήδη αναγνωρισθεί και αφαιρεθεί από το υπέρ το άρτιο την 31 Δεκεμβρίου 2005).

Η εταιρεία ολοκλήρωσε την επένδυση των αντληθέντων κεφαλαίων από την δημόσια προσφορά και θα συνεχίσει να επενδύει τα μη επενδυμένα αντληθέντα κεφάλαια από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου για την απόκτηση νέων ακινήτων επένδυσης σύμφωνα με την πολιτική της. Κατά την 24 Δεκεμβρίου η Εταιρεία χρησιμοποίησε €30.000 από τα αντληθέντα κεφάλαια της για την αποπληρωμή υπάρχοντων δανειακών υποχρεώσεων της (Σημείωση 13).

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών και ούτε κάποιος από τους υπαλλήλους της συμμετέχει στο πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών της μητρικής Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

12. Λοιπά Αποθεματικά

Όμιλος

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό βάσει φορολογικών νόμων	Λοιπά Αποθεματικά	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2006	1.074	2.296	-	3.370
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	797	-	-	797
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2006	1.871	2.296	-	4.167
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	862	-	-	862
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	95	95
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007	2.733	2.296	95	5.124

Εταιρεία

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό βάσει φορολογικών νόμων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2006	1.074	2.296	3.370
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	797	-	797
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2006	1.871	2.296	4.167
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	862	-	862
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007	2.733	2.296	5.029

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο Περί Ανωνύμων Εταιρειών 2190 να μεταφέρει το 5% των ετήσιων καθαρών κερδών σε τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου τα συσσωρευμένα αποθεματικά να ισούνται με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Αυτό το αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της εταιρείας εξαιρουμένης της περίπτωσης ρευστοποίησης.

Η Εταιρεία έχει δημιουργήσει αφορολόγητα αποθεματικά, σύμφωνα με διάφορους Ελληνικούς φορολογικούς νόμους με την πάροδο των χρόνων με σκοπό να επιτύχει φορολογικές ελαφρύνσεις, είτε α) αναβάλλοντας την τακτοποίηση των φορολογικών της υποχρεώσεων μέχρις ότου αυτά τα αποθεματικά διανεμηθούν στους μετόχους της εταιρείας, είτε β) απαλείφοντας αποτελεσματικά κάθε μελλοντική πληρωμή φόρου εισοδήματος χρησιμοποιώντας αυτά τα αποθεματικά για να εκδώσει δωρεάν μετοχές στους μετόχους της εταιρείας. Στην περίπτωση που αυτά τα αποθεματικά θα διανέμονταν στους μετόχους της εταιρείας ως μερίσματα, τα διανεμητέα κέρδη θα φορολογούνταν με τους συντελεστές που είναι σε ισχύ κατά τη διανομή των αποθεματικών. Δεν έχει αναγνωριστεί καμία πρόβλεψη για ενδεχόμενες υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος στο ενδεχόμενο μιας μελλοντικής διανομής τέτοιου είδους αποθεματικών στους μετόχους της εταιρείας, αφού τέτοιου είδους υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ταυτόχρονα με την υποχρέωση μερίσματος που σχετίζεται με τέτοιες διανομές.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

13. Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	14.118	14.000	-	14.000
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	37.638	38.796	37.638	38.796
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Δανείων	51.756	52.796	37.638	52.796
Βραχυπρόθεσμα				
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	1.265	1.469	1.265	1.469
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Δανείων	1.265	1.469	1.265	1.469
Σύνολο Δανείων	53.021	54.265	38.903	54.265

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Από 1 έως 2 έτη	1.404	1.601	1.404	1.601
Από 2 έως 5 έτη	5.150	5.683	5.150	5.683
Πάνω από 5 έτη	45.202	45.512	31.084	45.512
	51.756	52.796	37.638	52.796

Η έκθεση των δανειακών υποχρεώσεων του ομίλου σε αλλαγές επιτοκίων και οι συμβατικές ημερομηνίες επαναπληρωμής περιορίζονται σε μία μέγιστη περίοδο επαναπληρωμής διάρκειας 90 ημερών.

Τα πραγματικά επιτόκια που καταβλήθηκαν έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2006
Τραπεζικά δάνεια	5,89%	5,22%	5,42%	5,22%
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	5,42%	4,94%	5,42%	4,94%

Η εύλογη αξία αυτών των δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου προσέγγιζε την λογιστική τους αξία στις διάφορες ημερομηνίες του ισολογισμού καθώς η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική. Η εύλογη αξία έχει υπολογιστεί βάση χρηματοροών οι οποίες έχουν προεξοφληθεί χρησιμοποιώντας ένα επιτόκιο σύμφωνο με τα τελευταία ισχύοντα κυμαινόμενα επιτόκια στο τέλος της χρήσης.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού όλα τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

13. Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων - συνέχεια

Ελάχιστα μισθώματα χρηματοδοτικών μισθώσεων

	Όμιλος και Εταιρεία 31 Δεκεμβρίου	
	2007	2006
Μέχρι 1 έτος	3.594	3.408
Από 1 ως 5 έτη	14.950	14.190
Πάνω από 5 έτη	41.292	40.294
	59.836	57.892
Μείον μελλοντικές χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις	(20.933)	(17.627)
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	38.903	40.265

Παρούσα αξία ελάχιστων μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων

	Όμιλος και Εταιρεία 31 Δεκεμβρίου	
	2007	2006
Μέχρι 1 έτος	1.265	1.469
Από 1 ως 5 έτη	6.554	7.284
Πάνω από 5 έτη	31.084	31.512
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	38.903	40.265

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6).

Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια υπεκμίσθωσης που σχετίζονται με τα ακίνητα τα οποία έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτικές μισθώσεις, έχουν εκχωρηθεί στους αρχικούς μισθωτές ως εγγύηση για οφειλόμενα μισθώματα από την Εταιρεία σύμφωνα με τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Τα μελλοντικά εισπρακτέα ελάχιστα μισθώματα υπό μη ακυρώσιμες υπεκμισθώσεις έχουν ως εξής:

	Όμιλος και Εταιρεία 31 Δεκεμβρίου	
	2007	2006
Μέχρι 1 έτος	3.517	2.850
Από 1 ως 5 έτη	14.171	11.362
Πάνω από 5 έτη	10.675	11.703
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	28.363	25.915

Κατά την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007, ο Όμιλος και η Εταιρεία ανέλαβαν δάνεια ποσού €17.500 και €16.000, αντίστοιχα για την χρηματοδότηση των περαιτέρω κατασκευαστικών εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα επένδυσης τα οποία βρίσκονται υπό κατασκευή (Σημείωση 6). Το δάνειο ύψους €1.500 που αναλήφθηκε από την Reco Real Property A.D. εξασφαλίζεται από το ακίνητο επένδυσης της εταιρείας.

Ένα δάνειο ύψους €12.617 αναλήφθηκε από τον Όμιλο κατά την ολοκλήρωση της αγοράς των καθαρών στοιχείων ενεργητικού της Eliade Tower S.A. κατά τον Αύγουστο του 2007. Το δάνειο έχει λάβει ως εξασφάλιση το ακίνητο επένδυσης Eliade Tower (Σημείωση 6).

Κατά την 24 Δεκεμβρίου η Εταιρεία αποπλήρωσε €30.000 των δανεικών της υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τα αντληθέντα κεφάλαια από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου (Σημείωση 11).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Προμηθευτές	5.068	2.367	4.908	2.367
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	10.537	1.738	10.462	1.738
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 26)	3.207	2.436	3.207	2.436
	18.812	6.541	18.577	6.541

Οι προμηθευτές στις 31 Δεκεμβρίου 2007 περιλαμβάνουν κυρίως την υποχρέωση ύψους €3.000 σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοράς νέου ακινήτου επένδυσης στη Νέα Ιωνία, το οποίο αποκτήθηκε τον Ιούνιο του 2007 (Σημείωση 7).

Οι λοιπές υποχρεώσεις και τα δεδουλευμένα έξοδα την 31 Δεκεμβρίου 2007 περιλαμβάνουν κυρίως την υποχρέωση ύψους €7.630 σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοράς μετοχών της Εταιρείας Reco Real Property A.D., η οποία αποκτήθηκε τον Ιούλιο του 2007 (Σημείωση 8) και δεδουλευμένα έξοδα ύψους €848 που σχετίζονται με την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

15. Έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007	2006	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007	2006
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	26.823	21.698	26.000	21.698
Πραγματοποιηθέντα κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	1.070	-	1.070	-
	27.893	21.698	27.070	21.698

Η περίοδος μισθώσεων κατά την διάρκεια της οποίας ο Όμιλος μισθώνει τις επενδύσεις σε ακίνητα (τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα) κάτω από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, είναι τουλάχιστον 12 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο έως και 2%.

Τα υπάρχοντα συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων δεν περιλαμβάνουν ενδεχόμενα μισθώματα.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007	2006	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007	2006
Μέχρι 1 έτος	34.027	24.181	30.277	24.181
Από 2 έως 5 έτη	131.047	97.379	120.146	97.379
Πάνω από 5 έτη	175.191	138.780	169.082	138.780
	340.265	260.340	319.505	260.340

Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

16. Λοιπά άμεσα λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά άμεσα λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου		Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2007	2006	2007	2006
Έξοδα λόγω απόκτησης επενδύσεων σε ακίνητα	1.021	-	1.021	-
Ασφαλιστικά και άλλα έξοδα	859	669	680	669
	1.880	669	1.701	669

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν σε μισθωμένα και μη μισθωμένα ακίνητα ήταν τα εξής.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου		Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2007	2006	2007	2006
Μισθωμένα ακίνητα	1.871	662	1.692	662
Μη μισθωμένα ακίνητα	9	7	9	7
	1.880	669	1.701	669

17. Παροχές σε Εργαζόμενους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου		Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2007	2006	2007	2006
Μισθοί και ημερομίσθια	413	338	413	338
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	82	59	82	59
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	62	41	62	41
Κέρδη διανεμόμενα στο προσωπικό	272	101	272	101
Σύνολο παροχών σε εργαζομένους	829	539	829	539

Το υπόλοιπο του λογαριασμού κέρδη διανεμόμενα στο προσωπικό περιλαμβάνει πόσο €133 που δόθηκε στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, υπό την ιδιότητά του ως μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, ως αναγνώριση της πολυετούς προσφοράς του στην Εταιρεία, όπως εγκρίθηκε από την έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 15 Οκτωβρίου 2007 (Σημείωση 26).

18. Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου		Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2007	2006	2007	2006
Αμοιβές επαγγελματιών	410	317	403	317
Έξοδα διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	222	155	222	155
Μη εκπιπτόμενο Φ.Π.Α.	643	465	643	465
Λοιπά	333	137	257	137
	1.608	1.074	1.525	1.074

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

19. Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007	2006	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007	2006
Τόκοι δανείων	3.543	2.016	3.173	2.016
Λοιπά	39	16	39	16
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	3.582	2.032	3.212	2.032

20. Φόρος Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007	2006	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007	2006
Τρέχων φόρος	2.498	1.141	2.498	1.141
Αναβαλλόμενος φόρος	(163)	-	-	-
	2.335	1.141	2.498	1.141

Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η Εταιρεία απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος και ο φόρος καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (Ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: $10\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1\%)$). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικών συντελεστών 10% (Σερβία) και 16% (Ρουμανία) που ισχύουν στη κάθε χώρα, αντίστοιχα. Για το δεύτερο εξάμηνο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007, δεν είχαν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

21. Μερίσματα ανά Μετοχή

Την 23 Μαρτίου 2007, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2006 €0,64 ανά μετοχή συνολικού ύψους €15.616, συμπεριλαμβανομένου και προμερίσματος που πληρώθηκε το Δεκέμβριο του 2006 €0,29 ανά μετοχή συνολικού ύψους €7.076.

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2007, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή προμερίσματος για τη χρήση 2007 €0,32 ανά μετοχή συνολικού ύψους €7.808.

Στις 30 Ιανουαρίου 2007, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε να προτείνει στην προσεχή Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας τη διανομή μερίσματος €17.568 για τη χρήση 2007. Το προτεινόμενο μέρισμα προς διανομή περιλαμβάνει και το προμέρισμα που καταβλήθηκε εντός του 2007, ύψους €7.808.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007 το συνολικό ύψος των πληρωθέντων στους μετόχους μερισμάτων ανερχόταν σε €16.326.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

22. Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένος αριθμός μετοχών που βρισκόταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου.

	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	37.325	31.303
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	25.202	22.951
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	1,48	1,36

Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά κέρδη ανά μετοχή για όλες τις εικονιζόμενες περιόδους, διότι δεν υπήρχαν πιθανές απομειωμένες κοινές μετοχές.

23. Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006
Καθαρό κέρδος περιόδου	37.325	31.303	36.531	31.303
Προσαρμογές για:				
Λοιπά κέρδη και ζημιές	(22)	(90)	(29)	(90)
Έσοδα από τόκους	(2.286)	(1.793)	(2.279)	(1.793)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	3.582	3.212	2.032
Φόρος	20	2.335	2.498	1.141
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	7	45	45	53
Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(19.568)	(19.289)	(15.352)
Έσοδα από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων		2.363	2.363	-
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων		(1.070)	(1.070)	-
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης	22.704	17.294	21.982	17.294
Αύξηση / (Μείωση) απαιτήσεων		750	915	(378)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(52)	7	2.435
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	23.402	19.351	22.904	19.351

24. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2005, 2006 και 2007. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις και θεωρεί ότι έχουν γίνει επαρκείς προβλέψεις στις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις.

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία και η ΕΛΔΕΠΑ θα επιβαρυνθούν με επιπλέον φόρο εισοδήματος, ΦΠΑ και πρόστιμα συνολικού ύψους €3.320 σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικο σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος, ΦΠΑ και προστίμων και μέχρι ποσού €2.874 ενώ άλλα ποσά που προέκυψαν συνόλου €446 έχουν τακτοποιηθεί.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

25. Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Περαιτέρω αξιοποίηση των επενδύσεων σε ακίνητα (Σημείωση 7)	2.463	2.014	1.500	2.014
Απόκτηση ακινήτων επένδυσης (Σημείωση 9)	5.171	-	5.171	-
Απόκτηση θυγατρικών εξωτερικού (Σημείωση 9)	29.513	-	29.513	-
	37.147	2.014	36.184	2.014

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την EFG Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 54,88% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. 10,22% του μετοχικού κεφαλαίου κατέχεται από τη Lamda Development A.E. (μία εταιρεία που ελέγχεται από την οικογένεια Λάτση). Η τελική μητρική που ελέγχει την Εταιρεία είναι η EFG Bank European Financial Group, πιστωτικό ίδρυμα με έδρα την Ελβετία. Όλα τα δικαιώματα ψήφου της EFG Bank European Financial Group κατέχονται από την οικογένεια Λάτση, η οποία είναι και το τελικό μέρος που ελέγχει την Εταιρεία.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών - Όμιλος και Εταιρεία

	Έτος που έληξε	
	31/12/2007	31/12/2006
Έσοδα από ενοίκια		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	9.131	6.659
Θυγατρικές της μητρικής	1.503	449
Λοιπές συνδεδεμένες της μητρικής	-	118
	10.634	7.226

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας και απόκτηση ακινήτων επένδυσης - Όμιλος και Εταιρεία

	Έτος που έληξε	
	31/12/2007	31/12/2006
Συμβουλευτικές υπηρεσίες		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	2.435	1.800
Απόκτηση ακινήτων επένδυσης		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	51.630	-
Έξοδα εκτιμήσεων και μεσιτείας		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	123	283
	54.188	2.083

Τα έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών αφορούν ποσά πληρωτέα στην EFG Eurobank Ergasias A.E. σχετικά με την συμβουλευτικές υπηρεσίες επί των ακινήτων επένδυσης και λοιπές διοικητικές υπηρεσίες.

Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη - συνέχεια

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα από δανεισμό

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε 31/12/2007	31/12/2006	Έτος που έληξε 31/12/2007	31/12/2006
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias S.A.)	1.103	297	1.103	297
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	38	-	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	1.912	1.536	1.912	1.536
	3.053	1.834	3.015	1.834

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε 31/12/2007	31/12/2006	Έτος που έληξε 31/12/2007	31/12/2006
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias S.A.)	2.279	1.729	2.279	1.729
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	7	-	-	-
	2.286	1.729	2.279	1.729

ε) Μεταφορές κεφαλαίων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε 31/12/2007	31/12/2006	Έτος που έληξε 31/12/2007	31/12/2006
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	(18.000)	13.000	(18.000)	13.000
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	1.500	-	-	-
Subsidiary of Parent Company (SC Bancpost S.A.)	12.618			
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(965)	(1.512)	(1.201)	(1.512)
	(4.847)	11.488	(19.201)	11.488

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης

	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007	2006
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	535	292

Το υπόλοιπο του λογαριασμού μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές περιλαμβάνει ποσό €133 που δόθηκε στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, υπό την ιδιότητά του ως μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, ως

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη - συνέχεια

αναγνώριση της πολυετούς προσφοράς του στην Εταιρεία όπως εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας κατά την 15 Οκτωβρίου 2007.

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	221	56	221	56
Θυγατρικές	-	-	2.238	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	63	154	63	154
Σύνολο	284	210	2.522	210
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	2.699	1.927	2.699	1.927
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	508	509	508	509
	3.207	2.436	3.207	2.436
Δάνεια που περιλαμβάνουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	14.000	-	14.000
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	1.500	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	12.618	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	35.997	37.081	35.997	37.081
	50.115	51.081	35.997	51.081
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	255.101	72.843	255.101	72.843
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	336	-	-	-
	255.437	72.843	255.101	72.843

θ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ του Ομίλου και των συνδεδεμένων μερών.

27. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Την 8 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας «Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε.», η οποία έχει στην αποκλειστική της κυριότητα ακίνητο στο Δήμο Σχηματαρίου του Νομού Βοιωτίας, το οποίο είναι μισθωμένο με μισθωτήρια που λήγουν το 2011. Το συμφωνηθέν για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας ανήλθε στο ποσό των €5.350, με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €3.867 (συμφωνηθέν τίμημα μείον υποχρεώσεις και δάνεια).

Στις 18 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση δύο ακινήτων με χρήση καταστήματος επί της Λεωφόρου Κηφισίας από την εταιρεία Pasa Development S.A. έναντι συνολικού τιμήματος €16.014. Τα δύο ακίνητα είναι μισθωμένα στην εταιρεία SATO A.E. με τα μισθωτήρια να λήγουν το 2016 και το 2019.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

28. Αναταξινομήσεις κονδυλίων συγκριτικών ετών

Η δομή και το περιεχόμενο της κατάστασης αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007 διαφέρει από αυτή όπως παρουσιάστηκε τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006. Πιο συγκεκριμένα, τα προ φόρων λειτουργικά κέρδη δεν παρουσιάζονται ώστε να δείχνουν τα λειτουργικά κέρδη πριν από την επίδραση τυχόν εγγραφών σχετικά με κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Συγκεκριμένα συγκριτικά κονδύλια, τα οποία εμφανιζόταν στην κατάσταση αποτελεσμάτων έχουν αναταξινομηθεί ώστε να παρουσιάζουν καλύτερα την αποδοτικότητα της Εταιρείας. Τα έσοδα από τόκους, τα οποία περιλαμβάνονταν στα λειτουργικά κέρδη, αναταξινομήθηκαν και εμφανίζονται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ
ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ ΤΗΣ EUROBANK PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.
ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. (η «Εταιρεία»), καθώς και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας και των θυγατρικών της (ο «Ομίλος») που αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2007, και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις.

Ευθύνη Διοίκησης για τις οικονομικές καταστάσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει το σχεδιασμό, την εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου που αφορά στην 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 τη 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 αποκόμιση εύλογης διασφάλισης ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για τη συγκέντρωση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι διαδικασίες επιλέγονται κατά την κρίση του ελεγκτή και περιλαμβάνουν την εκτίμηση του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, λόγω απάτης ή λάθους. Για την εκτίμηση του κινδύνου αυτού, ο ελεγκτής λαμβάνει υπόψη το σύστημα εσωτερικού ελέγχου που αφορά στην κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό το σχεδιασμό κατάλληλων ελεγκτικών διαδικασιών για τις περιστάσεις, αλλά όχι για την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωσή της γνώμης μας.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007, την χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Ρυθμίσεων

Το περιεχόμενο της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, είναι συνεπές με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις.

Αθήνα, 31 Ιανουαρίου 2008

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κυριάκος Ριής

ΑΜ ΣΟΕΛ 12111

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Πράιςγουοτερχαους Κούπερς

Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία

Λεωφ Κηφισίας 268

152 32 Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

**ΕΤΗΣΙΑ ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2007,
ΣΕ ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΒΑΣΗ**

2

Eurobank Properties Α.Ε.Α.Π.

Αρ. Μ.Α.Ε. 365/06/Β/86/2, Αρ. Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 11/352/21.9.2005 - Συνίσταται 6, 142 34 Νέα Ιωνία

Συνολικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες της χρήσης από 1 Ιανουαρίου 2007 έως 31 Δεκεμβρίου 2007

(δημοσιευμένα βάσει του ν. 2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά ΔΛΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Eurobank Properties Α.Ε.Α.Π. Ο αναγνώστης που επιζητά να αντλήσει ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της, πρέπει να εξασφαλίσει πρόσβαση στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή. Λογιστική Ενδεικτική μπορεί να ανατρέξει στην διεύθυνση διαδικτύου της (www.eurobankproperties.gr) όπου αναρτώνται τα εν λόγω στοιχεία.

Διεθνή έδρα Εταιρείας: Συνίσταται 6, 142 34, Νέα Ιωνία
Κύρια δραστηριότητα: Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιρείας: 365/06/Β/86/2
Αριθμός Αριθμ.: Υπουργείο Ανάπτυξης
Αριθμός Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς: 11/352/21.9.2005
Ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν συνολικά στοιχεία): 30/01/2008
Ορκωτός ελεγκτής λογιστής: Κυριάκος Ριπής
Ελεγκτική Εταιρεία: PricewaterhouseCoopers S.A.
Τύπος έδρασης ελέγχου ελεγκτών: Με σύμφωνη γνώμη
Διεθνή διεύθυνση Εταιρείας: <http://www.eurobankproperties.gr>

Συνδεδεμένοι Συμβούλοι:

Νικόλαος Μινατσός
 Γεώργιος Παπαγεωργίου
 Νικόλαος Γαλέτας
 Αριστοτέλης Καρυνιώς
 Γεώργιος Χρονικός
 Δημήτριος Σερμπετής
 Σπυρίδων Μικαράδης

Πρόεδρος
 Αντιπρόεδρος
 Εκτελεστικό Μέλος
 Εκτελεστικό Μέλος
 Εκτελεστικό Μέλος
 Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος
 Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 31ΗΣ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2007

Εταιρεία		Ποσά σε χιλιάδες ευρώ	
31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
438.014	339.888	488.299	339.888
3.487	1.067	3.487	1.067
34.545	0	0	0
0	0	178	0
21.758	89	21.808	89
497.804	341.044	513.772	341.044
1.922	2.302	2.055	2.302
4.434	2.576	2.642	2.576
255.163	72.901	256.112	72.901
261.519	77.779	260.809	77.779
759.323	418.823	774.581	418.823
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
129.930	51.972	129.930	51.972
466.749	221.962	466.749	221.962
5.029	4.167	5.124	4.167
98.361	79.040	99.155	79.040
700.069	357.141	700.958	357.141
ΠΛΗΡΗΤΙΚΟ			
232	261	232	261
37.638	52.796	51.756	52.796
37.638	52.796	51.756	52.796
18.577	6.541	18.812	6.541
22	0	22	0

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2007

Εταιρεία		Ποσά σε χιλιάδες ευρώ	
1.1-31.12.07	1.1-31.12.06	1.1-31.12.07	1.1-31.12.06
Κύκλος εργασιών			
26.000	21.698	26.823	21.698
1.070	0	1.070	0
27.070	21.698	27.893	21.698
19.289	15.352	19.568	15.352
41.815	34.405	42.735	34.405
40.007	32.736	41.001	32.736
39.962	32.683	40.956	32.683
39.029	32.444	39.660	32.444
-2.998	-1.141	-2.335	-1.141
36.531	31.303	37.325	31.303
0	0	0	0
36.531	31.303	37.325	31.303
Κατανέμονται σε:			
-	-	37.325	31.303
-	-	0	0
-	-	1,48	1,36
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ			
Εταιρεία		Ποσά σε χιλιάδες ευρώ	
1.1-31.12.07	1.1-31.12.06	1.1-31.12.07	1.1-31.12.06
Αυτογενείς δραστηριότητες			
39.029	32.444	39.660	32.444
45	53	45	53
-19.289	-15.352	-19.568	-15.352
-1.070	0	-1.070	0
2.363	0	2.363	0
-90	-90	-90	-90
-2.279	-1.793	-2.286	-1.793
3.212	2.032	3.582	2.032

Πλέον / μείον προσαρμογές για:

Αυξήσεις

Αύξηση της ελπίδας αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

Κέρδη από πώληση ακινήτων επένδυσης

Εσοδα από πώληση ακινήτων επένδυσης

Αποτελέσματα έσοδα, κέρδη και ζημιές επενδυτικής δραστηριότητας

Πιστωτικοί τόκοι

Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα

Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή - που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες

1.520	615	Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	1.536	615
1.265	1.469	Δάνεια, συμπληρωματικών υποχρεώσεων	1.265	1.469
21.304	8.625	Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	21.635	8.625
59.254	61.682		73.623	61.682
759.323	418.823	ΣΥΝΟΛΟ ΛΟΓΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	774.581	418.823

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ				
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ				
Εταιρεία	31.12.2007	31.12.2006	Όμιλος	
			31.12.2007	31.12.2006
	357.141	258.968	357.141	258.968
	0	0	95	0
	36.531	31.303	37.325	31.303
	329.400	85.957	329.400	85.957
	-6.655	-6.181	-6.655	-6.181
	-16.348	-12.906	-16.348	-12.906
	700.069	357.141	700.958	357.141

ΕΝΟΠΙΟΥΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΤΗΣ ΟΛΙΚΗΣ ΕΝΟΠΙΟΗΣΗΣ				
Επιωνυμία εταιρείας	Έξοδα εταιρείας	Συμμετοχή (%)	Φορολογικά Ανέμελετες Χρήσεις	
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100	2007	
Ellade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99	2006 - 2007	

Σημείωση: Οι παραπάνω εταιρείες περιλαμβάνονται στην ενοποίηση για πρώτη φορά στο τρίμηνο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2007.

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες

- Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2004.
- Οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. (με έδρα στην Ελλάδα), που συμμετέχει άμεσα στο κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 54,88%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενομοτυπώθηκαν σε αυτές της Τράπεζας.
- Δεν υπάρχουν εμπόδια βάσει επί των παγίων στοιχείων της Εταιρείας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €12.618 χιλ. υπέρ της BancPost επί ακινήτου της εταιρείας Ellade Tower S.A. (εταιρεία του Ομίλου), που βρίσκεται στην 18 Mircea Eliade Street, sector 1, Βουκουρέστι, Ρουμανία. Επίσης έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €1.500 χιλ. υπέρ της EFG New Europe Funding BV επί ακινήτου της εταιρείας Reco Real Property A.D. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στην 7-9 Terazije Street, Βελιγράδι, Σερβία.
- Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία και η ΕΛΜΕΤΑ θα επιβαρυνθούν με επιπλέον φόρο εισοδήματος, ΟΠΑ και πρόστιμα συνολικού ύψους €3.320 σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηρίζοντάς τη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικο σε δικαστική ακρόαση της επίκλησης φόρου εισοδήματος, ΟΠΑ και πρόστιμων και μέχρι ποσού €2.874. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται επιπλέον πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις. Πέρα από αυτή δεν υπάρχουν άλλες επίδικες ή υπό διαπίστωση διαφορές της Εταιρείας, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διατηρητικών οργάνων.
- Ο αριθμός του αποσπώμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ήταν 8 (2006: 6).
- Η οδμή και το περιεχόμενο της κατάστασης αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007 διαφέρει από αυτή όπως παρουσιάζονται τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006. Πιο συγκεκριμένα, τα προ φόρων λειτουργικά κέρδη δεν παρουσιάζονται ώστε να δείχνουν τα λειτουργικά κέρδη πριν από την επίδραση των εγγραφών σχετικά με κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Συγκεκριμένα συγκριτικά στοιχεία στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης έχουν αναδιοργανωθεί ώστε να παρουσιάζουν καλύτερα την αποδοτικότητα της Εταιρείας. Τα έσοδα από τόκους, τα οποία περιλαμβάνονται στα λειτουργικά κέρδη αναδιοργανώθηκαν και εμφανίζονται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Για λεπτομερή αναφορά, βλέπετε Σημείωση 28 επί των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2007.
- Την 26 Ιουλίου 2007, η Εταιρεία απέκτησε 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Reco Real Property A.D., έναντι συνολικού τιμήματος €22.630 χιλ. Επίσης, την 22 Αυγούστου 2007, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 99,99% των μετοχών της ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας Ellade Tower S.A., εταιρείας επενδύσεων ακινήτων, σύμφωνα με την εύλογη αξία των καθαρών στοιχείων ενεργητικού, η οποία έχει προσαρμόσει εκτιμήσει σε €11.915 χιλ. μαζί με εκχώρηση δανείων μετόχων ύψους €2.238 χιλ. Για λεπτομερή αναφορά, βλέπετε Σημείωση 8 επί των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2007.
- Στις 20 Δεκεμβρίου 2007, το Δ.Σ. του Χρηματιστηρίου Αθηνών ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των 36.600.000 νέων κοινών, ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας. Τα συνολικά καθαρά έσοδα της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου διαμορφώθηκαν σε €322.745 χιλ. (με τα την απαίτηση των αντίστοιχων εξόδων, ύψους €6.655 χιλ. περίπου). Η διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των ανωτέρω 36.600.000 νέων μετοχών άρχισε στις 24 Δεκεμβρίου 2007.
- Οι συνολικές του Ομίλου με ουδετέρη μέρι έχουν ως εξής: α) Πωλητικές αναβίσεις €12.920 χιλ., β) Αγορές αναβίσεων και υπηρεσιών €5.611 χιλ., γ) Απαιτήσεις €255.721 χιλ., δ) Υποχρεώσεις €53.322 χιλ. Οι συνολικές της Εταιρείας με ουδετέρη μέρι έχουν ως εξής: α) Πωλητικές αναβίσεις και υπηρεσιών €12.913 χιλ., β) Αγορές αναβίσεων και υπηρεσιών €5.573 χιλ., γ) Απαιτήσεις €257.623 χιλ., δ) Υποχρεώσεις €39.204 χιλ. Οι συνολικές και οι αμοιβές του Ομίλου και της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοικήσεως έχουν ως εξής: α) Συνολικές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών διοικήσεως €35 χιλ., β) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοικήσεως €0 χιλ. και γ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοικήσεως €0 χιλ.
- Την 8 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας «Καλαμάκης Τουρισ & Κάρβου Α.Ε.», η οποία έχει στην αποκλειστική της κυριότητα ακίνητο στο Δήμο Σιγμάρτου του Νομού Βοιωτίας, το οποίο είναι μεσάζοντο με μετοχόφωρο που λήγουν το 2011. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας ανήλθε στο ποσό των €5.350 χιλ., με την εταιρεία ελεύθερη να αγοράσει ή να πουλήσει μετοχές της εταιρείας στο μέλλον. Στις 18 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση δύο ακινήτων με χρήση καταστήματος επί της Λεωφόρου Κηφισίας από την εταιρεία Pasa Development S.A. έναντι συνολικού τιμήματος €16.014 χιλ. Τα δύο ακίνητα είναι μεσάζοντα στην εταιρεία SATO A.E. με τα μεσάζοντα να λήγουν το 2016 και το 2019.

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καραντιός
Α.Δ.Τ. 2 199654

Νέα Ιωνία, 30 Ιανουαρίου 2008

Ο Γενικός Διευθυντής και Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Νικόλαος Τολέας
Α.Δ.Τ. 11028271

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Ηλίας Παπαηλιόπουλος
ΑΡ. ΑΔ. Α ΤΣΕΠΗ 18103

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2007

3



ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/352/21.9.2005
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΣΙΝΙΟΣΟΓΛΟΥ 6 142 34, Ν. ΙΩΝΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2007

[illegible]

9	Τραπεζικό καταστημα	Βασιλειάς Σπυρίδης	132,25	238,56	583.179,36	302.270,28	570.263,73	0,07%	-12.893,63	Τραπεζικό καταστημα	Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 27/10/184, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 137/38, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, ΠΤ 27827828 / ΠΤ 61908, Δάπεδα 05/11/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 53065 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008.	191.897	150.000	31.12,39	EFG Eurobank Ergasies	19 Επν (2000 - 2011)	
10	Τραπεζικό καταστημα	Δημητράκης 171 Βόλος	541,58	340,96	307.625,28	619.335,02	1.762.117,02	0,23%	1.454.491,74	Τραπεζικό καταστημα	Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 27/10/184, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, ΠΤ 27827817 / ΠΤ 61914, Δάπεδα 05/11/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 4710006 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 53072 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008.	432.334	150.000	11.514,58	EFG Eurobank Ergasies	12 Επν (2000 - 2011)	
11	Τραπεζικό καταστημα	Υψητού 62 και Κόνωνας Παναγιώτης	236,79	392,00	298.254,24	1.091.650,09	1.384.688,71	0,18%	1.096.429,47	Τραπεζικό καταστημα	Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 27/10/184, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 137/74, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 4710006 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 53073 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008.	516.787	150.000	8.660,55	EFG Eurobank Ergasies	12 Επν (2000 - 2011)	
12	Κτίριο γραφείων με τραπεζικό καταστημα στο ένδοξο	Κηφισίας 117 Μαρούσι	1.014,45	27.622,72	7.472.923,30	4.378.198,00	7.745.977,63	1,01%	273.454,33	Γραφείο και τραπεζικό καταστημα	Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 27/10/184, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 137/74, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 4710007 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 53061 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008.	15.148,488	150.000	31.600,81	EFG Eurobank Ergasies	12 Επν (2001 - 2012)	
13	Δίο κτίρια με κέντρο εμπόρευ και Ανίου Κωνσταντίνου 59-61 Μαρούσι		5.974,22	14.084,54	29.564.091,41	17.645.260,00	28.191.203,81	3,67%	-1.372.897,60	Γραφείο και εμπόρευ	Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 137/74, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 4710007 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 53061 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008.	15.148,488	150.000	22.057,57	EFG Eurobank Ergasies	12 Επν (2001 - 2013)	
14	Κτίριο γραφείων	Βουλγαρινών 4 και Κακκίνης Αθήνα	206,15	1.131,04	1.917.996,74	1.264.227,30	2.611.390,12	0,34%	693.993,38	Γραφείο	Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 27/10/184, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 137/70, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, ΠΤ 27827846 / ΠΤ 61921, Δάπεδα 05/11/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 53069 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008.	1.326,748	150.000	6.400,00	Alco AG Life	12 Επν (2007 - 2019)	
15	Κτίριο γραφείων	Βουλγαρινών 5, Καλαμώνης 1 και Κακκίνης Αθήνα	150,30	811,20	1.633.290,60	905.874,18	2.027.596,00	0,26%	394.295,40	Γραφείο	Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 27/10/184, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, ΠΤ 27827840 / ΠΤ 61928, Δάπεδα 05/11/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 53059 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008.	1.026,572	150.000	9.298,71	F&B Spas A.E. (11/2007-1/1/2015)	12 Επν (31/12/2015)	
16	Υπόγειο παρκογών	Καλαμώνς 5, Κακκίνης Αθήνα	1.219,80	1.107,87	676.501,75	244.839,27	876.509,43	0,11%	200.007,68	Υπόγειο παρκογών	Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 27/10/184, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 137/73, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, ΠΤ 27827851 / ΠΤ 61924, Δάπεδα 05/11/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 53059 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008.	444,763	150.000	443,47	EFG Eurobank Ergasies	6 Επν (2005 - 2016)	
17	Τραπεζικό καταστημα	Ακρονέων 398-360 Αθήνα	675,00	873,00	1.464.469,87	1.520.873,82	2.430.065,96	0,32%	935.616,08	Τραπεζικό καταστημα	Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 27/10/184, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, ΠΤ 27827854 / ΠΤ 61923, Δάπεδα 05/11/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 53059 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008.	844,923	150.000	707,69	ENNOIA AE (2007-2018)	12 Επν (2007-2018)	
18	Κτίριο γραφείων με καταστημα στο ένδοξο	Ελ. Βενιζέλου 2 Καλαμάτα	1.584,60	7.299,71	6719.591,72	4.069.711,77	10.187.305,36	1,33%	3.467.759,84	Γραφείο και πομπείο καυσιών	Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 27/10/184, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 137/89, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 4710015 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 53063 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008.	7.277,676	150.000	27.656,00	EFG Eurobank Ergasies	12 Επν (2001 - 2012)	
19	Κτίριο γραφείων	Σοφίας 8-10 Μαρούσι	4.141,62	6.765,00	19.254.871,48	9.115.767,40	19.049.960,67	2,48%	-304.890,81	Γραφείο	Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 27/10/184, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 137/88, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, ΠΤ 27827858 / ΠΤ 61919, Δάπεδα 05/11/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 53059 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008.	6.822,212	150.000	30.961,13	EFG Eurobank Ergasies	12 Επν (2001 - 2013)	
20	7ος ορόφος κτιρίου γραφείων	Λαοδικίας 16 Ιμάρα	1.973,30	390,92	1.666.473,09	946.973,77	1.773.344,40	0,25%	108.971,31	Γραφείο	Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 27/10/184, Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, ΠΤ 27827843 / ΠΤ 61916, Δάπεδα 05/11/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 4710016 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 53062 Δάπεδα 1/1/2007-1/1/2008.	641,973	150.000	15.402,4	EFG Eurobank Ergasies	12 Επν (2000 - 2011)	
21	Κτίριο γραφείων με καταστημα στο ένδοξο	Ανίου Κωνσταντίνου 49 και Γράμμου	4.007,36	4.819,28	3.533.013,23	1.567.003,80	3.408.669,71	0,44%	-124.300,52	Γραφείο με καταστημα	Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 52711801 / ΠΤ 52711801, Δάπεδα 16/12/2006-16/12/2007, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, ΑΤΕ 10462925 Δάπεδα 16/12/2006-16/12/2007, και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 7009546 / ΠΤ 327351, Δάπεδα 16/12/2006-16/12/2007, και Αρ. Συμβολαίου Πεποιστικές, 3851908 / ΠΤ 360288 / ΠΤ 360288 Δάπεδα 16/12/2006-16/12/2007 και Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ειδυλνής 374587, Δάπεδα 16/12/2007-16/12/2008.	1.689,012	220.000	2.866,97	Hyatt	3 Επν (2003 - 2006)	

[illegible]

[illegible]

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2007 ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ
ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΔΥΝΑΜΕΙ
ΤΗΣ ΑΠΟ 07/02/2006 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ
ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

4

ΑΡ.Μ.Α.Ε. 365/06/Β/86/2
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/352/21.9.2005
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΣΙΝΙΟΣΟΓΛΟΥ 6, 142 34, ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

	ΑΝΤΙΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ (σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο)	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			Σύνολο Διάθεσης	Υπόλοιπο προς Διάθεση
		2006	Α' Εξάμηνο 2007	Β' Εξάμηνο 2007		
Ποσά σε χιλ. €	Α' εξάμηνο 2006				31.12.2007	
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο Επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκοπό	78.918	40.167	10.377	25.374	35.751	3.000
Απαιτούμενη Επένδυση σε Μετρητά (Ν.2778/1999, αρ. 22, παρ. 1α) ⁽³⁾		7.892	-7.892	0	-7.892	
Σύνολο	78.918	48.059	2.485	25.374	27.859	3.000

ΗΛΙΑΣ ΠΑΠΑΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ 18013

Κυριάκος Ριρής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 12111
PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε.

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2007 ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ
ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΔΥΝΑΜΕΙ
ΤΩΝ ΑΠΟ 03/09/2007 ΚΑΙ 15/10/2007 ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ
ΤΩΝ ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΩΝ
ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**



ΕΚΘΕΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ EUROBANK PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π. ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΜΕ ΑΥΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ, ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 01/01 ΕΩΣ 31/12/2007 (ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 2 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ Ν.3016/2002)

6

ΕΚΘΕΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ της Εταιρείας Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. με τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, κατά την περίοδο 01/01 έως και 31/12/2007 (ποσά σε € χιλ.)

Συναλλαγές της Εταιρείας με εταιρείες του Ομίλου της Μητρικής της «Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.»

A1. EFG Eurobank Ergasias A.E.

Έσοδα Εταιρείας: €11.410

Έξοδα Εταιρείας: €3.538

Απόκτηση Ακινήτων Επένδυσης: € 51.630

A2. EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.

Έσοδα Εταιρείας: €0

Έξοδα Εταιρείας: €1.912

A3. Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.

Έσοδα Εταιρείας: €139

Έξοδα Εταιρείας: €123

A4. EFG Υπηρεσίες Διαδικτύου Α.Ε.

Έσοδα Εταιρείας: €87

Έξοδα Εταιρείας: €0

**ΕΚΘΕΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.
ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΜΕ ΑΥΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ,
ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 01/01 ΕΩΣ 31/12/2007
(ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 2 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ Ν.3016/2002)**

A5. BE - Business Exchanges A.E.

Έσοδα Εταιρείας: €150

Έξοδα Εταιρείας: €0

A6. Financial Planning Υπηρεσίες Διαχείρισης Απαιτήσεων A.E.

Έσοδα Εταιρείας: €493

Έξοδα Εταιρείας: €0

A7. Eurobank Cards A.E.

Έσοδα Εταιρείας: €625

Έξοδα Εταιρείας: €0

A8. Eurobank Χρηματιστηριακή A.E.

Έσοδα Εταιρείας: €1

Έξοδα Εταιρείας: €0

A9. Business Services A.E.

Έσοδα Εταιρείας: €4

Έξοδα Εταιρείας: €0

A10. Eurobank Asset Management

Έσοδα Εταιρείας: €4

Έξοδα Εταιρείας: €0

Το σύνολο των απαιτήσεων της Εταιρείας από τις προαναφερόμενες εταιρείες (A1 έως A10), την 31.12.2007 ανερχόταν σε € 257.623 χιλ.

Το σύνολο των υποχρεώσεων της Εταιρείας προς τις προαναφερόμενες εταιρείες (A1 έως A10), την 31.12.2007 ανερχόταν σε € 39.204 χιλ.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

Οι πληροφορίες του άρθρου 10 του Ν. 3401/2005 που αφορούν την Eurobank Properties Α.Ε.Α.Π., τις μετοχές της, καθώς και την αγορά κινητών αξιών στην οποία διαπραγματεύονται οι μετοχές της και οι οποίες έχουν δημοσιευτεί και καταστεί διαθέσιμες στους επενδυτές κατά τη διάρκεια της χρήσης 2007, έχουν ενσωματωθεί στο παρόν Ετήσιο Δελτίο, μέσω παραπομπής στην ιστοσελίδα της Εταιρείας. Για το λόγο αυτό παρατίθεται πίνακας αντιστοίχιας των παραπομπών.

α) Εταιρικές Ανακοινώσεις

Ημερομηνία

Ανακοίνωση - Αντικατάσταση Μέλους Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	09/01/2007
Ανακοίνωση - Πώληση Ακινήτου στα Ιωάννινα με κλειστό διαγωνισμό	27/01/2007
Ανακοίνωση - Πρόσκληση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης Μετόχων 23/3/2007	01/03/2007
Ανακοίνωση - Πληρωμή Μερίσματος Χρήσης 2006	23/03/2007
Ανακοίνωση - Αποφάσεις Τακτικής Γενικής Συνέλευσης 23/03/2007	26/03/2007
Ανακοίνωση - Διορισμός Νέου Εσωτερικού Ελεγκτή	24/04/2007
Ανακοίνωση - Νέο Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής	30/04/2007
Ανακοίνωση - Αντικατάσταση Μέλους Δ.Σ. και Παραίτηση Μέλους Επενδυτικής Επιτροπής	18/06/2007
Πρόσκληση στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων την 3η Σεπτεμβρίου 2007	06/08/2007
Έκθεση του Δ.Σ. σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 3016/2002 και του άρθρου 289 του Χ.Α	06/08/2007
Εξουσιοδότηση για τη συμμετοχή στην Ε.Γ.Σ. της 3ης Σεπτεμβρίου 2007	06/08/2007
Επικαιροποιημένη Έκθεση του Δ.Σ. σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 3016/2002 και το άρθρο 289 του Χ.Α.	29/08/2007
Αποφάσεις Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 03/09/2007	03/09/2007
Επικαιροποιημένη Έκθεση του Δ.Σ. σύμφωνα με τα άρθρα 9 του Ν. 3016/2002 και 289 του Χ.Α	03/09/2007

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

α) Εταιρικές Ανακοινώσεις

Ημερομηνία

Πρόσκληση στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 15η Οκτωβρίου 2007	27/09/2007
Ανακοίνωση αποχώρησης του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, κύριου Χαράλαμπου Κύρκου	15/10/2007
Αποφάσεις της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 15/10/2007	16/10/2007
Επικαιροποιημένη Έκθεση του Δ.Σ. σύμφωνα με τα άρθρα 9 του Ν. 3016/2002 και 289 του Χ.Α	06/11/2007
Ανακοίνωση - Πληρωμή Προσωρινού Μερίσματος Χρήσης 2007	06/11/2007
Ανακοίνωση - Τιμή διάθεσης στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων	09/11/2007
Ανακοίνωση - ΑΜΚ με καταβολή μετρητών με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων: Ημερομηνία αποκοπής και περίοδος διαπραγμάτευσης δικαιώματος προτίμησης	15/11/2007
Ανακοίνωση - Διάθεση Ενημερωτικού Δελτίου σχετικά με την Έκδοση 36.600.000 μετοχών	19/11/2007
Ανακοίνωση - Επιπλέον Πληροφορίες σχετικά με συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου των οικονομικών πληροφοριών εννεάμηνης περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007	4/12/2007
Ανακοίνωση - Ιδιωτική τοποθέτηση μετοχών στα πλαίσια αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π	11/12/2007
Ανακοίνωση - Επιτυχημένη ολοκλήρωση της Ιδιωτικής τοποθέτησης μετοχών στα πλαίσια αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	11/12/2007
Ανακοίνωση - Πλήρης Κάλυψη Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων	13/12/2007
Ανακοίνωση - Εισαγωγή και Έναρξη Διαπραγμάτευσης Μετοχών από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών	21/12/2007
Ανακοίνωση σύμφωνα με άρθρο 9 του Ν. 3556/2007	24/12/2007

Οι παραπάνω εταιρικές ανακοινώσεις είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Εταιρικές Ανακοινώσεις.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

Β) Δελτία Τύπου

Ημερομηνία

Δελτίο Τύπου -Αύξηση 72,5% στα κέρδη προ φόρων για τη χρήση του 2007	
Πρόταση για διανομή μερίσματος κατά 78% υψηλότερο από το 2005, ύψους € 0,64 / μετοχή	31/01/2007
Δελτίο Τύπου - Τακτική Γενική Συνέλευση	23/03/2007
Δελτίο Τύπου - Κέρδος €1.069. 863 από πώληση ακινήτου	26/03/2007
Δελτίο Τύπου- Αύξηση 88% στα καθαρά κέρδη για το Α τρίμηνο του 2007	30/04/2007
Δελτίο Τύπου- Αγορά ακινήτου συνολικής επιφάνειας 17.847,58 τ.μ. αντί συνολικού τιμήματος 24 εκατ. Ευρώ	15/06/2007
Δελτίο Τύπου - Αγορά δύο καταστημάτων από την Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. έναντι συνολικού τιμήματος 4,3 εκατ. Ευρώ	24/07/2007
Δελτίο Τύπου - Αγορά του 100% της εταιρείας RECO Real Property AD, ιδιοκτήτη ενός κτιρίου γραφείων & καταστημάτων στο κέντρο του Βελιγραδίου	27/07/2007
Δελτίο Τύπου -Αύξηση 89% στα καθαρά κέρδη για το Α εξάμηνο του 2007	30/07/2007
Δελτίο Τύπου - Υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση ρουμανικής εταιρείας, ιδιοκτήτριας ενός κτιρίου γραφείων στην περιοχή Πιπέρα του Βουκουρεστίου, το οποίο είναι υπό κατασκευή	08/08/2007
Δελτίο Τύπου - Απόκτηση του 99,99% του μετοχικού κεφαλαίου της "ELIADE TOWER S.A.", μιας Ρουμανικής Ανώνυμης Εταιρείας, ιδιοκτήτριας ενός κτιρίου γραφείων στην περιοχή Floreasca του Βουκουρεστίου στην Ρουμανία	23/08/2007
Δελτίο Τύπου - Υπογραφή προσυμφώνου αγοράς χαρτοφυλακίου εννέα ακινήτων (γραφεία, καταστήματα) στις πόλεις της Αθήνας, του Ηρακλείου και της Λάρισας	27/08/2007
Δελτίο Τύπου - Υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση ρουμανικής εταιρείας, ιδιοκτήτριας ενός κτιρίου καταστημάτων στο Ιάσιο, το οποίο είναι υπό κατασκευή	03/09/2007
Δελτίο Τύπου - 38% αύξηση στα ενοποιημένα καθαρά κέρδη του εννεαμήνου	
Διανομή προμερίσματος €0,32 ανά μετοχή	19/10/2007
Δελτίο Τύπου - Επιτυχημένη Ολοκλήρωση Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	13/12/2007
Δελτίο Τύπου - Υπογραφή οριστικού συμβολαίου για την απόκτηση εννέα ακινήτων (γραφείων και καταστημάτων) στις πόλεις της Αθήνας, του Ηρακλείου και της Λάρισας	24/12/2007

Τα παραπάνω δελτία τύπου είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Δελτία Τύπου.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

γ) Λοιπές Ανακοινώσεις

Ημερομηνία

Εταιρική Παρουσίαση στο πλαίσιο του Money Show	19/01/2007
Ενημέρωση αναλυτών για τα οικονομικά αποτελέσματα για τη χρήση 2006	31/01/2007
Ανακοίνωση - Επιτυχής παρουσία της εταιρείας στο πλαίσιο του Citigroup 2007 CEO Global Property Conference	12/03/2007
Σχολιασμός Δημοσιεύματος 18/05/2007	18/05/2007
Γεύμα Ενημέρωσης Τύπου - Ομιλία κ. Α. Καρυτινού	18/07/2007
Ενημέρωση Αναλυτών για τα οικονομικά αποτελέσματα του εξαμήνου που έληξε την 30 Ιουνίου 2007	30/07/2007
Παρουσίαση στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση στις 3.9.2007	03/09/2007
Παρουσίαση Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας με ημερομηνία 30.9.2007	06/11/2007

Οι παραπάνω λοιπές ανακοινώσεις είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Λοιπές Ανακοινώσεις.

δ) Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις

Ημερομηνία

Συνοπτικά Στοιχεία και Πληροφορίες Περιόδου 31/03/2007	30/04/2007
Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις 31/03/2007	30/04/2007
Συνοπτικά Στοιχεία και Πληροφορίες Περιόδου 30/06/2007	30/07/2007
Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις 30/06/2007	30/07/2007
Συνοπτικά Στοιχεία και Πληροφορίες Περιόδου 30/09/2007	19/10/2007
Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις 30/09/2007	19/10/2007

Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Οικονομικά Αποτελέσματα.

ε) Καταστάσεις Επενδύσεων

Ημερομηνία

Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2006	31/01/2007
Κατάσταση Επενδύσεων 30.06.2007	30/07/2007

Οι καταστάσεις επενδύσεων είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Οικονομικά Αποτελέσματα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

στ) Πίνακες Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων

Ημερομηνία

Πίνακας διάθεσης αντληθέντων κεφαλαίων 31/03/2007

30/04/2007

Πίνακας διάθεσης αντληθέντων κεφαλαίων 30/06/2007

30/07/2007

Οι πίνακες διάθεσης αντληθέντων κεφαλαίων είναι διαθέσιμοι στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Οικονομικά Αποτελέσματα.

ζ) Οικονομικές Καταστάσεις 2006

Ημερομηνία

Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις 2006 σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Π

31/01/2007

Συνοπτικά Οικονομικά Στοιχεία και Πληροφορίες 2006

31/01/2007

Επεξηγηματική Έκθεση Χρήσης 2006

08/05/2007

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Οικονομικά Αποτελέσματα.

η) Ετήσιο Δελτίο

Ημερομηνία

Ετήσιο Δελτίο 2006

01/03/2007

Το ετήσιο δελτίο είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Οικονομικά Αποτελέσματα.

κ) Ενημερωτικό Δελτίο για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με Δημόσια Προσφορά

Το ενημερωτικό δελτίο για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με Δημόσια Προσφορά είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Ενημερωτικά Δελτία.

λ) Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών

Ημερομηνία

Γνωστοποιήσεις συναλλαγών που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της υποχρέωσης που εισαγάγει το άρθρο 13 του ν.3340/2005 και το άρθρο 6 της Απόφασης 3/347/2005 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς

2007

Οι γνωστοποιήσεις συναλλαγών που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της υποχρέωσης που εισαγάγει το άρθρο 13 του ν.3340/2005 και το άρθρο 6 της Απόφασης 3/347/2005 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών.

7 ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

μ) Πρόγραμμα σκοπούμενων εταιρικών πράξεων. Ημερομηνία

Πρόγραμμα σκοπούμενων εταιρικών πράξεων για τη χρήση 2007	30/01/2007
Επικαιροποιημένο πρόγραμμα σκοπούμενων εταιρικών πράξεων για την χρήση 2007	06/11/2007

ν) Δημοσιοποίηση Σημαντικών Συμμετοχών σύμφωνα με τον Ν. 3556/2007

Πληροφορίες σχετικά με τη Δημοσιοποίηση σημαντικών συμμετοχών σύμφωνα με τον Ν. 3556/2007 είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Δημοσιοποίηση Σημαντικών Συμμετοχών σύμφωνα με τον Ν. 3556/2007.

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ



- **Οικονομικών Καταστάσεων**
- **Εκθέσεων Διαχείρισης των Διοικητικών Συμβουλίων**
- **Εκθέσεων Ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών**

Η ηλεκτρονική διεύθυνση διαδικτύου όπου αναρτώνται οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις χρήσεως, τα πιστοποιητικά ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή και οι εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι: <http://www.eurobankproperties.gr>.

Σχεδιασμός - Παραγωγή

Set-Up communication
services

Τηλ.: 210 685 0820



Σινιόσογλου 6, 142 34 Ν. Ιωνία • <http://www.eurobankproperties.gr>

ΤΟ ΕΤΗΣΙΟ ΔΕΛΤΙΟ ΕΧΕΙ ΣΥΝΤΑΧΘΕΙ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 8
ΤΗΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 5/204/14.11.2000 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ ΟΠΩΣ ΙΣΧΥΕΙ.