



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2009

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.....	12
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	12
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	14
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	15
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	16
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	18
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	19
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	20
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	21
2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	21
2.1 Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων	21
3 ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ.....	25
3.1 Συμμετοχή σε θυγατρικές.....	25
3.2 Ενοποίηση.....	25
3.3 Πληροφόρηση κατά τομέα	26
3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος.....	26
3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	27
3.6 Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	28
3.7 Μισθώσεις.....	28
3.8 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	29
3.9 Εμπορικές απαιτήσεις.....	29
3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	29
3.11 Μετοχικό κεφάλαιο	29
3.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29
3.13 Τραπεζικά δάνεια	30
3.14 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία	30
3.15 Προβλέψεις	30
3.16 Αναγνώριση εσόδων.....	31
3.17 Έσοδα από τόκους.....	31
3.18 Διανομή μερισμάτων	31
3.19 Έξοδα από Τόκους	31
3.20 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων	31
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	32
4.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	32
4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	34
5 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ.....	34
5.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	34
5.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.....	35
6 ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	36
7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	37
8 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ.....	39
9 ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ.....	41
10 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	41
11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	42
12 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	42
13 ΔΑΝΕΙΑ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	43
14 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	44

15	ΈΣΟΔΑ.....	45
16	ΛΟΙΠΑ ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	46
17	ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΕ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ	46
18	ΛΟΙΠΑ ΈΞΟΔΑ	47
19	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	47
20	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	47
21	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	48
22	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	48
23	ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	48
24	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	48
25	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ.....	51

Δ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2009 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

Ε. ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΛΗΘΕΝΤΩΝ 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 2009, η οποία καταρτίσθηκε 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, 28 Ιανουαρίου 2010

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Λεωνίδας Θεόκλητος

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

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 2009**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007, του Κ.Ν.2190/1920 και την Απόφαση 4/507/28.04.2009 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, 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 2009. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007, τις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2009, 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

Η χρήση 2009 που αφορά την περίοδο από 01/01/2009 έως 31/12/2009, ήταν μια χρονιά σταθεροποίησης και εδραίωσης για τον Όμιλο σαν μια από τις σημαντικότερες Ανώνυμες Εταιρείες σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) όχι μόνο στον Ελλαδικό χώρο αλλά και στην Νοτιοανατολική Ευρώπη. Ακολουθήθηκε συντηρητική στρατηγική με κύριο μέλημα τη διατήρηση της διαθέσιμης ρευστότητας, την ορθή διαχείριση και παρακολούθηση του χαρτοφυλακίου εμπορικών ακινήτων, αλλά και την ενίσχυση του με επιλεκτικές τοποθετήσεις σε υψηλής ποιότητας ακίνητα με μακροχρόνιες μισθώσεις και σημαντικές προοπτικές υπεραξιών.

Ως αποτέλεσμα είχαμε την ενίσχυση της κερδοφορίας του Ομίλου σε μία κατά κοινή ομολογία δύσκολη χρονική περίοδο όχι μόνο για τις εταιρείες του κλάδου μας αλλά για το σύνολο των Ελληνικών και Διεθνών επιχειρήσεων. Θα πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι τα αποτελέσματα της χρήσης του 2009 επιβαρύνονται με έκτακτη φορολόγηση ύψους €2.480.

Την 31/12/09 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 58 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 15 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 31/12/09, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε περίπου 326.109τ.μ. με εύλογη αξία €669.000 όπως αποτιμήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για την χρήση 2009 ανέρχεται €42.757 (το οποίο περιλαμβάνει έσοδα από πωλήσεις τριών επενδυτικών ακινήτων ποσού €720 καθώς και έσοδα κοινοχρήστων ποσού €1.081) έναντι €39.229, παρουσιάζοντας αύξηση €3.528 ή 8,99%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα έσοδα από μισθώσεις ποσού €40.956 έναντι €38.650 αύξηση ποσού €2.306 ή 5,97%.

Η συνολική διαφορά των €2.306 προκύπτει κυρίως από την ωρίμανση των επενδύσεων του εξωτερικού οι οποίες αποκτήθηκαν εντός του 2008.

Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για της χρήση 2009 ανήλθαν σε €4.533 έναντι €2.160 της προηγούμενης χρήσης μια αύξηση ποσού €2.373 ή 109,86%. Τα κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009 περιλαμβάνουν ποσό €9.955 το οποίο προέρχεται από αναπροσαρμογές νέων επενδύσεων (Praktiker και Ταύρος) οι οποίες αντισταθμίζουν τις ζημίες από αναπροσαρμογές του

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

υπολοίπου χαρτοφυλακίου, κυρίως ακινήτων εξωτερικού, ύψους €5.422. Επίσης, το συνολικό κέρδος της περιόδου περιλαμβάνει πόσο €1.871 το οποίο προέρχεται από την μεταφορά του υπό κατασκευή ακινήτου επί της Λεωφόρου Βυζαντίου και Καχραμάνογλου 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 το ποσό από αυτό το ακίνητο.

Λειτουργικά Κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για της χρήση 2009 ανήλθαν σε €39.804 έναντι €34.286 της προηγούμενης χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009 ανήλθαν σε ποσό €35.271 έναντι ποσού €32.126 της προηγούμενης χρήσης, μια αύξηση ποσού €3.145 ή 9,78%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών κατά €3.528 ενώ και τα λειτουργικά κόστη (μη συμπεριλαμβανομένου του εσόδου της αρνητικής υπεραξίας €2.167 που αναγνωρίστηκε το 2008) έχουν μειωθεί σημαντικά.

Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2009 ανήλθαν σε €7.994 έναντι €11.126 της προηγούμενης χρήσης, μια μείωση ποσού €3.132 ή 28%. Η μείωση αυτή αντικατοπτρίζει τη μείωση των καταθετικών επιτοκίων κατά την διάρκεια της χρήσης 2009.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2009 ανήλθαν σε €3.449 έναντι €3.836 της προηγούμενης χρήσης, μια μείωση ποσού €387 ή 10% που αντικατοπτρίζει τη μείωση των δανειακών επιτοκίων κατά την διάρκεια της χρήσης του 2009.

Φόρος Εισοδήματος Ο φόρος εισοδήματος για τον Όμιλο για την χρήση 2009 ανήλθε σε €4.746 (ποσό το οποίο περιλαμβάνει πρόβλεψη για έκτακτη εισφορά του Νόμου 3808/2009 ποσού €2.480 καθώς και πρόσθετο φόρο, ο οποίος αφορά τη χρήση 2005, ανέρχεται σε €357 και προέκυψε από τον τακτικό φορολογικό έλεγχο της Εταιρείας για τις χρήσεις 2005 έως και 2007) έναντι €3.152, μια αύξηση πόσου €1.594 η 50,57%. 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 2009 ανήλθαν σε €39.603 έναντι €38.424 της προηγούμενης χρήσης μια αύξηση ποσού €1.179 ή 3%.

Ίδιες μετοχές: Η Εταιρεία εντός του 2009 προέβη σε αγορά 348.360 ιδίων μετοχών, συνολικού κόστους €2.577 με μέση τιμή κτήσης €7,40 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16ης 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 Εταιρεία δεν κατείχε ίδιες μετοχές.

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

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:

	31.12.2009	31.12.2008
Δείκτης Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	9x	13x
Δείκτης Μόχλευσης		
Υποχρεώσεις Προς Σύνολο Ενεργητικού (Debt to Total Assets)	14%	11%
Δάνεια προς επενδύσεις (LTV)	15%	13%
Αγορά		
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	€11,94	€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 μέθοδος αυτή είναι καλύτερη για την κατανόηση της απόδοσης των εταιρειών επενδύσεων ακινήτων συγκριτικά με τα κέρδη περιόδου:

	31.12.2009	31.12.2008	Μεταβολή	%
Κεφάλαια από την λειτουργία (FFO)	34.436	34.073	363	1,07%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

Κατά την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009, η εταιρεία προχώρησε σε πώληση τριών ακινήτων επένδυσης με αποτέλεσμα να εμφανίσει κέρδη €720 στα αποτελέσματα της περιόδου. Οι προαναφερόμενες πωλήσεις είχαν ως αποτέλεσμα την απώλεια εσόδου από ενοίκια ποσού €1.247 στην χρήση 2009.

Την 2 Φεβρουάριου 2009, 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 Εταιρείας 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 30 Σεπτεμβρίου 2009, ο Όμιλος 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 ανήρθε σε €46.680 και καταβλήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου το Δεκέμβριο του 2007.

Τέλος κατά την 29 Δεκεμβρίου 2009, η Εταιρεία προχώρησε στην ολοκλήρωση της εξαγοράς του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.». Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» ανήλθε στο ποσό των €9.575. Για την εξαγορά είχε προκαταβληθεί ποσό €10.000 το 2008 που καταβλήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

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

το Δεκέμβριο του 2007 ενώ ποσό €425 επιστράφηκε με την ολοκλήρωση της συμφωνίας το 2009. Οι καθαρές υποχρεώσεις της εταιρείας ανέρχονται σε €27.400.

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 2010 θα παρουσιασθούν ελκυστικές επενδυτικές προτάσεις.

Η εταιρεία μας έχει όλα τα απαραίτητα εφόδια για να πραγματοποιήσει το θεμελιώδη επενδυτικό της στόχο που αποτελεί τη 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 αυξημένα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, λόγω των νέων επενδύσεων οι οποίες πραγματοποιήθηκαν το 2009 και οι οποίες αντισταθμίζουν τις ζημίες από αναπροσαρμογές του υπολοίπου χαρτοφυλακίου, κυρίως ακινήτων εξωτερικού. 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

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

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

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 εμποτικό 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 καθεστώτα. 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 25 των Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Καταστάσεων για το δωδεκάμηνο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2009.

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 31.12.2009, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. κατέχει ποσοστό 55,54% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η Lamda Development A.E. κατέχει ποσοστό 13,86% και η REIB Europe Investments Ltd κατέχει ποσοστό 5,82%. Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου.

4. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρεία η ύπαρξη συμφωνιών μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις

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

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 προαίρεσεως 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.

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν έχουν αρμοδιότητα για την 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.

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

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, 28 Ιανουαρίου 2010

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Λεωνίδας Θεόκλητος

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

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 2009

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 τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2009 και τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις.

Ευθύνη Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής 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 παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της γνώμης μας.

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

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 2009, 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 Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43^α, 107 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.



ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 29 Ιανουαρίου 2010

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

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

Ενοποιημένος και εταιρικός ισολογισμός

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	669.000	578.289	513.822
Ενσώματα πάγια στοιχεία	8	1.734	7.767	1.732
Αύλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		335	335	-
Συμμετοχή σε θυγατρικές	9	-	-	69.768
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		709	709	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	-	10.000	-
		671.778	597.100	585.322
Κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10	5.213	7.900	7.202
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	166.848	204.142	159.288
		172.061	212.042	166.490
Σύνολο Ενεργητικού		843.839	809.142	751.812
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	12	129.188	129.930	129.188
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	12	464.914	466.749	464.914
Λοιπά αποθεματικά		9.335	7.058	8.566
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	8	558	-	558
Κέρδη εις νέο		122.449	116.670	114.955
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		726.444	720.407	718.181
Αναβαλλόμενο Έσοδο		145	203	145
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	13	97.445	71.980	20.463
		97.445	71.980	20.463
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	12.324	10.072	7.558
Μερίσματα πληρωτέα		29	26	29
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	19	3.436	2.026	3.234
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	13	4.016	4.428	2.202
		19.805	16.552	13.023
Σύνολο υποχρεώσεων		117.395	88.735	33.631
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		843.839	809.142	751.812

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

Ενοποιημένη και Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	Έτος που έληξε 2009	2008	Έτος που έληξε 2009	2008	
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα	15	42.037	39.229	32.847	32.634
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		720	-	720	-
		42.757	39.229	33.567	32.634
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	4.533	2.160	9.474	(795)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων		(508)	(269)	(424)	(269)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		(1.163)	(2.054)	(809)	(1.845)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	(2.717)	(2.967)	(1.471)	(2.024)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	(1.431)	(1.585)	(1.420)	(1.585)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	8	(47)	(39)	(47)	(38)
Λοιπά έσοδα		681	2.230	662	46
Λοιπά έξοδα	18	(2.301)	(2.419)	(1.310)	(1.358)
		39.804	34.286	38.222	24.765
Λειτουργικά κέρδη					
Έσοδα από τόκους		7.994	11.126	7.941	11.091
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(3.449)	(3.836)	(1.151)	(1.566)
Κέρδη προ φόρων		44.349	41.576	45.012	34.290
Φόρος Εισοδήματος	19	(4.746)	(3.152)	(4.659)	(3.886)
Καθαρά κέρδη περιόδου		39.603	38.424	40.353	30.404
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	21	0,65	0,63	0,66	0,50

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

Ενοποιημένη και Εταιρική κατάσταση συνολικών εσόδων

	Όμιλος Έτος που έληξε		Εταιρεία Έτος που έληξε	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Καθαρά Κέρδη περιόδου	39.603	38.424	40.353	30.404
Λοιπά έσοδα μετά από φόρους :				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα , μετά από φόρους	170	(65)	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων	170	(65)	-	-
Συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	39.773	38.359	40.353	30.404
Τα καθαρά κέρδη που αναλογούν σε				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρίας	39.773	38.359	40.353	30.404
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	39.773	38.359	40.353	30.404

Οι παρούσες ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Ιανουαρίου 2010 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής

Διευθυντής

Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Οικονομικών Υπηρεσιών

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Στυλιανός Προμπονάς

Ευάγγελος Τέντης

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

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2008	129.930	466.749	5.124	99.155	700.958
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	38.425	38.425
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές			414	(479)	(65)
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου	-	-	414	37.946	38.360
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	1.520	(1.520)	-
Μέρισμα για 2007 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(9.760)	(9.760)
Προμέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(9.150)	(9.150)
20					
Υπόλοιπο 1/1/2009	129.930	466.749	7.058	116.670	720.407
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	39.603	39.603
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές			260	(90)	170
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου	-	-	260	39.513	39.773
Αγορά Ιδίων Μετοχών	12	(742)	(1.835)	-	(2.577)
Αποθεματικό από αναπροσαρμογή	8	-	-	558	558
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	2.017	(2.017)	-
Μέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	(22.570)	(22.570)
Προμέρισμα για 2009 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	(9.147)	(9.147)
Υπόλοιπο 31/12/2009	129.188	464.914	9.893	122.449	726.444

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

Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2008	129.930	466.749	5.029	98.361	700.069
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	30.404	30.404
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου	-	-	-	30.404	30.404
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	1.520	(1.520)	-
Μέρισμα για 2007 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(9.760)	(9.760)
Προμέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	(9.150)	(9.150)
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	12	(742)	(1.835)	-	(2.577)
Αποθεματικό από αναπροσαρμογή	8	-	-	558	558
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	2.017	(2.017)	-
Μέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	(22.570)	(22.570)
Προμέρισμα για 2009 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	(9.147)	(9.147)
Υπόλοιπο 31/12/2009	129.188	464.914	9.124	114.955	718.181

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

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1 – 31/12/2009	1/1 – 31/12/2008	1/1 – 31/12/2009	1/1 – 31/12/2008
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος περιόδου	39.603	38.424	40.353	30.404
Προσαρμογές για:				
- Λοιπά κέρδη και ζημιές	(680)	(2.810)	(573)	(46)
- Προβλέψεις	(108)	1.096	(108)	669
- Έσοδα από τόκους	(7.994)	(11.126)	(7.941)	(11.091)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	3.449	3.836	1.151	1.556
- Φόρος εισοδήματος	4.745	3.152	4.659	3.886
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	8 47	39	47	38
- Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	7 (4.533)	(2.160)	(9.474)	795
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης				
- Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	2.794	(669)	684	769
- Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	902	(4.613)	(2.266)	(3.396)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	38.225	25.169	26.532	23.584
Καταβληθέντες τόκοι	(3.058)	(3.941)	(761)	(1.556)
Κατεβλήθειες φόρος εισοδήματος	(3.379)	(3.434)	(3.293)	(3.434)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	31.788	17.794	22.478	18.594
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ακινήτων επένδυσης	(50.740)	(40.905)	(50.740)	(36.725)
Αγορές ακινήτων επένδυσης υπό εκτέλεση	-	-	-	(3.917)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(5.742)	(687)	(302)	(346)
Επιστροφή από τον υπολογισμό της αξίας συμμετοχών σε θυγατρικές	3.148	-	3.148	110
Πωλήσεις ακινήτων επένδυσης	7 12.640	-	12.640	-
Αγορές ενσώματων παγίων	8 (98)	-	(98)	-
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού	10 -	(10.000)	-	(10.000)
Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού	-	-	-	(910)
Τόκοι εισπραχθέντες	8.499	11.126	8.442	11.091
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(32.293)	(40.466)	(26.910)	(40.697)
Ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες				
Αγορές ιδίων μετοχών	(2.577)	-	(2.577)	-
Έξοδα αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	-	(748)	-	(748)
Αναληφθέντα δάνεια	2.200	3.800	-	-
Αποπληρωμές δανείων	(4.841)	(13.444)	(1.951)	(13.444)
Μερίσματα πληρωθέντα	20 (31.714)	(18.906)	(31.714)	(18.906)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες	(36.932)	(29.298)	(36.242)	(33.098)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου	(37.437)	(51.970)	(40.674)	(55.201)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	204.142	256.112	199.962	255.163
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	143	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	11 166.848	204.142	159.288	199.962

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 19 (31/12/2008: 17)

Οι παρούσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις (εφεξής οι οικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Ιανουαρίου 2010.

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. 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 6 και 7.

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 υποχρεωτικά για τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

ΔΠΧΑ 8 «Κλάδοι Δραστηριοτήτων»

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 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.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση αυτή απαιτεί την παροχή πρόσθετων γνωστοποιήσεων σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, καθώς και του κινδύνου ρευστότητας. Συγκεκριμένα η τροποποίηση απαιτεί γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων. Η τροποποίηση αυτή αφορά σε πρόσθετες γνωστοποιήσεις και επομένως δεν υπάρχει επίδραση στα κέρδη ανά μετοχή.

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.

ΔΛΠ 23 (Αναθεωρημένο) «Κόστος Δανεισμού»

Το πρότυπο αντικαθιστά την προηγούμενη έκδοση του ΔΛΠ 23. Η βασική διαφορά σε σχέση με την προηγούμενη έκδοση αφορά στην κατάργηση της επιλογής αναγνώρισης ως εξόδου του κόστους δανεισμού που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού, για τα οποία απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσουν να λειτουργήσουν ή να πωληθούν. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στον Όμιλο.

Διερμηνείες υποχρεωτικές για τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009

ΕΔΔΠΧΑ 15 – Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας

Η διερμηνεία αναφέρεται στους υφιστάμενους διαφορετικούς λογιστικούς χειρισμούς για τις πωλήσεις ακίνητης περιουσίας. Μερικές οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν το έσοδο σύμφωνα με το ΔΛΠ 18 (δηλ. όταν μεταφέρονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη κυριότητας της ακίνητης περιουσίας) και άλλες αναγνωρίζουν το έσοδο ανάλογα με το στάδιο ολοκλήρωσης της ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 11. Η διερμηνεία

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

διασαφηνίζει ποιο πρότυπο πρέπει να εφαρμοστεί σε κάθε περίπτωση. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

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 εξοδολογία 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.

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

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί το πρώτο μέρος της πρώτης φάσης στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39. Το ΣΔΛΠ σκοπεύει να επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 κατά τη διάρκεια του 2010 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων, την απομείωση της αξίας, και τη λογιστική αντιστάθμιση. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους συν, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν είναι στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, συγκεκριμένα κόστη συναλλαγών. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων γίνεται είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε στην εύλογη αξία και εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Το ΔΠΧΑ 9 απαγορεύει επαναταξινομήσεις, εκτός από σπάνιες περιπτώσεις που το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας αλλάξει, και στην προκειμένη περίπτωση η οικονομική οντότητα απαιτείται να επαναταξινομήσει μελλοντικά τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Σύμφωνα με τις αρχές του ΔΠΧΑ 9, όλες οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους πρέπει να επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Εντούτοις, η διοίκηση έχει την επιλογή να παρουσιάζει στα λοιπά συνολικά έσοδα τα πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές εύλογης αξίας συμμετοχικών τίτλων που δεν κατέχονται προς εμπορική εκμετάλλευση. Αυτός ο προσδιορισμός γίνεται κατά την αρχική αναγνώριση για κάθε ένα χρηματοοικονομικό μέσο ξεχωριστά και δεν μπορεί να αλλάξει. Τα κέρδη και οι ζημιές εύλογης αξίας δεν μεταφέρονται στα αποτελέσματα μεταγενέστερα, ενώ τα έσοδα από μερίσματα θα συνεχίσουν να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Το ΔΠΧΑ 9 καταργεί την εξαίρεση της επιμέτρησης σε κόστος για τις μη εισηγμένες μετοχές και τα παράγωγα σε μη εισηγμένες μετοχές, αλλά παρέχει καθοδήγηση για το πότε το κόστος μπορεί να είναι αντιπροσωπευτική εκτίμηση της εύλογης αξίας. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, ο Όμιλος θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2013.

ΔΛΠ 24 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2011)

Η παρούσα τροποποίηση επιχειρεί να μειώσει τις γνωστοποιήσεις των συναλλαγών ανάμεσα σε συνδεδεμένα μέρη δημοσίου (government-related entities) και να αποσαφηνίσει την έννοια του συνδεδεμένου μέρους. Συγκεκριμένα, καταργείται η υποχρέωση των συνδεδεμένων μερών δημοσίου να γνωστοποιήσουν τις λεπτομέρειες όλων των συναλλαγών με το δημόσιο και με άλλα συνδεδεμένα μέρη δημοσίου, αποσαφηνίζει και απλοποιεί τον ορισμό του συνδεδεμένου μέρους και επιβάλλει την γνωστοποίηση όχι μόνο των σχέσεων, των συναλλαγών και των υπολοίπων ανάμεσα στα συνδεδεμένα μέρη αλλά και των δεσμεύσεων τόσο στις ατομικές όσο και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτές τις αλλαγές από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Διερμηνείες υποχρεωτικές μετά από τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009

ΕΔΛΠΧΑ 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.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Ιούλιο 2009. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι παρακάτω τροποποιήσεις, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2010. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009)

Η τροποποίηση επιβεβαιώνει ότι οι εισφορές μιας επιχείρησης για τη σύσταση μίας κοινοπραξίας και οι συναλλαγές κοινού ελέγχου εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 2.

ΔΠΧΑ 8 «Κλάδοι Δραστηριότητας»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις όσον αφορά την γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία του τομέα.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις ότι ο πιθανός διακανονισμός μιας υποχρέωσης με την έκδοση συμμετοχικών τίτλων δεν έχει σχέση με την κατάταξή της ως κυκλοφορούν ή μη κυκλοφορούν στοιχείο.

ΔΛΠ 7 «Καταστάσεις Ταμειακών Ροών»

Η τροποποίηση απαιτεί ότι μόνο οι δαπάνες που καταλήγουν σε ένα αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση της οικονομικής θέσης μπορούν να κατατάσσονται ως επενδυτικές δραστηριότητες.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις ως προς την κατάταξη των μισθώσεων γηπέδων και κτιρίων ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές μισθώσεις.

ΔΛΠ 18 «Έσοδα»

Η τροποποίηση παρέχει πρόσθετη καθοδήγηση σχετικά με τον καθορισμό ως προς το αν η οικονομική οντότητα ενεργεί ως πρακτορευόμενος/εντολέας ή πράκτορας.

ΔΛΠ 36 «Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η μεγαλύτερη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία πρέπει να επιμεριστεί η υπεραξία για τους σκοπούς του ελέγχου απομείωσης είναι ένας λειτουργικός τομέας όπως ορίζεται από την παράγραφο 5 του ΔΠΧΑ 8 (δηλαδή πριν από τη συγκέντρωση/άθροιση των τομέων).

ΔΛΠ 38 «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν (α) τις απαιτήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3 (αναθεωρημένο) όσον αφορά το λογιστικό χειρισμό των άυλων περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων και (β) την περιγραφή των μεθόδων αποτίμησης που χρησιμοποιούνται ευρέως από τις οικονομικές οντότητες κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των άυλων περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων και δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές.

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

Η απόκτηση θυγατρικών εταιρειών λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της εξαγοράς. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται στην εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που μεταφέρονται, των μετοχών που εκδίδονται ή των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται κατά την ημερομηνία εξαγοράς. Τα διακριτά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση, προσμετρούνται κατά την εξαγορά στην εύλογη αξία τους, ανεξαρτήτως του ποσοστού της μειοψηφίας. Η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της αναλογούσας εύλογης αξίας της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε, 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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

χρηιάστηκε, 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 βάσει την τιμή συναλλάγματος στο τέλος της χρήσης, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

(γ) Εταιρείες Ομίλου

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

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

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

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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 Ακίνητοποιήσεις»), ο όμιλος συμπεριλαμβάνει ακίνητα υπό κατασκευή στις επενδύσεις σε ακίνητα. Υπό κατασκευή επενδύσεις αναταξινομούνται από τις ενσώματες ακίνητοποιήσεις 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 επενδύσεις κεφαλαιοποιούνται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείτε 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 αντικατροπτίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνταν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακίνητοποιήσεις 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 ακίνητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας»

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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 ευλογή 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 ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται.

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

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

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

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

Το κέρδος ή ζημία 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.

Μέχρι 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 όλα τα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρήσης.

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 αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για τις περιόδους που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις.
- (ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου ο Όμιλος αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

του πραγματικού επιτοκίου.

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 βάσει 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 μόνο 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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

μισθωμένο ακίνητο σε μια συμφωνηθείσα κατάσταση, πριν από την παράδοση στον εκμισθωτή, πραγματοποιείται μια πρόβλεψη για το κόστος αυτό.

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

3.16 Αναγνώριση εσόδων

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

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

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 ταμιακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. 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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να πραγματοποιηθούν ταυτόχρονα.

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 1.

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 2009 και 2008 δεν είναι σημαντική καθώς αντιπροσωπεύει λιγότερο από 8% 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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

μακροπρόθεσμων χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει να διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και ανοιχτές πιστώσεις με αλληλόχρεους λογαριασμούς καθώς και προθεσμιακές καταθέσεις. Ο Όμιλος έχει στην διάθεση του ανοιχτή πίστωση με αλληλόχρεο λογαριασμό ύψους €53.300.

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	
	2009	2008
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (λήξη εντός ενός έτους)	5.213	7.900
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (λήξη εντός ενός έτους)	166.848	204.142
	172.061	212.042
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		
Από 1 έως 2 έτη	4.345	4.808
Από 2 έως 5 έτη	49.073	29.518
Πάνω από 5 έτη	44.027	37.654
	97.445	71.980
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	12.353	10.098
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	3.436	2.026
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	4.016	4.428
	19.805	16.552
	117.250	88.532

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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 επιτυχαίνει μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Για την διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστέμνει 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 δείκτης υπολογίζεται ως εξής: συνολικά δάνεια (συμπεριλαμβανομένων των χρηματοδοτικών μισθώσεων) προς συνολικά στοιχεία ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στον ενοποιημένο ισολογισμό. Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα επιτρέπει στις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. την σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 50% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων. Στόχος της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης (total debt ratios) κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009 και 31 Δεκεμβρίου 2008:

	Όμιλος Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	101.461	76.408
Σύνολο Στοιχείων Ενεργητικού	843.849	809.142
Δείκτης Μόχλευσης	12,0%	9,4%

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται 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 προεξοφλησης ταμειακών ροών. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές 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 προεξοφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση +/-€2.320 χαμηλότερη ή υψηλότερη.

Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξοφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €38.047 χαμηλότερη ή €41.054 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 αναγνωριστεί, οι διαφορές θα επηρεάσουν την πρόβλεψη φόρου εισοδήματος της περιόδου οριστικοποίησης των φορολογικών θεμάτων.

Ο αναβαλλόμενος φόρος 31 Δεκεμβρίου 2009 βασίζεται στην μελλοντική κερδοφορία με χρονικό ορίζοντα σε μια περίοδο πενταετίας. Στην περίπτωση μεταβολών των παραγόντων κερδοφορίας τα φορολογικά στοιχεία ενεργητικού μπορεί να προσαρμοστούν.

5.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

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

Ο Όμιλος καθορίζει εάν το προσφάτως αγορασθέν ακίνητο που αναμένεται να χρησιμοποιηθεί σαν ακίνητο

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

Ο Όμιλος δεν προέβη σε σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές το 2009 και 2008.

6 Πληροφόρηση κατά τομέα

α) Πρωτεύον τύπος πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς

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 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

Για το έτος που έληξε που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μεικτή Χρήση	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	20.021	4.500	4.468	9.661	38.650
Έσοδα κοινοχρήστων	448	-	-	131	579
Κέρδος από πώληση	-	-	-	-	-
Σύνολο	20.469	4.500	4.486	9.792	39.229
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(2.312)	173	311	3.988	2.160
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.676)	(377)	(374)	(809)	(3.236)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(1.064)	(239)	(237)	(513)	(2.053)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.021)	(194)	(401)	(220)	(3.836)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	12.396	3.863	3.785	12.238	32.264
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου					
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					32.264
Έσοδα από τόκους					11.126
Λοιπά έξοδα					(4.044)
Λοιπά έσοδα					2.230
Φόρος εισοδήματος					(3.152)
Καθαρά κέρδη περιόδου					38.424

Η πληροφόρηση κατά τομέα για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008 έχει αναμορφωθεί ώστε να ακολουθεί το ΔΠΧΑ 8 το οποίο από την 1 Ιανουαρίου 2009 αντικαθιστά το ΔΛΠ 14.

7 Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος	
	2009	2008
Έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	578.289	488.299
Προσθήκες:		
- Αγορές ακινήτων επένδυσης	50.740	86.750
- Αγορές θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	37.060	-
- Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	7.912	1.080
Μεταφορά από ενσώματα πάγια εφαρμογής ΔΛΠ 40 (βλ. Σημείωση 8)	3.017	-
Μεταφορά από ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία - ιδιοχρησιμοποιούμενο	869	-
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία - ιδιοχρησιμοποιούμενο	(1.501)	-
Πωλήσεις	(11.919)	-
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	4.533	2.160
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	669.000	578.289

Εταιρία

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου	2009	2008
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	462.840	438.014
Προσθήκες:		
- Αγορές ακινήτων επένδυσης	50.740	25.348
- Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	302	273
Μεταφορά από ενσώματα πάγια εφαρμογής ΔΛΠ 40 (βλ. Σημείωση 8)	3.017	-
Μεταφορά από ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία- ιδιοχρησιμοποιούμενο	869	-
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία - ιδιοχρησιμοποιούμενο	(1.501)	-
Πωλήσεις	(11.919)	-
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	9.474	(795)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	513.822	462.840

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 Φεβρουάριου 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 Δεκεμβρίου 2008 ήταν €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 Δεκεμβρίου 2008 ήταν €1.388. Από την πώληση αυτή η Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ πραγματοποίησε κέρδος ύψους €363 το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2009, η Εταιρεία, 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 ανήλθε σε €46.680 και καταβλήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου το Δεκέμβριο του 2007. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), οι αξίες των ακινήτων ανέρχονται συνολικά σε €47.400.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Κατά την 29 Δεκεμβρίου 2009 η Εταιρεία προχώρησε στην ολοκλήρωση της εξαγοράς του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.». Το συνολικό τίμημα για της απόκτηση της εταιρείας ανήλθε στο ποσό των €37.062 για την περίπτωση που η υπό απόκτηση εταιρεία δεν θα είχε λοιπά στοιχεία ενεργητικού, οφειλές και άλλες υποχρεώσεις προς τρίτους. Δεδομένης της ύπαρξης τέτοιων λοιπών στοιχείων, οφειλών και υποχρεώσεων, το καταβληθέν τίμημα ανήλθε σε €9.575 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης €85) και καταβλήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου το Δεκέμβριο του 2007. Για την εξαγορά είχε προκαταβληθεί ποσό €10.000 το 2008 και ποσό €425 επιστράφηκε με την ολοκλήρωση της συμφωνίας το 2009. Οι καθαρές υποχρεώσεις της εταιρείας ανέρχονται σε €27.400. Βάση του ΔΠΧΑ 3 ο Όμιλος αναγνώρισε αγορά επενδυτικού ακινήτου. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανέρχεται στα €39.062 και συνεπώς ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος από αναπροσαρμογή επενδυτικού ακινήτου €2.000 στα αποτελέσματα χρήσης.

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. 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.

8 Ενσώματα Πάγια

Όμιλος

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακιν/σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2008				
Κόστος	334	360	3.018	3.712
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(7)	(218)	-	(225)
Αναπόσβεστη αξία	327	142	3.018	3.487
Περίοδος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2008				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	327	142	3.018	3.487
Προσθήκες	-	69	4.250	4.319
Αποσβέσεις περιόδου	(10)	(29)	-	(39)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2008	317	182	7.268	7.767
31 Δεκεμβρίου 2008				
Κόστος	334	429	7.268	8.031
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(17)	(247)	-	(264)
Αναπόσβεστη αξία	317	182	7.268	7.767
1 Ιανουαρίου 2009				
Κόστος	334	429	7.268	8.031
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(17)	(247)	-	(264)
Αναπόσβεστη αξία	317	182	7.268	7.767

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Περίοδος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2009

Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	317	182	7.268	7.767
Προσθήκες	-	99	-	99
Αποσβέσεις περιόδου	(8)	(40)	-	(49)
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

Εταιρεία

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακιν/σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2008				
Κόστος	334	361	3.018	3.712
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(7)	(218)	-	(225)
Αναπόσβεστη αξία	327	143	3.018	3.487
Περίοδος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2008				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	327	143	3.018	3.487
Προσθήκες	-	67	-	67
Αποσβέσεις περιόδου	(10)	(29)	-	(38)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2008	317	181	3.018	3.516
31 Δεκεμβρίου 2008				
Κόστος	334	428	3.018	3.780
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(17)	(247)	-	(264)
Αναπόσβεστη αξία	317	181	3.018	3.516
1 Ιανουαρίου 2009				
Κόστος	334	428	3.018	3.780
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(17)	(247)	-	(264)
Αναπόσβεστη αξία	327	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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

31 Δεκεμβρίου 2009

Κόστος	1.501	526	-	1.780
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(8)	(287)	-	(295)
Αναπόσβεστη αξία	1.493	239	-	1.732

Τα οικόπεδα και κτίρια του 2009 περιλαμβάνουν το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο που βρίσκεται στην οδό Κηφισίας 117 και Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι το οποίο χρησιμοποιείται για διοικητικές υπηρεσίες από τις 6 Ιουλίου 2009 και αντίστοιχα, τα οικόπεδα και κτίρια του 2008 περιλαμβάνουν το ιδιοχρησιμοποιούμενο για διοικητικές υπηρεσίες ακίνητο μέχρι τις 6 Ιουλίου 2009 που βρίσκεται στην οδό Σινιόσογλου 6, Νέα Ιωνία. Από τη μεταφορά του ιδιοχρησιμοποιούμενου της Νέας Ιωνίας σε εύλογη αξία στα επενδυτικά ακίνητα προέκυψε κέρδος αποτίμησης €558 για το οποίο σχηματίστηκε αποθεματικό βάση του ΔΛΠ 40.

9 Συμμετοχή σε θυγατρικές

	<u>Έδρα</u>	<u>% συμμετοχής</u>	<u>Συμμετοχή Σε θυγατρικές</u>		<u>Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις</u>
			<u>31/12/2009</u>	<u>31/12/2008</u>	
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	18.339	20.139	2007-2009
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.805	11.805	2006-2009
Retail Development S.A. (Σημείωση 7)	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	2007-2009
Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε	Ελλάδα	100%	3.917	3.917	2007-2009
Seferco Development S.A. (Σημείωση 7)	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2009
Τάυρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε. (Σημείωση 7)	Ελλάδα	99,99%	9.660	-	2007-2009
			69.768	61.908	

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009 η τελική αξία κτήσης της θυγατρικής Reco Real Property A.D. προσδιορίστηκε σε €18.339. Το 2009, ποσό €1.800 το οποίο αφορούσε κατασκευαστικές εργασίες οι οποίες πληρώθηκαν από την εταιρεία Reco Real Property A.D. βάση σύμβασης, μείωσε το τελικό τίμημα για την αγορά της εταιρείας και το κόστος συμμετοχής.

10 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>31/12/2009</u>	<u>31/12/2008</u>	<u>31/12/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Εμπορικές απαιτήσεις	1.590	1.372	1.071	1.347
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 19)	334	485	3.918	3.454
Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού	-	10.000	-	10.000
Λοιπές απαιτήσεις	3.289	6.043	2.213	3.085
	5.213	17.900	7.202	17.886
Μείον: μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	10.000	-	10.000
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.213	7.900	7.202	7.886

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη την 31 Δεκεμβρίου 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 24).

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 AE η οποία εμφανιζόταν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 στην γραμμή “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις”. Κατά την 29 Δεκεμβρίου 2009 η Εταιρεία προχώρησε στην ολοκλήρωση της εξαγοράς του 100% των μετοχών της εταιρείας Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.»(σημείωση 7).

11 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Ταμείο	2	6	1	3
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	166.846	204.136	159.287	199.959
	166.848	204.142	159.288	199.962

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 2008	24.400	51.972	221.962	273.934
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	(348)	(742)	(1.835)	(2.577)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	60.652	129.188	464.914	594.102

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 2009 προέβη σε αγορά 348.360 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €2.577 με μέση τιμή κτήσης €7,40 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 2008 η Εταιρία δεν κατείχε 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	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	76.982	49.382	-	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	20.463	22.598	20.463	22.598
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Δανείων	97.445	71.980	20.463	22.598
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	1.814	-	-	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	2.202	4.428	2.202	1.514
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Δανείων	4.016	4.428	2.202	1.514
Σύνολο Δανείων	101.460	76.408	22.665	24.112

Η λήξη των δανείων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Έως 1 έτος	4.016	4.428	2.202	1.514
Από 2 έως 5 έτη	53.418	34.327	9.888	11.561
Πάνω από 5 έτη	44.026	37.653	10.575	11.037
	101.460	76.408	22.665	24.112

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

Τα πραγματικά επιτόκια που καταβλήθηκαν έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Τραπεζικά δάνεια	2,73%	5,62%	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	2,69%	5,45%	2,69%	5,45%

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

Ελάχιστα μισθώματα χρηματοδοτικών μισθώσεων

	Όμιλος και Εταιρεία	
	31/12/2009	31/12/2008
Μέχρι 1 έτος	2.690	2.589
Από 1 ως 5 έτη	8.717	16.132
Πάνω από 5 έτη	14.009	12.212
	25.416	30.933
Μείον μελλοντικές χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις	(2.751)	(6.821)
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	22.665	24.112

Παρούσα αξία ελάχιστων μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων

	Όμιλος και Εταιρεία	
	31/12/2009	31/12/2008
Μέχρι 1 έτος	2.202	1.514
Από 1 ως 5 έτη	9.888	11.565
Πάνω από 5 έτη	10.575	11.033
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	22.665	24.112

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις και δανειακές υποχρεώσεις είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 7).

Κατά την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 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.

Δάνεια ύψους €27.315 εξαγοράστηκαν από τον Όμιλο κατά την ολοκλήρωση της αγοράς των καθαρών στοιχείων ενεργητικού της «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη ΑΕ» το Δεκέμβριο του 2009. Τα δάνεια έχουν λάβει ως εξασφάλιση το ακίνητο επένδυσης της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη ΑΕ».

14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Προμηθευτές	3.769	2.010	423	202
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	6.181	3.465	5.023	3.463
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 24)	2.374	4.597	2.112	4.598
	12.324	10.072	7.558	8.263

Η Εταιρεία κατά την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009 έχει λάβει εγγυήσεις μισθωμάτων ύψους

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

€3.103. Οι λοιπές υποχρεώσεις του Ομίλου συμπεριλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €675 των οποίων ποσό €147 σχηματίστηκε την τρέχουσα περίοδο.

15 Έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	40.956	38.650	32.847	32.634
Έσοδα κοινοχρήστων	1.081	579	-	-
Πραγματοποιηθέντα κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	720	-	720	-
	42.757	39.229	33.567	32.634

Τα έσοδα κοινοχρήστων σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 συμπεριλαμβάνονταν στην γραμμή λοιπά έσοδα. Τα αποτελέσματα της 31 Δεκεμβρίου 2008 έχουν προσαρμοστεί ώστε να εμφανίζονται στα έσοδα.

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

Τα υπάρχοντα συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων δεν περιλαμβάνουν ενδεχόμενα μισθώματα.

Τα 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	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Μέχρι 1 έτος	42.829	38.685	35.037	30.652
Από 2 έως 5 έτη	154.727	144.890	128.300	117.991
Πάνω από 5 έτη	243.688	208.103	200.309	167.236
	441.244	391.678	363.646	315.879

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	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Έξοδα εκτιμήσεων	275	314	275	314
Έξοδα δικηγόρων	119	638	92	336
Τέλος ακινήτων και λοιποί φόροι ακινήτων	767	234	479	234
Ασφαλιστικά	334	488	247	581
Λοιπά έξοδα	1.222	1.293	378	559
	2.717	2.967	1.471	2.024

Τα λοιπά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009 περιλαμβάνουν πρόβλεψη ποσού €240 για το ενιαίο τέλος ακινήτων της χρήσης 2009 πληρωτέο το 2010. Επίσης περιλαμβάνουν ποσό €239 το οποίο αφορά το ενιαίο τέλος ακινήτων του 2008 το οποίο καταβλήθηκε το 2009.

Το τέλος ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 συμπεριλαμβάνονταν στην γραμμή λοιπά έξοδα. Τα αποτελέσματα της 31 Δεκεμβρίου 2009 έχουν προσαρμοστεί ώστε να εμφανίζουν το ποσό στα λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Μισθωμένα ακίνητα	2.627	2.943	1.381	2.000
Μη μισθωμένα ακίνητα	90	24	90	24
	2.717	2.967	1.471	2.024

17 Παροχές σε Εργαζόμενους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Μισθοί και ημερομίσθια	816	555	808	555
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	160	119	158	119
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	57	117	56	117
Κέρδη διανεμόμενα στο προσωπικό	398	794	398	794
Σύνολο παροχών σε εργαζομένους	1.431	1.585	1.420	1.585

Το ποσό €398 στα αποτελέσματα της χρήσης περιλαμβάνει πρόβλεψη για το bonus της χρήσης 2009 ποσού €528 το οποίο θα πληρωθεί το 2010 και αντλογισμό πρόβλεψης ποσού €130 από το bonus της προηγούμενης χρήσης που δεν διανεμήθηκε.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

18 Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Αμοιβές επαγγελματιών	871	672	218	365
Έξοδα διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	235	271	235	271
Μη εκπιπόμενο Φ.Π.Α.	374	505	374	436
Λοιπά	821	971	483	286
	2.301	2.419	1.310	1.358

19 Φόρος Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Τρέχων φόρος	2.266	3.915	2.179	3.886
Έκτακτη Εισφορά	2.480		2.480	
Αναβαλλόμενος φόρος	-	(763)	-	-
	4.746	3.152	4.659	3.886

Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η Εταιρεία απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος και ο φόρος καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (Ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: $10\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1\%)$). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Ο φόρος εισοδήματος περιόδου για τον όμιλο και την εταιρεία ανέρχεται σε €2.266 και περιλαμβάνει πρόσθετο φόρο ο οποίος ανέρχεται σε €357 και προέκυψε από τον τακτικό φορολογικό έλεγχο της Εταιρείας για τις χρήσεις 2005 έως και 2007.

Επιπρόσθετα η εταιρεία αναγνώρισε στα αποτελέσματα της περιόδου ποσό Ευρώ 2.480 από την επιβολή έκτακτης εισφοράς στα κέρδη που σημείωσαν οι επιχειρήσεις το 2008 βάση του Νομού 3808/2009.

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 χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009, δεν είχαν 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 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. Στις 12 Νοεμβρίου 2009 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αποφάσισε τη διανομή προμερίσματος 0,15 Ευρώ ανά μετοχή, το οποίο είναι μέρος του μερίσματος της χρήσης 2009. Το συνολικό ποσό του προμερίσματος ανήλθε σε Ευρώ 9.147.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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	
	31/12/2009	31/12/2008
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	39.603	38.424
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	60.846	61.000
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,65	0,63

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.

22 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2008 και 2009. 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 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 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 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.

23 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

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

Το ποσό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 αφορά την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» από την Dimand Α.Ε.. Κατά την 29 Δεκεμβρίου 2009 η Εταιρεία προχώρησε στην ολοκλήρωση της εξαγοράς του 100% των μετοχών της εταιρείας Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» (Σημείωση 7).

24 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. (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 Α.Ε. (μία εταιρεία που ελέγχεται από την οικογένεια Λάτση). Σύμφωνα με ενημέρωση του Ομίλου EFG στις 11 Αυγούστου 2009, έπειτα από

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

αναδιάρθρωση που έλαβε χώρα στις 6 Αυγούστου 2009 στον εν λόγω Όμιλο, η Private Financial Holdings Limited (PFH) έγινε η απότερη μητρική εταιρεία της Τράπεζας, κατέχοντας το 44,09% του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας μέσω των ελεγχόμενων κατά 100% θυγατρικών της εταιρειών.

Τόσο πριν όσο και μετά την αναδιάρθρωση του Ομίλου EFG, τα δικαιώματα ψήφου της απότερης 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	
	31/12/2009	31/12/2008
Έσοδα από ενοίκια		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	11.183	11.199
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	6.539	1.501
	17.722	12.700

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

Όμιλος

	Έτος που έληξε	
	31/12/2009	31/12/2008
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	1.163	668
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	1.386
Εκτιμήσεις και μεσιτείες		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	264	419
	1.427	2.473

Εταιρεία

	Έτος που έληξε	
	31/12/2009	31/12/2008
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	808	491
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	1.354
Εκτιμήσεις και μεσιτείες		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	264	324
	1.072	2.169

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	61	65	-	22
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	-	157	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	110	57		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxemburg)	1.257	690		
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A)	510	140	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	645	1.344	645	1.344
	2.583	2.453	645	1.366

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	7.166	10.992	7.166	10.992
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	20	7	-	-
Θυγατρική της μητρικής ((Eurobank EFG Luxemburg)	6	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A)	2	-	-	-
	7.194	10.999	7.166	10.992

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε	Έτος που έληξε	Έτος που έληξε	Έτος που έληξε
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	(800)	800		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxemburg)	2.771	21.291	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	-	1,700	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A)	(390)	(130)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(1.741)	(14.791)	(1.741)	(14.791)
	(160)	8.870	(1.741)	(14.791)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	Έτος που έληξε			
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές			1.093	1.019
η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη				
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	-	-	58
Θυγατρικές	-	-	3.673	3.014
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	334	9	245	50
	334	9	3.918	3.122
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.577	1.796	1.577	2.340
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	797	463	535	2.197
	2.374	2.259	2.112	4.537
Δάνεια που περιλαμβάνουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.700	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	267	12.487	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	35.652	2.300	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	20.148	21.890	20.148	21.890
	57.767	36.677	20.148	21.890
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	61.452	178.218	60.969	177.765
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	1.806	345	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	1.202	506	-	-
	64.460	179.069	60.696	177.765

η) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

25 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Δεν υπήρχαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009



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 -Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, ΤΚ 15124

Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 1 Ιανουαρίου 2009 έως 31 Δεκεμβρίου 2009

(δημοσιεύόμενα 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 Εκθεσή για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2009, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλήλαγ με την εταιρία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της εταιρίας, όπου αναρτώνται η Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Εκθεσή για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2009.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ		Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:	
Αρμόδια Αρχή	Υπουργείο Ανάπτυξης, Γενική Γραμματρία Εμπορίου	Νικόλαος Α. Μπέρτσος	
Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:	Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, ΤΚ 15124	Γεώργιος Παπαγεωργίου	
Κύρια Δραστηριότητα:	Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας	Νικόλαος Γαλήτας	
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών:	365/06/Β/86/2	Γεώργιος Χρυσικός	
Αριθμός Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς:	11/352/21.9.2005	Λεωνίδας Θεοκλήτης	
Ημερομηνία έγκρισης των έπσιων οικονομικών καταστάσεων	28/01/2010	Δημήτριος Σερμπέτης	
(από τις οποίες αντλήθηκαν συνοπτικά στοιχεία):	Μάριος Ψάλτς	Βασίλειος Βαφειάδης	
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής:	PricewaterhouseCoopers S.A.	Πρόεδρος- Εκτελεστικό Μέλος	
Ελεγκτική Εταιρεία:	Με σύμφωνη γνώμη	Αντιπρόεδρος-Μη Εκτελεστικό Μέλος	
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:	http://www.eurobankproperties.gr	Αντιπρόεδρος Β'-Μη Εκτελεστικό Μέλος	
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:		Εκτελεστικό Μέλος	
		Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος	
		Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος	

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 31ΗΣ Δεκεμβρίου 2009			
Εταιρεία		Όμιλος	
31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
513.822	462.840	669.000	578.289
1.732	498	1.734	469
-	3.018	-	7.299
69.768	61.908	-	-
-	-	335	335
-	-	709	709
-	10.000	-	10.000
585.322	538.264	671.778	597.101
1.071	1.347	1.590	1.372
6.131	6.539	3.623	6.527
159.288	199.962	166.848	204.142
166.490	207.848	172.061	212.041
751.812	746.112	843.839	809.142
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
129.188	129.930	129.188	129.930
464.914	466.749	464.914	466.749
9.124	6.549	9.893	7.058
114.955	108.336	122.449	116.670
718.181	711.564	726.444	720.407
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
145	203	145	203
20.463	22.598	97.445	71.980
20.463	22.598	97.445	71.980
7.558	8.263	12.324	10.072
29	27	29	26
-	-	-	0
3.234	1.943	3.436	2.026
2.202	1.514	4.016	4.428
13.023	11.747	19.805	16.552
33.631	34.548	117.395	88.735
751.812	746.112	843.839	809.142

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ			
Εταιρεία		Όμιλος	
31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
711.564	700.069	720.407	700.958
40.353	30.404	39.773	38.359
-2.577	-	-2.577	-
558	-	558	-
-31.717	-18.909	-31.717	-18.910
718.181	711.564	726.444	720.407

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ			
Εταιρεία		Όμιλος	
Τρέχουσα Περίοδος	Τρέχουσα Περίοδος	Τρέχουσα Περίοδος	Τρέχουσα Περίοδος
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Συνεχιζόμενες δραστηριότητες
1.1-31.12.2009	1.1-31.12.2008	1.1-31.12.2009	1.1-31.12.2008
32.847	32.634	42.037	39.229
9.474	-795	4.533	2.160
720	-	720	-
-2.704	-4.138	-4.388	-5.290
40.337	27.701	42.902	36.099
38.222	24.765	39.804	34.286
45.012	34.290	44.349	41.576
40.353	30.404	39.603	38.424
40.353	30.404	39.603	38.424
-	-	-	-
40.353	30.404	170	-65
40.353	30.404	39.773	38.359
40.353	30.404	39.773	38.359
0,6632	0,4984	0,6537	0,6288
38.269	24.803	39.851	34.325
0,5500 €	0,5200 €	0,5500 €	0,5200 €

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ			
Εταιρεία		Όμιλος	
1.1-31.12.2009	1.1-31.12.2008	1.1-31.12.2009	1.1-31.12.2008
45.012	34.290	44.349	41.576
-	-	-	-
47	38	47	39
-9.474	795	-4.533	-2.160
-573	-46	-680	-2.810
-	-	143	-
-7.941	-11.091	-7.994	-11.126
-108	669	-108	1.096
1.151	1.556	3.449	3.836
684	769	2.794	-669
-2.266	-3.396	901	-4.613
-761	-1.556	-3.058	-3.941
-3.293	-3.434	-3.379	-3.434
22.478	18.594	31.931	17.794
-98	-	-98	-
-302	-346	-5.742	-687
-50.740	-36.725	-50.740	-40.905
12.640	-	12.640	-
-	-910	-	-
-	-3.917	-	-
-	-10.000	-	-10.000
3.148	110	3.148	-
8.442	11.091	8.499	11.126
-26.910	-40.697	-32.293	-40.466
-	-748	-	-748
-2.577	-	-2.577	-
-	-	2.200	3.800
-	-	-2.890	-
-1.951	-13.444	-1.951	-13.444
-31.714	-18.906	-31.714	-18.906
-36.242	-33.098	-36.932	-29.298
-40.674	-55.201	-37.294	-51.970
199.962	255.163	204.142	256.112
159.288	199.962	166.848	204.142

- Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες (ποσά σε χιλιάδες ευρώ):**
- Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2007. Για λεπτομερή αναφορά, βλ.έσπετε Σημείωση 19 επί της Ενοποιημένης και Εταιρικής Οικονομικής Εκθεσής για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 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 55,54%. 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 προμείωση 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 προμείωση 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 προμείωση 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 προμείωση ύψους €27.073 υπέρ της EFG Private Bank Luxembourg επί ακινήτου της εταιρείαςSeferco Development SA (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας. Τέλος έχει εγγραφεί προμείωση 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 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, σπριζόμενη 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 αυτή δεν υπάρχουν άλλες επιδικίες ή υπό διαιτησία διαφορές της Εταιρείας, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων.
 - Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 19 (31/12/2008:17).
 - Κατά την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2009 η εταιρεία έχει διενεργήσει αωρευτική πρόβλεψη για α) επιδικίες ή υπό 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 € 783.
 - Οι συναλλαγές του Ομίλου με συδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €24.916 β) Έξοδα €4.010, γ) Απαιτήσεις €64.794 δ) Υποχρεώσεις €60.141. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €18.349, β) Έξοδα €1.688 γ) Απαιτήσεις €64.614, δ) Υποχρεώσεις €22.260. 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 €1.093, 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 € 170 χιλ. αφορούν συναλλαγματικές διαφορές.
 - Στη λήξη της τρέχουσας περιόδου, η Εταιρία κατέχει συνολικά 348.360 ίδιες μετοχές, συνολικής αξίας €2.577, με μέση τιμή κτήσης € 7,40. (Σημείωση 12).

Μαρούσι, 28 Ιανουαρίου 2010

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 Τέντης
ΑΡ. ΑΔ. Α' ΤΑΞΗΣ 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: Λεωφόρος Κηφισίας 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 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 **31.12.2009**, ως ακολούθως:

Ποσά σε χιλ. €	ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ						Υπόλοιπο προς Διάθεση
	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				Σύνολο Διάθεσης	
	Β' Εξάμηνο 2007	2007	2008	Α' Εξάμηνο 2009	Β' Εξάμηνο 2009	31/12/2009	
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο Επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκοπό	322.745	52.312	45.208	4.000	46.647	148.167	131.438
Επιστροφή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.»		-	-	-	-425	-425	
Αποπληρωμή δανείων		30.000	13.565	-	-	43.565	
Σύνολο	322.745	82.312	58.773	4.000	46.222	191.307	131.438

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 Pasa 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 διαχείρισης & εκμετάλλευσης ακινήτων περιουσίας με την επωνυμία «Καθαμόκτες Τουρς & Κάργκο Α.Ε.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Δήμο Σχηματισμού του Νομού Βοιωτίας, έναντι τιμήματος €5.350 χιλ.. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €3.917, συμφωνηθέν τιμήμα 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 τιμήμα 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 πρόκειται να εξοδα (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 Α.Ε.» 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 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.
- 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 δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 647).
- 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), πεκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανέρχεται στα € 39,1 εκ. Ποσό € 425 επιστράφηκε στην Εταιρεία από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.».
- Το υπόλοιπο προς διάθεση ύψους €131.438 χιλ. έχει τοποθετηθεί προσωρινά σε βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (προθεσμιακές καταθέσεις) όπως αναφέρεται στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009.

Νέα Ιωνία, 28 Ιανουαρίου 2010

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 Ενημερώσεων 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 εκταμιεύσεις στην επισυναπτόμενη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με Καταβολή Μετρητών», με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.
 - Εξέτασαμε 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 εκταμιεύσεις στην επισυναπτόμενη «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 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 Αναθέσεων 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 01/01/2009 μέχρι 31/12/2009, για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση Ελέγχου, με ημερομηνία 29/01/2010.

Χαλάνδρι, 29 Ιανουαρίου 2010
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

PRICEWATERHOUSECOOPERS
Πρωτεύουσας Ελεγκτικής Εταιρείας
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Λ. Κηφισίας 268 152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΑ 113

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

Πίνακας αντιστοιχίας παραπομπών με τις πληροφορίες του άρθρου 10 του ν. 3401/2005

Κατηγορία	Τίτλος	Ημ/νία Δημοσίευσης
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	05/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	07/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	08/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	09/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	12/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	13/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	14/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	15/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	16/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	19/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	20/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	21/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	22/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	23/01/2009

Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	26/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	27/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	29/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	30/01/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αύξηση μισθωμάτων 44% για το 2008 απο την Eurobank Properties- Πρόταση Διανομής Μερίσματος € 0,52 αν	30/01/2009
Παρουσιάσεις	Ενημέρωση Οικονομικών Αναλυτών για τα Οικονομικά Αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31/12/2008	30/01/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	02/02/2009
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 Λειτουργίας του ΧΑ (PDF,116KB)	02/02/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	03/02/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	04/02/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	06/02/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	09/02/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	10/02/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	12/02/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	13/02/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	16/02/2009

Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	17/02/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	18/02/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Εξουσιοδότηση για συμμετοχή στην Ετήσια Γενική Συνέλευση της 16ης Μαρτίου 2009 (PDF,138KB)	18/02/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πρόσκληση Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων την 16/03/2009(PDF,92KB)	18/02/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση σχεδίου τροποποίησης Καταστατικού της Εταιρείας(PDF,177KB)	18/02/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	20/02/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	23/02/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	26/02/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	03/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	04/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	05/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	06/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,107KB)	09/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,107KB)	10/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	12/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	13/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,107KB)	16/03/2009

Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών (PDF,107KB)	16/03/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση Διανομής Μερισματος Χρήσης 2008 (PDF,109KB)	16/03/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση Αποφάσεων της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης (PDF,114KB)	16/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,107KB)	18/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών (PDF,101KB)	19/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,107KB)	19/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών(PDF,101KB)	20/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,107KB)	23/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών(PDF,101KB)	23/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,107KB)	24/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών(PDF,101KB)	24/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών(PDF,101KB)	26/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,107KB)	27/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών(PDF,101KB)	27/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,107KB)	30/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών(PDF, 101KB)	31/03/2009
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 31 03 2009	Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις 31.03.2009	31/03/2009

Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 31 03 2009	Στοιχεία και Πληροφορίες Περιόδου 31.03.2009	31/03/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αγοράς Ιδίων Μετοχών(PDF, 101KB)	01/04/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς Ιδίων Μετοχών (PDF,99KB)	02/04/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	02/04/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν3556/2007(PDF,107KB)	02/04/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	06/04/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	09/04/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς Ιδίων Μετοχών (PDF,99KB)	15/04/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	28/04/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	30/04/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αυξήση 23% στα καθαρά έσοδα απο ενοίκια για το τρίμηνο του 2009	30/04/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	05/05/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106KB)	06/05/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF, 106KB)	18/05/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς Ιδίων Μετοχών (PDF,99KB)	18/05/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007(PDF,106)	21/05/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πώληση ακινήτου αντί τιμήματος Ευρώ 990.000	01/06/2009

Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς Ιδίων Μετοχών (PDF, 99KB)	02/06/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς Ιδίων Μετοχών (PDF,99KB)	03/06/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς Ιδίων Μετοχών (PDF,99KB)	04/06/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς Ιδίων Μετοχών (PDF,99KB)	05/06/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του ν.3556/2007 (PDF,106KB)	09/06/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς Ιδίων Μετοχών (PDF, 99KB)	09/06/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς Ιδίων Μετοχών (PDF,99KB)	10/06/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς Ιδίων Μετοχών (PDF,99KB)	11/06/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς Ιδίων Μετοχών (PDF,99KB)	19/06/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς Ιδίων Μετοχών(PDF,99KB)	22/06/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς Ιδίων Μετοχών(PDF,99KB)	23/06/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς Ιδίων Μετοχών(PDF,99KB)	24/06/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του Ν.3556/2007 (PDF,106KB)	25/06/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του Ν.3556/2007 (PDF,106KB)	25/06/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Εξουσιοδότηση για συμμετοχή στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 21ης Ιουλίου 2009 (PDF, 123KB)	25/06/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Προσκλήση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 21/07/2009(PDF,89KB)	25/06/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση Σχεδίου Τροποποίησης Καταστατικού Εταιρείας (PDF,132KB)	25/06/2009

Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς Ιδίων μετοχών (PDF,99KB)	29/06/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών (PDF, 99KB)	01/07/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πώληση ακινήτου αντί τιμήματος Ευρώ 1. 750.000	01/07/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών (PDF, 99KB)	02/07/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών (DF, 99KB)	03/07/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Έναρξη λειτουργίας υποκαταστήματος της Eurobank Properties A.E.E.A.Π	06/07/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών (PDF, 99KB)	07/07/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών (PDF, 99KB)	09/07/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών (PDF, 99KB)	10/07/2009
	Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις 31.03.2009	23/07/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του Ν.3556/2007 (PDF 106KB)	11/08/2009
	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας ν3556/2007	13/08/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας ν3556/2007	13/08/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	20/08/2009
	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	21/08/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	21/08/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	24/08/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	25/08/2009

ανακοινώσεις		
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	26/08/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	27/08/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	28/08/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	31/08/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	01/09/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	02/09/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	04/09/2009
	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	04/09/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/09/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Συμμετοχή της Εταιρείας στο Ετήσιο Συνέδριο της EPRA	08/09/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	09/09/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	15/09/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/09/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ EUROBANK PROPERTIES ΣΤΗΝ ΕΝΩΣΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ	16/09/2009
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στην Ένωση Θεσμικών Επενδυτών	16/09/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	17/09/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	21/09/2009

ανακοινώσεις		
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	22/09/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	23/09/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	24/09/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	25/09/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας ν3556/2007	28/09/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	30/09/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας ν3556/2007	30/09/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Απόκτηση τριών εμπορικών ακινήτων Praktiker σε Μεταμόρφωση, Πάτρα και Λάρισα έναντι τιμήματος 46 εκ	30/09/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Επικαιροποιημένη έκθεση τιν ΔΣ σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν 3016/2002 και 4.1.4.1.2. του κανονισμού λ	30/09/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	01/10/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας ν3556/2007	01/10/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας ν3556/2007	02/10/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας ν3556/2007	02/10/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	05/10/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας ν3556/2007	08/10/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας ν3556/2007	08/10/2009

ανακοινώσεις		
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας ν3556/2007	09/10/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	12/10/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	14/10/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	15/10/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/10/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	21/10/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πρόσκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 01/12/2009	29/10/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση τροποποίησης καταστατικού	29/10/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση-Αλλαγή μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Επενδυτικής Επιτροπής	29/10/2009
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30 09 2009	Στοιχεία και Πληροφορίες Περιόδου 30.09.2009	30/10/2009
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30 09 2009	Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις 30.09.2009	30/10/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Καθαρά κέρδη € 34.9 εκ (μείωση 0,24%) για το εννεάμηνο του 2009.Στο 31% το discount	30/10/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Εξουσιοδότηση για συμμετοχή στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 1ης Δεκεμβρίου 2009	02/11/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	04/11/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	05/11/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	09/11/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	11/11/2009

Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	12/11/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Διανομή προμερίσματος 2009 0,15 Ευρώ ανα μετοχή	13/11/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	13/11/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	17/11/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	19/11/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	23/11/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	24/11/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	25/11/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	26/11/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Από Τετάρτη 16 Δεκεμβρίου 2009 η καταβολή του προσωρινού μερίσματος	27/11/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	27/11/2009
Οικονομικό Ημερολόγιο	Επικαιροποιημένο Οικονομικό Ημερολόγιο για το 2009	30/11/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	30/11/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	01/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	02/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	03/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	04/12/2009

Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	07/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	09/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	10/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	11/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	15/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	17/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	18/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	21/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	22/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	23/12/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Τροποποίηση του προσυμφώνου για την απόκτηση 100% των μετοχών της Εταιρείας "Ταύρος"	28/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας ν3556/2007	28/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας ν3556/2007	29/12/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Επικαιροποιημένη έκθεση του ΔΣ σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν 3016/2002 και 4.1.4.1.2.	30/12/2009

Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.»	30/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας ν3556/2007	30/12/2009
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.»	30/12/2009
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας ν3556/2007	31/12/2009