



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2009

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

Περιεχόμενα

σελίδα

A. ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	3
B. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	4
Γ. ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	9
Ενοποιημένος και εταιρικός ισολογισμός.....	11
Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.....	12
Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων.....	13
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εσόδων.....	14
Ενοποιημένα στοιχεία κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	15
Εταιρικά στοιχεία κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	16
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών	17
1 Γενικές πληροφορίες.....	18
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών	18
3 Βασικές Λογιστικές αρχές	18
4 Πληροφόρηση κατά τομέα	19
5 Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	22
6 Συμμετοχή σε θυγατρικές.....	23
7 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	23
8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	24
9 Μετοχικό Κεφάλαιο	24
10 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	24
11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	25
12 Φόρος Εισοδήματος.....	25
13 Μερίσματα ανά Μετοχή	26
14 Κέρδη ανά μετοχή	26
15 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες.....	26
16 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	26
17 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις.....	27
18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	27
19 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού	31
Δ. Στοιχεία και Πληροφορίες Περιόδου από 1 Ιανουάριου 2008 έως 31 Δεκεμβρίου 2008	32
Ε. Έκθεση για την διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων της χρήσης 2008 σχετικά με την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου τον Δεκέμβριο του 2007	33

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

**ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**

**Για την Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για το εξάμηνο
που έληξε 30 Ιουνίου 2009 (σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του ν. 3556/2007)**

Εξ όσων γνωρίζουμε δηλώνουμε ότι η Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2009 της Εταιρείας και του Ομίλου της «Eurobank Properties» για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.

Επίσης, δηλώνουμε εξ όσων γνωρίζουμε ότι η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Νέα Ιωνία, 28 Ιουλίου 2009

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Λεωνίδας Θεόκλητος

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής

Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό

Μέλος ΔΣ

Μέλος Δ.Σ.

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

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«EUROBANK PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.» ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ
ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2009**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τον νόμο 3556/2007 και τις Αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας «Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» για τις Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Καταστάσεις για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2009.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Το πρώτο εξάμηνο του 2009 επιβεβαίωσε την δυναμική του Ομίλου και την εδραίωση του σαν μία από τις μεγαλύτερες ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα και Νοτιοανατολική Ευρώπη. Η κερδοφορία του Ομίλου, δεδομένων των τρεχουσών οικονομικών συνθηκών, κρίνεται πολύ ικανοποιητική και οφείλεται κυρίως στον υψηλό ρυθμό ανάπτυξης των ενοικίων (παρά την απώλεια εσόδων από την πώληση 3 ακινήτων με σημαντικές υπεραξίες), στην ορθή διαχείριση των διαθεσίμων με αποτέλεσμα τα υψηλά έσοδα από τόκους, στον περιορισμό των λειτουργικών δαπανών, και στην πτωτική πορεία των επιτοκίων βάσης που είχαν σαν αποτέλεσμα τόσο την μείωση των δανειακών εκροών όσο και την μείωση του συντελεστή φορολόγησης.

Όσο αφορά το δεύτερο εξάμηνο του 2009 οι τάσεις παραμένουν σταθερές για την πορεία των μισθωμάτων αλλά και την συνέχιση του περιορισμού των δαπανών, αναμένουμε στασιμότητα στις υπεραξίες του χαρτοφυλακίου ακινήτων, περιμένουμε όμως μικρότερα αναλογικά έσοδα από την διαχείριση των διαθεσίμων αφού η πορεία των προθεσμιακών επιτοκίων είναι φθίνουσα.

Το υψηλής ποιότητας χαρτοφυλάκιο, η ποιοτική διάρθρωση των εταιρειών που εκμισθώνουμε τα ακίνητα μας, η υψηλή κεφαλαιακή ρευστότητα, και η εμπειρία των στελεχών και της Διοίκησης είναι τα βασικά στοιχεία που συμβάλουν στην ανοδική πορεία του Ομίλου.

Την 30/06/2009 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 54 ακίνητα. Τα περισσότερα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας βρίσκονται στην Ελλάδα 35 εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τα υπόλοιπα 13 ακίνητα βρίσκονται σε άλλες μεγάλες πόλεις όπως η Θεσσαλονίκη, η Πάτρα, ο Βόλος, το Ηράκλειο Κρήτης, η Ξάνθη κλπ. Στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, η Εταιρεία κατέχει δύο (2) εμπορικά ακίνητα στην Σερβία, τρία (3) στην Ρουμανία και ένα (1) στην Ουκρανία.

Την 30/06/2009, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε περίπου 275.961τ.μ. και εύλογη αξία €586.143 όπως αποτιμήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2009 ανέρχεται € 21.079, (το οποίο περιλαμβάνει έσοδα από πωλήσεις τριών επενδυτικών ακινήτων ποσού

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

€721) έναντι €18.183, παρουσιάζοντας αύξηση €2.896 ή 15,93%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα έσοδα από μισθώσεις ποσού €20.358 (μη συμπεριλαμβανομένων εσόδων από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €721 την χρήση 2009) έναντι €18.183 μια αύξηση ποσού €2.175 ή 11,96%. Από τη συνολική διαφορά των €2.175, ποσό €2.037 αφορά έσοδα από νέες επενδύσεις ενώ το υπόλοιπο των €138 αφορά αναπροσαρμογές ή έσοδα από νέες μισθώσεις σε ακίνητα τα οποία ήδη υπήρχαν στο χαρτοφυλάκιο της εταιρίας στις 30.06.2008. Όσον αφορά τα έσοδα από νέες επενδύσεις, το 7% αφορά νέες επενδύσεις στην Ελλάδα και το υπόλοιπο 93% εκτός Ελλάδας

Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009 ανήλθαν σε €5.892 έναντι €8.503 της προηγούμενης περιόδου μια μείωση ποσού €2.611 ή -31%, το οποίο αντικατοπτρίζει τις ισχύουσες συνθήκες στην αγορά ακινήτων. Κατά την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009 ποσό €1.871 του συνολικού κέρδους της περιόδου προέρχεται από την μεταφορά του υπό κατασκευή ακινήτου επί της Λεωφόρου Βυζαντίου και Καχραμάνογλου καθώς και ποσό €1.224 από την μεταφορά του υπό κατασκευή ακινήτου της εταιρείας στην οδό Dimitrie Pompeiu στο Βουκουρέστι Ρουμανίας σε επενδύσεις σε ακίνητα σύμφωνα με την τροποποίηση του ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις»), όπου τα ακίνητα που είναι υπό κατασκευή ή αξιοποίηση για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 40. Επομένως, όπου εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας τα ακίνητα αυτά επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατά συνέπεια το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία περιλαμβάνει τα ποσά από τα δύο αυτά ακίνητα.

Λειτουργικά Κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για την περίοδο ανήλθαν σε €24.111 έναντι €22.330 της προηγούμενης χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, στην περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009 ανήλθαν σε ποσό €18.219 έναντι ποσού €13.827 της προηγούμενης χρήσης μια αύξηση ποσού €4.392 ή 32%. Η σημαντική αύξηση οφείλεται κυρίως στα έσοδα από πωλήσεις τριών επενδυτικών ακινήτων ποσού € 721 έναντι €0 της προηγούμενης (όπως αναλύονται παραπάνω). Επίσης υπήρξε σημαντική μείωση στα λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ποσού €1.176 ή -38,41% κυρίως λόγω της λύσης αζημίως της σύμβασης συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., κατά την 30/06/2008 και την σύναψη με την εταιρεία Eurobank Property Services A.E. σύμβασης παροχής υπηρεσιών τεχνικής υποστήριξης της Ακίνητης Περιουσίας. Η αμοιβή για τις υπηρεσίες τεχνικής υποστήριξης ανέρχεται σε 2,5% επί των εισπρακτέων μισθωμάτων της Εταιρείας έναντι 8,1% συμφωνά με την προηγούμενη σύμβαση που είχε ο Όμιλος με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias. Κατά συνέπεια υπήρξε σημαντική μείωση των λειτουργικών εξόδων.

Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009 ανήλθαν σε €5.410 έναντι €5.017 της προηγούμενης χρήσης μια αύξηση ποσού €393 ή 7,83%. Παρά την σημαντική μείωση των επιτοκίων καταθέσεων η αύξηση οφείλεται στα υψηλά επιτόκια που επικράτησαν κυρίως κατά το 4ο τρίμηνο του 2008 περίοδο κατά την οποία η Διοίκηση έκλεισε το μεγαλύτερο μέρος των προθεσμιακών καταθέσεων σε προθεσμιακές άνω των έξι μηνών.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009 ανήλθαν σε €2.124 έναντι €1,323 της προηγούμενης χρήσης μια αύξηση ποσού €801 ή 60.54 %. Η αύξηση οφείλεται στις αυξημένες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου τα οποία ανέρχονται σε €77.474 έναντι €52.258 την 30 Ιουνίου 2008.

Φόρος Εισοδήματος: Ο φόρος εισοδήματος για τον Όμιλο για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009 ανήλθε σε €1.468 έναντι €1.856 την προηγούμενη περίοδο μια μείωση ποσού €388 ή 20,91%. Το ποσό του φόρου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009 περιλαμβάνει πρόσθετο φόρο το οποίο αφορά τη χρήση 2005 και ανέρχεται σε €339 ο οποίος προέκυψε από τον τακτικό φορολογικό έλεγχο

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

της Εταιρείας για τις χρήσεις 2005 έως και 2007. Όπως αναφέρεται στην σημείωση 12 της Ενδιάμεσης Ενοποιημένης και Εταιρικής Οικονομικής Έκθεσης, 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. Η μείωση οφείλετε κυρίως στην συνεχή μείωση των επιτοκίων της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

Καθαρά κέρδη μετά από φόρους: Συνέπεια των παραπάνω, τα καθαρά κέρδη για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009 ανήλθαν σε €25.929 έναντι €24.167 της προηγούμενης χρήσης μια αύξηση ποσού €1.762 ή 7,29%.

Ίδιες Μετοχές: Η Εταιρία εντός του πρώτου εξαμήνου 2009 προέβη σε αγορά 173.328 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €1.206. με μέση τιμή κτήσης €6,96 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 και 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 31/12/2008 η Εταιρία δεν κατείχε ίδιες μετοχές.

Βασικοί Δείκτες

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

	30.06.2009	31.12.2008
Δείκτης Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	17x	13x
Δείκτης Μόχλευσης		
Υποχρεώσεις Προς Σύνολο Ενεργητικού (Debt to Total Assets)	11%	11%
Δάνεια προς επενδύσεις (LTV)	13%	13%
Αγορά		
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	€11,88	€11,85

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

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

μέθοδος αυτή είναι καλύτερη για την κατανόηση της απόδοσης των εταιρειών επενδύσεων ακινήτων συγκριτικά με τα κέρδη περιόδου:

	30.06.09	30.06.08	Μεταβολή	%
Κεφάλαια από την λειτουργία (FFO)	19.548	15.652	3.896	24.9%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Κατά την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009 η εταιρεία προχώρησε σε πώληση τριών ακινήτων επένδυσης με αποτέλεσμα να εμφανίσει κέρδη €721 στα αποτελέσματα της περιόδου. Η προαναφερόμενη πώληση είχε ως αποτέλεσμα την απώλεια εσόδου από ενοίκια ποσού €1.228 στην χρήση 2009.

Επιπλέον ο Όμιλος προχώρησε στην αγορά κτιρίου με χρήση γραφείων σε κεντρικό σημείο στην Αθήνα από την “ICAP GROUP AE”. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των € 4.000 (μη συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €62) ποσό το οποίο καταβλήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας το Δεκέμβριο του 2007. Το συγκεκριμένο θα αυξήσει τα συνολικά έσοδα ενοικίων του Ομίλου κατά €293 στην χρήση 2009.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΤΟΥ 2009

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 μειωμένα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, το οποίο αντικατοπτρίζει τις ισχύουσες συνθήκες στην αγορά ακινήτων. 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 των καινούργιων ενοικιαστών η επίπτωση στις ταμειακές ροές από επενδύσεις σε ακίνητα θα είναι πιο 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.

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

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

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%. Κατά την περίοδο αναφοράς λόγω της μείωσης του πληθωρισμού ο Όμιλος έλαβε χαμηλότερες αναπροσαρμογές ενοικίων.

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 χώρων 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 πχ νομικούς συμβούλους και λογιστές για να μας συμβουλεύουν πριν από κάθε επένδυση την οποία πραγματοποιούμε όπως επίσης μετά την υλοποίηση της, σχετικά με το εποπτικό καθεστώς, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις μας και να μας διαβεβαιώνουν ότι καλύπτονται όλες μας οι υποχρεώσεις.

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. Αυτό είναι αυξημένο ρίσκο για την Νοτιοανατολική Ευρώπη που είναι πιο ασταθής από την Ελλάδα.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24 περιγράφονται αναλυτικά στην σημείωση 18 των Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Καταστάσεων για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2009.

Με τιμή,

Νέα Ιωνία, 28 Ιουλίου 2009

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Λεωνίδας Θεόκλητος

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής

Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό

Μέλος ΔΣ

Μέλος Δ.Σ.

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

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Οικονομικής Πληροφόρησης

Προς τους μετόχους της Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία.

Εισαγωγή

Επισκοπήσαμε το συνημμένο εταιρικό και ενοποιημένο συνοπτικό ισολογισμό της Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η Εταιρεία) και των θυγατρικών της (ο Όμιλος) της 30ης Ιουνίου 2009, τις σχετικές εταιρικές και ενοποιημένες συνοπτικές καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε αυτήν την ημερομηνία, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του άρθρου 5 του Ν.3556/2007. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής οικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην ενδιάμεση οικονομική αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση ενός συμπεράσματος επί αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής οικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος της εργασίας επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση Ενδιάμεσης Οικονομικής Πληροφόρησης που Διενεργείται από τον Ανεξάρτητο Ελεγκτή της Οικονομικής Μονάδας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στη διενέργεια διαδικασιών για την αναζήτηση πληροφοριών, κυρίως από πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για οικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή κριτικής ανάλυσης και λοιπών διαδικασιών επισκόπησης. Το εύρος μίας εργασίας επισκόπησης είναι ουσιαδώς μικρότερο από έναν έλεγχο που διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα και επομένως, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα τα οποία θα είχαν επισημανθεί σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια, με την παρούσα δεν διατυπώνουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα επισκόπησης

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

Με βάση τη διενεργηθείσα επισκόπηση, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Πέραν της ανωτέρω ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης, επισκοπήσαμε και τα υπόλοιπα στοιχεία της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του άρθρου 5 του Ν.3556/2007 και των κατ' εξουσιοδότηση αυτού του Νόμου, Αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Από την ανωτέρω επισκόπηση διαπιστώσαμε ότι η εν λόγω έκθεση περιλαμβάνει τα στοιχεία και τις πληροφορίες που προβλέπονται από το Νόμο και τις Αποφάσεις και είναι συνεπής με τη συνημμένη οικονομική πληροφόρηση.

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Χαλάνδρι, 30 Ιουλίου 2009

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Πράιςγουοτερχαους Κούπερς

Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Λ. Κηφισίας 268

15232 Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Μάριος Ψάλτης

ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

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

Ενοποιημένος και εταιρικός ισολογισμός

		Όμιλος		Εταιρία	
	Σημείωση	30/06/2009	31/12/2008	30/06/2009	31/12/2008
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	586.143	578.289	465.049	462.840
Ενσώματα πάγια στοιχεία		505	7.767	505	3.516
Αύλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		335	335	-	-
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	61.908	61.908
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		264	709	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	-	10.000	-	10.000
		587.247	597.100	527.462	538.264
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	20.584	7.900	18.257	7.886
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	200.078	204.142	196.901	199.962
		220.662	212.042	215.158	207.848
Σύνολο Ενεργητικού		807.909	809.142	742.620	746.112
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	9	129.561	129.930	129.561	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	465.913	466.749	465.913	466.749
Λοιπά αποθεματικά		6.554	7.058	6.549	6.549
Κέρδη εις νέο		120.121	116.670	111.360	108.336
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		722.149	720.407	713.383	711.564
Αναβαλλόμενο Έσοδο		380	203	380	203
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10	72.423	71.980	21.157	22.598
		72.423	71.980	21.157	22.598
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	6.798	10.072	4.587	8.263
Μερίσματα πληρωτέα		-	26	-	26
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.108	2.026	1.067	1.943
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10	5.051	4.428	2.046	1.514
		12.957	16.552	7.700	11.746
Σύνολο υποχρεώσεων		85.760	88.735	29.237	34.547
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		807.909	809.142	742.620	746.112

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της συνοπτικής ενδιάμεσης οικονομικής έκθεσης

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

Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/6/2009	30/6/2008	30/6/2009	30/6/2008
Έσοδα από ενοίκια	20.358	18.183	10.090	9.295
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	720	-	680
	21.078	18.183	10.770	9.295
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	5.892	8.503	3.557
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(134)	(48)	(108)	(34)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(546)	(1.498)	(298)	(733)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.340)	(1.566)	(590)	(1.003)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(516)	(418)	(264)	(229)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	(21)	(16)	(11)	(6)
Λοιπά έσοδα	510	28	503	21
Λοιπά έξοδα	(812)	(838)	(549)	(470)
	24.111	22.330	13.010	10.461
Λειτουργικά κέρδη				
Έσοδα από τόκους	5.410	5.017	1.901	2.477
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.124)	(1.323)	(1.018)	(623)
Κέρδη προ φόρων	27.397	26.024	13.893	12.315
Φόρος Εισοδήματος	12	(1.468)	(1.856)	(828)
Καθαρά κέρδη περιόδου	25.929	24.167	13.065	11.414
Τα καθαρά κέρδη που αναλογούν σε				
Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	25.929	24.167	13.065	11.414
Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
	25.929	24.167	13.065	11.414
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	14	0,43	0,40	0,21

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

Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/6/2009	30/6/2008	30/6/2009	30/6/2008
Έσοδα από ενοίκια	16.135	15.862	8.107	7.987
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	720	-	680
	16.855	15.862	8.787	7.987
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	6.971	3.443	3.690
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(126)	(31)	(100)	(21)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(398)	(1.354)	(197)	(657)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(741)	(1.002)	(351)	(496)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(510)	(418)	(261)	(229)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(21)	(16)	(11)	(7)
Λοιπά έσοδα	645	16	638	9
Λοιπά έξοδα	(451)	(739)	(309)	(406)
	22.224	15.761	11.886	5.739
Λειτουργικά κέρδη				
Έσοδα από τόκους	5.379	4.983	1.889	2.453
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(541)	(812)	(222)	(382)
Κέρδη προ φόρων	27.062	19.932	13.553	7.810
Φόρος Εισοδήματος	12	(1.468)	(1.943)	(848)
Καθαρά κέρδη περιόδου	25.594	17.989	12.705	6.815

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

Ενοποιημένη και Εταιρική κατάσταση συνολικών εσόδων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Εξάμηνο που έληξε		Εξάμηνο που έληξε	
	30/06/2009	30/06/2008	30/06/2009	30/06/2008
Καθαρά Κέρδη περιόδου	25.929	24.167	25.594	17.989
Συνολικά έσοδα /(ζημίες) μετά από φόρους				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα , μετά από φόρους	(411)	(26)	-	-
Μεταφορά στα καθαρά αποτελέσματα, μετά από φόρους				
Σύνολο Λοιπών συνολικών εσόδων	(411)	(26)	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	25.518	24.141	25.594	17.989
Τα καθαρά κέρδη που αναλογούν σε				
Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρίας	25.518	24.141	25.594	17.989
Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-

Οι παρούσα εξαμηνιαία οικονομική έκθεση έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Ιουλίου 2009 και έχει υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής

Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών

Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Στυλιανός Προμπονάς

Ευάγγελος Τέντης

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

Ενοποιημένα στοιχεία κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2008	129.930	466.749	5.124	99.155	700.958
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	24.167	24.167
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους :					
Συναλλαγματικές Διαφορές			39	(65)	(26)
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου	-	-	39	24.102	24.141
Μέρισμα για 2007 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(9.760)	(9.760)
Υπόλοιπο 30/06/2008	129.930	466.749	5.163	113.497	715.339
Υπόλοιπο 1/1/2009	129.930	466.749	7.058	116.670	720.407
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	25.929	25.929
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους :					
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	(504)	93	(411)
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου	-	-	(504)	26.021	25.517
Αγορά Ιδίων Μετοχών	(369)	(836)	-	-	(1.205)
Μέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(22.570)	(22.570)
Υπόλοιπο 30/06/2009	129. 561	465.913	6.554	120.121	722.149

13

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

Εταιρικά στοιχεία κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2008	129.930	466.749	5.029	98.361	700.069
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	17.989	17.989
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου				17.989	17.989
Μέρισμα για 2007 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(9.760)	(9.760)
Υπόλοιπο 30/06/2008	129.930	466.749	5.029	106.590	708.298
Υπόλοιπο 1/1/2009	129.930	466.749	6.549	108.336	711.564
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	25.594	25.594
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου	-	-	-	25.594	25.594
Αγορά Ιδίων Μετοχών	(369)	(836)	-	-	(1.205)
Μέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(22.570)	(22.570)
Υπόλοιπο 30/06/2009	129. 561	465.913	6.549	111.360	713.383

13

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

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρία	
	1/1-30/06/2009	1/1-30/06/2008	1/1-30/06/2009	1/1-30/06/2008
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	15	11.969	7.564	10.863
Κατεβληθείς φόρος εισοδήματος		(2.360)	(1.541)	(2.277)
Καταβληθέντες τόκοι		(2.124)	(2.153)	(549)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		7.485	3.870	8.037
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(3.238)	(346)	(77)
Αγορές ακινήτων επένδυσης		(4.062)	(45.313)	(4.062)
Πωλήσεις ακινήτων επένδυσης		12.640	-	12.640
Αγορές ακινήτων επένδυσης υπό εκτέλεση		-	(3.000)	-
Επιστροφή τελικού υπολογισμού της αξίας της εταιρείας Eliade Tower		-	-	-
Απόκτηση θυγατρικών εσωτερικού		-	-	-
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού		-	(2.263)	-
Τόκοι εισπραχθέντες		5.410	3.278	5.046
Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού		-	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		10.750	(47.644)	13.547
Ταμειακές ροές από χρημ./δοτικές δραστηριότητες				
Αγορά ιδίων μετοχών	9	(1.205)	-	(1.205)
Έξοδα λόγω δημόσιας διάθεσης		-	(748)	-
Αναληφθέντα δάνεια	10	2.200	13.574	-
Αποπληρωμές δανείων		(1.135)	(14.337)	(870)
Μερίσματα πληρωθέντα	13	(22.570)	(9.756)	(22.570)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρημ./δοτικές δραστηριότητες		(22.710)	(11.267)	(24.645)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου		(4.475)	(55.041)	(3.061)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		204.142	256.112	199.962
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		411	(7)	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	8	200.078	201.065	196.901

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 στη Νέα Ιωνία, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι η οδός Σινιόσoglou 6, Νέα Ιωνία, Ελλάδα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 16 (30/06/2008: 9)

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική ενοποιημένη και εταιρική οικονομική έκθεση (εφεξής η οικονομική έκθεση) για το εξάμηνο που έληξε εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Ιουλίου 2009.

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

Η παρούσα οικονομική έκθεση έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34, 'Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις' και πρέπει να εξετάζεται σε συνάρτηση με την δημοσιευμένη ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008. Τα συγκριτικά στοιχεία, όπου κρίθηκε αναγκαίο, έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση που υιοθέτησε ο Όμιλος για την παρούσα περίοδο.

3 Βασικές Λογιστικές αρχές

Εκτός των κατωτέρω, οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη της παρούσας οικονομικής έκθεσης για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2009 είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008, οι οποίες περιγράφονται αναλυτικά στην ετήσια οικονομική έκθεση του Όμιλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008.

Για την παρούσα περίοδο ο Όμιλος εφάρμοσε τις αναθεωρήσεις των Δ.Λ.Π. 1, Δ.Π.Χ.Α. 1, ΔΠΧΑ 8 και Δ.Λ.Π. 40 που είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου του 2009. Οι επιπτώσεις από την εφαρμογή των παραπάνω τροποποιήσεων παρουσιάζονται στη σημείωση 4 και 5.

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

ΔΛΠ 1 (Αναθεωρημένο) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Το ΔΛΠ 1 έχει αναθεωρηθεί για να αναβαθμίσει τη χρησιμότητα των πληροφοριών που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι πιο σημαντικές αλλαγές είναι: η κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων να περιλαμβάνει μόνο συναλλαγές με μετόχους, η εισαγωγή μιας καινούργιας κατάστασης συνολικού εσόδου ("comprehensive income") που συνδυάζει όλα τα στοιχεία εσόδων και εξόδων τα οποία αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με τα «λοιπά έσοδα» ("other comprehensive income") και επαναδιατυπώσεις ("restatements") στις οικονομικές καταστάσεις ή αναδρομικές εφαρμογές νέων λογιστικών πολιτικών να παρουσιάζονται από την αρχή της νωρίτερης συγκριτικής περιόδου. Ο Όμιλος εφάρμοσε τις παραπάνω τροποποιήσεις και έκανε τις απαραίτητες αλλαγές στην παρουσίαση των οικονομικών του καταστάσεων για το έτος 2009.

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

ΔΠΧΑ 8 «Κλάδοι Δραστηριότητων»

Το πρότυπο αυτό αντικαθιστά το ΔΛΠ 14, σύμφωνα με το οποίο οι τομείς αναγνωρίζονταν και παρουσιάζονταν με βάση μια ανάλυση απόδοσης και κινδύνου. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8 οι τομείς αποτελούν συστατικά μιας οικονομικής οντότητας που εξετάζονται τακτικά από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο / Διοικητικό Συμβούλιο της

οικονομικής οντότητας (Chief Operating Decision Maker) και παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις με βάση αυτήν την εσωτερική κατηγοριοποίηση. Ο Όμιλος εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 8 από την 1 Ιανουαρίου 2009.

ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε ακίνητα» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16«Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις»)

Η τροποποίηση ορίζει ότι τα ακίνητα που είναι υπό κατασκευή ή αξιοποίηση για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 40. Επομένως, όπου εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας τα ακίνητα αυτά επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Όμως, σε περιπτώσεις που η εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου υπό κατασκευή δεν μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία, το ακίνητο επιμετράται στο κόστος μέχρι την νωρίτερη μεταξύ της ημερομηνίας ολοκλήρωσης της κατασκευής και της ημερομηνίας στην οποία η εύλογη αξία καθίσταται δυνατό να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Πρότυπα υποχρεωτικά μετά από τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009

ΔΠΧΑ 3 (Αναθεωρημένο) «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και ΔΛΠ 27 (Τροποποιημένο) «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2009)

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 εξοδopoίηση δαπανών που σχετίζονται με την απόκτηση και την αναγνώριση μεταγενέστερων μεταβολών στην 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. Επιπλέον, το τροποποιημένο πρότυπο μεταβάλλει το λογιστικό χειρισμό για τις ζημιές που πραγματοποιούνται από θυγατρική εταιρεία καθώς και της απώλειας του ελέγχου θυγατρικής. Όλες οι αλλαγές των ανωτέρω προτύπων θα εφαρμοστούν μελλοντικά και θα επηρεάσουν μελλοντικές αποκτήσεις και συναλλαγές με μετόχους μειοψηφίας. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτές τις αλλαγές από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή.

Διερμηνείες υποχρεωτικές μετά από τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009

ΔΕΕΧΑ 17- Διανομή μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων στους μετόχους » (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η 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. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει την διερμηνεία από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή.

4 Πληροφόρηση κατά τομέα

Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς
Για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009:

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

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	14.358	2.224	3.776	20.358
Κέρδος από πώληση	720	-	-	720
Σύνολο	15.078	2.224	3.776	21.078

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε
ακίνητα σε εύλογη αξία

Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις
σε ακίνητα

Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

5.413	1.084	(605)	5.892
(1.202)	(112)	(160)	(1.474)
(388)	(59)	(100)	(547)
(1.887)	(29)	(207)	(2.124)
17.015	3.110	2.704	22.827

Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Έσοδα από τόκους

Λοιπά έξοδα

Λοιπά έσοδα

Φόρος εισοδήματος

Καθαρά κέρδη περιόδου

22.827
5.410
(1.350)
510
(1.468)
25.929

Για την εξαμηνια περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	11.515	2.230	4.438	18.183

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε
ακίνητα σε εύλογη αξία

Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις
σε ακίνητα

Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

6.909	679	915	8.503
(1.165)	(150)	(252)	(1.566)
(1.229)	(90)	(179)	(1.498)
(1.220)	(47)	(56)	(1.323)
14.810	2.622	4.866	22.299

Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Έσοδα από τόκους

Λοιπά έξοδα

Λοιπά έσοδα

Φόρος εισοδήματος

Καθαρά κέρδη περιόδου

22.299
5.017
(1.321)
28
(1.856)
24.167

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

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	8.141	642	1.307	10.090
Κέρδος από πώληση	680	-	-	680
Σύνολο	8.821	642	1.307	10.770
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ				
Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.020	1029	508	3.557
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(662)	(34)	(2)	(698)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(146)	(57)	(95)	(298)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.127)	126	(17)	(1.018)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	8.906	1.706	1.701	12.313
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου				
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα				12.313
Έσοδα από τόκους				1.901
Λοιπά έξοδα				(824)
Λοιπά έσοδα				503
Φόρος εισοδήματος				(828)
Καθαρά κέρδη περιόδου				13.065

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	5.838	1.082	2.375	9.295
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ				
Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	4.681	441	(1.502)	3.620
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(792)	(98)	(113)	(1.003)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(739)	9	(1)	(733)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(871)	214	34	(623)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	8.115	1.647	793	10.556
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου				
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα				10.556
Έσοδα από τόκους				2.477
Λοιπά έξοδα				(746)
Λοιπά έσοδα				28
Φόρος εισοδήματος				(901)
Καθαρά κέρδη περιόδου				11.414

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

Η πληροφόρηση κατά τομέα για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008 έχει αναμορφωθεί ώστε να ακολουθεί το ΔΠΧΑ 8 το οποίο από την 1 Ιανουαρίου 2009 αντικαθιστά το ΔΛΠ 14.

5 Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος	Εταιρεία
Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου – 1 Ιανουαρίου 2008	488.299	438.014
Προσθήκες	87.830	25.621
Καθαρό κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία	2.160	(795)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου – 31 Δεκεμβρίου 2008	578.289	462.840
	Όμιλος	Εταιρεία
Εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου – 1 Ιανουαρίου 2009	578.289	462.840
Προσθήκες	8.694	4.140
Πωλήσεις	(11.919)	(11.919)
Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	5.187	3.017
Καθαρό κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία	5.892	6.971
Υπόλοιπο λήξης περιόδου – 30 Ιουνίου 2009	586.143	465.049

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε τρίμηνο βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης των συνθηκών αγοράς που ισχύουν σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.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 13 Ιανουαρίου 2009, η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της στην περιοχή της Καλλιθέας. Το συμφωνηθέν τίμημα ανήλθε σε €9.900 έναντι εκτιμηθείσας αξίας, από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) την 31-12-2008, €9.859. Το ακίνητο είχε ενταχθεί στο χαρτοφυλάκιο της εταιρίας μέσω αγοράς από το 1999 και με την πώληση του, το πραγματοποιηθέν κέρδος, σε σχέση με το κόστος κτήσης, ανέρχεται σε €5.464. Το μεγαλύτερο μέρος του προαναφερόμενου κέρδους είχε ήδη αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα της εταιρίας ως κέρδος αναπροσαρμογής της εύλογης αξίας του ακινήτου κατά τη διάρκεια της εκμετάλλευσης, ενώ κέρδος ύψους €41 αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου. Το συνολικό πραγματοποιημένο κέρδος από την πώληση του ακινήτου θα διανεμηθεί στις επόμενες χρήσεις.

Την 2 Φεβρουαρίου 2009, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά κτιρίου με χρήση γραφείων σε κεντρικό σημείο στην Αθήνα από την “ICAP GROUP AE”. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €4.000, (μη συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €62) ποσό το οποίο καταβλήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας το Δεκέμβριο του 2007. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανέρχεται στα €4.034.

Την 29 Μαΐου 2009, η Εταιρεία, προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της, στην οδό Αιγαίου 77 στην Καλαμαριά, Θεσσαλονίκης. Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι, συνολικής επιφανείας 433,5τμ.. Το τίμημα της αγοραπωλησίας ανήλθε σε €990. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου την 31/12/2008 ήταν

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

€674. Από την πώληση αυτή η Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ πραγματοποίησε κέρδος ύψους € 316 το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου.

Την 30 Ιουνίου 2009, η Εταιρεία, προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της, στην οδό Υμηττού 62 & Κόνωνος στο Παγκράτι. Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι, συνολικής επιφανείας 548τμ. Το τίμημα της αγοραπωλησίας ανήλθε σε €1.750. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου την 31/12/2008 ήταν €1.388. Από την πώληση αυτή η Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ πραγματοποίησε κέρδος ύψους €363 το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου.

Σύμφωνα με την τροποποίηση του ΔΛΠ 40 «Επενδυτικά Ακίνητα» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις»), ο όμιλος έχει αναταξινομήσει ακίνητα υπό κατασκευή από τη γραμμή «Ενσώματα πάγια στοιχεία» στη γραμμή «Επενδύσεις σε ακίνητα». Το ποσό της μεταφοράς στα επενδυτικά ακίνητα αντιπροσωπεύει το υπό κατασκευή ακίνητο επί της Λεωφόρου Βυζαντίου και Καχραμάνογλου ποσού €3.017 καθώς και το υπό κατασκευή ακίνητο της εταιρείας στην οδό Dimitrie Pompeiu στο Βουκουρέστι Ρουμανίας ποσού €2.170. Σύμφωνα με την τροποποίηση του ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις») τα ακίνητα που είναι υπό κατασκευή ή αξιοποίηση για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 40. Επομένως, όπου εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας τα ακίνητα αυτά επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατά συνέπεια το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία περιλαμβάνει ποσό €1.871 από το ακίνητο της Λεωφόρου Βυζαντίου και Καχραμάνογλου και ποσό €1.224 από το ακίνητο της εταιρείας στην οδό Dimitrie Pompeiu στο Βουκουρέστι Ρουμανίας.

6 Συμμετοχή σε θυγατρικές

	<u>Έδρα</u>	<u>% συμμετοχής</u>	<u>30/06/2009</u>	<u>31/12/2008</u>	<u>Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις</u>
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	20.139	20.139	2007-2008
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.805	11.805	2006-2008
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	2007-2008
Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε	Ελλάδα	100%	3.917	3.917	2007-2008
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2008
			61.908	61.908	

Κατά την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009 η εταιρεία δεν προχώρησε σε νέες αποκτήσεις σε θυγατρικές.

7 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>30/06/2009</u>	<u>31/12/2008</u>	<u>30/06/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Εμπορικές απαιτήσεις	2.058	1.372	1.255	1.347
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 18)	47	485	3.195	3.454
Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού	10.000	10.000	10.000	10.000
Λοιπές απαιτήσεις	8.479	6.043	3.807	3.085
	20.584	17.900	18.257	17.886
Μείον: μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	10.000	-	10.000
Κυκλοφορούν ενεργητικό	20.584	7.900	18.257	7.886

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

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη την 30 Ιουνίου 2009 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 6).

Η εταιρεία τον Ιούλιο 2008 υπέγραψε προσύμφωνο για την αγορά 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη ΑΕ». Με το προσύμφωνο απόκτησης των μετοχών της καταβλήθηκε προκαταβολή €10.000 προς την εταιρία Dimand ΑΕ. Το συνολικό τίμημα έχει συμφωνηθεί στα €50.350. Η διαδικασία αναμένεται να ολοκληρωθεί το πρώτο τρίμηνο του 2010.

8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2009	31/12/2008	30/06/2009	31/12/2008
Ταμείο	5	6	1	3
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	200.073	204.136	196.900	199.959
	200.078	204.142	196.901	199.962

9 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 2008	61.000	129.930	466.749	596.679
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008	61.000	129.930	466.749	596.679
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009	61.000	129.930	466.749	596.679
Αγορές ιδίων μετοχών	(173)	(369)	(836)	(1.205)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2009	60.827	129.561	465.913	595.474

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 61.000 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2008 – 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 Εταιρίας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Η Εταιρία εντός του πρώτου εξαμήνου του 2009 προέβη σε αγορά 173.328 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €1.205 με μέση τιμή κτήσης €6,93 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 31/12/2008 η Εταιρία δεν κατείχε ίδιες μετοχές.

10 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.

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

Η κίνηση στα δάνεια αναλύεται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2009	31/12/2008	30/06/2009	31/12/2008
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	51.266	49.298	-	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων				
Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	21.157	22.682	21.157	22.598
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Δανείων	72.423	71.980	21.157	22.598
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	3.005	3.163	-	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων				
Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	2.046	1.265	2.046	1.514
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Δανείων	5.051	4.428	2.046	1.514
Σύνολο Δανείων	77.474	76.408	23.203	24.112

Κατά την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009, ο Όμιλος ανέλαβε δάνειο ποσού €2.200. Το δάνειο αναλήφθηκε από την Seferco Development SA για την χρηματοδότηση περαιτέρω κατασκευαστικών εργασιών σε ακίνητο επένδυσης και εξασφαλίζεται από το εν λόγω ακίνητο.

11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2009	31/12/2008	30/06/2009	31/12/2008
Προμηθευτές	669	2.010	233	202
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	3.556	3.465	1.937	3.463
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 18)	2.573	4.597	2.417	4.598
	6.798	10.072	4.587	8.263

Η Εταιρεία κατά την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009 έχει λάβει εγγυήσεις μισθωμάτων ύψους €3.078. Οι λοιπές υποχρεώσεις του Ομίλου συμπεριλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €675 εκ των οποίων ποσό €147 σχηματίστηκε την τρέχουσα περίοδο.

12 Φόρος Εισοδήματος

Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η Εταιρεία απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος και ο φόρος καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (Ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: $10\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1\%)$). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρίας και των μετόχων της. Ο φόρος εισοδήματος περιόδου για τον όμιλο και την εταιρία ανέρχεται σε €1.468 και περιλαμβάνει πρόσθετο φόρο ο οποίος αφορά στη χρήση 2005 και ανέρχεται σε €339 και προέκυψε από τον τακτικό φορολογικό έλεγχο της Εταιρείας για τις χρήσεις 2005 έως και 2007.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικών συντελεστών 10% (Σερβία) και 16% (Ρουμανία), που ισχύουν στη κάθε χώρα, αντίστοιχα. Για το εξάμηνο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009, δεν είχαν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

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

13 Μερίσματα ανά Μετοχή

Την 16 Μαρτίου 2009, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2008 ύψους €31.720 συμπεριλαμβανομένου και προμερίσματος που πληρώθηκε το Δεκέμβριο του 2008 ύψους €9.150. Κατά την 30 Ιουνίου 2009 το συνολικό ύψος του πληρωθέντος στους μετόχους μέρισμα ανήλθε σε € 31.720.

14 Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους, που κατέχουν κοινές μετοχές, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών που βρισκόταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, εξαιρώντας το μέσο αριθμό ιδίων μετοχών που είχε στην κατοχή του ο Όμιλος κατά τη διάρκεια της περιόδου.

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/6/2009	30/6/2008	30/6/2009	30/6/2008
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	25.929	24.167	13.065	11.414
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	60.946	61.000	60.895	61.000
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,43	0,40	0,21	0,19

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

15 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1- 30/6/2009	1/1- 30/6/2008	1/1- 30/6/2009	1/1- 30/6/2008
Καθαρό κέρδος περιόδου	25.929	24.167	25.594	17.989
Προσαρμογές για:				
Λοιπά κέρδη και ζημιές	(510)	(15)	(504)	(15)
Προβλέψεις	-	113	-	113
Έσοδα από τόκους	(5.410)	(5.016)	(5.379)	(4.983)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.124	1.323	541	812
Φόρος	1.468	1.856	1.468	1.943
Αποσβέσεις ακινήτων επένδυσης	21	16	21	16
Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5 (5.892)	(8.503)	(6.971)	(3.443)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης	17.730	13.941	14.770	12.432
Μείωση/(Αύξηση) απαιτήσεων	(2.640)	(1.058)	(231)	125
Αύξηση/(Μείωση) υποχρεώσεων	(3.121)	(5.319)	(3.676)	(8.555)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	11.969	7.564	10.863	4.002

16 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη χρήση.

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

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

Η Εταιρεία έχει δώσει εγγυήσεις στα πλαίσια των συνήθων δραστηριοτήτων της προς την Τράπεζα Bancpost SA υπέρ της εταιρείας Eliade Tower S.A. ποσού €12.227 η οποία λήγει τον Δεκέμβριο 2009 για να εγγυηθεί δάνειο το οποίο έλαβε η εταιρεία Eliade Tower SA.

17 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2009	31/12/2008	30/06/2009	31/12/2008
Περαιτέρω αξιοποίηση των επενδύσεων σε ακίνητα	-	3.380	-	-
Απόκτηση εταιρειών εσωτερικού	40.350	40.350	40.350	40.350
	40.350	43.730	40.350	40.350

Το ποσό κατά την 30 Ιουνίου 2009 αφορά την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» από την Dimand A.E.. Η εταιρεία τον Ιούλιο 2008 υπέγραψε προσύμφωνο για την αγορά 100% των μετοχών της Εταιρείας Με το προσύμφωνο απόκτησης των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη ΑΕ» καταβλήθηκε προκαταβολή €10.000 Το συνολικό τίμημα έχει συμφωνηθεί στα €50.350 Αναμένουμε να ολοκληρωθεί η διαδικασία το πρώτο τρίμηνο του 2010.

18 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. 13,18% του μετοχικού κεφαλαίου κατέχεται από τη Lamda Development A.E. (μία εταιρεία που ελέγχεται από την οικογένεια Λάτση). Η τελική μητρική που ελέγχει την Εταιρεία είναι η EFG Bank European Financial Group, πιστωτικό ίδρυμα με έδρα την Ελβετία. Όλα τα δικαιώματα ψήφου της EFG Bank European Financial Group κατέχονται από την οικογένεια Λάτση, η οποία είναι και το τελικό μέρος που ελέγχει την Εταιρεία.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών – Όμιλος

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/6/2009	30/6/2008	30/6/2009	30/6/2008
Έσοδα από ενοίκια				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	5.733	6.281	2.815	3.153
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	3.245	976	1.959	481
	8.978	7.257	4.774	3.634

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

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας

Όμιλος

		Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
		30/6/2009	30/6/2008	30/6/2009	30/6/2008
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών					
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)		547	-	338	-
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)		-	1.498	-	733
Εκτιμήσεις και μεσιτείες					
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)		297	278	198	248
		844	1.776	536	981

Εταιρεία

		Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
		30/6/2009	30/6/2008	30/6/2009	30/6/2008
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών					
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)		398	-	265	-
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)		-	1.354	-	657
Εκτιμήσεις και μεσιτείες					
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)		297	293	198	263
		695	1.647	463	920

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

Όμιλος

		Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
		30/6/2009	30/6/2008	30/6/2009	30/6/2008
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες					
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)		29	22	4	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)		-	57	-	30
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)		95	4	46	4
Θυγατρική της μητρικής ((Eurobank EFG Luxemburg)		851	-	375	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A)		201	363	81	148
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων					
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)		541	698	222	317
		1.717	1.144	728	499

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

Εταιρεία

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/6/2009	30/6/2008	30/6/2009	30/6/2008
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	21	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	541	698	222	317
	541	719	222	317

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

Όμιλος

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/6/2009	30/6/2008	30/6/2009	30/6/2008
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	4.418	4.987	1.564	2.457
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	17	20	3	12
Θυγατρική της μητρικής ((Eurobank EFG Luxemburg)	2	-	2	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A)	12	-	12	-
	4.449	5.007	1.581	2.469

Εταιρεία

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/6/2009	30/6/2008	30/6/2009	30/6/2008
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	4.418	4.987	1.564	2.457
	4.418	4.987	1.564	2.457

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

Όμιλος

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/6/2009	30/6/2008	30/6/2009	30/6/2008
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	(800)	800	(800)	-
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	(390)	(130)	(390)	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	-	1.700	-	1.700
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Private Bank Luxemburg SA)	4.000	-	2.276	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(910)	(14.171)	(463)	(268)
	1.900	(11.801)	623	1.432

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

Εταιρεία

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/6/2009	30/6/2008	30/6/2009	30/6/2008
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(910)	(14.171)	(463)	(268)
	(910)	(14.171)	(463)	(268)

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/6/2009	30/6/2008	30/6/2009	30/6/2008
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	284	246	142	131

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2009	31/12/2008	30/06/2009	31/12/2008
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	-	-	58
Θυγατρικές	-	-	3.148	3.014
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	47	9	47	50
	47	9	3.195	3.122
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.581	1.796	1.581	2.340
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	992	463	716	2.197
	2.573	2.259	2.297	4.537
Δάνεια που περιλαμβάνουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	11.836	12.487	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg SA)	27.073	24.910	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	-	2.300	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	21.083	21.890	21.083	21.890
	59.992	61.587	21.083	21.890
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	60.372	178.218	59.973	177.765
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg SA)	1.882	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	584	345	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	82	506	-	-
	62.920	179.069	59.973	177.765

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

19 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών. 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 Κεφαλαιαγοράς 11/352/21.9.2005 -Σινιόσσογλου 6, 142 34 Νέα Ιωνία
Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 1 Ιανουαρίου 2009 έως 30 Ιουνίου 2009
(δημοσιεύσιμα βάσει της Απ. 4/507/28.04.2009 του Δ.Σ. της Ε.Κ.)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από την Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2009, σταθεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.. Συνιστάμε 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 Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2009 καθώς και η έκθεση ελέγχου του αρκωτού ελεγκτή λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ Αρμόδια Αρχή Διεύθυνση έδρας Εταιρείας: Κύρια Δραστηριότητα: Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών: Αριθμός Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς: 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 Σινιόσσογλου 6, 142 34, Νέα Ιωνία Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων Περιουσίας 365/06/Β/86/2 11/352/21.9.2005 28/07/2009 Μόριος Ψάλλης PricewaterhouseCoopers S.A. Με σύμφωνη γνώμη http://www.eurobankproperties.gr	Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου: Νικόλαος Α. Μπέρτσας Γεώργιος Παπαγεωργίου Νικόλαος Γαλιέτας Γεώργιος Χρυσικός Λεωνίδας Θεοδότης Δημήτριος Σερμυένης Σπυριδών Μακρινιάκης Πρόεδρος - Εκτελεστικό Μέλος Αντιπρόεδρος - Μν Εκτελεστικό Μέλος Αντιπρόεδρος Β΄ - Μν Εκτελεστικό Μέλος Εκτελεστικό Μέλος Μν Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος Μν Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος Μν Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος
---	--	--

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΝ 30ΗΣ ΙΟΥΝΙΟΥ 2009					ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ				
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ					Ποσά σε χιλιάδες ευρώ				
Εταιρεία		ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Όμιλος		Εταιρεία		Λειτουργικές δραστηριότητες	Όμιλος	
30.06.2009	31.12.2008		30.06.2009	31.12.2008	1.1 - 30.06.2009	1.1 - 30.06.2008		1.1 - 30.06.2009	1.1 - 30.06.2008
465.049	462.840	Επενδύσεις σε ακίνητα	586.143	578.289	27.062	19.932	Κέρδη προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	27.397	26.024
505	498	Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	505	469	-	-	Κέρδη προ φόρων (διακοπείσες δραστηριότητες)	-	-
-	3.018	Ακτινοποιήσεις υπό εκτέλεση	-	7.298	-	-	Πλέον / μείον προσαρμογές για:	-	-
61.908	61.907	Συμμετοχή σε θυγατρικές	-	-	21	16	Αποσβέσεις	21	16
-	-	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	335	335	-6.971	-3.443	Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	-5.892	-8.503
-	-	Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	264	709	-504	-15	Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικών δραστηριοτήτων	-510	-15
-	10.000	Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	-	10.000	-	-	Συναλλαγματικές διαφορές	411	-7
<u>527.462</u>	<u>538.263</u>	Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	<u>587.247</u>	<u>597.100</u>	-5.379	-4.983	Έσοδα από τόκους	-5.410	-5.016
1.344	1.347	Απαιτήσεις από πελάτες	2.058	1.372	-	113	Προβλέψεις	-	113
16.913	6.539	Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	18.526	6.528	541	812	Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	2.124	1.323
196.901	199.961	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	200.078	204.142	-	-	<u>Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:</u>	-	-
<u>215.158</u>	<u>207.848</u>	Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	<u>220.662</u>	<u>212.042</u>	-231	125	Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-2.640	-1.058
<u>742.620</u>	<u>746.111</u>	ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	<u>807.909</u>	<u>809.142</u>	-3.676	-8.555	(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-3.121	-5.319
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					-	-	Μείον:	-	-
129.561	129.930	Μετοχικό κεφάλαιο	129.561	129.930	-549	-1.472	Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-2.124	-2.153
465.913	466.749	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	465.913	466.749	-2.277	-1.520	Καταβεβλημένοι φόροι	-2.360	-1.541
6.549	6.549	Λοιπά αποθεματικά	6.554	7.058	<u>8.037</u>	<u>1.010</u>	Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>7.896</u>	<u>3.864</u>
111.360	108.336	Κέρδη εις νέο	120.121	116.670	-	-	Επενδυτικές δραστηριότητες		
<u>713.383</u>	<u>711.564</u>		<u>722.149</u>	<u>720.407</u>	-77	-347	Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-	-
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					-4.062	-24.543	Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-3.238	-346
380	203	Αναβαλλόμενο έσοδο	380	203	-	-3.000	Αγορές ακινήτων επένδυσης	-4.062	-45.313
21.157	22.598	Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	72.423	71.980	12.640	-	Αγορές ακινήτων επένδυσης υπό εκτέλεση	-	-3.000
<u>21.157</u>	<u>22.598</u>	Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	<u>72.423</u>	<u>71.980</u>	-	-	Πώλησεις ακινήτων επένδυσης	12.640	-
4.587	8.263	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.798	10.072	-	-910	Μερίσματα εισπραχθέντα	-	-
-	26	Μερίσματα πληρωτέα	-	26	-	-3.917	Δάνεια θυγατρικών εσωτερικού	-	-
-	-	Προβλέψεις/Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	-2.263	Απόκτηση θυγατρικών εξωτερικού	-	-
1.067	1.943	Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	1.108	2.026	-	110	Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού	-	-2.263
2.046	1.514	Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	5.051	4.428	5.046	3.245	Επιστροφή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας Eliade Tower	-	-
<u>7.700</u>	<u>11.746</u>	Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	<u>12.957</u>	<u>16.552</u>	<u>13.547</u>	<u>-31.625</u>	Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	<u>10.750</u>	<u>-47.644</u>
<u>29.237</u>	<u>34.547</u>	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	<u>85.760</u>	<u>88.735</u>	-	-	Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
<u>742.620</u>	<u>746.111</u>	ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	<u>807.909</u>	<u>809.142</u>	-	-	Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-748
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ					-1.206	-748	Έξοδα λόγω δημόσιας προσαφοράς μετοχών	-	-
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ					-	-	Αγορά ιδίων μετοχών	-1.206	-
Εταιρεία					-	-	Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	2.200	13.574
<u>30.06.2009</u>	<u>30.06.2008</u>		<u>30.06.2009</u>	<u>30.06.2008</u>	-	-	Εξοφλήσεις δανείων	-266	-166
711.564	700.069	- Καθαρή θέση έναρξης περιόδου (01.01.2009 και 01.01.2008 αντίστοιχα)	720.407	700.958	-869	-14.171	Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεούσια)	-869	-14.171
25.594	17.989	- Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες)	25.517	24.141	-22.570	-9.756	Μερίσματα πληρωθέντα	-22.570	-9.756
-1.205	-	- Αγορές (πωλήσεις) ιδίων μετοχών	-1.205	-	<u>-24.645</u>	<u>-24.675</u>	Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>-22.711</u>	<u>-11.267</u>
-22.570	-9.760	- Διανεμηθέντα μερίσματα	-22.570	-9.760	<u>-3.061</u>	<u>-55.290</u>	Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	<u>-4.065</u>	<u>-55.047</u>
<u>713.383</u>	<u>708.298</u>	- Σύνολο καθαρής θέσης λήξης περιόδου (30.06.2009 και 30.06.2008 αντίστοιχα)	<u>722.149</u>	<u>715.339</u>	199.962	255.163	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	204.142	256.112
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ					-	-	Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<u>200.077</u>	<u>201.065</u>
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ					<u>196.901</u>	<u>199.873</u>	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	<u>200.077</u>	<u>201.065</u>

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ						ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ					
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ						Ποσά σε χιλιάδες ευρώ					
Εταιρεία		Όμιλος		Εταιρεία		Όμιλος		Εταιρεία		Όμιλος	
Τρέχουσα Περίοδος		Συγκρίσιμη Περίοδος		Τρέχουσα Περίοδος		Συγκρίσιμη Περίοδος		Τρέχουσα Περίοδος		Συγκρίσιμη Περίοδος	
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	
1.1 - 30.06.2009	1.1 - 30.06.2008	1.4 - 30.06.09	1.4 - 30.06.2008	1.1 - 30.06.2009	1.1 - 30.06.2008	1.4 - 30.06.09	1.4 - 30.06.2008	1.1 - 30.06.2009	1.1 - 30.06.2008	1.4 - 30.06.09	1.4 - 30.06.2008
16.135	15.862	8.107	7.987	20.358	18.183	10.090	9.295	20.358	18.183	10.090	9.295
6.971	3.443	3.690	-441	5.892	8.503	3.557	3.620	5.892	8.503	3.557	3.620
720	-	680	-	720	-	680	-	720	-	680	-
-1.265	-2.387	-647	-1.174	-2.021	-3.112	-996	-1.770	-2.021	-3.112	-996	-1.770
<u>22.561</u>	<u>16.918</u>	<u>11.829</u>	<u>6.372</u>	<u>24.950</u>	<u>23.574</u>	<u>13.330</u>	<u>11.145</u>	<u>24.950</u>	<u>23.574</u>	<u>13.330</u>	<u>11.145</u>
<u>22.224</u>	<u>15.761</u>	<u>11.886</u>	<u>5.739</u>	<u>24.111</u>	<u>22.330</u>	<u>13.010</u>	<u>10.461</u>	<u>24.111</u>	<u>22.330</u>	<u>13.010</u>	<u>10.461</u>
<u>27.062</u>	<u>19.932</u>	<u>13.553</u>	<u>7.810</u>	<u>27.397</u>	<u>26.024</u>	<u>13.893</u>	<u>12.315</u>	<u>27.397</u>	<u>26.024</u>	<u>13.893</u>	<u>12.315</u>
<u>25.594</u>	<u>17.989</u>	<u>12.705</u>	<u>6.815</u>	<u>25.929</u>	<u>24.167</u>	<u>13.065</u>	<u>11.414</u>	<u>25.929</u>	<u>24.167</u>	<u>13.065</u>	<u>11.414</u>
25.594	17.989	12.705	6.815	25.929	24.167	13.065	11.414	25.929	24.167	13.065	11.414
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25.594	17.989	12.705	6.815	-411	-26	-898	-71	-411	-26	-898	-71
-	-	-	-	25.518	24.141	12.167	11.343	25.518	24.141	12.167	11.343
25.594	17.989	12.705	6.815	25.518	24.141	12.167	11.343	25.518	24.141	12.167	11.343
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>0,4244</u>	<u>0,2949</u>	<u>0,2107</u>	<u>0,1117</u>	<u>0,4234</u>	<u>0,3958</u>	<u>0,2018</u>	<u>0,1860</u>	<u>0,4234</u>	<u>0,3958</u>	<u>0,2018</u>	<u>0,1860</u>
<u>22.245</u>	<u>15.777</u>	<u>11.897</u>	<u>5.746</u>	<u>24.132</u>	<u>22.346</u>	<u>13.021</u>	<u>10.468</u>	<u>24.132</u>	<u>22.346</u>	<u>13.021</u>	<u>10.468</u>

- Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες (ποσά σε χιλιάδες ευρώ):**
- Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2007. Για λεπτομερή αναφορά, βλέπετε Σημείωση 16 επί της Ενδιάμεσης Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2009
 - 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 55,539%. 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 ίδιο της Ρουμανίας. Τέλος έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €27.073 υπέρ της EFG Private Bank Luxembourg επί ακινήτου της εταιρείας Seferco Development SA (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας
 - Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία και η ΕΛΔΕΠΑ θα επιβαρυνθούν με επιπλέον φόρο εισοδήματος, ΦΠΑ και πρόστιμο συνολικού ύψους €3.320 σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηρίζομενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικα σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος, ΦΠΑ και προστίμων και μέχρι ποσού €2.874. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις. Πέρα από αυτά δεν υπάρχουν άλλες επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές της Εταιρείας, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων.
 - Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 16 (31/12/2008:8).
 - Κατά την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2009 η εταιρεία έχει διενεργήσει σωρευτική πρόβλεψη για αλειτουργικές ή υπο διαιτησία διαφορές που ενδεχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργίας της εταιρείας και του ομίλου ποσού €0, β) ανελεγκτές φορολογικά χρήσεις ποσού €0 και γ) λοιπές προβλέψεις ποσού €675
 - Οι συναλλαγές του Ομίλου με συδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €13.427 β) Έξοδα €2.561, γ) Απαιτήσεις €62.967 δ) Υποχρεώσεις €62.565 Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €10.191, β) Έξοδα €1.236, γ) Απαιτήσεις €63.168, δ) Υποχρεώσεις €23.380. 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 284, 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 € -411 χιλ. αφορούν συναλλαγματικές διαφορές
 - Στη λήξη της τρέχουσας περιόδου, η Εταιρία κατέχει συνολικά 173.326 ίδιες μετοχές, συνολικής αξίας €1.206, με μέση τιμή κτήσης € 6,93. (Σημείωση 9)

Νέα Ιωνία, 28 Ιουλίου 2009			
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Γενικός Διευθυντής Μέλος Δ.Σ.	Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου
Νικόλαος Α. Μπέρτσας Α.Δ.Τ. Π 070963	Γεώργιος Χρυσικός Α.Δ.Τ. Ν 161578	Στυλιανός Προμπονάς Α.Δ.Τ. Σ 722634	Ευάγγελος Τέντης ΑΡ. ΑΔ. Α' ΤΑΙΗΖ 064953

EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

ΑΡ.Μ.Α.Ε. 365/06/Β/86/2

ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/352/21.9.2005
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΣΙΝΙΟΣΟΓΛΟΥ 6, 142 34, ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ

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 βάσει 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 ποσού €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 **30.06.2009**, ως ακολούθως:

Ποσά σε χιλ. €	ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ				Σύνολο Διάθεσης 30/06/2009	Υπόλοιπο προς Διάθεση
	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
	Β' εξάμηνο 2007	2007	2008	Α' Εξάμηνο 2009		
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο Επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκοπό	322.745	52.312	45.208	4.000	101.520	177.660
Αποπληρωμή δανείων		30.000	13.565	0	43.565	
Σύνολο	322.745	82.312	58.773	4.000	145.085	177.660

Σημειώσεις:

- Το τελικό ποσό των καθαρών εσόδων της έκδοσης ανήλθε σε €322.745 χιλ. Το ποσό αυτό υπερβαίνει αυτό του δηλωθέντος στο Ενημερωτικό Δελτίο Ποσού κατά €646 χιλ. λόγω μειωμένων εξόδων έκδοσης, τα οποία ανήλθαν σε €6.655 χιλ.
- Στις 28 Δεκεμβρίου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου επένδυσης στο Κίεβο έναντι συνολικού τιμήματος €5.503 χιλ.. Σύμφωνα με το προσύμφωνο, 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 δικηγορικών 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 Κηφισίας από την εταιρεία Pasal Development S.A., έναντι συνολικού τιμήματος €16.272 χιλ, συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών 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 δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €53 χιλ.), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια.
- Στις 8 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας διαχειρίσις & εκμετάλλευσας ακίνητης περιουσίας με την επωνυμία «Καθαμόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Δήμο Σχηματρίου του Νομού Βοιωτίας, έναντι τιμήματος €5.350 χιλ.. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €3.917, συμφωνηθέν 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, συμφωνηθέν τίμημα μείον υποχρεώσεις και δάνεια (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια). Επίσης, στις 8 Αυγούστου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση 99,99% του μετοχικού κεφαλαίου ρουμανικής εταιρείας, η οποία θα κατέχει κτίριο γραφείων στο Βουκουρέστι. 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 (δικηγορικά, 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 πρόεκυψαν έξοδα (συμβολαιογραφικά, δικηγορικά, κ.λπ.) ύψους €216 χιλ. τα οποία χρηματοδοτήθηκαν από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια.
- Στις 7 Μαΐου 2008 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» από την Dimand Α.Ε. Με το προσύμφωνο απόκτησης των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη ΑΕ» συμφωνήθηκε να καταβληθεί προκαταβολή €10.000 χιλ. η οποία καταβλήθηκε την 1 Ιουλίου 2008. Το συνολικό τίμημα (συμπεριλαμβανομένων της προκαταβολής) έχει συμφωνηθεί στα €50.350 για την περίπτωση που η υπό απόκτηση εταιρεία δεν θα έχει οφειλές και άλλες υποχρεώσεις προς τρίτους.
- Στις 2 Φεβρουαρίου 2009, η Εταιρεία σύναψε συμβόλαιο αγοράς από την ICAP Group Ανώνυμη Εταιρεία – Επιχειρηματική Πληροφόρηση, Σύμβουλοι Διοίκησης και Υπηρεσίες προς Επιχειρήσεις κτιρίου γραφείων που βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7. Το κτίριο αποτελείται από γραφειακούς χώρους επιφανείας 1.281,5 τ.μ. και βοηθητικούς χώρους επιφανείας 238,03 τ.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.
- Το υπόλοιπο προς διάθεση ύψους €177.660 χιλ. έχει τοποθετηθεί προσωρινά σε βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (προθεσμιακές καταθέσεις) όπως αναφέρεται στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009.

Νέα Ιωνία, 28 Ιουλίου 2009

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 Ενημερώτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων 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 προσυμφωνημένες 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 προαναφερόμενης Έκθεσης. Αναλάβαμε αυτή την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διαδικασίες:

- Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως εκτιμήσεις στην επισυνάπτεται «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.
- 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:

- Τα ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης ποσά που εμφανίζονται ως εκτιμήσεις στην επισυνάπτεται «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.
- Το περιεχόμενο της Έκθεσης περιλαμβάνει τις κατά 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 υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο. Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων 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 περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2009 μέχρι 30 Ιουνίου 2009, για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση Επισκόπησης, με ημερομηνία 30 Ιουλίου 2009.

Χαλάνδρι, 30 Ιουλίου 2009
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

PRICEWATERHOUSECOOPERS
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
Α. Κηφισίας 268,
15232, Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΑ 113

Μάριος Ψάλλης
Α.Μ. ΣΟΕΑ 38081
PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε.