



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2008

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

Περιεχόμενα Εξαμηνιαίας Οικονομικής Έκθεσης για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2008 σελίδες

A. Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.....	3
B. Εξάμηνη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.....	4
Γ. Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Οικονομικής Πληροφόρησης Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή...9	
Δ. Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις	
Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός.....	11
Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.....	12
Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων.....	13
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.....	14
Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.....	15
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών.....	16
1 Γενικές πληροφορίες.....	17
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών.....	17
3 Λογιστικές αρχές.....	18
4 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	21
5 Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	23
6 Ενσώματα Πάγια.....	25
7 Συμμετοχή σε θυγατρικές.....	27
8 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	28
9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	28
10 Μετοχικό Κεφάλαιο.....	29
11 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων.....	29
12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	30
13 Φόρος Εισοδήματος.....	30
14 Μερίσματα ανά Μετοχή.....	30
15 Κέρδη ανά μετοχή.....	31
16 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες.....	31
17 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	31
18 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις.....	32
19 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	32
20 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού.....	36
21 Εποχικότητα.....	36
E. Στοιχεία και Πληροφορίες Περιόδου από 1 Ιανουάριου 2008 έως 30 Ιουνίου 2008	37
Z. Έκθεση για την διάθεση των αντληθλεντων κεφαλαίων του πρώτου Εξαμήνου του 2008 σχετικά με την Άυξηση Μετοχικού Κεφαλαίου τον Απρίλιο του 2006.....	38
Έκθεση για την διάθεση των αντληθλεντων κεφαλαίων του πρώτου Εξαμήνου του 2008 σχετικά με την Άυξηση Μετοχικού Κεφαλαίου τον Δεκέμβριο του 2007.....	39

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

**ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ  
«EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»  
ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ  
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2008  
(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του ν. 3556/2007)**

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου της «Eurobank Properties» για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.

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

Νέα Ιωνία, 29 Ιουλίου 2008

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Σπυρίδων Μακριδάκης

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής

Μέλος Δ.Σ.

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

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «EUROBANK PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.» ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2008**

**Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,**

Σύμφωνα με τον νόμο 3556/2007 και τις Αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας «Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» για τις Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Καταστάσεις για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2008.

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

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

**FUNDS FROM OPERATIONS (Κεφάλαια από την Λειτουργία)**

	Εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2008	Εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2007	Μεταβολή	%
Καθαρά κέρδη περιόδου	24,167	22,845	1,322	5.8%
Συν: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	16	22	-5	(22.7%)
Συν: Σύνολο λοιπών εσόδων	-28	-268	240	(90%)
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	<u>-8,503</u>	<u>-12,448</u>	<u>3945</u>	(31.6%)
Κεφάλαια από την λειτουργία ( FFO)	15,652	10,151	5,501	54,2%

Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2008 ανέρχεται σε πόσο €8.503 συγκριτικά με € 12,448 για την προηγούμενη περίοδο. (Μείωση 32% περίπου).

Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία €8.503 της περιόδου προέρχεται κυρίως από την Σερβία και δύο εμπορικά ακίνητα στην Αθήνα, το οποίο αντισταθμίστηκε με μια μικρή μείωση της εύλογης αξίας ορισμένων ακινήτων στην Ελλάδα. Στην προηγούμενη περίοδο υπήρξε σημαντική αύξηση στην εύλογη αξία των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου στην Ελλάδα η οποία δεν επαναλήφθηκε αυτή την περίοδο.

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

Τα FFO του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008 ανέρχεται σε €15,653 συγκριτικά με €10,151 την προηγούμενη περίοδο. Η αύξηση πόσου €5,502 προέρχεται κυρίως από:

**Κύκλος Εργασιών:** Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008 ανέρχεται € 18,183 έναντι €13,772 ( το οποίο περιλαμβάνει έσοδα από πώληση επενδυτικού ακινήτου ποσού € 1,070) παρουσιάζοντας αύξηση €4,411 ή 32%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα έσοδα μισθώσεις ποσού € 18,183 έναντι € 12,702 ( μη συμπεριλαμβανομένων εσόδων από πώληση επενδυτικού ακινήτου ποσού € 1,070 την χρήση 2007). Η αύξηση πόσου € 5,481 ή 43% αφορά κυρίως έσοδα από νέες μισθώσεις ποσού € 2,558 απο τα οποία ποσό € 2,124 προέρχεται από νέα συμβόλαια μισθωμάτων από την Ρουμανία και την Σερβία και το υπόλοιπο ποσό € 434 από την Ελλάδα. Επιπρόσθετα η αύξηση των εσόδων από μισθώματα συγκρίνοντας τα ίδια ακίνητα με την προηγούμενη περίοδο ανήλθε σε ποσό €2,923 που προέρχεται από την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων βάση σύμβασης σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή πλέον περιθωρίου μέχρι 2%. και από επαναδιαπραγμάτευση μισθωμάτων.

**Λειτουργικά Κόστη:** Τα λειτουργικά κόστη του Ομίλου ( μη συμπεριλαμβανομένων το κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, τις αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και Λοιπά Έσοδα) για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2008 ανήλθε σε ποσό € 4,367 έναντι ποσού € 2,397 της προηγούμενης περιόδου μια αύξηση ποσού €1,970 ή 82%. Η σημαντική αύξηση προήλθε κυρίως:

- Αύξηση στα έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών ποσού €482 ή 47%. Όπως αναφέρετε παρακάτω στην παράγραφο «Σημαντικά Γεγονότα» η σύμβαση αυτή έχει λήξει κατά την 1 Ιουλίου 2008 και αντικατασταθεί με μια καινούργια. Τα έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2008 ανέρχονται σε 8,1% επί των εσόδων από μισθώματα έναντι 8% την προηγούμενη περίοδο.
- Αύξηση στα λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ποσού €1,144 ή 271% κυρίως λόγω των δικηγορικών εξόδων, έξοδα για μεσετίεις , έξοδα ελεγκτών, έξοδα συμβούλων, ασφαλιστρων, εκτιμήσεων και τεχνικών ελέγχων τα οποία προέκυψαν λόγω των καινούργιων αποκτήσεων π.χ. Eliade Tower, Reco Retail Property A.E., Καλαμπόκης Τούρς και Κάργκο, και Retail Development A.E. Κατά συνέπεια των καινούργιων αποκτήσεων υπήρξε αύξηση στα λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα
- Τέλος την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2008 δόθηκε bonus στο προσωπικό της εταιρείας ποσού €133 που αφορά την χρήση του 2007.

**Έσοδα από τόκους :** Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008 ανέρχεται σε ποσό €5,016 έναντι € 1,208 την προηγούμενη περίοδο μια αύξηση ποσού €3,808 ή 315%. Η αύξηση αυτή προήλθε κυρίως από την αύξηση των διαθέσιμων που επενδύθηκαν σε προθεσμιακές καταθέσεις συγκριτικά με την προηγούμενη περίοδο. θα πρέπει να σημειωθεί ότι τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα κατά την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008 ανέρχονται σε ποσό € 201,065 έναντι €65,554 κατά την 30 Ιουνίου 2007. Η αύξηση προήλθε κυρίως από την πρόσφατη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου τα αντληθέντα κεφάλαια της οποίας δεν έχουν ακόμα επενδυθεί συνολικά.

**Χρηματοοικονομικά έξοδα:** Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008 ανέρχεται σε ποσό €1,323 έναντι € 1,455 την προηγούμενη περίοδο μια μείωση ποσού €132 ή 9%. Η μείωση προήλθε λόγω σημαντικών αποπληρωμών δανειακών υποχρεώσεων στις οποίες έχει προβεί η εταιρεία από τα αντληθέντα κεφάλαια της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που περιγράφονται αναλυτικά στην σημείωση 11 των οικονομικών καταστάσεων.

**Φόρος Εισοδήματος** Ο φόρος εισοδήματος για τον Όμιλο για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008 ανέρχεται σε ποσό €1,856 έναντι € 977 την προηγούμενη περίοδο μια αύξηση ποσού €879 ή 89%. Όπως αναφέρεται στην σημείωση 13 των Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Καταστάσεων για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2008 η Εταιρεία φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθέσιμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. Η αύξηση ποσού € 977 οφείλεται κυρίως σε αύξηση της φορολογικής βάσης κατά € 342,000 ή 80%.

Η αύξηση στο FFO κατά ποσό € 5,502 αναλύεται παρακάτω:

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

Συν: Αύξηση στον Κύκλο Εργασιών	€ 4,411
Μείον: Αύξηση στα λειτουργικά έξοδα	€ 1,970
Συν: Αύξηση στα έσοδα από τόκους	€ 3,808
Συν: Μείωση στα χρηματοοικονομικά έξοδα	€ 132
Μείον: Αύξηση στον φόρο εισοδήματος	€ 879
<b>Σύνολο</b>	<b>€ 5,502</b>

### Βασικοί Δείκτες

30 Ιουνίου 2008    31 Δεκεμβρίου 2007

#### Δείκτης Ρευστότητας

Τρέχων Δείκτης (Current Ratio)	22.67	12,05
--------------------------------	-------	-------

#### Δείκτης Μόγλευσης

Υποχρεώσεις Προς Σύνολο Ενεργητικού (Debt to Ratio)	7.8%	9.5%
---	------	------

#### Αγορά

Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	€11,73	€11,50
--	--------	--------

### ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Τον Ιούνιο 2008 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε να ενσωματωθεί οργανικά στην Εταιρεία ένας σημαντικός αριθμός δραστηριοτήτων που σχετίζονται με την ανάλυση και υλοποίηση των επενδύσεων της καθώς και με τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας της, με στόχο την περαιτέρω ενίσχυση της αυτόνομης επιχειρηματικής λειτουργίας της. Κατά συνέπεια η Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε την λύση αζημίως της σύμβασης συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., και να συνάψει με την εταιρεία Eurobank Property Services A.E. σύμβαση παροχής υπηρεσιών τεχνικής υποστήριξης της Ακίνητης Περιουσίας και μεσολάβησης για την απόκτηση / πώληση ακινήτων με την εταιρεία Eurobank Property Services. Η αμοιβή για τις υπηρεσίες τεχνικής υποστήριξης ανέρχεται σε 2,5% επί των εισπρακτέων μισθωμάτων της Εταιρείας έναντι 8,1% συμφωνά με την προηγούμενη σύμβαση που είχε ο Όμιλος με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E που υπολογίζεται να έχει ως αποτέλεσμα την μείωση των λειτουργικών εξόδων κατά περίπου € 1 εκατομμύριο ετησίως.

Επιπρόσθετα η Γενική Συνέλευση των Μετόχων την 30 Ιουνίου 2008 ενέκρινε την απόκτηση έντεκα ακινήτων (καταστήματα, γραφεία) υψηλής προβολής και εμπορικότητας, από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., συνολικής επιφάνειας περίπου 7.300 τ.μ. έναντι συνολικού τιμήματος 17,1 εκατ. Ευρώ και εκτιμηθείσας αξίας από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ) 17,8 εκατ. Ευρώ. Όλα τα ακίνητα θα μισθωθούν σε εταιρείες του Ομίλου Eurobank EFG (Τράπεζα και θυγατρικές). Η μέση απόδοση της επένδυσης υπολογίζεται σε 6,7%,

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

ετησίως αναπροσαρμοζόμενης. Η επένδυση αυτή θα χρηματοδοτηθεί από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που έγινε τον Δεκέμβριο του 2007.

Στις 8 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας «Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε.», η οποία έχει στην αποκλειστική της κυριότητα ακίνητο στο Δήμο Σχηματαρίου του Νομού Βοιωτίας, το οποίο είναι μισθωμένο με μισθωτήρια που λήγουν το 2011. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας ανήλθε στο ποσό των €3.917, με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €1.859 υπέρ της Συνεταιριστικής Τράπεζας Χανίων επί ακινήτου της εταιρείας Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε.

Στις 18 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση δύο ακινήτων με χρήση καταστήματος επί της Λεωφόρου Κηφισίας από την εταιρεία Pasal Development S.A. έναντι συνολικού τιμήματος €16.014 (μη συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €257). Τα δύο ακίνητα είναι μισθωμένα στην εταιρεία SATO Α.Ε. με τα μισθωτήρια να λήγουν το 2016 και το 2019.

Στις 15 Μαρτίου 2008 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου με χρήση καταστήματος επί της Chernovoarpiyska 66-68, Κίεβο, Ουκρανία. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του συγκεκριμένου ακινήτου καθορίστηκε σε €5.503 (ισοδύναμο ποσού \$8.616), μη συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €40. Το εν λόγω ακίνητο πρόκειται να μισθωθεί στην Universal Bank το 2008, μέλος του Ομίλου Eurobank EFG.

Στις 15 Απριλίου, η Εταιρεία απέκτησε ένα ακίνητο με χρήση καταστήματος επί της οδού Καρδίτσας 65, Τρίκαλα. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στη γνωστή εταιρεία hypermarkets «ΑΒ Βασιλόπουλος Α.Ε.» με τη μίσθωση να λήγει το 2028. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €3.150 μη συμπεριλαμβανομένων συμβολαιογραφικών και δικηγορικών εξόδων ύψους €53.

Στις 25 Ιουνίου 2008, η Reco Real Property Α.Δ. (θυγατρική της Εταιρείας) απέκτησε ένα ακίνητο με χρήση καταστήματος στη Nis, Σερβία έναντι συνολικού τιμήματος €2.066. Το ακίνητο μισθώθηκε σε γνωστή εταιρεία εμπορίας ενδυμάτων για 10 έτη και με δικαίωμα παράτασης 5 ετών. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €4.000 υπέρ της Eurobank EFG Savings Bank a.d. επί ακινήτου της εταιρείας Reco Real Property Α.Δ.

Στις 4 Ιουνίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την απόκτηση του 99.99% των μετοχών της Ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας «Retail Development S.A.», ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου με χρήση καταστήματος. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Tudor Vladimirescu 133 στο Ιάσιο, Ρουμανία και είναι μισθωμένο στη γνωστή εταιρεία S.C. Praktiker SRL με το μισθωτήριο να λήγει το 2022. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε €4.152, με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων.

Στις 13 Μαρτίου 2008, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2007 ύψους €17.568 συμπεριλαμβανομένου και προμερίσματος που πληρώθηκε το Δεκέμβριο του 2007 ύψους €7.808. Κατά την 31 Μαρτίου 2008 το συνολικό ύψος του πληρωθέντος στους μετόχους μερίσματος ανήλθε σε € 9.756.

## ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΡΙΣΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΤΟΥ 2008

### 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 τα τελευταία έτη η εταιρεία είχε αυξανόμενα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Μια μείωση ή εξομάλυνση στις εμπορικές αξίες θα έχει σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου. Ωστόσο λόγω των μακροχρόνιων μισθώσεων και των καινούργιων ενοικιαστών η ταμειακές ροές από επενδύσεις σε ακίνητα θα είναι πιο σταθερές.

### 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

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

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. Η συνεχής αύξηση των επιτοκίων την τελευταία περίοδο έχει ως αποτέλεσμα μεγαλύτερα χρηματοοικονομικά έξοδα. Αυτό το ρίσκο αντισταθμίζεται με τις επενδύσεις κεφαλαίων σε προθεσμιακές καταθέσεις για τις οποίες τα επιτόκια που λαμβάνουμε έχουν επίσης αυξηθεί λόγω των οικονομικών συνθηκών.

### **Πληθωριστικός Κίνδυνος**

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

### **Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης.**

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

### **Εξωτερικοί Παράγοντες.**

Η Εταιρεία έχει επενδύσεις στην Ελλάδα, την Ρουμανία, την Σερβία και την Ουκρανία. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από εξωτερικούς παράγοντες όπως η πολιτική αστάθεια, η οικονομική αστάθεια και αλλαγές στα φορολογικά καθεστάτα. Αυτό είναι αυξημένο ρίσκο για την Νοτιοανατολική Ευρώπη που είναι πιο ασταθής από την Ελλάδα.

### **ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24 της Μητρικής Εταιρείας του Ομίλου γνωστοποιούνται στην σημείωση 19 των Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Καταστάσεων για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2008. Νέα Ιωνία, 29 Ιουλίου 2008

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Σπυρίδων Μακρινιάκης

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής

Μέλος Δ.Σ.

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

## **Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Οικονομικής Πληροφόρησης**

Προς τους μετόχους της Eurobank Properties A.E.E.A.Π.

### **Εισαγωγή**

Επισκοπήσαμε το συνημμένο εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της Eurobank Properties A.E.E.A.Π. (η Εταιρεία) και των θυγατρικών της (ο Όμιλος) της 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2008, και τις σχετικές (εταιρικές και ενοποιημένες) καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε αυτήν την ημερομηνία, καθώς και την περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και τις λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του άρθρου 5 του Ν.3556/2007. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση ενός συμπεράσματος επί αυτής της ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

### **Εύρος της εργασίας επισκόπησης**

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

### **Συμπέρασμα επισκόπησης**

Με βάση τη διενεργηθείσα επισκόπηση, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση δεν παρουσιάζει εύλογα από κάθε ουσιαστική άποψη, την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2008, τη χρηματοοικονομική της/τους επίδοση και τις ταμειακές της/τους ροές για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

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

**Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων**

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

Αθήνα, 30 Ιουλίου 2008

Πράιςγουωτερχαους Κούπερς

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Λ. Κηφισίας 268

Μάριος Ψάλτης

**PRICEWATERHOUSECOOPERS** 

ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

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

## Ενοποιημένος και εταιρικός ισολογισμός

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		30/06/2008	31/12/2007	30/06/2008	31/12/2007
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	543.163	488.299	467.048	438.014
Ενσώματα πάγια στοιχεία	6	3.472	3.487	3.472	3.487
Συμμετοχή σε θυγατρικές	7	-	-	40.333	34.545
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		278	178	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	20.350	21.808	20.350	21.758
		<b>567.263</b>	<b>513.772</b>	<b>531.203</b>	<b>497.804</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	7.541	4.697	9.060	6.356
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	201.065	256.112	199.873	255.163
		<b>208.606</b>	<b>260.809</b>	<b>208.933</b>	<b>261.519</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>775.869</b>	<b>774.581</b>	<b>740.136</b>	<b>759.323</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>					
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	129.930	129.930	129.930	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	10	466.749	466.749	466.749	466.749
Λοιπά αποθεματικά		5.163	5.124	5.029	5.029
Κέρδη εις νέο		113.497	99.155	106.590	98.361
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>715.339</b>	<b>700.958</b>	<b>708.298</b>	<b>700.069</b>
Αναβαλλόμενο Έσοδο		218	232	218	232
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	11	51.109	51.756	23.583	37.638
		<b>51.109</b>	<b>51.756</b>	<b>23.583</b>	<b>37.638</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	6.055	18.812	4.919	18.577
Μερίσματα πληρωτέα		26	22	26	22
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.973	1.536	1.943	1.520
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	11	1.149	1.265	1.149	1.265
		<b>9.203</b>	<b>21.635</b>	<b>8.037</b>	<b>21.384</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>60.530</b>	<b>73.623</b>	<b>31.838</b>	<b>59.254</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>775.869</b>	<b>774.581</b>	<b>740.136</b>	<b>759.323</b>

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

## Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007
<b>Κύκλος εργασιών</b>				
Έσοδα από ενοίκια	18.183	12.702	9.295	6.447
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	0	-	-
	<b>18.183</b>	<b>13.772</b>	<b>9.295</b>	<b>6.447</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	8.503	3.620	7.912
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(48)	(13)	(34)	(4)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(1.498)	(1.016)	(733)	(500)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.566)	(422)	(1.003)	(225)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(418)	(307)	(229)	(158)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	6	(16)	(6)	(11)
Λοιπά έσοδα	28	268	21	9
Λοιπά έξοδα	(838)	(639)	(470)	(431)
	<b>22.330</b>	<b>24.069</b>	<b>10.461</b>	<b>13.039</b>
<b>Λειτουργικά κέρδη (EBIT)</b>				
Έσοδα από τόκους	5.017	1.208	2.477	615
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.323)	(1.455)	(623)	(792)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>26.024</b>	<b>23.822</b>	<b>12.315</b>	<b>12.862</b>
Φόρος Εισοδήματος	13	(1.856)	(901)	(410)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>	<b>24.167</b>	<b>22.845</b>	<b>11.414</b>	<b>12.452</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)</b>				
<b>- Βασικά και Απομειωμένα</b>	15	<b>0,40</b>	<b>0,94</b>	<b>0,19</b>
			<b>0,51</b>	

Οι παρούσες συνοπτικές ενοποιημένες και εταιρικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 29 Ιουλίου 2008 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος      Γεώργιος Χρυσικός      Στυλιανός Προμπονάς      Ηλίας Παπαηλιόπουλος

Διευθυντής

Πρόεδρος Δ.Σ.      Γενικός Διευθυντής      Οικονομικών Υπηρεσιών      Υπεύθυνος Λογιστηρίου

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

## Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007
<b>Κύκλος εργασιών</b>				
Έσοδα από ενοίκια	15.862	12.702	7.987	6.447
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	1.070	-	-
	<b>15.862</b>	<b>13.772</b>	<b>7.987</b>	<b>6.447</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	3.443	12.448	(441)	7.912
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(31)	(13)	(21)	(4)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(1.354)	(1.016)	(657)	(500)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.002)	(422)	(496)	(225)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(418)	(307)	(229)	(158)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(16)	(22)	(7)	(11)
Λοιπά έσοδα	16	268	9	9
Λοιπά έξοδα	(739)	(639)	(406)	(431)
<b>Λειτουργικά κέρδη (EBIT)</b>	<b>15.761</b>	<b>24.069</b>	<b>5.739</b>	<b>13.039</b>
Έσοδα από τόκους	4.983	1.208	2.453	615
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(812)	(1.455)	(382)	(792)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>19.932</b>	<b>23.822</b>	<b>7.810</b>	<b>12.862</b>
Φόρος Εισοδήματος	13	(1.943)	(977)	(410)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>	<b>17.989</b>	<b>22.845</b>	<b>6.815</b>	<b>12.452</b>

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
<b>Υπόλοιπο 1/1/2007</b>		<b>51.972</b>	<b>221.962</b>	<b>4.167</b>	<b>79.040</b>	<b>357.141</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	22.845	22.845
Μέρισμα για 2006 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(8.540)	(8.540)
<b>Υπόλοιπο 30/06/2007</b>		<b>51.972</b>	<b>221.962</b>	<b>4.167</b>	<b>93.345</b>	<b>371.446</b>
<b>Υπόλοιπο 1/1/2008</b>		<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>5.124</b>	<b>99.155</b>	<b>700.958</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	24,167	24,167
Συναλλαγματικές διαφορές		-	-	39	(65)	(26)
Μέρισμα για 2007 εγκεκριμένο από τους μετόχους	14	-	-	-	(9,760)	(9,760)
<b>Υπόλοιπο 30/06/2008</b>		<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>5.163</b>	<b>113.497</b>	<b>715.339</b>

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
<b>Υπόλοιπο 1/1/2007</b>		<b>51.972</b>	<b>221.962</b>	<b>4.167</b>	<b>79.040</b>	<b>357.141</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	22.845	22.845
Μέρισμα για 2006 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(8.540)	(8.540)
<b>Υπόλοιπο 30/06/2007</b>		<b>51.972</b>	<b>221.962</b>	<b>4.167</b>	<b>93.345</b>	<b>371.446</b>
<b>Υπόλοιπο 1/1/2008</b>		<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>5.029</b>	<b>98.361</b>	<b>700.069</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	17.989	17.989
Μέρισμα για 2007 εγκεκριμένο από τους μετόχους	14	-	-	-	(9.760)	(9.760)
<b>Υπόλοιπο 30/06/2008</b>		<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>5.029</b>	<b>106.590</b>	<b>708.298</b>

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

## Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		1/1-30/06/08	1/1-30/06/07	1/1-30/06/08	1/1-30/06/07
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>					
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	16	7.564	9.599	4.002	9.599
Κατεβληθείς φόρος εισοδήματος		(1.541)	(615)	(1.520)	(615)
Καταβληθείς τόκοι		(2.153)	(1.455)	(1.472)	(1.455)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>3.870</b>	<b>7.529</b>	<b>1.010</b>	<b>7.529</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>					
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(346)	(457)	(347)	(457)
Αγορές ενσώματων παγίων στοιχείων		(45.313)	(15)	(24.543)	(15)
Αγορές ακινήτων επένδυσης		(3.000)	(10.377)	(3.000)	(10.377)
Επιστροφή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας Eliade Tower	7	-	-	110	-
Απόκτηση θυγατρικών εσωτερικού	7		-	(3,917)	-
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού		(2.263)		(2.263)	
Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού				(910)	
Τόκοι εισπραχθέντες		3.278	1.208	3.245	1.208
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(47.644)</b>	<b>(9.641)</b>	<b>(31.624)</b>	<b>(9.641)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες</b>					
Έξοδα αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου		(748)	-	(748)	-
Αναληφθέντα δάνεια	11	13.574	4.000	-	4.000
Αποπληρωμές δανείων	11	(14.337)	(709)	(14.171)	(709)
Μερίσματα πληρωθέντα	14	(9.756)	(8.526)	(9.756)	(8.526)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(11.267)</b>	<b>(5.235)</b>	<b>(24.675)</b>	<b>(5.235)</b>
<b>Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου</b>		<b>(55.041)</b>	<b>(7.347)</b>	<b>(55.289)</b>	<b>(7.347)</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>		<b>256.112</b>	<b>72.901</b>	<b>255.163</b>	<b>72.901</b>
<b>Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>(7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	9	<b>201.065</b>	<b>65.554</b>	<b>199.873</b>	<b>65.554</b>

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

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στη Νέα Ιωνία, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι η οδός Σινιόσογλου 6, Νέα Ιωνία, Ελλάδα. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 9 (30/06/2007: 7).

Ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, η Εταιρεία λειτουργεί κάτω από προνομιακό φορολογικό καθεστώς (Σημείωση 13).

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

Τον Ιούνιο 2008 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε να ενσωματωθεί οργανικά στην Εταιρεία ένας σημαντικός αριθμός δραστηριοτήτων που σχετίζονται με την ανάλυση και υλοποίηση των επενδύσεών της καθώς και με τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας της, με στόχο την περαιτέρω ενίσχυση της αυτόνομης επιχειρηματικής λειτουργίας της. Κατά συνέπεια η Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε την λύση αζημίως της σύμβασης συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., και να συνάψει με την εταιρεία Eurobank Property Services A.E. σύμβαση παροχής υπηρεσιών τεχνικής υποστήριξης της Ακίνητης Περιουσίας και μεσολάβησης για την απόκτηση / πώληση ακινήτων με την εταιρεία Eurobank Property Services. Η αμοιβή για τις υπηρεσίες τεχνικής υποστήριξης ανέρχεται σε 2,5% επί των εισπρακτέων μισθωμάτων της Εταιρείας έναντι 8,1% συμφωνά με την προηγούμενη σύμβαση που είχε ο Όμιλος με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E που υπολογίζεται να έχει ως αποτέλεσμα την μείωση των λειτουργικών εξόδων κατά περίπου € 1 εκατομμύριο ετησίως.

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Στις 30 Ιουνίου 2008 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές και συγγενείς της επιχειρήσεις (Σημείωση 10).

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 29 Ιουλίου 2008.

### 2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι παρούσες συνοπτικές ενοποιημένες και εταιρικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις για την εξάμηνη περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2008 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το ΔΛΠ 34, 'Ενδιάμεση οικονομική έκθεση'. Οι συνοπτικές ενοποιημένες και εταιρικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει να διαβαστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2007, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

### 3 Λογιστικές αρχές

Εκτός των κατωτέρω, οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2008 είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007, οι οποίες περιγράφονται αναλυτικά στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007.

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων ή διερμηνείες είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2008 αλλά δεν είναι σχετικά με τον Όμιλο.

- ΔΕΕΧΠ 11, 'ΔΠΧΠ 2: Συναλλαγές Ιδίων Μετοχών Ομίλου' - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Μαρτίου 2007 και διασαφηνίζει τον χειρισμό όπου οι υπάλληλοι μίας θυγατρικής εταιρείας λαμβάνουν μετοχές της μητρικής εταιρείας. Επίσης διασαφηνίζει εάν ορισμένοι τύποι συναλλαγών πρέπει να λογίζονται ως συναλλαγές με διακανονισμό με συμμετοχικούς τίτλους ή συναλλαγές με διακανονισμό τοις μετρητοίς. Η διερμηνεία δεν θα επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.
- ΔΕΕΧΠ 12, 'Συμφωνίες Παραχώρησης' - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2008 και αναφέρεται στις εταιρείες που συμμετέχουν σε συμφωνίες παραχώρησης. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.
- ΔΕΕΧΠ 14, 'ΔΛΠ 19 - Όρια περιουσιακών στοιχείων καθορισμένων παροχών, ελάχιστο απαιτούμενο σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους' - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2008 και αναφέρεται σε παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία και άλλα μακροχρόνια προγράμματα καθορισμένων παροχών προς τους εργαζόμενους. Η διερμηνεία διασαφηνίζει πότε οικονομικά οφέλη με τη μορφή επιστροφών από το πρόγραμμα ή μειώσεων μελλοντικών εισφορών στο πρόγραμμα πρέπει να θεωρηθούν ως διαθέσιμα, πώς η ύπαρξη ελαχίστου απαιτούμενου σχηματισμένου κεφαλαίου ενδεχομένως θα επηρέαζε τα διαθέσιμα οικονομικά οφέλη με τη μορφή μειώσεων μελλοντικών εισφορών και πότε η ύπαρξη ελαχίστου απαιτούμενου σχηματισμένου κεφαλαίου θα δημιουργούσε υποχρέωση. Εφόσον ο Όμιλος δεν έχει τέτοια προγράμματα παροχών για τους εργαζόμενους, η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί αλλά δεν είναι σε ισχύ για τη λογιστική περίοδο που ξεκινά την 1 Ιανουαρίου 2008 και δεν έχουν υιοθετηθεί πρόωρα:

- ΔΠΧΠ 8, 'Τομείς Δραστηριοτήτων' - Το πρότυπο έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2009 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 14, κάτω από το οποίο οι τομείς αναγνωρίζονταν και παρουσιάζονταν με βάση μια ανάλυση απόδοσης και κινδύνου. Σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 8 οι τομείς αποτελούν συστατικά μιας οικονομικής οντότητας που εξετάζονται τακτικά από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο / Διοικητικό Συμβούλιο της οικονομικής οντότητας και παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις με βάση αυτήν την εσωτερική κατηγοριοποίηση. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΠΧΠ 8 από την 1 Ιανουαρίου 2009.
- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 23, 'Κόστος Δανεισμού' - Η αναθεωρημένη έκδοση του παραπάνω προτύπου έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2009. Η βασική διαφορά σε σχέση με την προηγούμενη έκδοση αφορά στην κατάργηση της επιλογής αναγνώρισης ως έξοδο του κόστους δανεισμού που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού, τα οποία απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσουν να λειτουργήσουν ή να πωληθούν. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΛΠ 23 από την 1 Ιανουαρίου 2009.
- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΠ 2 'Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών' - Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2009 και διευκρινίζει τον ορισμό της «προϋπόθεσης κατοχύρωσης», με την εισαγωγή του όρου «μη-προϋπόθεση κατοχύρωσης» για όρους που δεν αποτελούν όρους υπηρεσίας ή όρους απόδοσης. Επίσης διευκρινίζεται

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

ότι όλες οι ακυρώσεις, είτε προέρχονται από την οντότητα είτε από τα συμβαλλόμενα μέρη, πρέπει να έχουν την ίδια λογιστική αντιμετώπιση. Ο Όμιλος δεν αναμένει ότι αυτή η Διερμηνεία θα έχει επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

- Αναθεωρημένο ΔΠΧΠ 3 ‘Συνενώσεις Επιχειρήσεων’ και Τροποποιημένο ΔΛΠ 27 ‘Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις’ - Το αναθεωρημένο ΔΠΧΠ 3 ‘Συνενώσεις Επιχειρήσεων’ και το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 ‘Ενοποιημένες Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις’ εφαρμόζονται για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009. Το αναθεωρημένο ΔΠΧΠ 3 εισάγει μια σειρά αλλαγών στο λογιστικό χειρισμό συνενώσεων επιχειρήσεων οι οποίες θα επηρεάσουν το ποσό της αναγνωρισθείσας υπεραξίας, τα αποτελέσματα της περιόδου στην οποία πραγματοποιείται η συνένωση επιχειρήσεων και τα μελλοντικά αποτελέσματα. Αυτές οι αλλαγές περιλαμβάνουν την εξοδικοποίηση των δαπανών που σχετίζονται με την απόκτηση και την αναγνώριση μελλοντικών μεταβολών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος στα αποτελέσματα. Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 απαιτεί συναλλαγές που οδηγούν σε αλλαγές ποσοστών συμμετοχής σε θυγατρική να καταχωρούνται στην καθαρή θέση. Όλες οι αλλαγές των ανωτέρω προτύπων θα εφαρμοστούν από την ημερομηνία εφαρμογής τους και θα επηρεάσουν μελλοντικές αποκτήσεις και συναλλαγές με μετόχους μειοψηφίας από την ημερομηνία αυτή και μετά.
- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 ‘Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων’ - Το ΔΛΠ 1 έχει τροποποιηθεί για να αναβαθμίσει τη χρησιμότητα των πληροφοριών που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις και εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2009. Οι πιο σημαντικές τροποποιήσεις είναι: η απαίτηση όπως η κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων περιλαμβάνει μόνο συναλλαγές με μετόχους, η εισαγωγή μιας καινούργιας κατάστασης συνολικού εισοδήματος (“comprehensive income”) που συνδυάζει όλα τα στοιχεία εσόδων και εξόδων που αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με «λοιπά εισοδήματα» (“other comprehensive income”) και της απαίτησης όπως επαναδιατυπώσεις στις οικονομικές καταστάσεις ή αναδρομικές εφαρμογές νέων λογιστικών πολιτικών παρουσιάζονται από την αρχή της ενωρίτερης συγκριτικής περιόδου. Ο Όμιλος θα κάνει τις απαραίτητες αλλαγές στην παρουσίαση των οικονομικών του καταστάσεων για το 2009.
- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 1 Χρηματοοικονομικά Μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο (ή “puttable” μέσο) - Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 32 απαιτεί όπως ορισμένα χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο («puttable» μέσα) και υποχρεώσεις που ανακύπτουν κατά την ρευστοποίηση μιας οντότητας καταταχθούν ως Ίδια Κεφάλαια εάν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 απαιτεί γνωστοποίηση πληροφοριών αναφορικά με τα «puttable» μέσα που κατατάσσονται ως Ίδια Κεφάλαια. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2009. Ο Όμιλος αναμένει ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα επηρεάσουν τις οικονομικές του καταστάσεις.
- ΔΕΕΧΠ 13, ‘Προγράμματα Πιστότητας Πελατών’ - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Ιουλίου 2008 και διασαφηνίζει τον χειρισμό των εταιρειών που χορηγούν κάποιας μορφής επιβράβευση πιστότητας όπως “πόντους” ή “ταξιδιωτικά μίλια” σε πελάτες που αγοράζουν αγαθά ή υπηρεσίες. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.
- ΔΕΕΧΠ 15, ‘ Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας’ - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2009 και αναφέρεται στους υφιστάμενους διαφορετικούς λογιστικούς χειρισμούς αναφορικά με 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 διασαφηνίζει ποιο πρότυπο πρέπει να εφαρμοστεί σε κάθε περίπτωση. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.
- ΔΕΕΧΠ 16, ‘Αντισταθμίσεις μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό’ - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2008 και έχει εφαρμογή σε μία οικονομική οντότητα που αντισταθμίζει τον κίνδυνο ξένου νομίσματος που προκύπτει από καθαρή επένδυση σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό και πληροί τους όρους για λογιστική αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Η διερμηνεία

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

παρέχει οδηγίες σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο μία οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει τα ποσά που αναταξινομούνται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα τόσο για το μέσο αντιστάθμισης όσο και για το αντισταθμισμένο στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο, εφόσον ο Όμιλος δεν χρησιμοποιεί το λογιστικό χειρισμό της αντιστάθμισης για οποιαδήποτε επένδυση σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

### 4 Πληροφόρηση κατά τομέα

Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς

Για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
<b>ΠΩΛΗΣΕΙΣ</b>				
Έσοδα ανά τομέα	11.515	2.230	4.438	18.183
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ</b>	14.515	4.776	4.413	23.704
<b>Αποτέλεσμα ανά τομέα</b> (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)				
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(1.374)
Μη κατανεμημένα έσοδα				-
Λειτουργικά κέρδη				22.330
Έσοδα από τόκους				5.017
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(1.323)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>				<b>26.024</b>
Φόρος εισοδήματος				(1.857)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>				<b>24.167</b>

Για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2007:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
<b>ΠΩΛΗΣΕΙΣ</b>				
Έσοδα ανά τομέα	8.305	2.234	3.233	13.772
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ</b>				
<b>Αποτέλεσμα ανά τομέα</b> (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	15.615	4.490	6.027	26.132
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(2.065)
Μη κατανεμημένα έσοδα				2
Λειτουργικά κέρδη				24.069
Έσοδα από τόκους				1.208
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(1.455)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>				<b>23.822</b>
Φόρος εισοδήματος				(977)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>				<b>22.845</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
<b>ΠΩΛΗΣΕΙΣ</b>				
<b>Έσοδα ανά τομέα</b>	5.837	1.082	2.376	9.295
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ</b>				
<b>Αποτέλεσμα ανά τομέα</b> (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	7.582	3.640	300	11.522
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(1.061)
Μη κατανεμημένα έσοδα				-
Λειτουργικά κέρδη				10.461
Έσοδα από τόκους				2.477
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(623)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>				<b>12.315</b>
Φόρος εισοδήματος				(901)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>				<b>11.414</b>

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2007:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
<b>ΠΩΛΗΣΕΙΣ</b>				
<b>Έσοδα ανά τομέα</b>	4.224	1.117	1.106	6.447
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ</b>				
<b>Αποτέλεσμα ανά τομέα</b> (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	8.761	2.558	2.886	14.205
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(1.138)
Μη κατανεμημένα έσοδα				2
Λειτουργικά κέρδη				13.069
Έσοδα από τόκους				615
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(792)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>				<b>12.892</b>
Φόρος εισοδήματος				(410)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>				<b>12.482</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

### 5 Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος	Εταιρεία
<b>Εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2007</b>		
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου – 1 Ιανουαρίου 2007</b>	<b>339.888</b>	<b>339.888</b>
Προσθήκες	457	457
Μεταφορά από Ενσώματα Πάγια	573	573
Πωλήσεις	(1.293)	(1.293)
Καθαρό κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία	12.448	12.448
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου – 30 Ιουνίου 2007</b>	<b>352.073</b>	<b>352.073</b>
<b>Εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008</b>		
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου – 1 Ιανουαρίου 2008</b>	<b>488.299</b>	<b>438.014</b>
Προσθήκες	46.361	25.591
Καθαρό κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία	8.503	3.443
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου – 30 Ιουνίου 2008</b>	<b>543.163</b>	<b>467.048</b>

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε τρίμηνο βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης των συνθηκών αγοράς που ισχύουν σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών («ΣΟΕ») για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Στις 8 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας «Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε.», η οποία έχει στην αποκλειστική της κυριότητα ακίνητο στο Δήμο Σχηματαρίου του Νομού Βοιωτίας, το οποίο είναι μισθωμένο με μισθωτήρια που λήγουν το 2011. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας ανήλθε στο ποσό των €3.917, με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων. έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €1.859 υπέρ της Συναεταίρυστικής Τράπεζας Χανίων επί ακινήτου της εταιρείας Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε.

Στις 18 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση δύο ακινήτων με χρήση καταστήματος επί της Λεωφόρου Κηφισίας από την εταιρεία Pasal Development S.A. έναντι συνολικού τιμήματος €16.014 (μη συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €257). Τα δύο ακίνητα είναι μισθωμένα στην εταιρεία SATO A.E. με τα μισθωτήρια να λήγουν το 2016 και το 2019.

Στις 15 Μαρτίου 2008 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου με χρήση καταστήματος επί της Chernovoarpiyska 66-68, Κίεβο, Ουκρανία. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του συγκεκριμένου ακινήτου καθορίστηκε σε €5.503 (ισοδύναμο ποσού \$8.616), μη συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €40. Το εν λόγω ακίνητο πρόκειται να μισθωθεί στην Universal Bank το 2008, μέλος του Ομίλου Eurobank EFG.

Στις 15 Απριλίου, η Εταιρεία απέκτησε ένα ακίνητο με χρήση καταστήματος επί της οδού Καρδίτσας 65, Τρίκαλα. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στη γνωστή εταιρεία hypermarkets «ΑΒ Βασιλόπουλος Α.Ε.» με τη μίσθωση να λήγει το 2028. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €3.150 μη συμπεριλαμβανομένων συμβολαιογραφικών και δικηγορικών εξόδων ύψους €53.

Στις 25 Ιουνίου 2008, η Reco Real Property A.D. (θυγατρική της Εταιρείας) απέκτησε ένα ακίνητο με χρήση καταστήματος στη Nis, Σερβία έναντι συνολικού τιμήματος €2.066. Το ακίνητο μισθώθηκε σε γνωστή εταιρεία εμπορίας ενδυμάτων για 10 έτη και με δικαίωμα παράτασης 5 ετών. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €4.000 υπέρ της Eurobank EFG Savings Bank a.d. επί ακινήτου της εταιρείας Reco Real Property A.D.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

### 5 Επενδύσεις σε Ακίνητα - συνέχεια

Στις 4 Ιουνίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την απόκτηση του 99.99% των μετοχών της Ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας «Retail Development S.A.», ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου με χρήση καταστήματος. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Tudor Vladimirescu 133 στο Ιάσιο, Ρουμανία και είναι μισθωμένο στη γνωστή εταιρεία S.C. Praktiker SRL με το μισθωτήριο να λήγει το 2022. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε €4.152, με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα την 30 Ιουνίου 2008 περιλαμβάνουν δύο ακίνητα με χρηματοδοτικές μισθώσεις συνολικής αξίας €31.292. Οι επενδύσεις σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2007 περιλαμβάνουν τρία ακίνητα με χρηματοδοτικές μισθώσεις αξίας €46.124. Η Εταιρεία, τον Μάρτιο του 2008, αποπλήρωσε υπάρχουσα χρηματοδοτική μίσθωση ποσού €13.565 χρησιμοποιώντας μέρος των αντληθέντων κεφαλαίων από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε τον Δεκέμβριο του 2007 (Σημείωση 11).

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

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

### 6 Ενσώματα Πάγια

#### Όμιλος

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακιν/σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2007</b>				
Κόστος	334	340	573	1.247
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(2)	(178)	-	(180)
Αναπόσβεστη αξία	<b>332</b>	<b>162</b>	<b>573</b>	<b>1.067</b>
<b>Περίοδος που έληξε 30 Ιουνίου 2007</b>				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	332	162	573	1.067
Προσθήκες	-	15	20.077	20.092
Μεταφορά σε Ακίνητα Επένδυσης	(2)	(20)	-	(22)
Αποσβέσεις περιόδου	-	-	(573)	(573)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 30 Ιουνίου 2007	<b>330</b>	<b>157</b>	<b>20.077</b>	<b>20.564</b>
<b>30 Ιουνίου 2007</b>				
Κόστος	334	355	20.077	20.766
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(4)	(198)	-	(202)
Αναπόσβεστη αξία	<b>330</b>	<b>157</b>	<b>20.077</b>	<b>20.564</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2008</b>				
Κόστος	334	360	3.018	3.712
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(7)	(218)	-	(225)
Αναπόσβεστη αξία	<b>327</b>	<b>142</b>	<b>3.018</b>	<b>3.487</b>
<b>Περίοδος που έληξε 30 Ιουνίου 2008</b>				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	327	142	3.018	3.487
Προσθήκες	-	1	-	1
Αποσβέσεις περιόδου	(2)	(14)	-	(16)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 30 Ιουνίου 2008	<b>325</b>	<b>129</b>	<b>3.018</b>	<b>3.472</b>
<b>30 Ιουνίου 2008</b>				
Κόστος	334	361	3.018	3.713
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(9)	(232)	-	(241)
Αναπόσβεστη αξία	<b>325</b>	<b>129</b>	<b>3.018</b>	<b>3.472</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

### 6 Ενσώματα Πάγια - συνέχεια

#### Εταιρεία

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακιν/σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2007</b>				
Κόστος	334	340	573	1.247
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(2)	(178)	-	(180)
Αναπόσβεστη αξία	<b>332</b>	<b>162</b>	<b>573</b>	<b>1.067</b>
<b>Περίοδος που έληξε 30 Ιουνίου 2007</b>				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	332	162	573	1.067
Προσθήκες	-	15	20.077	20.092
Μεταφορά σε Ακίνητα Επένδυσης	(2)	(20)	-	(22)
Αποσβέσεις περιόδου	-	-	(573)	(573)
<b>Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 30 Ιουνίου 2007</b>	<b>330</b>	<b>157</b>	<b>20.077</b>	<b>20.564</b>
<b>30 Ιουνίου 2007</b>				
Κόστος	334	355	20.077	20.766
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(4)	(198)	-	(202)
Αναπόσβεστη αξία	<b>330</b>	<b>157</b>	<b>20.077</b>	<b>20.564</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2008</b>				
Κόστος	334	360	3.018	3.712
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(7)	(218)	-	(225)
Αναπόσβεστη αξία	<b>327</b>	<b>142</b>	<b>3.018</b>	<b>3.487</b>
<b>Περίοδος που έληξε 30 Ιουνίου 2008</b>				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	327	142	3.018	3.487
Προσθήκες	-	1	-	1
Αποσβέσεις περιόδου	(2)	(14)	-	(16)
<b>Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 30 Ιουνίου 2008</b>	<b>325</b>	<b>129</b>	<b>3.018</b>	<b>3.472</b>
<b>30 Ιουνίου 2008</b>				
Κόστος	334	361	3.018	3.713
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(9)	(232)	-	(241)
Αναπόσβεστη αξία	<b>325</b>	<b>129</b>	<b>3.018</b>	<b>3.472</b>

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

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

### 7 Συμμετοχή σε θυγατρικές

	<u>Έδρα</u>	<u>% συμμετοχής</u>	<u>30/06/2008</u>	<u>31/12/2007</u>	<u>Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις</u>
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	20.459	22.630	2007
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.805	11.915	2006-2007
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.152	-	2007
Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε	Ελλάδα	100%	3.917	-	2007
			<b>40.333</b>	<b>34.545</b>	

Κατά την 30 Ιουνίου 2008 η τελική αξία κτήσης της θυγατρικής Reco Real Property A.D. προσδιορίστηκε σε €20.459. Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2008 ποσό €2.171 επιστράφηκε από τον πωλητή της Reco Real Property A.D. κυρίως λόγω δανείου που αναλήφθηκε από την εταιρεία για την αποπεράτωση κατασκευαστικών εργασιών οι οποίες ήταν υποχρέωση του πωλητή να αποπληρώσει βάσει σύμβασης.

Την 8 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας «Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε.», εταιρείας επενδύσεων ακινήτων, σύμφωνα με την εύλογη αξία των καθαρών στοιχείων ενεργητικού, η οποία έχει προσδιοριστεί σε €3.917. Αυτή η συναλλαγή έχει λογιστικοποιηθεί ως απόκτηση καθαρών στοιχείων ενεργητικού στις συνοπτικές ενοποιημένες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις.

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

Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5)	5.350
Ταμειακά διαθέσιμα	2
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	300
Δανεισμός – τραπεζικός δανεισμός (Σημείωση 11)	(1.623)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(112)
Συνολικό τίμημα	<b>3.917</b>

Οι οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιρών ενσωματώθηκαν σε αυτές της μητρικής εταιρείας με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Την 4 Ιουνίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την αγορά του 99,99% των μετοχών της Ρουμανικής εταιρείας «Retail Development S.A.», εταιρείας επενδύσεων ακινήτων, σύμφωνα με την εύλογη αξία των καθαρών στοιχείων ενεργητικού, η οποία έχει προσδιοριστεί σε €4.152. Αυτή η συναλλαγή έχει λογιστικοποιηθεί ως απόκτηση καθαρών στοιχείων ενεργητικού στις συνοπτικές ενοποιημένες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις.

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

Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5)	14.500
Ταμειακά διαθέσιμα	106
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	4
Δανεισμός – τραπεζικός δανεισμός (Σημείωση 11)	(9.451)
– δάνειο μετόχων (Σημείωση 8)	(911)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(96)
Συνολικό τίμημα	<b>4.152</b>

Οι οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιρών ενσωματώθηκαν σε αυτές της μητρικής εταιρείας με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

### 8 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2008	31/12/2007	30/06/2008	31/12/2007
Εμπορικές απαιτήσεις	2.262	2.047	1.500	1.793
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 19)	9	284	2.246	2.522
Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού	20.350	21.669	20.350	21.669
Λοιπές απαιτήσεις	5.270	2.505	5.314	2.130
	<b>27.891</b>	<b>26.505</b>	<b>29.410</b>	<b>28.114</b>
Μείον: μη κυκλοφορούν ενεργητικό	20.350	21.808	20.350	21.758
Κυκλοφορούν ενεργητικό	<b>7.541</b>	<b>4.697</b>	<b>9.060</b>	<b>6.356</b>

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη την 30 Ιουνίου 2008 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 7).

Οι προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού περιλαμβάνουν:

*Προκαταβολές για την απόκτηση μετοχών θυγατρικών εξωτερικού*

Τον Αύγουστο του 2007, η Εταιρεία προχώρησε σε προσύμφωνο με μη συνδεδεμένο μέρος για την αγορά, υπό συγκεκριμένους όρους, μίας Ρουμάνικης ανώνυμης εταιρείας η οποία κατασκευάζει κτίριο γραφείων στο Βουκουρέστι. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας αναμένεται να ανέρχεται σε €38.350 με την εταιρεία ελεύθερης υποχρεώσεων και δανείων.

Η Εταιρεία κατά την χρήση 2007 έδωσε προκαταβολή ύψους €6.000 η οποία είναι εξασφαλισμένη με ενέχυρο δευτέρου βαθμού επί των μετοχών της εταιρείας και επιπλέον έχει καταθέσει ποσό ύψους €14.350 σε λογαριασμό escrow. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής αναμένεται μέχρι και την 31 Αυγούστου 2008. Οι προϋποθέσεις για την ολοκλήρωση, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν: την ικανοποιητική και έγκαιρη ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές, διαίρεση της γης και ταυτόχρονη μεταφορά αυτής σε μια νέα εταιρεία, εγκρίσεις από τις αρχές, παραλαβή από τις μισθώτριες, υπογεγραμμένα μισθωτήρια και ο τεχνικός, νομικός και οικονομικός έλεγχος. Οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την κατασκευή του ακινήτου επένδυσης διατηρείται από τον πωλητή και σε περίπτωση μη παραλαβής από τους μισθωτές, μη έγκαιρης ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών εργασιών (λόγω εκτάκτων ή μη προβλεπόμενων γεγονότων), πιθανώς να έχει ως αποτέλεσμα κυρώσεις λόγω καθυστερήσεων ή ακύρωση των προσυμφώνων.

Οι λοιπές απαιτήσεις έχουν μειωθεί κατά ποσό €114 για το οποίο κατά την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2008 έγινε πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις πελάτων.

### 9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2008	31/12/2007	30/06/2008	31/12/2007
Ταμείο	8	7	3	7
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	201,057	256.105	199,870	255.156
	<b>201,065</b>	<b>256.112</b>	<b>199,873</b>	<b>255.163</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

### 10 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
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2007</b>	<b>24.400</b>	<b>51.972</b>	<b>221.962</b>	<b>273.934</b>
<b>Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2007</b>	<b>24.400</b>	<b>51.972</b>	<b>221.962</b>	<b>273.934</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2008</b>	<b>61.000</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>596.679</b>
<b>Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2008</b>	<b>61.000</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>596.679</b>

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 61.000 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2007 – 61.000 χιλιάδες) με ονομαστική αξία €2,13 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Στις 30 Ιουνίου 2008 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές και συγγενείς της επιχειρήσεις.

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

### 11 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.

Η κίνηση στα δάνεια αναλύεται ως ακολούθως:

	Όμιλος	Εταιρεία
<b>Εξάμηνη περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2007</b>		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου - 1 Ιανουαρίου 2007	54.265	54.265
Αναλήψεις δανείων	4.000	4.000
Αποπληρωμές δανείων – χρηματοδοτικών μισθώσεων	(709)	(709)
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου – 30 Ιουνίου 2007</b>	<b>57.556</b>	<b>57.556</b>
<b>Εξάμηνη περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου 2008</b>		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου - 1 Ιανουαρίου 2008	53.021	38.903
Αναλήψεις δανείων	13.574	-
Αποπληρωμές δανείων	(14.337)	(14.171)
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου – 30 Ιουνίου 2008</b>	<b>52.258</b>	<b>24.732</b>

Κατά την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008, ο Όμιλος ανέλαβε δάνειο ποσού €800. Το δάνειο αναλήφθηκε από την Reco Real Property A.D. για την χρηματοδότηση περαιτέρω κατασκευαστικών εργασιών σε ακίνητο επένδυσης και εξασφαλίζεται από το εν λόγω ακίνητο. Κατά την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008 αναλήφθηκε και δεύτερο δάνειο από την εταιρεία Reco Real Property A.D. ύψους €1.700 για τη χρηματοδότηση της απόκτησης ενός ακινήτου με χρήση καταστήματος στη Nis, Σερβία με εύλογη αξία €2.066.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

### 11 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων – συνέχεια

Δάνεια ύψους €1.623 αναλήφθηκαν από τον Όμιλο κατά την ολοκλήρωση της αγοράς των καθαρών στοιχείων ενεργητικού της Καλαμπόκης Τουρς και Καργκο Α.Ε. τον Ιανουάριο του 2008 (Σημείωση 7). Τα δάνεια έχουν λάβει ως εξασφάλιση το ακίνητο επένδυσης της εταιρείας Καλαμπόκης Τουρς και Καργκο Α.Ε..

Δάνειο ύψους €10.362 αναλήφθηκαν από τον Όμιλο κατά την ολοκλήρωση της αγοράς των καθαρών στοιχείων ενεργητικού της Retail Development S.A. τον Ιούνιο του 2008 (Σημείωση 7). Το δάνειο έχει λάβει ως εξασφάλιση το ακίνητο επένδυσης της εταιρείας Retail Development S.A., τα εισπρακτέα μισθώματα τα οποία προκύπτουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Praktiker και τις μετοχές της εταιρείας.

Η Εταιρεία, τον Μάρτιο του 2008, αποπλήρωσε υπάρχουσα χρηματοδοτική μίσθωση ποσού €13.565 χρησιμοποιώντας μέρος των αντληθέντων κεφαλαίων από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε τον Δεκέμβριο του 2007 (Σημείωση 5).

### 12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2008	31/12/2007	30/06/2008	31/12/2007
Προμηθευτές	858	5.068	376	4.908
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	2.938	10.537	2.284	10.462
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 19)	2.259	3.207	2.259	3.207
	<b>6.055</b>	<b>18.812</b>	<b>4.919</b>	<b>18.577</b>

### 13 Φόρος Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007
Φόροι εσωτερικού	1.956	977	1.943	977
Φόροι εξωτερικού	(100)	-	-	-
	<b>1.856</b>	<b>977</b>	<b>1.943</b>	<b>977</b>

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

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικών συντελεστών 10% (Σερβία), 16% (Ρουμανία), 25% (Ουκρανία) που ισχύουν στη κάθε χώρα, αντίστοιχα. Για το πρώτο τρίμηνο που έληξε την 31 Μαρτίου 2008, δεν είχαν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

### 14 Μερίσματα ανά Μετοχή

Στις 13 Μαρτίου 2008, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2007 ύψους €17.568 συμπεριλαμβανομένου και προμερίσματος που πληρώθηκε το Δεκέμβριο του 2007 ύψους €7.808. Κατά την 30 Ιουνίου 2008 το συνολικό ύψος του πληρωθέντος στους μετόχους μερίσματος ανήλθε σε € 9.756.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

### 15 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.

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	24.167	22.845	11.414	12.482
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	61.000	24.400	61.000	24.400
<b>Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)</b>	<b>0,40</b>	<b>0,94</b>	<b>0,19</b>	<b>0,51</b>

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.

### 16 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1 - 30/06/2008	1/1 - 30/06/2007	1/1 - 30/06/2008	1/1 - 30/06/2007
Καθαρό κέρδος περιόδου	24,167	22,845	17,989	22,845
<b>Προσαρμογές για:</b>				
Λοιπά κέρδη και ζημιές	(15)	(14)	(15)	(14)
Προβλέψεις	113	-	113	-
Έσοδα από τόκους	(5.016)	(1.208)	(4.983)	(1.208)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.323	1.455	812	1.455
Φόρος	1.856	977	1.943	977
Αποσβέσεις ακινήτων επένδυσης	6	16	16	22
Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	(8.503)	(3.443)	(12.448)
Κέρδη από πώληση ακινήτων επένδυσης	-	(1.070)	-	(1.070)
Έσοδα από πώληση ακινήτων επένδυσης	-	2.363	-	2.363
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης</b>	<b>13.941</b>	<b>12.922</b>	<b>12.432</b>	<b>12.922</b>
Αύξηση απαιτήσεων	(1.058)	(1.044)	125	(1.044)
Μείωση υποχρεώσεων	(5.319)	(2.279)	(8.555)	(2.279)
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>7.564</b>	<b>9.599</b>	<b>4.002</b>	<b>9.599</b>

### 17 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2005, 2006 και 2007. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις.

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

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Η Εταιρεία δεν έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας.

Η Εταιρεία έχει δώσει εγγυήσεις στα πλαίσια των συνήθων δραστηριοτήτων της προς την Τράπεζα Bancpost AE υπέρ της εταιρείας Eliade Tower A.E. ποσού €12,600 η οποία λήγει τον Δεκέμβριο 2008 για να εγγυηθεί δάνειο το οποίο έλαβε η εταιρεία Eliade Tower A.E.

### 18 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2008	31/12/2007	30/06/2008	31/12/2007
Περαιτέρω αξιοποίηση των επενδύσεων σε ακίνητα	2.000	2.463	2.000	1.500
Απόκτηση ακινήτων επένδυσης	-	5.171	-	5.171
Απόκτηση εταιρειών εξωτερικού (Σημείωση 8)	18.000	29.513	18.000	29.513
	<b>20.000</b>	<b>37.147</b>	<b>20.000</b>	<b>36.184</b>

### 19 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

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

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007
<b>Έσοδα από ενοίκια</b>				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	6.281	4.384	3.153	2.264
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	976	734	481	373
Συγγενείς της μητρικής	-	39	-	22
	<b>7.257</b>	<b>5.157</b>	<b>3.634</b>	<b>2.659</b>

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

Όμιλος

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007
<b>Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών</b>				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.498	1.016	733	500
<b>Εκτιμήσεις και μεσιτείες</b>				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	278	27	248	17
	<b>1.776</b>	<b>1.043</b>	<b>981</b>	<b>517</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

### 19 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη - συνέχεια

#### Εταιρεία

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007
<b>Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών</b>				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.354	1.016	657	500
<b>Εκτιμήσεις και μεσιτείες</b>				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	293	27	263	17
	<b>1.647</b>	<b>1.043</b>	<b>920</b>	<b>526</b>

Τα έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών αφορούν ποσά πληρωτέα στην EFG Eurobank Ergasias A.E. σχετικά με την διαχείριση των ακινήτων επένδυσης και λοιπές διοικητικές υπηρεσίες (Σημείωση 1).

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

#### Όμιλος

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007
<b>Τραπεζικά δάνεια</b>				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	22	450	-	292
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	57	-	30	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	4			
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A)	363	-	148	-
<b>Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	360	914	-	457
	<b>806</b>	<b>1.364</b>	<b>178</b>	<b>749</b>

#### Εταιρεία

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007
<b>Τραπεζικά δάνεια</b>				
Μητρική	21	450	0	292
<b>Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	698	914	317	457
	<b>719</b>	<b>1.364</b>	<b>317</b>	<b>749</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

### 19 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη – συνέχεια

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

#### Όμιλος

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	4.987	1.207	2.457	615
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	20	-	12	-
	<b>5.007</b>	<b>1.207</b>	<b>2.469</b>	<b>615</b>

#### Εταιρεία

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	4.987	1,207	2,457	615
	<b>4,987</b>	<b>1,207</b>	<b>2,457</b>	<b>615</b>

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

#### Όμιλος

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007
<b>Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες</b>				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	800	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	1,700	-	1700	-
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A)	(130)	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(14.171)	(639)	(268)	(317)
	<b>(11.801)</b>	<b>(639)</b>	<b>(1.432)</b>	<b>(317)</b>

#### Εταιρεία

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007
<b>Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες</b>				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	4.000	-	4.000
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(14.171)	(639)	(268)	(322)
	<b>(14.171)</b>	<b>3.361</b>	<b>(268)</b>	<b>3.678</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

### 19 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη – συνέχεια

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2008	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2007
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	246	175	131	94

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2008	31/12/2007	30/06/2008	31/12/2007
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	221	-	221
Θυγατρικές	-	-	2.238	2.238
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	9	63	9	63
	<b>9</b>	<b>284</b>	<b>2.247</b>	<b>2.522</b>
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.796	2.699	1.796	2.699
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	463	508	463	508
	<b>2.259</b>	<b>3.207</b>	<b>2.259</b>	<b>3.207</b>
Δάνεια που περιλαμβάνουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	1.700	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	12.487	12.618	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	2.300	1.500	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	22.351	35.997	22.351	35.997
	<b>38.838</b>	<b>50.115</b>	<b>22.351</b>	<b>35.997</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	199.873	255.101	199.873	255.101
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	345	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	506	336	-	-
	<b>200.724</b>	<b>255.437</b>	<b>199.873</b>	<b>255.101</b>

η) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

## **Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων**

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

### **20 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού**

Δεν υπήρχαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού.

### **21 Εποχικότητα**

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

## Eurobank Properties A.E.E.A.Π.

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

**Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 1 Ιανουαρίου 2008 έως 30 Ιουνίου 2008**

Σύμφωνα με την Απόφαση 6/448/11.10.2007 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιογιάρας

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της εταιρείας Eurobank Properties A.E.E.A.Π. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με τον εκδότη, να ανατρέξει στην διεύθυνση διαδικτύου του εκδότη, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση επισκόπησης του αρχικού ελεγκτή λογιστή όποτε αυτή απαιτείται.

<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ</b>	
Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:	Σινιόσσογλου 6, 142 34, Νέα Ιωνία
Κύρια Δραστηριότητα:	Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας
Αριθμός Μητρώου Ανασώζων Εταιρειών:	365/06/Β/86/2
Αριθμός Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιογιάρας:	11/352/21.9.2005
Ημερομηνία έκδοσης των εξαμηνιαίων οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν συνοπτικά στοιχεία):	29/07/2008
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής:	Ψάλτης Μάριος
Ελεγκτική Εταιρεία:	PricewaterhouseCoopers S.A.
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:	Με σύμφωνη γνώμη
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:	<a href="http://www.eurobankproperties.gr">http://www.eurobankproperties.gr</a>

<b>Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:</b>	Νικόλαος Α. Μπέρτσος Γεώργιος Παπαγεωργίου Νικόλαος Γαλιέτας Γεώργιος Χρυσικός Λεωνίδας Θεοκλήτος Δημήτριος Σερμηένης Σπυρίδων Μακριδάκης	Πρόεδρος Αντιπρόεδρος Εκτελεστικό Μέλος Εκτελεστικό Μέλος Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος
--	---	---

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Εταιρεία		Όμιλος	
30.06.2008	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2007
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 30ΗΣ ΙΟΥΝΙΟΥ 2008</b>			
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ			
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
467.048	438.014	543.163	488.299
454	469	454	469
3.018	3.018	3.018	3.018
40.333	34.545	0	0
0	0	278	178
20.350	21.758	20.350	21.808
<b>531.203</b>	<b>497.804</b>	<b>567.263</b>	<b>513.772</b>
1.509	1.922	2.245	2.055
7.551	4.434	5.296	6.642
199.873	255.163	201.065	256.112
<b>208.933</b>	<b>261.519</b>	<b>208.606</b>	<b>260.809</b>
<b>740.136</b>	<b>759.323</b>	<b>775.869</b>	<b>774.581</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
129.930	129.930	129.930	129.930
466.749	466.749	466.749	466.749
5.029	5.029	5.163	5.124
106.590	98.361	113.497	99.155
<b>708.298</b>	<b>700.069</b>	<b>715.339</b>	<b>700.958</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>			
218	232	218	232
23.583	37.638	51.109	51.756
<b>23.583</b>	<b>37.638</b>	<b>51.109</b>	<b>51.756</b>
4.920	18.577	6.055	18.812
26	22	26	22
113	0	113	0
1.943	1.520	1.973	1.536
1.035	1.265	1.036	1.265
<b>8.037</b>	<b>21.384</b>	<b>9.203</b>	<b>21.635</b>
<b>31.838</b>	<b>59.254</b>	<b>60.530</b>	<b>73.623</b>
<b>740.136</b>	<b>759.323</b>	<b>775.869</b>	<b>774.581</b>

Εταιρεία		Όμιλος	
30.06.2008	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2007
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ</b>			
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ			
700.069	357.141	700.958	357.141
0	0	-26	0
17.989	22.845	24.167	22.845
-9.760	-8.540	-9.760	-8.540
<b>708.298</b>	<b>371.446</b>	<b>715.339</b>	<b>371.446</b>

Εταιρεία		Όμιλος	
Τρέχουσα Περίοδος	Συγκρίσιμη Περίοδος	Τρέχουσα Περίοδος	Συγκρίσιμη Περίοδος
1.1 - 30.06.08	1.1 - 30.06.07	1.1 - 30.06.08	1.1 - 30.06.07
15.862	12.702	7.987	6.447
3.443	12.448	-441	7.912
0	1.070	0	0
-2.387	-1.451	-1.174	-729
<b>16.918</b>	<b>24.769</b>	<b>6.372</b>	<b>13.630</b>
<b>15.761</b>	<b>24.069</b>	<b>5.739</b>	<b>13.069</b>
<b>19.932</b>	<b>23.822</b>	<b>7.810</b>	<b>12.892</b>
<b>17.989</b>	<b>22.845</b>	<b>6.815</b>	<b>12.482</b>
-	-	-	-
0,29	0,94	0,11	0,52
<b>15.745</b>	<b>24.047</b>	<b>5.730</b>	<b>13.060</b>

Εταιρεία		Όμιλος	
1.1-30.06.08	1.1-30.06.07	1.1-30.06.08	1.1-30.06.07
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
19.932	23.822	26.024	23.822
0	0	0	0
16	22	16	22
-3.443	-12.448	-8.503	-12.448
113	0	113	0
0	-1.070	0	-1.070
0	2.363	0	2.363
-15	-14	-15	-14
-4.983	-1.208	-5.016	-1.208
812	1.455	1.323	1.455
125	-1044	-1.058	-1044
-8.555	-2.279	-5.320	-2.279
-1.472	-1.455	-2.153	-1.455
-1.520	-615	-1.541	-615
1.010	7.529	3.870	7.529
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>			
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
0	-15	0	-15
-346	-457	-346	-457
-24.543	0	-45.314	0
-3.000	-10.377	-3.000	-10.377
-3.917	0	0	0
-910	0	0	0
-2.263	0	-2.263	0
110	0	0	0
3.245	1.208	3.279	1.208
-31.624	-9.641	-47.644	-9.641
-748	0	-748	0
0	4.000	13.574	4.000
0	0	0	0
-14.171	-709	-14.337	-709
-9.756	-8.526	-9.756	-8.526
-24.675	-5.235	-11.267	-5.235
-55.289	-7.347	-55.041	-7.347
255.163	72.901	256.112	72.901
0	0	-7	0
199.873	65.554	201.065	65.554

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2008

Εταιρεία		Όμιλος	
Τρέχουσα Περίοδος	Συγκρίσιμη Περίοδος	Τρέχουσα Περίοδος	Συγκρίσιμη Περίοδος
1.1 - 30.06.08	1.1 - 30.06.07	1.1 - 30.06.08	1.1 - 30.06.07
18.183	12.702	9.295	6.447
8.503	12.448	3.620	7.912
0	1.070	0	1.070
-3.112	-1.451	-1.770	-729
<b>23.574</b>	<b>24.769</b>	<b>11.145</b>	<b>24.769</b>
<b>22.330</b>	<b>24.069</b>	<b>10.461</b>	<b>13.039</b>
<b>26.024</b>	<b>23.822</b>	<b>12.315</b>	<b>12.862</b>
<b>24.167</b>	<b>22.845</b>	<b>11.414</b>	<b>12.452</b>
24.167	22.845	11.414	12.452
0,40	0,94	0,19	0,52
<b>24.151</b>	<b>22.823</b>	<b>10.455</b>	<b>13.030</b>

**Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες (ποσά σε χιλιάδες ευρώ):**

- Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2004. Για λεπτομερή αναφορά, βλ. έκθεση Σημείωση 17 επί των Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008.
- 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 54,88%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενσωματώθηκαν σε αυτές της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. με την μέθοδο της ολικής ενσωμάτωσης.
- Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των παγίων στοιχείων της Εταιρείας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 12.600 υπέρ της Banca Romaneasca επί ακινήτου της εταιρείας Eliade Tower S.A. (εταιρεία του Ομίλου), που βρίσκεται στην 18 Mircea Eliade Street, sector 1, Βουκουρέστι, Ρουμανία. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 4.000 υπέρ της Eurobank EFG Savings Bank a.d. επί ακινήτου της εταιρείας Reco Real Property A.D. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στην 7-9 Terazije Street, Βελιγράδι, Σερβία. Επίσης έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 1.859 υπέρ της Συνεταιριστικής Τράπεζας Χαλίων επί ακινήτου της εταιρείας Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Δήμο Σχηματισμού του Νομού Βοιωτίας.
- Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία και η ΕΛΔΕΠΑ θα επιβαρυνθούν με επιπλέον φόρο εισοδήματος, ΦΠΑ και πρόστιμο συνολικού ύψους € 3.320 σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηρίζομενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικο σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος, ΦΠΑ και προστίμων και μέχρι ποσού € 2.874. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις. Πέρα από αυτά δεν υπάρχουν άλλες 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 9 (30/06/2007-6).
- Κατά την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2008 η εταιρεία έχει διενεργήσει σωρευτική πρόβλεψη για α) επιδικές ή υπο διαιτησία διαφορές που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργίας της εταιρείας και του ομίλου ποσού € 0, β) ανελεγκτες φορολογικά χρήσεις ποσού € 0 και γ) λοιπές προβλέψεις ποσού € 113.
- Δυνάμει αποφάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, την 8 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας «Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε.», εταιρείας επενδύσεων ακινήτων, σύμφωνα με την εύλογη αξία των καθαρών στοιχείων ενεργητικού, η οποία έχει προσδιοριστεί σε € 3.917. Για λεπτομερή αναφορά, βλ. έκθεση Σημείωση 7 επί των Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008.
- Δυνάμει αποφάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, την 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την αγορά του 99,99% των μετοχών της Ρουμανικής εταιρείας «Retail Development S.A.», έναντι συνολικού τιμήματος € 4.152. Για λεπτομερή αναφορά, βλ. έκθεση Σημείωση 7 επί των Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008.
- Οι συναλλαγές του Ομίλου με συδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα € 12.264, β) Έξοδα € 2.582, γ) Απαιτήσεις € 200.733, δ) Υποχρεώσεις € 41.097. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα € 12.244, β) Έξοδα € 2.366, γ) Απαιτήσεις € 202.120, δ) Υποχρεώσεις € 24.610. 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 € 0 και γ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης € 0.

**Νέα Ιωνία, 29 Ιουλίου 2008**

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Γενικός Διευθυντής	Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου
Νικόλαος Α. Μπέρτσος Α.Δ.Τ. Π 070963	Γεώργιος Χρυσικός Α.Δ.Τ. Ν 161578	Στυλιανός Προχρονιάς Α.Δ.Τ. Σ 722634	Ηλίας Παναγιώτου Α.Δ. Α' ΤΑΞΗΣ 18103

**EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**

ΑΡ.Μ.Α.Ε. 365/06/Β/86/2

ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/352/21.9.2005

ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΣΙΝΙΟΣΟΓΛΟΥ 6, 142 34, ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με την απόφαση του Χρηματιστηρίου Αθηνών 33/24.11.2005, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών, όπου έγινε με βάση την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της από 07.02.2006 και την υπ. αριθμ. 16849/05.04.2006 απόφαση του Δ.Σ. του Χ.Α., αντλήθηκαν κεφάλαια συνολικού ποσού €78.918 χιλ. (συνολικά ποσού €85.957 χιλ. μείον τα έξοδα έκδοσης ύψους €7.039 χιλ.). Η περίοδος της Δημόσιας Εγγραφής ήταν από 29.03.2006 έως 31.03.2006. Από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου εκδόθηκαν 5.510.066 κοινές μετοχές με τιμή εκδόσεως €15,60 έκαστη, οι οποίες εισήχθησαν για διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. στις 12.04.2006. Η πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έγινε στις 07.04.2006. Τα αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Ενημερωτικό Δελτίο μέχρι **30.06.2008**, ως ακολούθως:

**ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

Ποσό σε χιλ. €	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ (σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο)	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			Σύνολο Διάθεσης 30.06.2008	Υπόλοιπο προς Διάθεση
	Α' εξάμηνο 2006	2006	2007	Α' Εξάμηνο 2008		
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο Επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκοπό	78.918	40.167	35.751	3.000	78.918	0
Απαιτούμενη Επένδυση σε Μετρητά (Ν.2778/1999, αρ. 22, παρ. 1α)		7.892	-7.892	0	0	
<b>Σύνολο</b>	<b>78.918</b>	<b>48.059</b>	<b>27.859</b>	<b>3.000</b>	<b>78.918</b>	<b>0</b>

Σημειώσεις:

1. Το τελικό ποσό των καθαρών εσόδων της έκδοσης ανήλθε σε € 78.918 χιλ. Το ποσό αυτό υπολείπεται του δηλωθέντος στο Ενημερωτικό Δελτίο Ποσού κατά € 639 χιλ. και του δηλωθέντος στο δελτίο τύπου της 11 Απριλίου 2006 κατά € 390 χιλ. λόγω επιπρόσθετων εξόδων έκδοσης, που ανήλθαν σε € 7.039 χιλ.

2. Στο Α' εξάμηνο του 2007, η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο για μελλοντική χρήση γραφείων στην περιοχή της Νέας Ιωνίας, Αττικής, συνολικού κόστους κτήσης €24.377 χιλ.. Το ποσό αυτό περιλαμβάνει και μελλοντικές επιπρόσθετες κατασκευαστικές εργασίες ύψους €4.300 χιλ καθώς και εξόδων κτήσης, όπως συμβολαιογραφικά, δικηγορικά, κ.λ.π. ύψους €377 χιλ. Ποσό ύψους €3.000 χιλ. αποπληρώθηκε το 4 τρίμηνο του 2008. Με τον τρόπο αυτό η Εταιρεία, στις 30.06.2008, επένδυσε το σύνολο των κεφαλαίων που άντλησε από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.

Νέα Ιωνία, 29 Ιουλίου 2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Α. ΜΠΕΡΤΣΟΣ  
Α.Δ.Τ. Π 070963

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΡΥΣΙΚΟΣ  
Α.Δ.Τ. Ν 161578

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΠΡΟΜΠΟΝΑΣ  
Α.Δ.Τ. Σ 722634

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

ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ "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 και από τη Δημόσια Προσφορά που πραγματοποιήθηκε το 2005. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερμένης Έκθεσης. Αναλάβαμε αυτή την εργασία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα 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:

1. Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στην επισυναπτόμενη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με Καταβολή Μετρητών/ Έκδοση Ομολογιακού Δανείου», με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.

2. Εξετάσαμε την πληρότητα της Έκθεσης και την συνέπεια του περιεχομένου της με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία για το σκοπό αυτό, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.

Ευρήματα:

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

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

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν 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 υποχρεώσεών της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 30/06/2008 [ή] την περίοδο από 01/01/2008 μέχρι 30/06/2008, για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση Ελέγχου / Επισκόπησης, με ημερομηνία 30/07/2008.

Χαλάνδρι, 30 Ιουλίου 2008

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

**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: ΣΙΝΙΟΣ ΟΓΛΟΥ 6, 142 34, ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με την από 20.12.2007 απόφαση του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρείας και με αναλογία τρεις νέες μετοχές για κάθε 2 παλαιές, όπου έγινε βάσει των αποφάσεων των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων που πραγματοποιήθηκαν στις 3.09.2007 και 15.10.2007, αντίστοιχα, αντλήθηκαν κεφάλαια συνολικού ποσού €322.745 χιλ. (συνολικά ποσού €329.400 χιλ. μείον τα έξοδα έκδοσης ύψους €6.655 χιλ.). Από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου εκδόθηκαν 36.600.000 κοινές μετοχές με τιμή εκδόσεως €9 έκαστη, οι οποίες εισήχθησαν για διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. στις 24.12.2007. Η πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έγινε στις 13.12.2007. Τα αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Ενημερωτικό Δελτίο μέχρι **30.06.2008** ως ακολούθως:

**ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

Ποσά σε χιλ. €	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ		ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		Υπόλοιπο προς Διάθεση
	Β' εξάμηνο 2007	2007	2007	Α' Εξάμηνο 2008	
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο Επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκοπό	322.745	52.312	35.208		191.660
Αποπληρωμή δανείων		30.000	13.565		
<b>Σύνολο</b>	<b>322.745</b>	<b>82.312</b>	<b>48.773</b>		<b>191.660</b>

Σημειώσεις:

1. 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.
2. 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.
3. Στις 8 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας διαχείρισης & εκμετάλλευσης ακινήτων με την επωνυμία «Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Δήμο Σχηματρίου του Νομού Βοιωτίας, έναντι τιμήματος €6.350 χιλ.. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €3.917, συμψηφισθέν τίμημα μείον υποχρεώσεις και δάνεια (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια). Στις 4 Ιουνίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 99,99% του μετοχικού κεφαλαίου ρουμανικής εταιρείας με την επωνυμία «Retail Development S.A.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Ιάσιο, Ρουμανία, έναντι τιμήματος €14.500 χιλ.. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €4.152, συμψηφισθέν τίμημα μείον υποχρεώσεις και δάνεια (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια). Επίσης, στις 8 Αυγούστου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε 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 πρόκεινται έξοδα (συμβολαιογραφικά, δικηγορικά, κ.λ.π.) ύψους €216 χιλ. τα οποία χρηματοδοτήθηκαν από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια.
3. Το υπόλοιπο προς διάθεση ύψους €191.660 χιλ. έχει τοποθετηθεί προσωρινά σε βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (προθεσμιακές καταθέσεις) όπως αναφέρεται στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2008.

Νέα Ιωνία, 29 Ιουλίου 2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Α. ΜΠΕΡΤΣΟΣ  
Α.Δ.Τ. Π 070963

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΡΥΣΙΚΟΣ  
Α.Δ.Τ. Ν 161578

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΠΡΟΜΠΟΝΑΣ  
Α.Δ.Τ. Σ 722634

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

ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ «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 και από τη Δημόσια Προσφορά που πραγματοποιήθηκε το 2005. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερόμενης Έκθεσης. Αναλάβαμε αυτή την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναγών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναγών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διαδικασίες:

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

Ευρήματα:

- α) 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 / Έκδοση Ομολογιακού Δανείου», προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, στη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.
- β) Το περιεχόμενο της Έκθεσης περιλαμβάνει τις κατά ελάχιστον πληροφορίες που προβλέπονται για το σκοπό αυτό από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς και είναι συνεπές με τα αναφερόμενα στο οικείο Ενημερωτικό Δελτίο και τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας.

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

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεών της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις που συντάξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 30/06/2008 [η] την περίοδο από 01/01/2008 μέχρι 30/06/2008, για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση Ελέγχου / Επισκόπησης, με ημερομηνία 30/07/2008.

Χαλάνδρι, 30 Ιουλίου 2008

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλλης  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 38081  
PricewaterhouseCoopers A.E.E.