



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010

Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2010 σελίδες

A. ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	4
B. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	5
Γ ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	16
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	17
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	19
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	20
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	22
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	23
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	24
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	25
2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ.....	25
2.1 Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων	25
3 ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ.....	27
3.1 Συμμετοχή σε θυγατρικές.....	27
3.2 Ενοποίηση.....	27
3.3 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	28
3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος.....	28
3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	29
3.6 Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	30
3.7 Μισθώσεις.....	30
3.8 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	31
3.9 Εμπορικές απαιτήσεις.....	31
3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	31
3.11 Μετοχικό κεφάλαιο	31
3.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31
3.13 Τραπεζικά δάνεια	32
3.14 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία	32
3.15 Προβλέψεις	32
3.16 Αναγνώριση εσόδων.....	33
3.17 Έσοδα από τόκους.....	33
3.18 Διανομή μερισμάτων	33
3.19 Έξοδα από Τόκους	33
3.20 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων	33
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	34
4.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	34
4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	35
5 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ.....	36
5.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	36
6 ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	38
7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	40
8 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ.....	42
9 ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ.....	44
10 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	44
11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	45
12 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	45
13 ΔΑΝΕΙΑ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	46
14 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	48
15 ΈΣΟΔΑ.....	48
16 ΛΟΙΠΑ ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	49

17	ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ.....	49
18	ΛΟΙΠΑ ΈΞΟΔΑ.....	49
19	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	50
20	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	50
21	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	50
22	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	51
23	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	51
24	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ.....	54

Δ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2010 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010

Ε. ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

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

Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του ν. 3556/2007

Δηλώνουμε ότι, εξ όσων γνωρίζουμε, Η ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2010, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 31 Ιανουαρίου 2011

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Βασίλειος Βαφειάδης

Πρόεδρος Δ.Σ.
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό
Μέλος Δ.Σ.

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

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του Κ.Ν.2190/1920, σας παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» για τις Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2010. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007, την δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης του άρθρου 2 παρ. 2 του Ν. 3873/2010, τις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2010, τις Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, ως και την Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Το 2010, ήταν μια δύσκολη κατά γενική ομολογία χρονιά όχι μόνο για τον κλάδο των εμπορικών ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος μας, αλλά και για το σύνολο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Νοτιοανατολική Ευρώπη. Παρά την δύσκολη οικονομική συγκυρία, ο Όμιλος κατάφερε να βελτιώσει την λειτουργική του κερδοφορία και να εδραιωθεί στην κορυφή του Ελληνικού Real Estate. Η Εταιρεία παρέμεινε πιστή στην στρατηγική της διατηρώντας υψηλά τα επενδυτικά της standards πραγματοποιώντας μόνο μια μικρή επένδυση και τρεις πωλήσεις καταστημάτων με υψηλές υπεραξίες. Αποτέλεσμα των παραπάνω ήταν η περαιτέρω μικρή αύξηση της ρευστότητας της.

Στο 2010 χαρακτηρίστηκε από την πτωτική τάση στις αξίες των ακινήτων με αποτέλεσμα η εύλογη αξία τους να είναι μικρότερη κατά €27.255. Τα αποτελέσματα της Εταιρείας επιβαρυνθήκαν επιπλέον από την έκτακτη φορολόγηση ύψους €4.380, από περαίωση βάση του ν.3888/2010 των φορολογικών υποχρεώσεων της εταιρείας ΕΛΔΕΠΑ ύψους € 796 και την νομιμοποίηση ημιπαιθρεών και λοιπών χώρων ύψους €1.245.

Την 31/12/2010 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 55 ακίνητα. Τα περισσότερα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας βρίσκονται στην Ελλάδα, 37 εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τα υπόλοιπα 12 βρίσκονται σε άλλες μεγάλες πόλεις της Ελλάδας. Στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, η Εταιρεία κατέχει δύο (2) εμπορικά ακίνητα στην Σερβία, τρία (3) στην Ρουμανία και ένα (1) στην Ουκρανία.

Την 31/12/2010, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε περίπου 326.724τ.μ. με εύλογη αξία €638.752 όπως αποτιμήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για την χρήση 2010 ανέρχεται €45.214 (το οποίο περιλαμβάνει έσοδα από πωλήσεις τριών επενδυτικών ακινήτων ποσού €570 καθώς και έσοδα κοινοχρήστων ποσού €1.086) έναντι €42.757, παρουσιάζοντας αύξηση €2.457 ή 5,75%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα έσοδα από μισθώσεις ποσού €43.558 έναντι €40.956 αύξηση ποσού €2.602 ή 6%.

Η συνολική διαφορά των €2.602 προκύπτει κυρίως από την ωρίμανση των επενδύσεων στην Ελλάδα οι οποίες αποκτήθηκαν το τελευταίο τρίμηνο του 2009.

Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Οι ζημίες του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2010 ανήλθαν σε €27.255 έναντι κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία €4.533 της προηγούμενης περιόδου. Η πτώση που εμφανίζεται στην αποτίμηση του χαρτοφυλακίου θεωρείται εύλογη δεδομένων των μακροοικονομικών προβλημάτων στην πραγματική οικονομία και στον κλάδο του real estate ειδικότερα όπως προαναφέραμε.

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

Λειτουργικά Κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για της χρήση 2010 ανήλθαν σε €10.622 έναντι €39.804 της προηγούμενης χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και λοιπά έσοδα, ανήλθαν σε ποσό € 37.789 έναντι ποσού €34.590, της προηγούμενης χρήσης, μια αύξηση ποσού €3.199 ή 9 %. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών κατά €2.602 ενώ τα λειτουργικά κόστη έχουν παρουσιάσει μείωση παρόλο την αύξηση του ΦΠΑ από 19% σε 23%.

Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2010 ανήλθαν σε €6.899 έναντι €7.994 της προηγούμενης χρήσης, μια μείωση ποσού €1.095 ή 14%. Η μείωση αυτή αντικατοπτρίζει τη μείωση των καταθετικών επιτοκίων κατά την διάρκεια της χρήσης 2010.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2010 ανήλθαν σε €2.855 έναντι €3.449 της προηγούμενης χρήσης, μια μείωση ποσού €594 ή 17% που αντικατοπτρίζει την επιτυχημένη αναδιαπραγμάτευση των επιτοκίων των δανειακών συμβάσεων με τις Τράπεζες το 2009.

Φόρος Εισοδήματος Ο φόρος εισοδήματος για τον Όμιλο για την χρήση 2010 ανήλθε σε €6.665 (ποσό το οποίο περιλαμβάνει πρόβλεψη για έκτακτη εισφορά του Νόμου 3808/2009 ποσού €4.380 καθώς και προσθετό φόρο από την περαιώσει βάση του ν.3888/2010 των φορολογικών υποχρεώσεων της εταιρείας ΕΛΔΕΠΑ πόσου €796) έναντι €4.746 μια αύξηση πόσου €1.919 η 40%. Όπως αναφέρεται στην σημείωση 19 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Καταστάσεων, η Εταιρεία φορολογείται 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.

Καθαρά κέρδη μετά από φόρους: Συνέπεια των παραπάνω, τα καθαρά κέρδη της χρήσης 2010 ανήλθαν σε €8.001 έναντι €39.603 της προηγούμενης χρήσης μια μείωση ποσού €31.602 ή 80%.

Ίδιες μετοχές: Η Εταιρεία εντός του 2010 προέβη σε αγορά 329.986 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €2.002 με μέση τιμή κτήσης €6.07 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16 Μαρτίου 2009, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 παρ. 5 έως 13 και επόμενα του Κ.Ν. 2190/1920, πριν την τροποποίησή του από το Ν.3604/2007. Στις 31 Δεκεμβρίου 2009 η Εταιρεία κατείχε 348.360 ίδιες μετοχές.

Βασικοί Δείκτες

Ο Όμιλος αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοση του σε μηνιαία βάση εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από του στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα του Ομίλου μετράται κάνοντας χρήση χρηματοοικονομικών δεικτών απόδοσης που χρησιμοποιούνται διεθνώς:

	31.12.2010	31.12.2009
Δείκτης Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	3.5x	9x
Δείκτης Μόχλευσης		
Υποχρεώσεις Προς Σύνολο Ενεργητικού(Debt to Total Assets)	14%	14%
Δάνεια προς επενδύσεις (LTV)	15%	15%
Αγορά		
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	€11,49	€11,94

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

Fund from Operations (Κεφάλαια από την Λειτουργία)

Με σκοπό την καλύτερη κατανόηση των οικονομικών αποτελεσμάτων του Ομίλου θα χρησιμοποιήσουμε την μέθοδο «Κεφάλαια από την Λειτουργία» (Funds from Operations FFO). Η μέθοδος αυτή είναι καλύτερη για την κατανόηση της απόδοσης των εταιρειών επενδύσεων ακινήτων συγκριτικά με τα κέρδη περιόδου:

	31.12.2010	31.12.2009	Μεταβολή	%
Κεφάλαια από την λειτουργία (FFO)	35.234	34.436	798	2 %

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

Κατά την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010, η εταιρεία προχώρησε σε πώληση τριών ακινήτων επένδυσης με αποτέλεσμα να εμφανίσει κέρδη €570 στα αποτελέσματα της περιόδου. Οι προαναφερόμενες πωλήσεις είχαν ως αποτέλεσμα την απώλεια εσόδου από ενοίκια ποσού €410 στην χρήση 2010.

Την 30 Απριλίου 2010, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τμήματος του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7, στην Αθήνα. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε ισόγειο πλέον χώρων βοηθητικής χρήσης συνολικής επιφάνειας 385 τμ και 36 θέσεις στάθμευσης σε τρία υπόγεια επίπεδα. Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε €1.214 (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 14) . Σύμφωνα με εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ) η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε €1.300.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Είναι αναμφίβολο ότι σε μία περίοδο όπου το Ευρωπαϊκό Real Estate δείχνει σημάδια σταθεροποίησης, οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα έχουν επηρεάσει σημαντικά όχι μόνο τις εταιρείες ακινήτων αλλά και το σύνολο των εμπορικών δραστηριοτήτων. Η περίοδος της ύφεσης που διανύουμε χρειάζεται υπομονή και επιλεκτικές τοποθετήσεις. Περιμένουμε μία επιπλέον πίεση στην αγορά του high street retail, ενώ θεωρούμε ότι κατά την διάρκεια του 2011 θα παρουσιασθούν ελκυστικές επενδυτικές προτάσεις.

Η εταιρεία μας έχει μείνει σταθερά προσανατολισμένη στο θεμελιώδη επενδυτικό της στόχο που είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της. Το υψηλής ποιότητας χαρτοφυλάκιο ακινήτων που παράγει σταθερό εισόδημα , οι μικρές δανειακές υποχρεώσεις και η πολύ μεγάλη για την εποχή ρευστότητα καθιστούν την εταιρεία κυρίαρχη στις αγορές της Ελλάδος και της Νέας Ευρώπης.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΡΙΣΚΑ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Κατά την περίοδο αναφοράς ο Όμιλος είχε ζημιές από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, το οποίο αντικατοπτρίζει τα μακροοικονομικά προβλήματα στην πραγματική οικονομία και στον κλάδο του real estate ειδικότερα. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου. Ωστόσο λόγω των μακροχρόνιων μισθώσεων και της ποιότητας των ενοικιαστών η επίπτωση στις ταμειακές ροές από επενδύσεις σε ακίνητα προβλέπεται να είναι σχετικά σταθερή.

Επισφάλειες από μισθωτές

Τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ωστόσο ο Όμιλος, έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές εταιρείες στην Ελλάδα και την Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη και αυτό θα εξομαλύνει την επίδραση των μεμονωμένων περιπτώσεων που τυχόν δεν θα μπορούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.

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

Κίνδυνος Επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου για τον Όμιλο προκύπτει κυρίως από μακροχρόνιες χρηματοοικονομικές μισθώσεις και τραπεζικό δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου καθώς και τον υψηλό όγκο επενδύσεων κεφαλαίων σε προθεσμιακές καταθέσεις που έχει ο Όμιλος. Η συνεχής μείωση των επιτοκίων θα έχει ως αποτέλεσμα μειωμένα έσοδα από τόκους, γεγονός που αντισταθμίζεται από τα μειωμένα χρηματοοικονομικά έξοδα.

Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη καθώς ο Όμιλος συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές με ελάχιστο χρονικό ορίζοντα 12 ετών τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο μέχρι 2%.

Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η Εταιρεία έχει επεκταθεί σε επενδύσεις στην Νοτιοανατολική Ευρώπη. Η Εταιρεία έχει επενδύσεις στην Ρουμανία, Ουκρανία και Σερβία. Η έλλειψη εξοικείωσης με το τοπικό νομοθετικό πλαίσιο, δεδομένου του αυξημένου αριθμού χωρών στις οποίες ο Όμιλος έχει επεκταθεί, θα μπορούσε να καταλήξει σε αυξημένους φόρους και κυρώσεις σε τοπικό και διεθνές επίπεδο. Για την αποφυγή αυτού του κινδύνου έχουμε συμβούλους σε κάθε χώρα, π.χ. νομικούς συμβούλους και λογιστές, για να μας συμβουλεύουν πριν από κάθε επένδυση την οποία πραγματοποιούμε, όπως επίσης και μετά την υλοποίησή της, σχετικά με το εποπτικό καθεστώς, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις μας.

Εξωτερικοί Παράγοντες

Η Εταιρεία έχει επενδύσεις στην Ελλάδα, την Ρουμανία, την Σερβία και την Ουκρανία. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από εξωτερικούς παράγοντες όπως η πολιτική αστάθεια, η οικονομική αστάθεια και αλλαγές στα φορολογικά καθεστάτα.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24 περιγράφονται αναλυτικά στην σημείωση 23 της Ετησίας Οικονομικής Έκθεσης για το δωδεκάμηνο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2010.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

i. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία συμμορφούμενη με τις επιταγές του νόμου 3873/2010 έχει θεσπίσει και ακολουθεί Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης ο οποίος είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας www.eurobankproperties.gr

ii. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία πλέον των προβλέψεων του νόμου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει θεσπίσει Επιτροπή Αποδοχών στην οποία έχει εκχωρήσει την αρμοδιότητα εξέτασης καθορισμού της πολιτικής παροχών του προσωπικού της Εταιρείας.

Το Δ.Σ. της Εταιρείας απαρτίζεται κατά πλειοψηφία από μη εκτελεστικά μέλη.

Με απόφαση του Δ.Σ. έχει θεσπιστεί διαδικασία αξιολόγησης της απόδοσης του ίδιου και των επιτροπών του η οποία λαμβάνει χώρα τουλάχιστον ανά διετία.

Οι ανωτέρω πρακτικές αναφέρονται εκτενέστερα στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που ακολουθεί η Εταιρεία και ο οποίος είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της www.eurobankproperties.gr

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

iii. Περιγραφή του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων αναφορικά με τη σύνταξη των Εταιρικών και Ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Το Δ.Σ. της Εταιρείας έχει την τελική ευθύνη παρακολούθησης της επάρκειας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας συμπεριλαμβανομένου του συστήματος εσωτερικού ελέγχου για την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, το οποίο έχει σχεδιαστεί για να παρέχει εύλογη και όχι απόλυτη διαβεβαίωση σχετικά με την προστασία των περιουσιακών στοιχείων (α) από την άνευ αδείας χρήση ή εκχώρηση τους (β) την διατήρηση κατάλληλων λογιστικών αρχείων και την αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που χρησιμοποιείται ενδοεταιρικά ή προς δημοσίευση. Αυτοί οι έλεγχοι είναι σχεδιασμένοι με σκοπό τον περιορισμό και όχι την εξάλειψη του κινδύνου αποτυχίας επίτευξης των εταιρικών στόχων λόγω συνθηκών που μπορεί να προβλεφθούν και μπορούν να παρέχουν εύλογη και όχι απόλυτη διαβεβαίωση για κάθε πιθανή ανακρίβεια ή ζημιά.

Κώδικας Δεοντολογίας

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Κώδικα Δεοντολογίας που υπογράφεται και ακολουθείται από όλο το προσωπικό.

Οργανωτική Δομή

Η οργανωτική δομή της Εταιρείας είναι σαφής. Η διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και δεξιοτήτων του προσωπικού εξασφαλίζεται μέσω αυστηρών διαδικασιών πρόσληψης και αξιολόγησης της απόδοσης των.

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες

Με απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας έχουν θεσπιστεί εγκριτικά όρια για όλους τους τύπους των πληρωμών μέσω τραπεζικών λογαριασμών - εμβασμάτων ή/και εκδόσεως επιταγών και λοιπών αρμοδιοτήτων που είναι σχετικές με την διαχείριση των εταιρικών περιουσιακών στοιχείων.

Πληροφοριακά Συστήματα

Η Εταιρεία έχει αναπτύξει πληροφοριακά συστήματα τα οποία υποστηρίζουν ενεργά τους μακροπρόθεσμους εταιρικούς στόχους. Όλες οι σημαντικές επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας καλύπτονται από επαρκείς πολιτικές και διαδικασίες.

Σχεδιασμός – Παρακολούθηση

Επαρκείς αναλυτικοί προϋπολογισμοί καταρτίζονται οι οποίοι υπόκεινται σε συνεχή παρακολούθηση.

Αντιπαραβολές πραγματοποιούνται μεταξύ πραγματικών, ιστορικών και προϋπολογισμένων λογαριασμών εξόδων με επαρκή λεπτομερή εξήγηση όλων των σημαντικών αποκλίσεων.

Λογιστικό Πρόγραμμα

Ένα επαρκές λογιστικό πρόγραμμα είναι εγκατεστημένο το οποίο παρέχει στην Διοίκηση δείκτες που προσμετρούν την χρηματοοικονομική και επιχειρησιακή αποδοτικότητα της Εταιρείας. Ανάλυση των αποτελεσμάτων πραγματοποιείται σε μηνιαία βάση καλύπτοντας όλα τα σημαντικά πεδία της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Πλαίσιο Εσωτερικού Ελέγχου

Η εξασφάλιση αποτελεσματικής εταιρικής διακυβέρνησης θεωρείται πολύ σημαντικός στόχος για την Εταιρεία. Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου αξιολογείται σε διαρκή βάση με σκοπό να επιβεβαιωθεί η διατήρηση ενός ασφαλούς και αποτελεσματικού περιβάλλοντος ελέγχου.

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

Το ετήσιο πλάνο ελέγχου το οποίο έχει καταρτιστεί βάσει της πρότερης αξιολόγησης κινδύνων, και το οποίο παρέχει εύλογη διαβεβαίωση ως προς τις βασικές εταιρικές δραστηριότητες και τους οικονομικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, εγκρίνεται σε ετήσια βάση από την Επιτροπή Ελέγχου

Ειδικές επιχειρησιακές διαδικασίες έχουν θεσπιστεί για τις περιοχές που ενέχουν υψηλό κίνδυνο απάτης, συμπεριλαμβανομένων περιοχών που σχετίζονται με συναλλαγές με προμηθευτές και κάθε είδους πληρωμών. Αυτές οι διαδικασίες περιγράφουν όλα τα εγκριτικά στάδια που απαιτούνται προκειμένου να εξασφαλιστεί ο αποτελεσματικός έλεγχος των συναλλαγών αυτών

Η Επιτροπή Ελέγχου επιλαμβάνεται όλων των σοβαρών θεμάτων ελέγχου που εγείρονται τόσο από την διοίκηση όσο και από τους εσωτερικούς και εξωτερικούς ελεγκτές και υποβάλει τις διαπιστώσεις της στο Δ.Σ. Για όλες τις διαπιστωμένες αδυναμίες του συστήματος εσωτερικού ελέγχου η Επιτροπή Ελέγχου διασφαλίζει ότι η διοίκηση θα λάβει όλα τα απαραίτητα διορθωτικά μέτρα

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία έχει δημιουργήσει τις κατάλληλες δομές και διαδικασίες προκειμένου να αξιολογήσει και να διαχειριστεί τους κινδύνους σχετικά με τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων. Συναντήσεις των ανώτατων στελεχών της Εταιρείας πραγματοποιούνται σε εβδομαδιαία βάση προκειμένου να εξετάσουν τα τρέχοντα θέματα τα εταιρείας συμπεριλαμβανομένων θεμάτων σχετικά με τις οικονομικές καταστάσεις και θεμάτων απάτης

iv. Αναφορά σε πληροφοριακά στοιχεία (γ), (δ), (στ) , (η) και (θ) της παραγράφου 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK

- Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK εμπεριέχονται ήδη σε άλλο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ 7 του ν.3556/2007.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (δ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, δεν υφίστανται κανενός είδους τίτλοι της Εταιρείας οι οποίοι να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (στ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, δεν υφίσταται κανενός είδους περιορισμός στα δικαιώματα ψήφου.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (η) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας προϋποθέτει την παροχή έγκρισης από την Γ.Σ. σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κ.ν. 2190/1920. Ο διορισμός των μελών του Δ.Σ. γίνεται από την Γ.Σ. κατόπιν σχετικής πρότασης του Δ.Σ. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Δ.Σ. η απόφαση λαμβάνεται από το Δ.Σ. και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γ.Σ.
- Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, εμπεριέχονται ήδη σε άλλο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ 7 του ν.3556/2007.

v. Πληροφοριακά στοιχεία για τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων

• Βασικές εξουσίες

Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της εταιρείας, συγκαλούμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την εταιρεία, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

- **Τρόπος λειτουργίας της Γ.Σ., περιγραφή των δικαιωμάτων των Μετόχων & του τρόπου άσκησης τους**

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

Το Δ.Σ. διασφαλίζει ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων διευκολύνουν την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι ενημερώνονται για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερήσιας διάταξης, και των δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση. Αναλυτικότερα σχετικά με την προετοιμασία της Γ.Σ σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Νόμου 3884/2010, η Εταιρεία αναρτά στον ιστότοπό της είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, τόσο στην ελληνική όσο και στην αγγλική γλώσσα, πληροφορίες σχετικά με:

- την ημερομηνία, την ώρα και τον τόπο σύγκλησης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων,
 - τους βασικούς κανόνες και τις πρακτικές συμμετοχής, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος εισαγωγής θεμάτων στην ημερήσια διάταξη και υποβολής ερωτήσεων, καθώς και των προθεσμιών εντός των οποίων τα δικαιώματα αυτά μπορούν να ασκηθούν,
 - τις διαδικασίες ψηφοφορίας, τους όρους αντιπροσώπευσης μέσω πληρεξουσίου και τα χρησιμοποιούμενα έντυπα για ψηφοφορία μέσω πληρεξουσίου,
 - την προτεινόμενη ημερήσια διάταξη της συνέλευσης, συμπεριλαμβανομένων σχεδίων των αποφάσεων προς συζήτηση και ψήφιση, αλλά και τυχόν συνοδευτικών εγγράφων,
 - τον προτεινόμενο κατάλογο υποψηφίων μελών του Δ.Σ. και τα βιογραφικά τους (εφόσον υπάρχει θέμα εκλογής μελών), και
 - το συνολικό αριθμό των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου κατά την ημερομηνία της σύγκλησης.
- i. Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρείας, ο Γενικός Διευθυντής και οι Πρόεδροι των επιτροπών του Δ.Σ. παρίστανται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων, προκειμένου να παρέχουν πληροφόρηση και ενημέρωση επί θεμάτων που τίθενται προς συζήτηση και επί ερωτήσεων ή διευκρινίσεων που ζητούν οι μέτοχοι. Επιπλέον, στην Γενική Συνέλευση των μετόχων παρίσταται και ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.
 - ii. Κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης, προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ένας ή δύο από τους παρόντες μετόχους ή αντιπροσώπους μετόχων που ορίζει ο Πρόεδρος εκτελούν χρέη προσωρινών γραμματέων.
 - iii. Μετά την επικύρωση του πίνακα των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Γενική Συνέλευση εκλέγει αμέσως το οριστικό προεδρείο, το οποίο συγκροτείται από τον Πρόεδρο και έναν ή δύο γραμματείς που εκτελούν και χρέη ψηφολεκτών. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και τις προβλέψεις του καταστατικού της Εταιρείας.
 - iv. Περίληψη των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων καθίσταται διαθέσιμη στον ιστότοπο της εταιρείας εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, μεταφρασμένη στην αγγλική.
 - v. Στη Γ.Σ. της Εταιρείας δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει κάθε μέτοχος που εμφανίζεται με την ιδιότητα αυτή στα αρχεία του φορέα στον οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες της Εταιρείας. Η άσκηση των εν λόγω δικαιωμάτων δεν προϋποθέτει την δέσμευση των μετοχών του δικαιούχου ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας. Ο μέτοχος μπορεί να διορίσει αντιπρόσωπο εφόσον το επιθυμεί. Κατά τα λοιπά η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 (άρθρο 28^α).

vi. Πληροφοριακά στοιχεία για το Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές του

- **Σύνθεση & Τρόπος Λειτουργίας Δ.Σ.**

Η Εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από τέσσερα (4) κατ' ελάχιστο έως εννέα (9) μέλη, η πλειοψηφία των οποίων πρέπει να είναι μη εκτελεστικά εκ των οποίων τουλάχιστον δύο (2) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά. Όλα τα μέλη του Δ.Σ. εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση η οποία καθορίζει και τον χρόνο της θητείας τους. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να εκλεγεί και νομικό πρόσωπο.

Η παρούσα σύνθεση του Δ.Σ. περιλαμβάνει τα ακόλουθα έξι (6) μέλη:

Νικόλαος Μπέρτσος, Εκτελεστικός Πρόεδρος
Οδυσσέας Αθανασίου, Α Αντιπρόεδρος μη Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Γαλέτας, Β Αντιπρόεδρος μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Βαφειάδης, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κατσιμπής, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Χρυσικός, Εκτελεστικό Μέλος

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέγει από τα μέλη του τον Πρόεδρο και έναν έως τρεις Αντιπρόεδρους. Όταν ο Πρόεδρος απουσιάζει, κωλύεται ή δεν υπάρχει, τα καθήκοντά του (όπως αυτά ορίζονται με διατάξεις του νόμου ή του καταστατικού) ασκεί ο πρώτος Αντιπρόεδρος. Σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος του Αντιπροέδρου, καθήκοντα Προέδρου ασκεί κατά σειρά ο δεύτερος ή ο τρίτος Αντιπρόεδρος ή ένας σύμβουλος που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να συνεδριάζει εγκύρως, πλην της έδρας της εταιρείας, και οπουδήποτε η εταιρεία έχει εγκατάσταση επιχειρηματικής δραστηριότητας ή θυγατρική εταιρεία.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συνεδριάζει και με τηλεδιάσκεψη. Το Δ.Σ. συνεδριάζει με την απαραίτητη συχνότητα που εξασφαλίζει την αποτελεσματική επιτέλεση των καθηκόντων του.

Στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου προΐσταται ο Πρόεδρος αυτού, ο οποίος δύναται να ορίζει πρόσωπο που θα ασκεί καθήκοντα Γραμματέα του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει με πλειοψηφία του αριθμού των παρόντων ή/και των νόμιμα εκπροσωπούμενων μελών του. Τα πρακτικά των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου υπογράφονται είτε από τον Πρόεδρο αυτού, είτε από οποιοδήποτε από τους Αντιπροέδρους ή τον Γενικό Διευθυντή είτε από τον Γραμματέα του Διοικητικού Συμβουλίου, κάθε ένας εκ των οποίων δικαιούται επίσης να εκδίδει αντίγραφα και αποσπάσματα αυτών.

- **Σύνθεση και Τρόπος Λειτουργίας Επιτροπών του Δ.Σ.**

Επιτροπή Ελέγχου

- Η Επιτροπή Ελέγχου είναι επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου και συγκροτείται με σκοπό την υποβοήθηση του για την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά τη διαδικασία οικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της εταιρείας και των θυγατρικών της με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, τη διαδικασία του συστήματος ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας.
- Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας κατόπιν σχετικής πρότασης του Δ.Σ. Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από δύο (2) τουλάχιστον μη εκτελεστικά μέλη και ένα ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου το οποίο προεδρεύει των συνεδριάσεών της και έχει εμπειρία/γνώση χρηματοοικονομικών και λογιστικών θεμάτων.
- Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει όσες φορές κρίνεται αναγκαίο, τουλάχιστον όμως τέσσερις φορές το χρόνο μετά από πρόσκληση του Προέδρου και συναντά τον τακτικό ελεγκτή της εταιρείας χωρίς την παρουσία των μελών της Διοίκησης της εταιρείας τουλάχιστον δύο φορές το χρόνο.

Η παρούσα σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνει τα ακόλουθα τρία (3) μέλη:

Βασίλειος Βαφειάδης, Πρόεδρος
Οδυσσέας Αθανασίου, Γραμματέας
Νικόλαος Γαλέτας, Μέλος

Επενδυτική Επιτροπή

- Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για τη λήψη οποιασδήποτε απόφασης σχετίζεται με την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της εταιρείας αλλά και με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, ρευστοποίησης υπαρχουσών, και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων όπως, επί παραδείγματι, νέες μισθώσεις ή επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων.
- Η Επενδυτική Επιτροπή (Ε.Ε.) αποτελείται από πέντε (5) έως έξι (6) μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, ένα εκ των οποίων είναι υποχρεωτικά ο Γενικός Διευθυντής της εταιρείας, ο οποίος ενεργεί και ως Πρόεδρος αυτής και είναι το ιεραρχικά ανώτερο μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής.
- Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά τον μήνα ή όποτε άλλοτε κρίνεται (από οποιοδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της.

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

Η παρούσα σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής περιλαμβάνει τα ακόλουθα έξι (6) μέλη:

Γεώργιος Χρυσικός, Πρόεδρος
Νικόλαος Γαλέτας, Γραμματέας
Οδυσσεύς Αθανασίου, Μέλος
Βασίλειος Βαφειάδης, Μέλος
Γεώργιος Κατσιμπής, Μέλος
Νικόλαος Μπέρτσος, Μέλος

Επιτροπή Αποδοχών

- Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας εκχωρεί στην Επιτροπή Αποδοχών την αρμοδιότητα εξέτασης καθορισμού της πολιτικής παροχών του προσωπικού της Εταιρείας. Ειδικότερα, Η Επιτροπή Αποδοχών εισηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο τις κάθε είδους παροχές που καταβάλλονται στα εκτελεστικά, διευθυντικά και ανώτερα διοικητικά στελέχη και παράλληλα ρυθμίζει θέματα που αφορούν τη γενικότερη πολιτική αμοιβών της εταιρείας.
- Η επιτροπή αποτελείται από τρία (3) μέλη, η πλειονότητα των οποίων είναι μη εκτελεστικά. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας και πρέπει να έχει την ιδιότητα μη εκτελεστικού μέλους. Σε περίπτωση συμμετοχής εκτελεστικού μέλους στην σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών, το μέλος αυτό κωλύεται να συμμετάσχει στην συζήτηση και λήψη αποφάσεων επί παντός θέματος που αναφέρεται στις δικές του αποδοχές.
- Η Επιτροπή Αποδοχών συγκαλείται με πρόσκληση του Προέδρου και συνεδριάζει όσες φορές κρίνεται αναγκαίο, τουλάχιστον μια φορά το χρόνο.

Η παρούσα σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών περιλαμβάνει τα ακόλουθα τρία (3) μέλη:

Βασίλειος Βαφειάδης, Πρόεδρος
Γεώργιος Κατσιμπής, Μέλος
Γεώργιος Χρυσικός, Μέλος

Αναλυτικότερες πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία των ανωτέρω Επιτροπών παρέχονται στον ιστότοπο της Εταιρείας www.eurobankproperties.gr όπου και βρίσκονται αναρτημένοι οι κανονισμοί λειτουργίας τους.

Πρόσθετες πληροφορίες σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 του Ν. 3556/2007 και το άρθρο 2 της Απόφασης 7/448/11.10.2007 της ΕΚ – Επεξηγηματική έκθεση

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 31.12.2010, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. κατέχει ποσοστό 55,54% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η Lamda Development A.E. κατέχει ποσοστό 14,76% 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

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

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

Οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου για την έκδοση νέων μετοχών, χωρίς περαιτέρω έγκριση από τη Γενική Συνέλευση, έχουν ως εξής:

Με την από 13.03.2008 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας εξουσιοδοτήθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 14 του κ.ν. 2190/1920, για πέντε (5) έτη, να θεσπίζει πρόγραμμα διάθεσης δικαιωμάτων προαίρεσως αγοράς μετοχών, σύμφωνα με την παρ. 13 του άρθρου 13 του κ.ν. 2190/1920, στο προσωπικό και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών, αυξάνοντας ενδεχομένως το μετοχικό κεφάλαιο και εκδίδοντας νέες μετοχές. Η απόφαση δεν έχει υλοποιηθεί μέσα στη χρήση λόγω της αλλαγής του θεσμικού πλαισίου.

Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την απόκτηση ιδίων μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να προβαίνει σε αγορά ιδίων μετοχών της Εταιρείας, στο πλαίσιο απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 16.03.2009 που αποφάσισε πρόγραμμα απόκτησης ιδίων μετοχών, σύμφωνα με το άρθρο 16 του κ.ν. 2190/1920, δυνάμει της οποίας εξουσιοδοτήθηκε επίσης να ρυθμίσει κάθε επιμέρους θέμα για την εφαρμογή του προγράμματος αυτού.

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

Δυνάμει της από 16/3/2009 απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρείας, έχει παρασχεθεί αρμοδιότητα στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου Νικόλαο Μπέρτσο και το μέλος Γεώργιο Χρυσικό όπως από κοινού προβαίνουν στην απόκτηση 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.

Με τιμή,

Μαρούσι, 31 Ιανουαρίου 2011

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσο

Γεώργιος Χρυσικός

Βασίλειος Βαφειάδης

Πρόεδρος Δ.Σ.
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό
Μέλος Δ.Σ.

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

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010

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

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της “Eurobank Properties – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας”

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της “Eurobank Properties – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας” (η Εταιρεία), που αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2010 και τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις.

Ευθύνη Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει 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 Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν τη συμμόρφωσή μας με τους κανόνες δεοντολογίας και το σχεδιασμό και διενέργεια του ελέγχου μας με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις είναι 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 παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της γνώμης μας.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43α του Κ.Ν. 2190/1920.

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

- β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις ανωτέρω ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν 2190/1920.

Αθήνα, 1^η Φεβρουαρίου 2011

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Μάριος Ψάλλης

ΑΜ ΣΟΕΛ 38081



Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Ενοποιημένος και εταιρικός ισολογισμός

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	638.752	669.000	497.048	513.822
Ενσώματα πάγια στοιχεία	8	1.740	1.734	1.740	1.732
Άυλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		335	335	-	-
Συμμετοχή σε θυγατρικές	9	-	-	64.951	69.768
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		683	709	-	-
		641.510	671.778	563.739	585.322
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10	4.017	5.213	5.739	7.202
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	165.564	166.848	160.160	159.288
		169.581	172.061	165.899	166.490
		811.091	843.839	729.638	751.812
Σύνολο Ενεργητικού					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	12	129.930	129.930	129.930	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	12	466.749	466.749	466.749	466.749
Αγορά Ίδιων μετοχών	12	(4.579)	(2.577)	(4.579)	(2.577)
Λοιπά αποθεματικά		10.778	9.335	9.203	8.566
Αποθεματικό αναπροσαρμογής		558	558	558	558
Κέρδη εις νέο		95.734	122.449	93.368	114.955
		699.170	726.444	695.229	718.181
Αναβαλλόμενο Έσοδο		-	145	-	145
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	13	64.138	97.445	18.363	20.463
		64.138	97.445	18.363	20.463
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	9.337	12.324	7.076	7.558
Μερίσματα πληρωτέα	20	-	29	-	29
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		5.349	3.436	5.115	3.234
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	13	33.097	4.016	3.855	2.202
		47.783	19.805	16.046	13.023
		111.921	117.395	34.409	33.631
Σύνολο υποχρεώσεων					
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων					
		811.091	843.839	729.638	751.812

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Ενοποιημένη και Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων

Σημείωση	Όμιλος Έτος που έληξε		Εταιρεία Έτος που έληξε		
	2010	2009	2010	2009	
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα	15	44.644	42.037	35.578	32.847
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		570	720	570	720
		45.214	42.757	36.148	33.567
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	(27.255)	4.533	(18.751)	9.474
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων		(200)	(508)	(163)	(424)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		(1.064)	(1.163)	(782)	(809)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	(3.158)	(2.717)	(1.220)	(1.471)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	(1.435)	(1.431)	(1.418)	(1.420)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	8	(66)	(47)	(66)	(47)
Λοιπά έσοδα		88	681	86	662
Λοιπά έξοδα	18	(1.502)	(2.301)	(1.034)	(1.310)
Λειτουργικά κέρδη		10.622	39.804	12.800	38.222
Έσοδα από τόκους		6.899	7.994	6.812	7.941
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(2.855)	(3.449)	(444)	(1.151)
Κέρδη προ φόρων		14.666	44.349	19.168	45.012
Φόρος Εισοδήματος	19	(6.665)	(4.746)	(6.574)	(4.659)
Καθαρά κέρδη περιόδου		8.001	39.603	12.594	40.353

Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)

- Βασικά και Προσαρμοσμένα	21	0,13	0,65	0,21	0,66
----------------------------	----	------	------	------	------

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Ενοποιημένη και Εταιρική κατάσταση συνολικών εσόδων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε 31/12/2010	31/12/2009	Έτος που έληξε 31/12/2010	31/12/2009
Καθαρά Κέρδη περιόδου	8.001	39.603	12.594	40.353
Λοιπά έσοδα μετά από φόρους :				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα, μετά από φόρους	179	170	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων	179	170	-	-
Συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	8.180	39.773	12.594	40.353
Τα καθαρά κέρδη που αναλογούν σε				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	8.180	39.773	12.594	40.353
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	8.180	39.773	12.594	40.353

Οι παρούσες ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 31 Ιανουαρίου 2011 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Πρόεδρος Δ.Σ.	Γενικός Διευθυντής Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	Υπεύθυνος Λογιστηρίου
Νικόλαος Α. Μπέρτσος	Γεώργιος Χρυσικός	Στυλιανός Προμπονάς	Ευάγγελος Τέντης

Σημειώσεις επί 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	Ίδιες Μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2009		129.930	466.749	-	7.058	116.670	720.407
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	-	39.603	39.603
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημιές) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές		-	-	-	260	(90)	170
Συνολικά έσοδα περιόδου		-	-	-	260	39.513	39.773
Αγορά Ιδίων Μετοχών		-	-	(2.577)	-	-	(2.577)
Αποθεματικό από αναπροσαρμογή		-	-	-	558	-	558
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	-	2.017	(2.017)	-
Μέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	-	(22.570)	(22.570)
Προμέρισμα για 2009 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	-	-	(9.147)	(9.147)
Υπόλοιπο 31/12/2009		129.930	466.749	(2.577)	9.893	122.449	726.444
Υπόλοιπο 1/1/2010		129.930	466.749	(2.577)	9.893	122.449	726.444
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	-	8.001	8.001
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές		-	-	-	816	(637)	179
Συνολικά έσοδα περιόδου		-	-	-	816	7.364	8.180
Αγορά Ιδίων Μετοχών	12	-	-	(2.002)	-	-	(2.002)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	-	627	(627)	-
Μέρισμα για 2009 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	-	-	(24.403)	(24.403)
Προμέρισμα για 2010 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	-	-	(9.049)	(9.049)
Υπόλοιπο 31/12/2010		129.930	466.749	(4.579)	11.336	95.734	699.170

Σημειώσεις επί 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	Ίδιες Μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2009		129.930	466.749	-	6.549	108.336	711.564
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	-	40.353	40.353
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου		-	-	-	-	40.353	40.353
Αγορά Ιδίων Μετοχών		-	-	(2.577)	-	-	(2.577)
Αποθεματικό από αναπροσαρμογή		-	-	-	558	-	558
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	-	2.017	(2.017)	-
Μέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	-	(22.570)	(22.570)
Προμέρισμα για 2009 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	-	-	(9.147)	(9.147)
Υπόλοιπο 31/12/2009		129.188	464.914	(2.577)	9.124	114.955	718.181
Υπόλοιπο 1/1/2010		129.930	466.749	(2.577)	9.124	114.955	718.181
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	-	12.594	12.594
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου		-	-	-	-	12.594	12.594
Αγορά Ιδίων Μετοχών	12	-	-	(2.002)	-	-	(2.002)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	-	627	(627)	-
Μεταφορά Τακτικού αποθεματικού από συγχώνευση		-	-	-	-	-	-
Θυγατρικής		-	-	-	10	-	10
Κέρδη ει νεον από συγχώνευση		-	-	-	-	(102)	(102)
Θυγατρικής		-	-	-	-	-	-
Μέρισμα για 2009 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	-	-	(24.403)	(24.403)
Προμέρισμα για 2010 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	-	-	(9.049)	(9.049)
Υπόλοιπο 31/12/2010		129.930	466.749	(4.579)	9.761	93.368	695.229

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2010	1/1 – 31/12/2009	31/12/2010	1/1 – 31/12/2009
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος περιόδου	8.001	39.603	12.594	40.353
Προσαρμογές για:				
Λουπά κέρδη/(ζημιές)	(88)	(680)	(86)	(573)
Προβλέψεις	(477)	(108)	(477)	(108)
Έσοδα από τόκους	(6.899)	(7.994)	(6.812)	(7.941)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.855	3.449	444	1.151
Φόρος	19	6.665	4.745	6.574
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	8	66	47	66
(Αύξηση)/Μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	7	27.255	(4.533)	18.751
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		457	2.794	851
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(2.903)	902	(714)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	34.932	38.225	31.191	26.532
Καταβληθέντες τόκοι	(2.621)	(3.058)	(521)	(761)
Κατεβλήθει φοροσ εισοδήματος	(4.744)	(3.379)	(4.692)	(3.293)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	27.567	31.788	25.978	22.478
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ακινήτων επένδυσης	7	(1.219)	(50.740)	(1.219)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	7	(1.007)	(5.742)	(107)
Εισπράξεις/(Καταβολές) από τον τελικό υπολογισμό της αξίας θυγατρικών Εταιρειών	9	(434)	3.148	(434)
Πωλήσεις ακινήτων επένδυσης		6.850	12.640	6.850
Αγορές ενσώματων παγίων	8	(72)	(98)	(72)
Τόκοι εισπραχθέντες		6.890	8.499	6.802
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	11.008	(32.293)	11.820	(26.910)
Ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες				
Αγορές ιδίων μετοχών	12	(2.002)	(2.577)	(2.002)
Αναληφθέντα δάνεια		-	2.200	-
Αποπληρωμές δανείων		(4.226)	(4.841)	(2.148)
Μερίσματα πληρωθέντα	20	(33.452)	(31.714)	(33.452)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες	(39.680)	(36.932)	(37.602)	(36.242)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		(1.105)	(37.437)	196
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		166.848	204.142	159.964
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	11	165.564	166.848	160.160
				159.288

Τα ταμειακά διαθέσιμα έναρξης περιόδου 2010 της Εταιρείας συμπεριλαμβάνουν διαθέσιμα ποσού €677 από την συγχώνευση της θυγατρικής «Καλαμπόκης Τουρς & Καργκό» με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31 Δεκεμβρίου 2009 (Σημείωση 9).

Σημειώσεις επί 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 (η «Εταιρεία») και οι θυγατρικές της (μαζί ο «Όμιλος») 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 στο Μαρούσι, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στη Λεωφόρο Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι (ΑΡ.Μ.Α.Ε. 365/06/Β/86/2), Ελλάδα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 18 (31/12/2009:19)

Οι παρούσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις (εφεξής οι οικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 31 Ιανουαρίου 2011.

2 Περιγραφή 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 Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων

Δήλωση Συμμόρφωσης

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).

Προετοιμασία των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

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.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 3 (Αναθεωρημένο) «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και ΔΛΠ 27 (Τροποποιημένο) «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»

Το αναθεωρημένο ΔΠΧΑ 3 εισάγει μια σειρά αλλαγών στο λογιστικό χειρισμό συνενώσεων επιχειρήσεων οι οποίες θα επηρεάσουν το ποσό της αναγνωρισθείσας υπεραξίας, τα αποτελέσματα της αναφερόμενης περιόδου στην οποία πραγματοποιείται η απόκτηση επιχειρήσεων και τα μελλοντικά αποτελέσματα. Αυτές οι αλλαγές περιλαμβάνουν την εξοδολογία δαπανών που σχετίζονται με την απόκτηση και την αναγνώριση μεταγενέστερων μεταβολών στην

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος (“contingent consideration”) στα αποτελέσματα. Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 απαιτεί συναλλαγές που οδηγούν σε αλλαγές ποσοστών συμμετοχής σε θυγατρική να καταχωρούνται στην καθαρή θέση. Το τροποποιημένο πρότυπο μεταβάλλει το λογιστικό χειρισμό για τις ζημιές που πραγματοποιούνται από θυγατρική εταιρεία καθώς και της απώλειας του ελέγχου θυγατρικής. Επιπλέον, δίνεται η δυνατότητα επιλογής, σε κάθε συνένωση επιχειρήσεων, ο αποκτών να επιμετρά τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στον αποκτώμενο είτε στην εύλογη αξία είτε στο αναλογικό ποσοστό τους επί της μη ελέγχουσας συμμετοχής, των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων του αποκτώμενου. Ο Όμιλος εφαρμόζει αυτές τις αλλαγές από την 1η Ιανουαρίου 2010.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών»

Σκοπός της τροποποίησης είναι να αποσαφηνίσει το πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 2 και το λογιστικό χειρισμό για τις αμοιβές που εξαρτώνται από την αξία της μετοχής και διακανονίζονται τοις μετρητοίς στις ενοποιημένες ή ατομικές οικονομικές καταστάσεις της οικονομικής οντότητας που λαμβάνει αγαθά ή υπηρεσίες, όταν η οικονομική οντότητα δεν έχει καμία υποχρέωση να εξοφλήσει τις αμοιβές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών. Η τροποποίηση αυτή δεν επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Επimέτρηση»

Η τροποποίηση αυτή δεν εφαρμόζεται στον Όμιλο, καθώς δεν ακολουθεί λογιστική αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

ΕΔΔΠΧΑ 12 - Συμφωνίες Παραχώρησης (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 30 Μαρτίου 2009)

Η διερμηνεία αναφέρεται στις εταιρείες που συμμετέχουν σε συμφωνίες παραχώρησης. Η διερμηνεία αυτή δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

ΕΔΔΠΧΑ 15 – Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2010)

Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

ΕΔΔΠΧΑ 16 - Αντισταθμίσεις μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009)

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή σε μία οικονομική οντότητα που αντισταθμίζει τον κίνδυνο ξένου νομίσματος που προκύπτει από καθαρή επένδυση της σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό και πληρεί τους όρους για λογιστική αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Η διερμηνεία παρέχει οδηγίες σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο μία οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει τα ποσά που αναταξινομούνται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα τόσο για το μέσο αντιστάθμισης όσο και για το αντισταθμιζόμενο στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο, καθώς ο Όμιλος δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης για οποιαδήποτε επένδυση σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό.

ΕΔΔΠΧΑ 17 «Διανομή μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων στους μετόχους» (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009)

Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση στον λογιστικό χειρισμό των ακόλουθων μη αμοιβαίων (non-reciprocal) διανομών στοιχείων ενεργητικού από την οικονομική οντότητα στους μετόχους που ενεργούν υπό την ιδιότητά τους ως μέτοχοι : α) διανομές μη χρηματικών στοιχείων ενεργητικού και β) διανομές που δίνουν στους μετόχους την επιλογή απολαβής είτε μη χρηματικών στοιχείων ενεργητικού είτε μετρητών. Η διερμηνεία αυτή δεν επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΕΔΔΠΧΑ 18 «Μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από πελάτες» (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Νοεμβρίου 2009)

Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2011

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Μόνο όταν υιοθετηθεί, ο Όμιλος θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2013.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2012)

Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 24 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2011)

Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτές τις αλλαγές από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή.

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Φεβρουαρίου 2010)

Η συγκεκριμένη τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2011)

Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΔΔΠΧΑ 19 «Διαγραφή Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων με συμμετοχικούς τίτλους» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2010)

Η διερμηνεία αυτή δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

ΕΔΔΠΧΑ 14 (Τροποποίηση) «Όρια Περιουσιακών Στοιχείων Καθορισμένων Παροχών, Ελάχιστο Απαιτούμενο Σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους» (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2011)

Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

3 Λογιστικές Αρχές

3.1 Συμμετοχή σε θυγατρικές

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

3.2 Ενοποίηση

Θυγατρικές είναι όλες οι εταιρείες (συμπεριλαμβανομένων των εταιρειών ειδικού σκοπού) 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 μετατρέσιμα, 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 οριστικοποιείται 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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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, αναγνωρίζεται 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 της χρήσης ως αρνητική υπεραξία.

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.

3.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς αναγνωρίζονται και παρουσιάζονται με βάση την εσωτερική κατηγοριοποίηση η οποία παρουσιάζεται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο / Διοικητικό Συμβούλιο της οικονομικής οντότητας (Chief Operating Decision Maker). Ο Chief Operating Decision Maker είναι ένας άνθρωπος ή μια ομάδα ανθρώπων που κατανέμει τις πηγές και assets την αποδοτικότητα των λειτουργικών τομέων της οικονομικής οντότητας. Ο Όμιλος έχει ορίσει τον Γενικό Διευθυντή ως Chief Operating Decision Maker.

3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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 όπως και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) 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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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 τις μητρικής εταιρείας και μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα, ιδιόκτητα κτίρια και κτίρια από χρηματοδοτικές μισθώσεις. Από την 1 Ιανουαρίου 2009 σύμφωνα με την τροποποίηση του ΔΛΠ 40 «Επενδυτικά Ακίνητα» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις»), ο όμιλος συμπεριλαμβάνει ακίνητα υπό κατασκευή στις επενδύσεις σε ακίνητα. Υπό κατασκευή επενδύσεις αναταξινομούνται από τις ενσώματες ακινήτοποιήσεις στα επενδυτικά ακίνητα σε κόστος και αποτιμώνται μεταγενέστερα σε εύλογη αξία εφόσον η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και τα κόστη δανεισμού. Τα κόστη δανεισμού που προκύπτουν για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παράγωγης ενός ακινήτου επένδυσης κεφαλαιοποιούνται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

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 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). Από την 30/09/2009 οι εκτιμήσεις των ακινήτων στις ενδιάμεσες περιόδους βασίζονται στις εκτιμήσεις που έχουν διενεργηθεί στην αμέσως προηγούμενη περίοδο δημοσίευσης από το Σ.Ο.Ε.

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

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 αντικατοπτρίζει, 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. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνταν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

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.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύπτει 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. Όποια αύξηση στη λογιστική αξία του ακινήτου αντιστρέφει προηγούμενη ζημία απομείωσης αυξάνει το αποθεματικό αναπροσαρμογής με όποια εναπομείνουσα αύξηση να αναγνωρίζεται στην Κατάσταση συνολικών εσόδων.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Το κόστος του ακινήτου για τον μετεπειτά λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

3.6 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 ενσώματων 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:

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

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

Η λογιστική αξία ενός παγίου 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.

Με την εφαρμογή από τον Όμιλο του ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού» από την 1 Ιανουάριου 2009 όπου το κόστος δανεισμού για περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν μέχρι την έναρξη λειτουργίας του ακινήτου.

3.7 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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιώδεις λειτουργικές μισθώσεις για τις περιόδους που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις.

- (ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου ο Όμιλος αναλαμβάνει ουσιωδώς 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 7). Ο Όμιλος προς το παρόν δεν διενεργεί χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

3.11 Μετοχικό κεφάλαιο

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

3.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

3.13 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.

3.14 Τρέχουσα 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 χρησιμοποιώντας 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 19). Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές.

Για τον Όμιλο μονό στις θυγατρικές του εξωτερικού προκύπτουν προσωρινές διαφορές και είναι υπόκεινται σε αναβαλλόμενη φορολογία.

3.15 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.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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.

3.16 Αναγνώριση εσόδων

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

Το έσοδα 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.

3.17 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.

3.18 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.

3.19 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 ταμειακές 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.

3.20 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.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

4.1 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

i) 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 2010 και 2009 δεν είναι σημαντική καθώς αντιπροσωπεύει λιγότερο από 10% του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού και του συνόλου των στοιχείων του παθητικού αντίστοιχα για κάθε χρήση. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές, 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 έξι μηνών.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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 καθώς και προθεσμιακές καταθέσεις.

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

	Όμιλος	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2010	2009
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (λήξη εντός ενός έτους)	4.017	5.213
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (λήξη εντός ενός έτους)	165.564	166.848
	169.581	172.061
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		
Από 2 έως 5 έτη	26.876	53.418
Πάνω από 5 έτη	37.262	44.027
	64.138	97.445
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	9.337	12.353
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	5.349	3.436
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	33.097	4.016
	47.783	19.805
	111.921	117.250

4.2 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 επιτυγχάνει 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.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης (total debt ratios) κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 και 31 Δεκεμβρίου 2009:

	Όμιλος	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2010	2009
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων		
Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών	97.235	101.461
Μισθώσεων		
Σύνολο Στοιχείων Ενεργητικού	811.091	843.849
Δείκτης Μόχλευσης	12%	12%

5 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.

5.1 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 υποκειμένες 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 οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

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

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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 περιόδους, 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 περιόδους 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 +/- €1.108 χαμηλότερη ή 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 €33.145 χαμηλότερη ή €35.715 υψηλότερη.

Ο Όμιλος υπόκειται στην καταβολή φόρου εισοδήματος σε διαφορετικές επικράτειες. Υπάρχουν πολλές φορολογικές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους η τελική έκβαση είναι αβέβαιη κατά την κανονική λειτουργία της επιχείρησης. Ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις για αναμενόμενα θέματα φορολογικών ελέγχων, χρησιμοποιώντας εκτιμήσεις για το κατά πόσο θα επιβληθούν πρόσθετοι φόροι. Όπου η τελική έκβαση των θεμάτων αυτών διαφέρει από τα αρχικά ποσά που κατ' εκτίμηση είχαν αναγνωρισθεί, οι διαφορές θα επηρεάσουν την πρόβλεψη φόρου εισοδήματος της περιόδου οριστικοποίησης των φορολογικών θεμάτων.

Ο αναβαλλόμενος φόρος 31 Δεκεμβρίου 2010 βασίζεται στην μελλοντική κερδοφορία με χρονικό ορίζοντα σε μια περίοδο πενταετίας. Στην περίπτωση μεταβολών των παραγόντων κερδοφορίας τα φορολογικά στοιχεία ενεργητικού μπορεί να προσαρμοστούν.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

6 Πληροφόρηση κατά τομέα

α) Πρωτεύον τύπος πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς

Για το έτος που έληξε που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μεικτή Χρήση	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	23.311	4.508	9.283	6.456	43.558
Έσοδα κοινοχρήστων	1.035	-	51	-	1.086
Κέρδος από πώληση	-	-	330	240	570
Σύνολο	24.346	4.508	9.664	6.696	45.214
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(14.251)	(2.376)	(5.174)	(5.454)	(27.255)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.308)	(175)	(452)	(423)	(3.358)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(583)	(99)	(226)	(156)	(1.064)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.392)	(48)	(330)	(85)	(2.855)
Κέρδη/(Ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	4.812	1.810	3.482	578	10.682
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου					
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					10.682
Έσοδα από τόκους					6.899
Λοιπά έξοδα					(3.003)
Λοιπά έσοδα					88
Φόρος εισοδήματος					(6.665)
Καθαρά κέρδη περιόδου					8.001

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Για το έτος που έληξε που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	22.040	4.569	6.715	7.632	40.956
Έσοδα κοινοχρήστων	944	-	-	137	1.081
Κέρδος από πώληση	720	-	-	-	720
Σύνολο	23.704	4.569	6.715	7.769	42.757
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Κέρδος/(Ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6.822	514	(1.164)	(1.639)	4.533
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.761)	(591)	(354)	(519)	(3.225)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(635)	(213)	(128)	(187)	(1.163)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.918)	(61)	(371)	(99)	(3.449)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	25.212	4.218	4.698	5.325	39.453
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου					
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					39.453
Έσοδα από τόκους					7.994
Λοιπά έξοδα					(3.779)
Λοιπά έσοδα					681
Φόρος εισοδήματος					(4.746)
Καθαρά κέρδη περιόδου					39.603

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

7 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Περίοδος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	Όμιλος	
	2010	2009
Έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	669.000	578.289
Προσθήκες:		
- Αγορές ακινήτων επένδυσης	1.219	50.740
- Αγορές θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	37.060
- Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.430	7.912
-Καθαρά Κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίηση /περαίωση	638	
Μεταφορά από ενσώματα πάγια εφαρμογής ΔΛΠ 40	-	3.017
Μεταφορά από ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία - ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	869
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία - ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	(1.501)
Πωλήσεις	(6.280)	(11.919)
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(27.255)	4.533
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	638.752	669.000

Περίοδος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	Εταιρεία	
	2010	2009
Έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	513.822	462.840
Προσθήκες:		
- Αγορές ακινήτων επένδυσης	1.219	50.740
- Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	107	302
-Κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίηση /περαίωση	1.985	-
Μεταφορά από ενσώματα πάγια εφαρμογής ΔΛΠ 40	-	3.017
Μεταφορά από ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία- ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	869
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία - ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	(1.501)
Μεταφορά ακινήτου θυγατρικής λόγω συγχώνευσης	4.946	-
Πωλήσεις	(6.280)	(11.919)
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(18.751)	9.474
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	497.048	513.822

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.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.

Την 23 Φεβρουαρίου 2010, η Εταιρεία, προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της, στην οδό Ίωνος Δραγούμη 22 στη Θεσσαλονίκη. Πρόκειται για πολυώροφη οικοδομή, που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και τρεις ορόφους, συνολικής επιφανείας 1.166,99τμ. . Το τίμημα της αγοραπωλησίας ανήλθε σε €3.950. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2009 ήταν €3.710. Από την πώληση αυτή η Eurobank

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Properties ΑΕΕΑΠ πραγματοποίησε κέρδος ύψους €240 το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου.

Την 30 Απριλίου 2010, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τμήματος του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7, στην Αθήνα. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε ισόγειο πλέον χώρων βοηθητικής χρήσης συνολικής επιφάνειας 385 τμ και 36 θέσεις στάθμευσης σε τρία υπόγεια επίπεδα. Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε €1.214 (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 14) . Σύμφωνα με εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ) η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε €1.300.

Την 23 Ιουλίου 2010, η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της, στην Πλατεία Δημοκρατίας 9 στο Αγρίνιο. Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα, με υπόγειο και πατάρι, συνολικής επιφάνειας 383,57τμ.. Το τίμημα της αγοραπωλησίας ανήλθε σε €900. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2009 ήταν €874. Από την πώληση αυτή η Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ πραγματοποίησε κέρδος ύψους €26 το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου.

Την 05 Αυγούστου 2010, η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της, επί της οδού Δημητριάδος 171 στο Βόλο. Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα, με πατάρι, συνολικής επιφάνειας 352τμ. Το τίμημα της αγοραπωλησίας ανήλθε σε €2.000. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2009 ήταν €1.696. Από την πώληση αυτή η Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ πραγματοποίησε κέρδος ύψους €304 το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου.

Οι ζημιές του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2010 ανήλθαν σε €27.255 έναντι κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία €4.533 της προηγούμενης περιόδου. Η πτώση που εμφανίζεται στην αποτίμηση του χαρτοφυλακίου θεωρείται εύλογη δεδομένων των μακροοικονομικών προβλημάτων στην πραγματική οικονομία και στον κλάδο του real estate ειδικότερα.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

8 Ενσώματα Πάγια

Όμιλος

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακιν/σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουάριου 2009				
Κόστος	334	429	7.268	8.031
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(17)	(247)	-	(264)
Αναπόσβεστη αξία	317	182	7.268	7.767
Περίοδος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2009				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	317	182	7.268	7.767
Προσθήκες	-	99	-	99
Αποσβέσεις περιόδου	(8)	(40)	-	(48)
Μεταφορά σε Ακίνητα Επένδυσης	(317)	-	(7.268)	(7.585)
Μεταφορά από Ακίνητα Επένδυσης	1.501	-	-	1.501
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2009	1.493	241	-	1.734
31 Δεκεμβρίου 2009				
Κόστος	1.501	528	-	2.029
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(8)	(287)	-	(295)
Αναπόσβεστη αξία	1.493	241	-	1.734
1 Ιανουάριου 2010				
Κόστος	1.501	528	-	2.029
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(8)	(287)	-	(295)
Αναπόσβεστη αξία	1.493	241	-	1.734
Περίοδος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2010				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	1.493	241	-	1.734
Προσθήκες	-	72	-	72
Αποσβέσεις περιόδου	(15)	(51)	-	(66)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2010	1.478	262	-	1.740

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Εταιρεία

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακιν/σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
01 Ιανουάριου 2009				
Κόστος	334	428	3.018	3.780
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(17)	(247)	-	(264)
Αναπόσβεστη αξία	317	181	3.018	3.516
Περίοδος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2009				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	317	181	3.018	3.516
Προσθήκες	-	98	-	98
Αποσβέσεις περιόδου	(8)	(40)	-	(48)
Μεταφορά σε Ακίνητα Επένδυσης	(317)	-	(3.018)	(3.335)
Μεταφορά από Ακίνητα Επένδυσης	1.501	-	-	1.501
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2009	1.493	239	-	1.732
31 Δεκεμβρίου 2009				
Κόστος	1.501	526	-	2.027
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(8)	(287)	-	(295)
Αναπόσβεστη αξία	1.493	239	-	1.732
01 Ιανουάριου 2010				
Κόστος	1.501	526	-	2.027
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(8)	(287)	-	(295)
Αναπόσβεστη αξία	1.493	239	-	1.732
Περίοδος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2010				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	1.493	239	-	1.732
Προσθήκες	-	72	-	72
Μεταφορά από συγχώνευση θυγατρικής	-	2	-	2
Αποσβέσεις περιόδου	(15)	(51)	-	(66)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2010	1.478	262	-	1.740

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

9 Συμμετοχή σε θυγατρικές

	<u>Έδρα</u>	<u>% συμμετοχής</u>	Συμμέτοξη Σε θυγατρικές		Φορολογικ ά ανέλεγκτες χρήσεις
			31/12/2010	31/12/2009	
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	17.240	18.339	2007-2010
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.805	11.805	2006-2010
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	2007-2010
Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε	Ελλάδα	100%	-	3.917	2007-2010
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2009-2010
Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε	Ελλάδα	100%	9.859	9.660	2007-2010
			64.951	69.768	

Την 21 Ιουλίου 2010 εγκρίθηκε από το Υπουργείο Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας η συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας «Καλαμπόκης Τουρς και Κάργκο Ανώνυμη Εταιρεία» από την «Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία».

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 η τελική αξία κτήσης της θυγατρικής Reco Real Property A.D. προσδιορίστηκε σε €17.240. Το 2010, ποσό €1.099 το οποίο αφορούσε τελικές ρυθμίσεις σχετιζόμενες με το ακίνητο της εταιρείας «Reco Real Property A.D.» μετά από επιτυχείς διαπραγματεύσεις, επιστράφηκε στην Εταιρεία και μείωσε το τελικό τίμημα για την αγορά της εταιρείας και το κόστος συμμετοχής

Στις 10 Δεκεμβρίου 2010 ποσό €163 το οποίο είχε μειώσει το αρχικό τίμημα της εξαγοράς της Εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» για τυχόν μελλοντικά κόστη επιστράφηκε στην πωλήτρια Εταιρεία λόγω του ότι δεν πραγματοποιήθηκαν. Επίσης κεφαλαιοποιήθηκαν έξοδα ποσού €36 τα οποία σχετίζεται με την απόκτηση της Εταιρείας.

10 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Εμπορικές απαιτήσεις	1.593	1.590	993	1.071
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 23)	212	334	3.152	3.918
Λοιπές απαιτήσεις	2.212	3.289	1.594	2.213
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.017	5.213	5.739	7.202

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη την 31 Δεκεμβρίου 2010 κυρίως περιλαμβάνουν δάνεια μετόχων ύψους €2.238 και €911 πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού, Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A., αντίστοιχα (Σημείωση 23).

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου συμπεριλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €707 των οποίων ποσό €32 σχηματίστηκε την τρέχουσα περίοδο.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

11 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Ταμείο	2	2	1	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	165.562	166.846	160.159	159.287
	165.564	166.848	160.160	159.288

12 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

	Αριθμός μετοχών (χιλ)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009	61.000	129.930	466.749	596.679
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	61.000	129.930	466.749	596.679
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2010	61.000	129.930	466.749	596.679
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010	61.000	129.930	466.749	596.679

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 61.000 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2009 – 61.000 χιλιάδες) με ονομαστική αξία €2,13 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών (κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης»). Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Η Εταιρεία εντός του 2010 προέβη σε αγορά 329.986 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €2.002 με μέση τιμή κτήσης €6.07 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16 Μαρτίου 2009, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 παρ. 5 έως 13 και επόμενα του Κ.Ν. 2190/1920, πριν την τροποποίησή του από το Ν.3604/2007. Στις 31 Δεκεμβρίου 2009 η Εταιρεία κατείχε 348.360 ίδιες μετοχές.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	45.775	76.982	-	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	18.363	20.463	18.363	20.463
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Δανείων	64.138	97.445	18.363	20.463
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	30.942	1.814	1.700	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	2.155	2.202	2.155	2.202
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Δανείων	33.097	4.016	3.855	2.202
Σύνολο Δανείων	97.235	101.461	22.218	22.665

Η λήξη των δανείων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Έως 1 έτος	33.097	4.016	3.855	2.202
Από 2 έως 5 έτη	26.876	53.418	9.881	9.888
Πάνω από 5 έτη	37.262	44.026	8.482	10.575
	97.235	101.461	22.218	22.665

Η έκθεση των δανειακών υποχρεώσεων του ομίλου σε αλλαγές επιτοκίων και οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε μία μέγιστη περίοδο επαναποτίμησης διάρκειας 180 ημερών.

Τα πραγματικά επιτόκια που καταβλήθηκαν έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Τραπεζικά δάνεια	3,25%	2,73%	2,82%	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	2,22%	2,69%	2,22%	2,69%

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 βάσει 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 δανειά του, αφού όλα τα δάνεια Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

Ελάχιστα μισθώματα χρηματοδοτικών μισθώσεων

	Όμιλος και Εταιρεία	
	31/12/2010	31/12/2009
Μέχρι 1 έτος	2.696	2.690
Από 2 ως 5 έτη	11.404	8.717
Πάνω από 5 έτη	8.899	14.009
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	22.999	25.416
Μείον μελλοντικές χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις	(2.481)	(2.751)
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	20.518	22.665

Παρούσα αξία ελάχιστων μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων

	Όμιλος και Εταιρεία	
	31/12/2010	31/12/2009
Μέχρι 1 έτος	2.155	2.202
Από 2 ως 5 έτη	9.880	9.888
Πάνω από 5 έτη	8.483	10.575
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	20.518	22.665

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις και δανειακές υποχρεώσεις είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα.

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €11.839 υπέρ της Bancpost SA επί ακινήτου της εταιρείας Eliade Tower S.A. (εταιρεία του Ομίλου), που βρίσκεται στην 18 Mircea Eliade Street, sector 1, Βουκουρέστι, Ρουμανία.

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €3.810 υπέρ της Eurobank EFG Savings Bank a.d. επί ακινήτου της εταιρείας Reco Real Property A.D. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στην 7-9 Terazije Street, Βελιγράδι, Σερβία.

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €9.497 υπέρ της Banca Romaneasca επί ακινήτου της εταιρείας Retail Development SA (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Ιάσιο της Ρουμανίας.

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €27.073 υπέρ Bancpost SA επί ακινήτου της εταιρείας Seferco Development SA (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας.

Τέλος έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €27.315 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς επί ακινήτου της εταιρείας Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη ΑΕ (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στην Αθήνα στην Ελλάδα.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Προμηθευτές	362	3.769	117	423
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	6.028	6.181	4.551	5.023
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 24)	2.947	2.374	2.408	2.112
	9.337	12.324	7.076	7.558

Η Εταιρεία κατά την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 έχει λάβει εγγυήσεις μισθωμάτων ύψους €3.039.

15 Έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	43.558	40.956	35.578	32.847
Έσοδα κοινοχρήστων	1.086	1.081	-	-
Πραγματοποιηθέντα κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	570	720	570	720
	45.214	42.757	36.148	33.567

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 2%.

Τα υπάρχοντα συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων δεν περιλαμβάνουν ενδεχόμενα μισθώματα.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Μέχρι 1 έτος	41.721	42.829	32.981	35.037
Από 2 έως 5 έτη	160.925	154.727	129.406	128.300
Πάνω από 5 έτη	288.662	243.688	205.809	200.309
	491.308	441.244	368.196	363.646

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

16 Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Έξοδα εκτιμήσεων	199	275	199	275
Έξοδα δικηγόρων	98	119	51	92
Τέλος ακινήτων και λοιποί φόροι ακινήτων	915	767	438	479
Ασφαλιστικά	386	334	311	247
Λοιπά έξοδα	1.560	1.222	221	378
	3.158	2.717	1.220	1.471

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Μισθωμένα ακίνητα	2.972	2.627	1.164	1.381
Μη μισθωμένα ακίνητα	186	90	56	90
	3.158	2.717	1.220	1.471

17 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Μισθοί και ημερομίσθια	818	816	805	808
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	168	160	164	158
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	96	57	96	56
Κέρδη διανεμόμενα στο προσωπικό	353	398	353	398
Σύνολο παροχών σε εργαζομένους	1.435	1.431	1.418	1.420

Τα κέρδη διανεμόμενα στο προσωπικό της χρήση περιλαμβάνεται πρόβλεψη ποσού €528 για πρόσθετες αμοιβές το οποίο θα πληρωθεί το 2011. Επίσης περιλαμβάνεται αντιλογισμός πρόβλεψης του 2009 για πρόσθετες αμοιβές ποσού €175 που δεν διανεμήθηκε.

18 Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Αμοιβές επαγγελματιών	349	871	133	218
Έξοδα διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	241	235	241	235
Μη εκπιπτόμενο Φ.Π.Α.	390	374	390	374
Λοιπά	522	821	270	483
	1.502	2.301	1.034	1.310

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

19 Φόρος Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Τρέχων φόρος	2.360	2.266	2.269	2.179
Έκτακτη Εισφορά	4.380	2.480	4.380	2.480
Έκπτωση φόρου λόγω εφάπαξ καταβολής	(75)	-	(75)	-
	6.665	4.746	6.574	4.659

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% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1%)). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Ο φόρος εισοδήματος περιόδου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανέρχεται σε €6.665 και €6.574 αντίστοιχα. Επιπρόσθετα η Εταιρεία αναγνώρισε στα αποτελέσματα της περιόδου ποσό €4.380 από την επιβολή έκτακτης εισφοράς στα κέρδη που σημείωσαν οι επιχειρήσεις το 2009 βάση του Νομού 3845/2010. Η Εταιρεία κατά τον Νοέμβριο 2010 προχώρησε σε περαιώση βάση του ν.3888/2010 των φορολογικών υποχρεώσεων της εταιρείας ΕΛΔΕΠΑ. Τα αποτελέσματα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 έχουν επιβαρυνθεί με €796.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικών συντελεστών 10% (Σερβία) και 16% (Ρουμανία), που ισχύουν στη κάθε χώρα, αντίστοιχα. Για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

20 Μερίσματα ανά Μετοχή

Τα τελικά μερίσματα δε λογιστικοποιούνται εάν δεν έχουν εγκριθεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Την 22 Μαρτίου 2010, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2009 ύψους €33.550 συμπεριλαμβανομένου και προμερίσματος που πληρώθηκε το Δεκέμβριο του 2009 ύψους €9.147. Στις 29 Νοέμβριου 2010 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αποφάσισε τη διανομή προμερίσματος 0,15 Ευρώ ανά μετοχή, το οποίο είναι μέρος του μερίσματος της χρήσης 2010. Το συνολικό ποσό του προμερίσματος ανήλθε σε €9.049.

21 Κέρδη ανά μετοχή

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

	Έτος που έληξε	
	31/12/2010	31/12/2009
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	8.001	39.603
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	59.837	60.846
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,13	0,65

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.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

22 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2008, 2009 και 2010. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις.

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος, και πρόστιμα συνολικού ύψους €1.191 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 και προστίμων και μέχρι ποσού €1.072. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

23 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 55,54% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. 13,86% του μετοχικού κεφαλαίου κατέχεται από τη Lamda Development A.E. (μία εταιρεία που ελέγχεται από την οικογένεια Λάτση). Με στοιχεία 31^{ης} Δεκεμβρίου 2010, η απώτερη μητρική εταιρεία της Τράπεζας, Private Financial Holdings Limited (PFH), κατέχει μέσω 100% θυγατρικών της το 44,8% του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας.

Τα δικαιώματα ψήφου της απώτερης μητρικής εταιρείας (δηλαδή της EFG Bank European Financial Group ή της Private Financial Holdings Limited αντίστοιχα) κατέχονται άμεσα και/ή έμμεσα από μέλη της οικογένειας Λάτση.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

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

	Έτος που έληξε	
	31/12/2010	31/12/2009
Έσοδα από ενοίκια		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	10.950	11.183
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	7.993	6.539
	18.943	17.722

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

Όμιλος

	Έτος που έληξε	
	31/12/2010	31/12/2009
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	1.064	1.163
Εκτιμήσεις και μεσιτείες		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	49	264
	1.113	1.427

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Εταιρεία

	Έτος που έληξε	
	31/12/2010	31/12/2009
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	782	808
Εκτιμήσεις και μεσιτείες		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	49	264
	831	1.072

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	31/12/2010	Όμιλος 31/12/2009	Εταιρεία	
			31/12/2010	31/12/2009
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	71	61	71	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	100	110	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxemburg)	1.202	1.257	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A)	-	510	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	315	645	315	645
	1.688	2.583	386	645

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	31/12/2010	Όμιλος 31/12/2009	Εταιρεία	
			31/12/2010	31/12/2009
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	5.192	7.166	5.192	7.166
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	12	20	-	-
Θυγατρική της μητρικής ((Eurobank EFG Luxemburg)	-	6	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A)	34	2	-	-
	5.238	7.194	5.192	7.166

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

	Όμιλος Έτος που έληξε		Εταιρεία Έτος που έληξε	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	-	1.700	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	-	(800)		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxemburg)	(1.680)	2.771	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	(170)	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A)	-	(390)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(1.947)	(1.741)	(1.947)	(1.741)
	(3.797)	(160)	(247)	(1.741)

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	Έτος που έληξε	
	31/12/2010	31/12/2009
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	845	1.093

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη					
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)		-	-	-	-
Θυγατρικές		-	-	3.148	3.673
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη		212	334	4	245
	10	212	334	3.152	3.918
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη					
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)		1.642	1.577	1.642	1.577
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη		1.305	797	766	535
	14	2.947	2.374	2.408	2.112
Δάνεια που περιλαμβάνουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων					
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)		1.700	1.700	1.700	-
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)		-	267	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxembourg)		34.537	35.652	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)		3.660	3.830	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)		18.202	20.148	18.202	20.148
		58.099	61.597	19.902	20.148
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα					
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)		28.603	61.452	27.814	60.969
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)		1.635	1.806	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)		1.500	1.202	-	-
		31.738	64.460	27.814	60.969

η) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών.

24 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Δεν υπήρχαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Eurobank Properties A.E.E.A.Π.

Αρ. Μ.Α.Ε. 365/06/Β/86/2, Αρ. Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιογίας 11/352/21.9.2005 -Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, ΤΚ 15124

Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 1 Ιανουαρίου 2010 έως 31 Δεκεμβρίου 2010

(δημοσιευόμενα βάσει Κ.Ν. 2190/20, άρθρο 135, για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα ΔΛΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από την Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Εκθεση για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2010, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Eurobank Properties A.E.E.A.Π.. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την εταιρία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της εταιρίας, όπου αναρτώνται η Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Εκθεση για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2010,

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρμόδια Αρχή
 Διεύθυνση Έδρας Εταιρείας:
Κύρια Δραστηριότητα:
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών:
Αριθμός Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιογίας:
Ημερομηνία έγκρισης των έτησιων οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν συνοπτικά στοιχεία):
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής:
Ελεγκτική Εταιρεία:
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:

Υπουργείο Ανάπτυξης, Γενική Γραμματεία Εμπορίου
 Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, ΤΚ 15124
 Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων Περιουσίας
 365/06/Β/86/2
 11/352/21.9.2005
 31/01/2011
 Μάριος Ψάλτης
 PricewaterhouseCoopers S.A.
 Με σύμφωνη γνώμη
 http://www.eurobankproperties.gr

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος
 Οδυσσεύς Αθανασίου
 Νικόλαος Γαλιέτας
 Γεώργιος Χρυσικός
 Γεώργιος Κατσιμής
 Βασίλειος Βαφειάδης
 Πρόεδρος-Εκτελεστικό Μέλος
 Αντιπρόεδρος-Μη Εκτελεστικό Μέλος
 Αντιπρόεδρος Β-Μη Εκτελεστικό Μέλος
 Εκτελεστικό Μέλος
 Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος
 Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΝ 31ΗΣ Δεκεμβρίου 2010

Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Εταιρεία		Όμιλος	
31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
497.048	513.822	638.752	669.000
1.740	1.732	1.740	1.734
-	-	-	-
64.951	69.768	-	-
-	-	335	335
-	-	683	709
-	-	-	-
563.739	585.322	641.510	671.778
993	1.071	1.593	1.590
4.746	6.131	2.424	3.623
160.160	159.288	165.564	166.848
165.899	166.490	169.581	172.061
729.638	751.812	811.091	843.839
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
129.930	129.930	129.930	129.930
466.749	466.749	466.749	466.749
-4.579	-2.577	-4.579	-2.577
9.761	9.124	11.336	9.893
93.368	114.955	95.734	122.449
695.229	718.181	699.170	726.444
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
-	145	-	145
18.363	20.463	64.138	97.445
18.363	20.463	64.138	97.445
7.076	7.558	9.337	12.324
-	29	-	29
-	-	-	-
5.115	3.234	5.349	3.436
3.855	2.202	33.097	4.016
16.046	13.023	47.783	19.805
34.409	33.631	111.921	117.395
729.638	751.812	811.091	843.839

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Εταιρεία		Όμιλος	
31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
718.181	711.564	726.444	720.407
12.594	40.353	8.180	39.773
-2.002	-2.577	-2.002	-2.577
-92	558	0	558
-33.452	-31.717	-33.452	-31.717
695.229	718.181	699.170	726.444

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες (ποσά σε χιλιάδες ευρώ):

- Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2007. Για λεπτομερή αναφορά, βλ. Πέριεση Σημείωση 22 επί της Ενοποιημένης και Εταιρικής Οικονομικής Εκθέσεως για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2010
- Οι 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 55,54%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενσωματώθηκαν σε αυτές της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.
- Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των παγίων στοιχείων της Εταιρείας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €11.839 υπέρ της Bancpost SA επί ακινήτου της εταιρείας Eliade Tower S.A. (εταιρεία του Ομίλου), που βρίσκεται στην 18 Mircea Eliade Street, sector 1, Βουκουρέστι, Ρουμανία. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €3.810 υπέρ της Eurobank EFG Savings Bank a.d. επί ακινήτου της εταιρείας Reco Real Property A.D. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στην 7-9 Terazije Street, Βελιγράδι, Σερβία. Επίσης έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €9.497 υπέρ της Banca Romaneasca επί ακινήτου της εταιρείας Retail Development SA (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Ιάσιο της Ρουμανίας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €27.073 υπέρ της Bancpost SA επί ακινήτου της εταιρείας Sefercor Development SA (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας. Τέλος έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €27.315 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς επί ακινήτου της εταιρείας Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη ΑΕ (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στην Αθήνα στην Ελλάδα.
- Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος, και πρόσταμο συνολικού ύψους €1.191 σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικές 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 ένδικα σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος και προστίμων και μέχρι ποσού €1.072. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.
- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 18(31/12/2009:19)
- Κατά την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2010 η εταιρεία έχει διενεργήσει σωρευτική πρόβλεψη για αμειψιμότητες ή υπο διαπίστωση διαφορές που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργίας της εταιρείας και του ομίλου ποσού €0, β) ανελεγκτες φορολογικές χρήσεις ποσού €0 και γ) λοιπές προβλέψεις ποσού € 707
- Οι συναλλαγές του Ομίλου με συδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €24.181 β) Έξοδα €2.801, γ) Απαιτήσεις €31.950 δ) Υποχρεώσεις €61.046 Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €16.142, β) Έξοδα €1.217 γ) Απαιτήσεις €30.966 δ) Υποχρεώσεις €22.310. Οι συναλλαγές και οι αμοιβές του Ομίλου και της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης έχουν ως εξής: α) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών διοίκησης €845, β) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης €0 και γ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης €0.
- Τα λοιπά συνολικά έσοδα (ζημιές) μετά από φόρους ποσού € 179 χιλ. αφορούν συναλλαγματικές διαφορές
- Την 21 Ιουλίου 2010 εγκρίθηκε από το Υπουργείο Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας η συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας «Καλαμπόκης Τουρς και Κάρκο Ανώνυμη Εταιρεία» από την «Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία». (σημείωση 6)
- Στη λήξη της τρέχουσας περιόδου, η Εταιρεία κατέχει συνολικά 678.346 ίδιες μετοχές, συνολικής αξίας €4.579, με μέση τιμή κτήσης € 6,75 (σημείωση 12)

Μαρούσι, 31 Ιανουαρίου 2011

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

 Ο Γενικός Διευθυντής
Μέλος Δ.Σ.

Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

 Νικόλαος Α. Μπέρτσος
Α.Δ.Τ. Π 070963

 Γεώργιος Χρυσικός
Α.Δ.Τ. Ν 161578

 Στυλιανός Προμπονάς
Α.Δ.Τ. Σ 722634

 Ευάγγελος Τέντντς
ΑΡ. ΑΔ' Α' ΤΑΙΗΖ 064953

EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

ΑΡ.Μ.Α.Ε. 36508/08/862
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/352/21.9.2005
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Λεωφόρος Κηφισός 117, Μαρούσι, ΤΚ 15124

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με την από 20.12.2007 απόφαση του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρείας και με αναλογία τρεις νέες μετοχές για κάθε 2 παλαιές, όπου έγινε βάση των αποφάσεων των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων που πραγματοποιήθηκαν στις 3.09.2007 και 15.10.2007, αντίστοιχα, αντλήθηκαν κεφάλαια συνολικού ποσού €322.745 χιλ. (συνολικά ποσά €329.400 χιλ. μείον τα έξοδα έκδοσης ύψους €6.655 χιλ.). Από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου εκδόθηκαν 36.600.000 κοινές μετοχές με τιμή εκδόσεως €9 έκαστη, οι οποίες εισήχθησαν για διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. στις 24.12.2007. Η πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έγινε στις 13.12.2007. Τα αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Ενημερωτικό Δελτίο μέχρι 31.12.2010, ως ακολούθως:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Ποσά σε χιλ. €	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				Σύνολο Διάθεσης	Υπόλοιπο προς Διάθεση
		2007	2008	2009	Α' Εξάμηνο 2010		
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο Επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκοπό	Β' εξάμηνο 2007	52.312	45.208	50.647	1.214	-	149.381
Επιστροφή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.»	322.745	-	-	-425	-	-	-425
Καταβολή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας Ουγατρικών Εταιρειών		30.000	13.565	-	-	434	43.565
Αποπληρωμή δανείων							
Σύνολο	322.745	82.312	58.773	50.222	1.214	434	192.955

Σημειώσεις:

1. Το τελικό ποσό των καθαρών εσόδων της έκδοσης ανήλθε σε €322.745 χιλ. Το ποσό αυτό υπερβαίνει αυτό το δηλωθέντος στο Ενημερωτικό Δελτίο Ποσό κατά €646 χιλ. λόγω μειωμένων εξόδων έκδοσης, τα οποία ανήλθαν σε €6.655 χιλ.
2. Στις 28 Δεκεμβρίου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προαύφωνα για την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου επένδυσης στο Κίεβο έναντι συνολικού τιμήματος €5.503 χιλ. Σύμφωνα με το προαύφωνα, η Εταιρεία κατέβαλε το 2007 προκαταβολή ύψους €682 χιλ. Στις 15 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή του οριστικού συμβολαίου και κατέβαλε ποσό ύψους €5.069 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων δικηγорικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €245), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια. Στις 18 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση 2 ακινήτων με χρήση καταστήματος επί της Λεωφόρου Κηφισός από την εταιρεία Pasa Development S.A., έναντι συνολικού τιμήματος €16.272 χιλ. συμπεριλαμβανομένων δικηγорικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €257 χιλ. (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια). Στις 15 Απριλίου 2008, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου στα Τρίκαλα έναντι συνολικού τιμήματος €3.203 (συμπεριλαμβανομένων δικηγорικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €53 χιλ.), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια.
3. Στις 9 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας διαχείρισης & εκμετάλλευσης ακινήτων περιορισ με την επωνυμία «Καλαμπόκη Τουρς & Κόρακο Α.Ε.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Δήμο Σχημαρίου του Νομού Βοιωτίας, έναντι τιμήματος €5.350 χιλ. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €3.917, συμψηφισθέν τίμημα μείον υποχρεώσεις και δάνεια (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια). Στις 4 Ιουνίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 99,99% του μετοχικού κεφαλαίου ρουμανικής εταιρείας με την επωνυμία «Retail Development S.A.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Ιάσιο, Ρουμανία, έναντι τιμήματος €14.500 χιλ. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €4.152, συμψηφισθέν τίμημα μείον υποχρεώσεις και δάνεια (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια). Επίσης, στις 8 Αυγούστου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προαύφωνα για την απόκτηση 99,99% του μετοχικού κεφαλαίου ρουμανικής εταιρείας, η οποία θα κατείχε κτίριο γραφείων στο Βουκουρεστί. Η εταιρεία στις 25 Φεβρουαρίου 2008 κατέβαλε προκαταβολή ύψους €2.263, η οποία χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια. Ποσό ύψους € 116 χιλ. αφορά σε έξοδα κτήσεως ακινήτων (δικηγорικά, συμβολαιογραφικά, κλπ) που απέκτησε η Εταιρεία με τα αντληθέντα κεφάλαια κατά τη διάρκεια της χρήσης 2007. Τέλος, στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση ακινήτου και κατέβαλε ποσό €13.565 χιλ., το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια. Για την μεταβίβαση του ακινήτου στην εταιρεία πρόκεινται έσοδα (συμβολαιογραφικά, δικηγорικά, κ.λπ.) ύψους €216 χιλ. τα οποία χρηματοδοτήθηκαν από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια.
4. Στις 7 Μαΐου 2008 η Εταιρεία υπέγραψε προαύφωνα για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» από την Dimand A.E. Με το προαύφωνα απόκτησης των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» συμφωνήθηκε να καταβληθεί προκαταβολή €10.000 χιλ η οποία καταβλήθηκε την 1 Ιουλίου 2008. Το συνολικό τίμημα (συμπεριλαμβανομένης της προκαταβολής) έχει συμφωνηθεί στα €50.350 για την περίπτωση που η υπό απόκτηση εταιρεία δεν θα έχει οφειλές και άλλες υποχρεώσεις προς τρίτους.
5. Στις 2 Φεβρουαρίου 2009, η Εταιρεία συνάψε συμβόλαιο αγοράς από την ICAP Group Ανώνυμη Εταιρεία – Επιχειρηματική Πληροφόρηση, Σύμβουλοι Διοίκησης και Υπηρεσίες προς Επιχειρήσεις κτίριο γραφείων που βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7. Το κτίριο αποτελείται από γραφειακούς χώρους επιφάνειας 1.281,5τ.μ. και βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 238,03τ.μ. Το συνολικό τίμημα για την αγορά του ακινήτου ανήλθε σε € 4.000 χιλ έναντι εκτιμηθείσας αξίας η οποία προσδιορίστηκε στη σχετική έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών ανήλθε περίπου σε € 4.034 χιλ.
6. Στις 29 Σεπτεμβρίου 2009, προχώρησε στην αγορά τριών καταστημάτων τεχνικού και οικιακού εξοπλισμού, μισθωμένα στην Praktiker Hellas θυγατρική της πολυεθνικής γερμανικής αλυσίδας Praktiker AG. Το τίμημα για την απόκτηση των τριών ακινήτων ανέρχεται στα €46.647 εκ και καταβλήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (συμπεριλαμβανομένων δικηγорικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 47).
7. Στις 29 Δεκεμβρίου 2009 η Εταιρεία προχώρησε στην ολοκλήρωση της εξαγοράς του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.», ιδιοκτήτριας ενός ακινήτου. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» ανήλθε στο ποσό των € 9,6 εκ. Οι καθαρές υποχρεώσεις της εταιρείας ανέρχονται σε € 27,4 εκ. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανέρχεται σε € 39,1 εκ. Ποσό € 425 επιστράφηκε στην Εταιρεία από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.»
8. Στις 30 Απριλίου 2010 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τμήματος του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7, στην Αθήνα. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε ισόγειο πλέον βοηθητικής χρήσης συνολικής επιφάνειας 385 τμ και 36 θέσεις στάθμευσης σε τρία υπόγεια επίπεδα. Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε 1,214 εκ ευρώ (συμπεριλαμβανομένων δικηγорικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 14). Σύμφωνα με εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ) η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 1.300 εκ ευρώ.
9. Στις 27 Σεπτεμβρίου 2010 ποσό €250 που αφορούσε κατασκευαστικές εργασίες για την Εταιρεία «Reco Real Property A.D» πληρώθηκε από τον αγοραστή και βάση σύμβασης προστέθηκε στο το τελικό τίμημα για την αγορά της εταιρείας και αύξησε το κόστος συμμετοχής. Στις 10 Δεκεμβρίου 2010 ποσό €184 το οποίο είχε μειώσει το αρχικό τίμημα της εξαγοράς της Εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» για τυχόν μελλοντικά κόστη επιστράφηκε στην πωλήτρια Εταιρεία.
10. Το υπόλοιπο προς διάθεση ύψους €129.770 χιλ. έχει τοποθετηθεί προσωρινά σε βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (προβλεπόμενες καταθέσεις) όπως αναφέρεται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2010

Μαρούσι, 31 Ιανουαρίου 2011

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Α. ΜΠΕΡΤΣΟΣ
Α.Δ.Τ. Π 070963

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΡΥΣΙΚΟΣ
Α.Δ.Τ. Ν 161578

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΠΡΟΜΠΟΝΑΣ
Α.Δ.Τ. Σ 722634

Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσφυγωνμένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων»

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η Εταιρεία), διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσφυγωνμένες διαδικασίες στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς, σχετικά με την Έκθεση Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας, που αφορά στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, που διενεργήθηκε το 2007. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερθείσας Έκθεσης. Αναλάβαμε αυτή την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Ανάθεσης Εκτέλεσης Προσφυγωνμένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσφυγωνμένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διαδικασίες:

1. Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως εκτιμήσεις στην εισηγνησμένη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με Καταβολή Μετρητών», με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.
2. Εξετάσαμε την πληρότητα της Έκθεσης και την συνέπεια του περιεχομένου της με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία για το σκοπό αυτό, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.

Ευρήματα:

α) Τα ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης ποσά που εμφανίζονται ως εκτιμήσεις στην εισηγνησμένη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με Καταβολή Μετρητών», προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, στη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.

β) Το περιεχόμενο της Έκθεσης περιλαμβάνει τις κατ' ελάχιστον πληροφορίες που προβλέπονται για το σκοπό αυτό από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς και είναι συνεπές με τα αναφερόμενα στο οικείο Ενημερωτικό Δελτίο και τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν υποστεί στην αντίληψη μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερόμενων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεών της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιλαμβάνει μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2010, για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση Ελέγχου, με ημερομηνία 1^η Φεβρουαρίου 2011.

Αθήνα, 1^η Φεβρουαρίου 2011
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠΡΑΙΣΓΟΥΓΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία,
Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ
38081



<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	05/01/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας v3556/2007	04/01/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας v3556/2007	07/01/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Καθαρά κέρδη € 39,6 εκ για το 2009. Πρόταση μερίσματος € 0,55 ανά μετοχή. Στο 31% το discount.	29/01/2010
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2009	Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την περίοδο που έληξε 31/12/2009	29/01/2010
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2009	Κατασταση Επενδύσεων 31 12 2009	29/01/2010
	Announcement of acquisition of own shares	22/01/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	05/02/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/02/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	09/02/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	10/02/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	14/01/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	15/01/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας v3556/2007	18/01/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας v3556/2007	19/01/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	20/01/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	19/01/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	21/01/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	22/01/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	25/01/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	28/01/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	29/01/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	01/02/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	04/02/2010
	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/02/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/02/2010
	Announcement of acquisition of own shares	16/02/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	12/02/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	17/02/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	19/02/2010

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πώληση ακινήτου έναντι €3.950.000	23/02/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	24/02/2010
Οικονομικό Ημερολόγιο	Οικονομικό Ημερολόγιο για το έτος 2010	24/02/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Προσκλήση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης 22/03/2010	24/02/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Εξουσιοδότηση για συμμετοχή στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 22ας Μαρτίου 2010	24/02/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	25/02/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	26/02/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	01/03/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	02/03/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	03/03/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	10/03/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	11/03/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	12/03/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	15/03/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/03/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	19/03/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση-Αλλαγή μελών Διοικητικού Συμβουλίου	19/03/2010
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στην Τακτική Γενική Συνέλευση την 22/03/2010	22/03/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Περίληψη κύριων σημείων έρευνας McKinsey	22/03/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	23/03/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση Αποφάσεων της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης	23/03/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση Διανομής Μερίσματος Χρήσης 2009	23/03/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Συμπληρωματική Ανακοίνωση Διανομής Μερίσματος	24/03/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	31/03/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	01/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/04/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Προσκλήση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 03/05/2010	09/04/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Εξουσιοδότηση για συμμετοχή στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 3ης Μαΐου 2010	09/04/2010
	Proxy for the participation on the Extraordinary GM of the Shareholders on 03/05/2010	09/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών &	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	09/04/2010

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>
Λοιπές ανακοινώσεις		
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	12/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	13/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας v3556/2007	12/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας v3556/2007	13/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	14/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	15/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	20/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	21/04/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ - ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ	21/04/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΥΜΒΑΣΕΩΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΕΩΣ	21/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	22/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	23/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	26/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	27/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	28/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	29/04/2010
	Στοιχεία και Πληροφορίες Περιόδου 31.03.2010	30/04/2010
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 31 03 2010	Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 31 03 2010	30/04/2010
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 31 03 2010	Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις 31.03.2010	30/04/2010
	Summary Financial Data and Information	30/04/2010
	Summary Financial Data and Information	30/04/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Καθαρά κέρδη € 9,82 εκ για το πρώτο τρίμηνο του 2010. Στο 54% το discount.	30/04/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	30/04/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Επικαιροποιημένη Εκθεσή του ΔΣ σύμφωνα με το αρθρό 9 του Ν 3016/2002 και 4.1.4.1.2 του Κανονισμού Λε	03/05/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	αγορά τμήματος του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7, στην Αθήνα	03/05/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	03/05/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση Αποφάσεων Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 03/05/2010	04/05/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	05/05/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	06/05/2010

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>
Ενημερωτικά Δελτία	Ετήσιο δελτίο χρήσης 2009	22/03/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση- Έκτακτη Εισφορά	02/06/2010
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στην Ένωση Θεσμικών Επενδυτών	09/06/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση- Παρουσίαση της Εταιρείας στην Ένωση Θεσμικών Επενδυτών	09/06/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	09/07/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πώληση ακινήτου έναντι €900.000	23/07/2010
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30 06 2010	Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο που έληξε 30 06 2010	30/07/2010
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30 06 2010	Κατασταση Επενδύσεων 30 06 2010	30/07/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Μικρές ζημιές κατά το α' εξάμηνο. Στο 47% το discount	30/07/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πώληση ακινήτου έναντι €2.000.000	05/08/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	10/08/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/08/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	18/08/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	19/08/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	07/05/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	10/05/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	11/05/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	12/05/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	13/05/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	17/05/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	18/05/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	20/05/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	21/05/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	21/05/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	24/05/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	27/05/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	31/05/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	02/06/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	03/06/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών &	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	09/06/2010

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>
Λοιπές ανακοινώσεις		
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/06/2010
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στο Πέμπτο Ετήσιο Ελληνικό Road Show στο Λονδίνο	13/09/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Σημαντική αύξηση ενδιαφέροντος στην παρουσίαση της Eurobank Properties στο Road Show στο Λονδίνο	13/09/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου, Οικονομικό Ημερολόγιο	Μεταβολή Οικονομικού Ημερολογίου-Ημερομηνία Ανακοίνωσης Αποτελεσμάτων Εννεάμηνου 2010	13/10/2010
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30 09 2010	Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις 30.09.2010	02/11/2010
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30 09 2010	Στοιχεία και Πληροφορίες Περιόδου 30.09.2010	02/11/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Καθαρά κέρδη € 8,15 εκ και αύξηση των λειτουργικών κερδών για το εννεάμηνο του 2010.	02/11/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	10/06/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	29/06/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	28/06/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	30/06/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	01/07/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	02/07/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	06/07/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	07/07/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/07/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/07/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	09/07/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	12/07/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	14/07/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	14/07/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	15/07/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/07/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	21/07/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	23/07/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	29/07/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	03/08/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	05/08/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	24/08/2010

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Απομυσίωσης</u>
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	03/12/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	06/12/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	07/12/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	08/12/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	09/12/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	14/12/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	15/12/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	16/12/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	17/12/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	20/12/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΥΜΒΑΣΕΩΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΕΩΣ	21/12/2010
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ - ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ	21/12/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	21/12/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών	22/12/2010
	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	23/12/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	23/12/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	24/12/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	28/12/2010
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας v3556/2007	31/12/2010