



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013

Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013

σελίδες

A. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	4
B. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	5
Γ. ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	18
Δ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ.....	21
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	22
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	23
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	24
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	25
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	26
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	27
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	27
2.1 Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων	27
3. ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	31
3.1 Συμμετοχή σε θυγατρικές	31
3.2 Ενοποίηση	31
3.3 Λειτουργικοί Τομείς	31
3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος	32
3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα	32
3.6 Δαπάνες δανεισμού	33
3.7 Ενσώματα πάγια στοιχεία	33
3.8 Μισθώσεις	34
3.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	34
3.10 Ασώματα πάγια στοιχεία	35
3.11 Εμπορικές απαιτήσεις	35
3.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	35
3.13 Μετοχικό κεφάλαιο	35
3.14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	35
3.15 Τραπεζικά δάνεια	35
3.16 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία	35
3.17 Προβλέψεις	36
3.18 Αναγνώριση εσόδων	36
3.19 Έσοδα από τόκους	36
3.20 Διανομή μερισμάτων	36
3.21 Έξοδα από Τόκους	37
3.22 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων	37
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	37
4.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	37
4.2 Εκτίμηση της εύλογης αξίας	39
4.3 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	40
5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	40
6. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	42
7. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	44
8. ΕΞΑΓΟΡΑ ΘΥΓΑΤΡΙΚΗΣ	47
9. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	49
10. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	50
11. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	51
12. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	51
13. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	52
14. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	52

15.	ΔΑΝΕΙΑ, ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	54
16.	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	56
17.	ΈΞΟΔΑ	56
18.	ΛΟΙΠΑ ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	57
19.	ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ- Δ.Σ.	57
20.	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	58
21.	ΦΟΡΟΙ	58
22.	ΚΕΡΔΗ/ (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	59
23.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	59
24.	ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	59
25.	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	59
26.	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	63

Ε. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2013 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013

ΣΤ. ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΑΝΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΩΝ

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

Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

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

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.

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

Μαρούσι, 13 Φεβρουαρίου 2014

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Γεώργιος Κατσιμπρής

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του Κ.Ν.2190/1920, σας παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» για τις Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2013. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007, τη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης του άρθρου 2 παρ. 2 του Ν. 3873/2010, τις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2013, τις Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, ως και την Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Το 2013, ήταν μία ακόμα δύσκολη χρονιά της παρατεταμένης ύφεσης της ελληνικής οικονομίας αλλά ταυτόχρονα και μια χρονιά καμπίης, αφού για πρώτη φορά φαίνεται να αντιμετωπίζεται αποτελεσματικά το βασικό πρόβλημα των διπλών ελλειμμάτων, δηλαδή του δημοσιονομικού ελλείμματος και του ελλείμματος τρεχουσών συναλλαγών, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται οι προϋποθέσεις της εξόδου από την ύφεση. Η διατηρησιμότητα των πλεονασμάτων αυτών σε συνδυασμό με την αντιμετώπιση του βασικού προβλήματος του δημοσίου χρέους θα είναι οι βασικοί στόχοι της χρονιάς που έρχεται. Παράλληλα, η αναμενόμενη περαιτέρω βελτίωση που επέρχεται στο οικονομικό κλίμα της Ευρωζώνης και της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς και η ενίσχυση της παγκόσμιας οικονομικής δραστηριότητας, θα βοηθήσει περαιτέρω την ελληνική οικονομία στην προσπάθεια ανάκαμψης της. Από την άλλη πλευρά η ολοκλήρωση της διαδικασίας της αναδιάρθρωσης του τραπεζικού κλάδου και η συστημική χρηματοπιστωτική σταθερότητα αναμένεται να καθυστερήσει στην Ευρωζώνη. Επιπρόσθετα, οι επερχόμενες ευρωεκλογές ενδέχεται να επιφέρουν πολιτικοκοινωνικές αλλαγές, ειδικότερα στις χώρες μέλη που εφαρμόζουν επί μακρόν αυστηρά προγράμματα δημοσιονομικής προσαρμογής.

Στο ανωτέρω οικονομικό πλαίσιο, ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος εμφάνισε περαιτέρω κάμψη τόσο στις αξίες όσο και στα μισθώματα με αποτέλεσμα να συνεχιστούν οι πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση ενοικίων, ιδίως σε συνοικιακά εμπορικά ακίνητα, σε αποθηκευτικούς χώρους, και σε μη ανταγωνιστικά κτίρια γραφείων. Στα πλαίσια αυτής της δυσχερούς οικονομικής συγκυρίας ο Όμιλος κατάφερε να διαχειριστεί με μεγάλη επιτυχία τον πιστωτικό κίνδυνο, να διατηρήσει τα πολύ υψηλά ποσοστά των μισθωμένων σε σχέση με το σύνολο των ακινήτων του (άνω του 91%), να επαναδιαπραγματευτεί επιτυχώς νέες μισθώσεις στα υφιστάμενα ακίνητα, να διατηρήσει τα λειτουργικά του έξοδα σε χαμηλά επίπεδα και να επιτύχει την ορθή διαχείριση των διαθεσίμων του. Ο Όμιλος παρέμεινε πιστός στην στρατηγική του διατηρώντας υψηλά τα επενδυτικά του standards και προχώρησε σε νέες επενδύσεις υλοποιώντας την επενδυτική πολιτική και στρατηγική του.

Επιπρόσθετα, οι πρόσφατες τροποποιήσεις του νόμου που αφορά τις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (Ν. 4141/2013 και Ν.4209/2013), έδωσε τη δυνατότητα στην Εταιρεία να εκμεταλλευτεί όλες τις προοπτικές που τις δίνονται προκειμένου να διεκδικήσει τις δραστηριότητές της, εξετάζοντας επενδυτικές ευκαιρίες σε όλο το φάσμα της ακίνητης περιουσίας όπως, μεταξύ άλλων, τουριστικά ακίνητα, άμεσα ή με τη μέθοδο της μακροχρόνιας παραχώρησης καθώς και ανάπτυξης έργων μέσω συμμετοχής σε Joint Ventures.

Το 2013 συνεχίστηκε με μειωμένο ρυθμό η πτωτική τάση στις αξίες των ακινήτων με αποτέλεσμα η αξία του χαρτοφυλακίου μας να είναι μικρότερη κατά €43.151. Η μειωμένη πτώση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση αποδίδεται στη σταθεροποίηση των τιμών των ενοικίων λόγω των βελτιωμένων προσδοκιών για την ελληνική οικονομία αλλά και τον περιορισμό της προσφοράς.

Την 31/12/2013 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε εξήντα (60) ακίνητα. Τα περισσότερα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα, σαράντα δύο (42) εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τα υπόλοιπα δώδεκα (12) βρίσκονται σε άλλες μεγάλες πόλεις της Ελλάδας και ένα (1) οικοπέδο στην περιοχή των Σπάτων. Στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, ο Όμιλος κατέχει δύο (2) εμπορικά ακίνητα στην Σερβία και τρία (3) στην Ρουμανία.

Την 31/12/2013, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε περίπου 399.980 τ.μ. με εύλογη αξία €564.194 όπως αποτιμήθηκε από πιστοποιημένους εκτιμητές των εταιρειών NAI ΕΛΛΑΣ / AVENT A.E. και Savill's Ελλάς ΕΠΕ.

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για τη χρήση 2013 ανέρχεται σε €36.925 έναντι €38.870 για τη χρήση 2012 παρουσιάζοντας μείωση €1.945 ή 5% έναντι 11% της αντίστοιχης μείωσης της προηγούμενης χρήσης. Η μείωση του κύκλου εργασιών αντικατοπτρίζει τη μείωση των μισθωμάτων λόγω επαναδιαπραγμάτευσης των συμβάσεων στα πλαίσια της δυσμενούς οικονομικής συγκυρίας.

Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Οι ζημιές του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 ανήλθαν σε €43.151 έναντι ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία €65.687 της προηγούμενης χρήσης. Η πτώση αυτή οφείλεται κυρίως: α) στις πιέσεις που δέχονται τα μισθώματα των εμπορικών ακινήτων λόγω της παρατεταμένης ύφεσης της οικονομίας και β) λόγω του αυξημένου ρίσκου που διέπει τη χώρα, τα επιτόκια προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών που χρησιμοποιούν οι εκτιμητές στην αποτίμηση των ακινήτων διατηρήθηκαν σε υψηλά επίπεδα, με άμεση συνέπεια τη μείωση της παρούσας αξίας των ακινήτων.

Λειτουργικές Ζημιές: Οι λειτουργικές ζημιές του Ομίλου για τη χρήση 2013 ανήλθαν σε €11.695 έναντι ζημιών €31.471 της προηγούμενης χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, προβλέψεων έναντι επισφαλών απαιτήσεων και λοιπών εσόδων, ανήλθαν σε ποσό €32.092 έναντι ποσού €34.588 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μια μείωση ποσού €2.496 ή 7%. Η μείωση αποδίδεται κατά κύριο λόγο στα μειωμένα έσοδα από μισθώσεις.

Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2013 ανήλθαν σε €7.286 έναντι €8.676 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μια μείωση ποσού €1.390 ή 16%. Η μείωση των εσόδων από τόκους σχετίζεται άμεσα με την πτωτική πορεία των επιτοκίων κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2013 ανήλθαν σε €2.180 έναντι €3.095 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μία μείωση ποσού €915 ή 30% Η μείωση οφείλεται στα μειωμένα δανειακά κεφάλαια..

Προσωρινή αρνητική υπεραξία από εξαγορά: Στις 31/12/2013 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε.. Από την εν λόγω εξαγορά προέκυψε θετική επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου ποσό €12.050.

Φόροι: Οι φόροι για τον Όμιλο που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2013 ανήλθαν σε €2.725 έναντι €2.170 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μία αύξηση ποσού €555 ή 26%. Η αύξηση των φόρων οφείλεται κατά κύριο λόγο στο γεγονός ότι οι φόροι της προηγούμενης χρήσεως ήταν αρκετά μειωμένοι εξαιτίας αντιλογισμού μέρους της πρόβλεψης της χρήσης 2011 που διενεργήθηκε εντός του 2012, για το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών, κατόπιν διορθώσεων στις οποίες προέβη η ΔΕΗ επί των επιφανειών και των συντελεστών χρέωσης.

Όπως αναφέρεται στην σημείωση 21 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Καταστάσεων, η Εταιρεία φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα.

Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους: Συνέπεια των παραπάνω, τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2013 ανήλθαν σε €2.736 έναντι ζημιών €28.060 της προηγούμενης χρήσης.

Ίδιες μετοχές: Η Εταιρεία εντός του 2013 προέβη σε αγορά 3 χιλιάδων ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €16 με μέση τιμή κτήσης €5,15 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 14^{ης} Μαρτίου 2012, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν.3604/2007. Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 η Εταιρεία κατείχε 1.150.571 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.735 με μέση τιμή κτήσης €5,85 ανά μετοχή.

Βασικοί Δείκτες

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

	31.12.2013	31.12.2012
Δείκτης Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	2,8x	7,9x
Δείκτης Μόχλευσης		
Συνολικός δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού	16%	12%
Δάνεια προς επενδύσεις (L.T.V.)	22%	15%
Αγορά		
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.) (ποσό σε €)	€10,34	€10,30

Κεφάλαια από την Λειτουργία (Fund from Operations)

	31.12.2013	31.12.2012	Μεταβολή	%
Κεφάλαια από την λειτουργία (F.F.O.)	33.827	37.591	(3.764)	(10%)

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

1. Η Εταιρεία κατόπιν της από 18/10/2013 θετικής γνωμοδότησης του Συμβουλίου Εμπειρογνομόνων και της ομόφωνης απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου του Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., ανακηρύχθηκε πλειοδότηρια του διαγωνισμού για την πώληση και επαναμίσθωση χαρτοφυλακίου 14 ακινήτων. Εφόσον ολοκληρωθεί επιτυχώς η εν λόγω συναλλαγή, τα 14 ακίνητα θα εκμισθωθούν στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη και το οικονομικό αντάλλαγμα που θα καταβληθεί από την Εταιρεία ανέρχεται σε €145,81 εκ. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής τελούσε υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις: ολοκλήρωση νομικών και τεχνικών εκκρεμοτήτων και έλεγχο των συμβολαίων πώλησης και μίσθωσης από το Ελεγκτικό Συνέδριο. Την 8/1/2014 το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. κοινοποίησε προς την Εταιρεία την υπ' αριθμ. 275/2013 πράξη του Ζ' Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου δυνάμει της οποίας κωλύεται η υπογραφή των προαναφερθέντων συμβολαίων. Το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. άσκησε την προβλεπόμενη αίτηση ανάκλησης κατά της σχετικής πράξης του Ελεγκτικού Συνεδρίου. Στις 7/2/2014 συζητήθηκε η εν λόγω αίτηση ανάκλησης και αναμένεται η οριστική τοποθέτηση του Ελεγκτικού Συνεδρίου. Σε περίπτωση ανάκλησης της πράξης του Ελεγκτικού Συνεδρίου, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για το 2014 εκτιμάται ότι θα παρουσιάσει βελτίωση σε σύγκριση με την κλειόμενη χρήση κατά πόσο €14,06 εκ. σε ετησιοποιημένη βάση λόγω των προβλεπόμενων μισθωμάτων από την εκμίσθωση των 14 ακινήτων στο Ελληνικό Δημόσιο. Σημειώνεται ότι στις 6/12/2013 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή βασικών όρων σύναψης δανείου πενταετούς διάρκειας συνολικού ποσού €60 εκ. με την HSBC Bank plc, Λονδίνου. Το ομολογιακό αυτό δάνειο θα έχει ως σκοπό την χρηματοδότηση μέρους της ανωτέρω επένδυσης.
2. Την 31 Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνητικό μεταβίβασης του 100% των μετοχών της εταιρείας Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. έναντι τιμήματος (ποσό σε €) €3. Εν συνεχεία η Εταιρεία θα προκαλέσει αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη Cloud Hellas Α.Ε. δυνάμει της οποίας θα εισφέρει συνολικό ποσό €50 εκ. το οποίο μαζί με τα εναπομείναντα ταμειακά διαθέσιμα θα κατευθυνθούν εξ ολοκλήρου προς την αποπληρωμή ισόποσων δανειακών υποχρεώσεων της εξαγορασθείσας εταιρείας. Ως προς τις εναπομένουσες δανειακές υποχρεώσεις, έχει συμφωνηθεί όπως οι δανειστές παραιτηθούν εξ αυτών. Η εξαγορασθείσα εταιρεία διαθέτει χαρτοφυλάκιο τεσσάρων κεντρικών καταστημάτων σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, εκμισθωμένα κατά κύριο λόγο στην Praktiker Hellas και ακολούθως στις Carrefour-

Μαρινόπουλος και McDonalds. Συγκεκριμένα τα ακίνητα βρίσκονται: i) στον Ταύρο Αττικής επί της οδού Πειραιώς 176, ii) στο Ελληνικό Αττικής, στην πάροδο της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, iii) στο Αιγάλεω Αττικής επί της Ιεράς Οδού 339 και iv) στην Πυλαία Θεσσαλονίκης επί των οδών Μαρίνου Αντύπα 34 και Θεσσαλονίκης-Θέρμης. Η συνολική δομημένη επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε 65.100 τμ, εκ των οποίων τα 53.500 τμ αντιστοιχούν στην ανωδομή και τα 11.600 τμ σε βοηθητικούς υπόγειους χώρους, ενώ ορισμένα ακίνητα διαθέτουν και υπολειπόμενο συντελεστή δόμησης. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την 31/12/2013 ανέρχεται σε ποσό €63,18 εκ.. Από την εν λόγω εξαγορά προέκυψε αρνητική υπεραξία για τον Όμιλο ποσό € 12,05 εκ..

3. Την 23/12/2013 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή συμφωνητικού για την απόκτηση χαρτοφυλακίου αποθηκών στην περιοχή του Ασπροπύργου Αττικής. Συγκεκριμένα πρόκειται για 3 ακίνητα με αποθηκευτική χρήση συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 37.800 τ.μ. περίπου τα οποία θα είναι 100% εκμισθωμένα κατά την ημερομηνία απόκτησής τους. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του χαρτοφυλακίου θα ανέλθει σε €17 εκ. ενώ το συνολικό ετήσιο μίσθωμα για το πρώτο έτος θα ανέλθει σε €2 εκ.. Η εν λόγω συναλλαγή τελεί υπό την προϋπόθεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης από την Εταιρεία του οικονομικού, φορολογικού, νομικού και τεχνικού ελέγχου στα υποκείμενα της συναλλαγής και της εκτίμησης της αξίας τους από πιστοποιημένο εκτιμητή βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας των Α.Ε.Ε.Α.Π.
4. Την 24/12/2013 η Εταιρεία προέβη στην υπογραφή συμφωνητικού για την πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της στην Ουκρανία, Κίεβο. Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με υπόγειο συνολικής επιφάνειας 541,6 τ.μ.. Το τίμημα ανήλθε σε €3,30 εκ. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την 30/6/2013 ήταν €3,02 εκ. Από την πώληση αυτή η Εταιρεία πραγματοποίησε κέρδος €280.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 8ης Νοεμβρίου 2013 αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας (ποσό σε €) €2,13 και τιμή διάθεσης (ποσό σε €) €4,80 εκάστης. Η εν λόγω αύξηση αρχόμενη κατά την 14η Ιανουαρίου 2014 ολοκληρώθηκε την 31η Ιανουαρίου 2014 με απόλυτη επιτυχία, με το ποσοστό κάλυψης αυτής να ανέρχεται σε 100%. Συνεπώς, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €85.754 με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών και προέκυψε συνολική υπέρ το άρτιο αξία ποσού €107.494.

Κατόπιν ολοκλήρωσης της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. στις 6 Φεβρουαρίου 2014, η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας με πρόσωπα άνω του 5% είναι η ακόλουθη:

• Fairfax Financial Holdings Limited*	41,50%
• Eurobank Ergasias A.E.	33,95%
• Fidelity Management & Research LLC	5,80%

* Η Wentworth Insurance Company Limited (θυγατρική της Fairfax Financial Holdings Limited) κατέχει πλέον άμεσα 5.278.797 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,21% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Odyssey Reinsurance Company (θυγατρική της Fairfax Financial Holdings Limited) κατέχει πλέον άμεσα 9.596.988 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 9,48% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

Η Fairfax Financial Holdings Limited και η Eurobank Ergasias A.E. έχουν συνάψει Συμφωνία Μετόχων, η οποία διέπει τη σχέση τους ως κυρίων μετόχων της Εταιρείας. Έχουν δε αποκτήσει συγκεκριμένα δικαιώματα από τη Συμφωνία Μετόχων τα οποία εξαρτώνται από τη σχετική χρονική περίοδο. Από την ημέρα υπογραφής της συμφωνίας μετόχων μέχρι το νωρίτερο εκ (I) της ημερομηνίας κατά την οποία η συμμετοχή της Eurobank Ergasias A.E. στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειωθεί κάτω του 20% και (II) της 30/06/2020 (Αρχική Περίοδος), τα μέρη θα εφαρμόζουν κοινή πολιτική ως προς τη Διοίκηση της Εταιρείας. Μετά τη λήξη της αρχικής περιόδου η Fairfax Financial Holdings Limited θα αποκτήσει αυτόματα και αυτοδίκαια τον έλεγχο της Εταιρείας και τα μέρη θα συνεργάζονται σε θέματα σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου, Επενδυτικής Επιτροπής, Λοιπών Επιτροπών της Εταιρείας καθώς και ως προς την ανάκληση/διορισμό του Διευθύνοντος Συμβούλου. Σε περίπτωση που το ποσοστό της Eurobank Ergasias A.E. μειωθεί κάτω από 20% αλλά διατηρηθεί άνω του 5%, αυτή θα έχει δικαίωμα αρνησικυρίας ως προς ορισμένα στρατηγικά θέματα. Η Eurobank Ergasias A.E. θα παύσει να έχει οποιαδήποτε δικαιώματα αρνησικυρίας μετά την παρέλευση 18 μηνών από τη λήξη της αρχικής περιόδου ανεξάρτητα από το ποσοστό συμμετοχής της στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η προοπτική ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων επηρεάζεται σημαντικά από την υποχώρηση της αβεβαιότητας για την ελληνική οικονομία και την ενίσχυση των προοπτικών βελτίωσής της. Το 2013 χαρακτηρίστηκε από αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα (σε σχέση με τις προηγούμενες χρήσεις) στον κλάδο των ακινήτων η οποία αναμένεται να συνεχιστεί κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης. Στα πλαίσια αυτά, οι προσδοκίες της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων το 2014 καταγράφονται βελτιωμένες σε σχέση τόσο με το 2013 όσο και με τα προγενέστερα έτη, καθώς εκτιμάται ότι ενδεχομένως θα υπάρξει σχετική σταθεροποίηση των εμπορικών αξιών και αύξηση του όγκου των συναλλαγών. Ειδικότερα, η σταθεροποιητική τάση των εμπορικών αξιών αφορά κατά κύριο λόγο τα prime buildings ενώ στα δεύτερης κατηγορίας επαγγελματικά ακίνητα αναμένεται να συνεχιστεί η πίεση ως προς τις εμπορικές τους αξίες και τα μισθώματα. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης θα παρουσιασθούν ελκυστικές επενδυτικές προτάσεις.

Επιπρόσθετα, τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου για το 2014 εκτιμάται ότι θα παρουσιάσουν βελτίωση σε σχέση με το 2013 ως αποτέλεσμα των νέων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του Ομίλου. Πιο συγκεκριμένα τα προβλεπόμενα μισθώματα του Ομίλου θα αυξηθούν κατά €5,5 εκ. περίπου σε 12μήνη βάση από τα ακίνητα της Cloud Hellas A.E. και σε περίπτωση επιτυχούς ολοκλήρωσης της συναλλαγής τόσο με το T.A.I.P.E.Δ. όσο και της εξαγοράς των 3 αποθηκευτικών χώρων θα αυξηθούν περαιτέρω κατά ποσό €14,06 εκ. και €2 εκ αντίστοιχα.

Η Εταιρεία σκοπεύει να επενδύσει το προϊόν της προαναφερθείσας αύξησης του Μετοχικού της Κεφαλαίου σύμφωνα αφενός, με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999, ως ισχύει, και αφετέρου, με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της εντός 36 μηνών. Ο επενδυτικός στόχος της Εταιρείας, όσον αφορά το προϊόν της αύξησης αλλά και γενικότερα είναι οι επενδύσεις σε εμπορικά κατά πλειοψηφία ακίνητα σε γεωγραφικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας.

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

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

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

Επισφάλειες από μισθωτές

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

Κίνδυνος Επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου για τον Όμιλο προκύπτει κυρίως από μακροχρόνιες χρηματοοικονομικές μισθώσεις και τραπεζικό δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου καθώς και τον υψηλό όγκο επενδύσεων κεφαλαίων σε προθεσμιακές καταθέσεις που έχει ο Όμιλος.

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 1%.

Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η Εταιρεία έχει επεκταθεί σε επενδύσεις στην Νοτιοανατολική Ευρώπη. Η Εταιρεία έχει επενδύσεις στην Ρουμανία και Σερβία. Η έλλειψη εξοικείωσης με το τοπικό νομοθετικό πλαίσιο θα μπορούσε να καταλήξει σε αυξημένους φόρους και κυρώσεις σε τοπικό και διεθνές επίπεδο. Για την αποφυγή αυτού του κινδύνου έχουμε συμβούλους σε κάθε χώρα, π.χ. νομικούς συμβούλους και λογιστές, για να μας

συμβουλεύουν πριν από κάθε επένδυση την οποία πραγματοποιούμε, όπως επίσης και μετά την υλοποίησή της, σχετικά με το εποπτικό καθεστώς, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις μας.

Εξωτερικοί Παράγοντες

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 25 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

i. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει θεσπίσει Επιτροπή Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφίων, στην οποία έχει εκχωρήσει την αρμοδιότητα εξέτασης καθορισμού της πολιτικής παροχών του προσωπικού της Εταιρείας και εξέτασης της επάρκειας, αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και της εισήγησης για το διορισμό των βασικών διευθυντικών στελεχών τόσο της μητρικής όσο και των θυγατρικών της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας απαρτίζεται κατά πλειοψηφία από μη εκτελεστικά μέλη.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει θεσπιστεί διαδικασία αξιολόγησης της απόδοσης του ιδίου και των επιτροπών του η οποία λαμβάνει χώρα τουλάχιστον ανά διετία.

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

ii. Περιγραφή του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων αναφορικά με τη σύνταξη των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

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

Κώδικας Δεοντολογίας

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

Οργανωτική Δομή

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

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες

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

Πληροφοριακά Συστήματα

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

Σχεδιασμός – Παρακολούθηση

Καταρτίζονται επαρκείς αναλυτικοί προϋπολογισμοί, οι οποίοι υπόκεινται σε συνεχή παρακολούθηση.

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

Λογιστικό Πρόγραμμα

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

Πλαίσιο Εσωτερικού Ελέγχου

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

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

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

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

Διαχείριση κινδύνων

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

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

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

- Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, εμπεριέχονται ήδη σε άλλο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ 7 του ν.3556/2007.

iv. Πληροφοριακά στοιχεία για τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων

• Βασικές εξουσίες

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

• Τρόπος λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης, περιγραφή των δικαιωμάτων των Μετόχων & του τρόπου άσκησης τους

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

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

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

• Σύνθεση & Τρόπος Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από επτά (7) κατ' ελάχιστο έως έντεκα (11) μέλη, η πλειοψηφία των οποίων πρέπει να είναι μη εκτελεστικά εκ των οποίων τουλάχιστον τρία (3) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά. Όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση η οποία καθορίζει και τον χρόνο της θητείας τους. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να εκλεγεί και νομικό πρόσωπο.

Η παρούσα σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τα ακόλουθα έντεκα (11) μέλη:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος

Πέτρος Κατσούλας, Α' Αντιπρόεδρος Μη Εκτελεστικός

Wade Burton, Β' Αντιπρόεδρος Μη Εκτελεστικός

Γεώργιος Χρυσικός, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος

Πλάτων Μονοκρούσος, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Γεώργιος Μπερσής, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ignace- Charles Rotman, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Γεώργιος Κατσιμπής, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Γεώργιος Παπάζογλου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Δημήτριος Παπαδόπουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Τάκης Κανελλόπουλος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να συνεδριάζει εγκύτως, πλην της έδρας της Εταιρείας και οπουδήποτε η Εταιρεία έχει εγκατάσταση επιχειρηματικής δραστηριότητας ή θυγατρικής εταιρείας.

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

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

• Σύνθεση και Τρόπος Λειτουργίας Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου

Επιτροπή Ελέγχου

- Η Επιτροπή Ελέγχου είναι επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου και συγκροτείται με σκοπό την υποβοήθηση του για την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά τη διαδικασία οικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Εταιρείας και των θυγατρικών της με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, τη διαδικασία του συστήματος ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας.
- Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από δύο (2) τουλάχιστον μη εκτελεστικά μέλη και ένα ανεξάρτητο μη εκτελεστικό

μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου το οποίο προεδρεύει των συνεδριάσεών της και έχει εμπειρία/γνώση χρηματοοικονομικών και λογιστικών θεμάτων.

- Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει όσες φορές κρίνεται αναγκαίο, τουλάχιστον όμως τέσσερις φορές το χρόνο μετά από πρόσκληση του Προέδρου και συναντά τον νόμιμο ελεγκτή της Εταιρείας χωρίς την παρουσία των μελών της Διοίκησης της Εταιρείας τουλάχιστον δύο φορές το χρόνο.

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

- 1) Γεώργιος Κατσιμπής, Πρόεδρος
- 2) Πλάτων Μονοκρούσος, Γραμματέας
- 3) Τάκης Κανελλόπουλος, Μέλος

Επενδυτική Επιτροπή

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

Η παρούσα σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής περιλαμβάνει τα ακόλουθα πέντε (5) μέλη:

- 1) Γεώργιος Χρυσικός, Πρόεδρος
- 2) Νικόλαος Α. Μπέρτσος, Μέλος
- 3) Δημήτριος Παπαδόπουλος, Μέλος
- 4) Γεώργιος Παπάζογλου, Μέλος
- 5) Wade Sebastian Burton, Μέλος

Επιτροπή Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφίων

- Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας έχει εκχωρήσει στην Επιτροπή Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφίων την αρμοδιότητα εξέτασης καθορισμού της πολιτικής παροχών του προσωπικού της Εταιρείας και της επάρκειας, αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και της εισήγησης του διορισμού των βασικών διευθυντικών στελεχών τόσο της μητρικής όσο και των θυγατρικών της. Ειδικότερα, η Επιτροπή Αποδοχών-Ανάδειξης Υποψηφίων:
 - I. εισηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο τις κάθε είδους παροχές που καταβάλλονται στα εκτελεστικά, διευθυντικά και ανώτερα διοικητικά στελέχη και παράλληλα ρυθμίζει θέματα που αφορούν τη γενικότερη πολιτική αμοιβών της Εταιρείας.
 - II. εξετάζει την επάρκεια και αποτελεσματικότητα τόσο του ΔΣ ως σώματος όσο και των μελών του ατομικά, εισηγείται την επανεκλογή ή μη των υφισταμένων μελών κατά τη λήξη της θητείας τους και εξευρύνει και προτείνει νέους υποψήφιους για την πλήρωση κενών θέσεων.

- Η επιτροπή αποτελείται από τρία (3) μέλη, η πλειονότητα των οποίων είναι μη εκτελεστικά. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών - Ανάδειξης Υποψηφίων διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και πρέπει να έχει την ιδιότητα μη εκτελεστικού μέλους. Σε περίπτωση συμμετοχής εκτελεστικού μέλους στη σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών, το μέλος αυτό κωλύεται να συμμετάσχει στη συζήτηση και λήψη αποφάσεων επί παντός θέματος που αναφέρεται στις δικές του αποδοχές.
- Η Επιτροπή συγκαλείται με πρόσκληση του Προέδρου και συνεδριάζει όσες φορές κρίνεται αναγκαίο, τουλάχιστον μια φορά το χρόνο.

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

1) Wade Sebastian Burton, Πρόεδρος

2) Πέτρος Κατσούλας, Μέλος

3) Γεώργιος Χρυσικός, Μέλος.

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

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

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το Μετοχικό Κεφάλαιο κατά την 31.12.2013 της Εταιρείας ανέρχεται σε €129.930 διαιρούμενο σε 61.000.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας (ποσό σε €) €2,13 η κάθε μία. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Νόμο.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

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

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

Με ημερομηνία 31.12.2013, η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. κατέχει ποσοστό 55,56% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η Fairfax Financial Holdings Limited κατέχει ποσοστό 19,12% και η Fidelity Management and Research LLC κατέχει ποσοστό 5,84%. Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το από 18.10.2013 έντυπο γνωστοποίησης τύπου TR1 που έλαβε η Εταιρεία από τις εταιρείες Fairfax Financial Holdings Limited και Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., οι ως άνω εταιρείες έχουν αναλάβει την υποχρέωση να ακολουθούν κοινή πολιτική ως προς τον έλεγχο και τη Διοίκηση της Εταιρείας.

4. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

Δεν υφίστανται συμβάσεις μετόχων, συμβάσεις μεταβίβασης ή επαναγοράς μετοχών, συμβάσεις περιορισμού του δικαιώματος μεταβίβασης ή επιβάρυνσης μετοχών της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν συμβάσεων που αφορούν σε δικαιώματα ψήφου, δικαιώματα προτίμησης, δικαιώματα αγοράς ή πώλησης, πλην των ακόλουθων συμφωνιών, σχετικά με την Εταιρεία που συνήψαν την 17^η Οκτωβρίου 2013 η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. και η Fairfax Financial Holdings Limited: α) της Επενδυτικής Συμφωνίας που καθορίζει τους όρους και προϋποθέσεις συμμετοχής της Fairfax Financial Holdings Limited στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας και β) της Συμφωνίας Μετόχων που ρυθμίζει τις σχέσεις ως κυρίων μετόχων της Εταιρείας (εφεξής «Συμφωνίες»).

(Α) Επενδυτική Συμφωνία

Οι βασικοί όροι της Επενδυτικής Συμφωνίας έχουν ως ακολούθως:

- i. Η Εταιρεία θα προχωρήσει σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €193.248.000 με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου (η καθεμία ως Νέα Μετοχή) με ονομαστική αξία €2,13 και με αξία έκδοσης €4,80 ανά Νέα Μετοχή.
- ii. Η Fairfax Financial Holdings Limited θα αγοράσει τα δικαιώματα προτίμησης που αντιστοιχούν στις υφιστάμενες 33.888.849 μετοχές που κατέχει η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. με τιμή (ποσό σε €) €0,59 για κάθε δικαίωμα (για συνολικό ποσό €19.994.420,90).
- iii. Η Fairfax Financial Holdings Limited θα ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που θα έχει αποκτήσει από την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., καθώς και τα δικαιώματα προτίμησης που αντιστοιχούν στις μετοχές που κατείχε η Fairfax Financial Holdings Limited κατά την 17^η Οκτωβρίου 2013. Έτσι συνολικά η Fairfax Financial Holdings Limited δεσμεύτηκε να ασκήσει δικαιώματα προτίμησης για τουλάχιστον 30.077.162 Νέες Μετοχές.

Μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης (και με την παραδοχή ότι τα δικαιώματα προτίμησης θα ασκηθούν στο σύνολό τους), η Fairfax Financial Holdings Limited και η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. θα κατέχουν συνολικά τουλάχιστον 41,21% και 33,47%, αντίστοιχα, του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

(Β) Συμφωνία Μετόχων

Η Fairfax Financial Holdings Limited και η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. έχουν συνάψει Συμφωνία Μετόχων, η οποία διέπει τη σχέση τους ως κυρίων μετόχων της Εταιρείας. Έχουν δε αποκτήσει συγκεκριμένα δικαιώματα από τη Συμφωνία Μετόχων, τα οποία εξαρτώνται από τη σχετική χρονική περίοδο. Από την ημέρα υπογραφής της Συμφωνίας Μετόχων μέχρι το νωρίτερο εκ (i) της ημερομηνίας κατά την οποία η συμμετοχή της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, μειωθεί κάτω του 20% και (ii) της 30.06.2020 (Αρχική Περίοδος), τα μέρη θα εφαρμόζουν κοινή πολιτική ως προς τη Διοίκηση της Εταιρείας. Μετά τη λήξη της Αρχικής Περιόδου η Fairfax Financial Holdings Limited θα αποκτήσει αυτόματα και αυτοδίκαια τον έλεγχο της Εταιρείας και τα μέρη θα συνεργάζονται σε θέματα σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου, Επενδυτικής Επιτροπής, λοιπών επιτροπών της Εταιρείας καθώς και ως προς την ανάκληση/διορισμό του Διευθύνοντος Συμβούλου. Σε περίπτωση που το ποσοστό της Eurobank μειωθεί κάτω από 20% αλλά διατηρηθεί άνω του 5%, αυτή θα έχει δικαίωμα αρνησικυρίας ως προς ορισμένα στρατηγικά θέματα.

Η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. θα παύσει να έχει οποιαδήποτε δικαιώματα αρνησικυρίας μετά την παρέλευση 18 μηνών από τη λήξη της Αρχικής Περιόδου, ανεξάρτητα από το ποσοστό συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

7. Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίησης του καταστατικού

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

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να προβαίνει σε αγορά ιδίων μετοχών της Εταιρείας, στο πλαίσιο απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 15.03.2012 που αποφάσισε πρόγραμμα απόκτησης ιδίων μετοχών για χρονική διάρκεια ενός έτους, σύμφωνα με το άρθρο 16 του Κ.Ν. 2190/1920, δυνάμει της οποίας εξουσιοδοτήθηκε επίσης να ρυθμίσει κάθε επιμέρους θέμα για την εφαρμογή του προγράμματος αυτού.

Δυνάμει της από 16.03.2009 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, έχει παρασχεθεί αρμοδιότητα στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου Νικόλαο Μπέρτσο και το εκτελεστικό μέλος Γεώργιο Χρυσικό όπως από κοινού προβαίνουν στην απόκτηση ιδίων μετοχών.

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

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

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

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

Μαρούσι, 13 Φεβρουαρίου 2014

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Γεώργιος Κατσιμπής

Πρόεδρος Δ.Σ.
Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό
Μέλος Δ.Σ.

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας “Eurobank Properties – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2013, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας **“Eurobank Properties – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας”** και των θυγατρικών αυτής κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2013 και τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43α του κωδ. Ν 2190/1920.
- β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του κωδ. Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 14 Φεβρουαρίου 2014

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία,

Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 112



Κυριάκος Ριής

ΑΜ ΣΟΕΛ 12111

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ

31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013

Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	564.194	547.100	413.739	457.178
Ενσώματα πάγια στοιχεία	9	1.600	1.638	1.596	1.638
Αύλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		390	435	55	100
Συμμετοχή σε θυγατρικές	10	-	-	105.092	55.092
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		391	391	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	2.959	1.773	15.281	6.988
		569.534	551.337	535.763	520.996
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	12	5.125	6.311	3.913	4.993
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	190.695	161.091	176.945	153.005
		195.820	167.402	180.858	157.998
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		765.354	718.739	716.621	678.994
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο	14	129.930	129.930	129.930	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	14	466.749	466.749	466.749	466.749
Ίδιες μετοχές	14	(6.735)	(6.719)	(6.735)	(6.719)
Λοιπά αποθεματικά	14	10.779	10.823	10.021	10.021
Κέρδη εις νέον		28.924	26.191	21.453	31.767
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		629.647	626.974	621.418	631.748
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	15	62.104	67.405	31.451	34.902
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		2.962	3.097	2.962	3.097
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		319	-	319	-
		65.385	70.502	34.732	37.999
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	4.541	2.389	2.606	1.005
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς θυγατρικές	8	-	-	50.000	-
Μερίσματα πληρωτέα		7	8	7	8
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		2.425	3.130	2.342	2.988
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	15	62.985	15.523	5.152	5.033
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		364	213	364	213
		70.322	21.263	60.471	9.247
Σύνολο Υποχρεώσεων		135.707	91.765	95.203	47.246
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		765.354	718.739	716.621	678.994

Οι σημειώσεις στις σελίδες 27 έως 63 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013.

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημείωση	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα	17	36.775	38.870	30.063	32.346
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	7	150	-	150	-
		36.925	38.870	30.213	32.346
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία					
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	7	(43.151)	(65.687)	(40.503)	(54.375)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	18	(593)	(684)	(216)	(290)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	12	(1.323)	(1.109)	(1.160)	(930)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.	19	(736)	(498)	(740)	(666)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	19	(1.610)	(1.317)	(1.578)	(1.279)
Λοιπά έσοδα		(90)	(90)	(89)	(90)
Λοιπά έξοδα	20	100	126	100	126
		(1.217)	(1.082)	(1.077)	(756)
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)		(11.695)	(31.471)	(15.050)	(25.914)
Έσοδα από τόκους					
Χρηματοοικονομικά έξοδα		7.286	8.676	7.745	8.693
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά θυγατρικής	8	(2.180)	(3.095)	(1.087)	(1.493)
		12.050	-	-	-
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		5.461	(25.890)	(8.392)	(18.714)
Φόροι					
	21	(2.725)	(2.170)	(1.922)	(1.408)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		2.736	(28.060)	(10.314)	(20.122)
Κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	22	0,05	(0,47)		

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	2.736	(28.060)	(10.314)	(20.122)
Λοιπά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους:				
Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα, μετά από φόρους	(47)	(123)	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων/ (ζημιών)	(47)	(123)	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους χρήσης	2.689	(28.183)	(10.314)	(20.122)
Τα καθαρά έσοδα/ (ζημιές) αναλογούν σε:				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	2.689	(28.183)	(10.314)	(20.122)
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους χρήσης	2.689	(28.183)	(10.314)	(20.122)

Οι παρούσες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 13 Φεβρουαρίου 2014 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Παναγιώτης Αριστείδης Βάρφης

Ευάγγελος Τέντης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Διευθυντής

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Οικονομικών Υπηρεσιών

Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Αποθεματικό					Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο	υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012	129.930	466.749	(5.842)	10.946	78.651	680.434
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	(28.060)	(28.060)
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	-	(123)	-	(123)
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	(123)	(28.060)	(28.183)
Αγορά ιδίων μετοχών	14	-	-	(877)	-	(877)
Μέρισμα χρήσης 2011 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(24.400)	(24.400)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	129.930	466.749	(6.719)	10.823	26.191	626.974
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	129.930	466.749	(6.719)	10.823	26.191	626.974
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	2.736	2.736
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	-	(48)	1	(47)
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	(48)	2.737	2.689
Αγορά ιδίων μετοχών	14	-	-	(16)	-	(16)
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	-	4	(4)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	129.930	466.749	(6.735)	10.779	28.924	629.647

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012		129.930	466.749	(5.842)	10.021	76.289	677.147
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		-	-	-	-	(20.122)	(20.122)
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) χρήσης		-	-	-	-	(20.122)	(20.122)
Αγορά ιδίων μετοχών	14	-	-	(877)	-	-	(877)
Μέρισμα χρήσης 2011 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	-	(24.400)	(24.400)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012		129.930	466.749	(6.719)	10.021	31.767	631.748
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013		129.930	466.749	(6.719)	10.021	31.767	631.748
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		-	-	-	-	(10.314)	(10.314)
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) χρήσης		-	-	-	-	(10.314)	(10.314)
Αγορά ιδίων μετοχών	14	-	-	(16)	-	-	(16)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013		129.930	466.749	(6.735)	10.021	21.453	621.418

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01 - 31/12/2013	01/01 - 31/12/2012	01/01 - 31/12/2013	01/01 - 31/12/2012
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) χρήσης	2.736	(28.060)	(10.314)	(20.122)
Λοιπά (κέρδη)/ ζημιές	(100)	(126)	(100)	(126)
Κέρδη από πώληση επενδυτικού ακινήτου	7	(150)	(150)	-
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά	8	(12.050)	-	-
Εσοδα από τόκους	(7.286)	(8.676)	(7.745)	(8.693)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.180	3.095	1.087	1.493
Φόρος	21	2.725	1.922	1.408
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	7	43.151	65.687	40.503
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	90	90	89	90
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(217)	(146)	(1.486)	279
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	(1.273)	(560)	746	(778)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	29.806	33.474	24.552	27.926
Καταβληθέντες τόκοι	(2.208)	(2.959)	(1.083)	(1.474)
Καταβληθείς φόρος	(2.306)	(2.682)	(1.508)	(1.921)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	25.292	27.833	21.961	24.531
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικής μετά την αφαίρεση των ταμειακών διαθεσίμων που αποκτήθηκαν	8	5.983	-	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(86)	(738)	(86)	(738)
Αγορές λοιπών παγίων	(7)	(28)	(2)	(28)
Πωλήσεις ακινήτων επένδυσης	7	3.300	3.300	-
Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού	11	-	(8.070)	(4.315)
Αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εξωτερικού	11	-	900	2.238
Τόκοι εισπραχθέντες	8.913	6.871	9.285	7.081
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	18.103	6.105	5.327	4.238
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αγορές ιδίων μετοχών	14	(16)	(877)	(877)
Αποπληρωμές δανείων	(13.822)	(5.175)	(3.332)	(3.165)
Μερίσματα πληρωθέντα	-	(24.400)	-	(24.400)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(13.838)	(30.452)	(3.348)	(28.442)
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	13	29.557	3.486	23.940
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	13	161.091	157.482	153.005
Επίδραση διακόμησης συναλ/τικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	47	123	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	13	190.695	161.091	176.945

Οι σημειώσεις στις σελίδες 27 έως 63 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας Eurobank Properties Ανώνυμος Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013.

Η Εταιρεία και 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 Ν. 2778/1999 από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στο Μαρούσι, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στη Λεωφόρο Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι (Γ.Ε.ΜΗ. 000239101000), Ελλάδα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι παρούσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι οικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 13 Φεβρουαρίου 2014.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1 Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων

Δήλωση Συμμόρφωσης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Προετοιμασία των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας (βλέπε σημείωση 5).

Συγκριτικά στοιχεία

Ορισμένα συγκριτικά στοιχεία αναταξινομήθηκαν όπου κρίθηκε απαραίτητο για να είναι συγκρίσιμα με την παρουσίαση που πραγματοποιήθηκε την κλειόμενη χρήση.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την κλειόμενη οικονομική χρήση

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να διαχωρίσουν τα στοιχεία που παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα σε δύο ομάδες, με βάση το αν αυτά στο μέλλον είναι πιθανό να μεταφερθούν στα αποτελέσματα χρήσεως ή όχι.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»

Αυτή η τροποποίηση επιφέρει σημαντικές αλλαγές στην αναγνώριση και επιμέτρηση του κόστους των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών και των παροχών εξόδου από την υπηρεσία (κατάργηση της μεθόδου του περιθωρίου), καθώς και στις γνωστοποιήσεις όλων των παροχών σε εργαζομένους. Οι βασικές αλλαγές αφορούν κυρίως στην αναγνώριση των αναλογιστικών κερδών και ζημιών, στην αναγνώριση του κόστους προϋπηρεσίας/περικοπών, στην επιμέτρηση του εξόδου συντάξεων, στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις, στο χειρισμό των εξόδων και των φόρων που σχετίζονται με τα προγράμματα καθορισμένων παροχών, καθώς και στη διάκριση μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων παροχών.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος»

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 12 παρέχει μια πρακτική μέθοδο για την επιμέτρηση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων όταν επενδυτικά ακίνητα επιμετρώνται με τη μέθοδο εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα».

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας»

Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει νέες οδηγίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις. Οι απαιτήσεις του προτύπου δεν διευρύνουν τη χρήση των εύλογων αξιών αλλά παρέχουν διευκρινίσεις για την εφαρμογή τους σε περίπτωση που η χρήση τους επιβάλλεται υποχρεωτικά από άλλα πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει ακριβή ορισμό της εύλογης αξίας, καθώς και οδηγίες αναφορικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις, ανεξάρτητα από το πρότυπο με βάση το οποίο γίνεται χρήση των εύλογων αξιών. Επιπλέον, οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις έχουν διευρυνθεί και καλύπτουν όλα τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που επιμετρώνται στην εύλογη αξία και όχι μόνο τα χρηματοοικονομικά.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε αυτή την τροποποίηση προκειμένου να συμπεριλάβει επιπλέον πληροφόρηση η οποία θα βοηθήσει τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων μίας οικονομικής οντότητας να αξιολογήσουν την επίδραση ή την πιθανή επίδραση που θα έχουν οι συμφωνίες για διακανονισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος για συμψηφισμό που σχετίζεται με αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, στην οικονομική θέση της οικονομικής οντότητας.

ΕΔΔΠΧΑ 20 «Δαπάνες απογύμνωσης υπαίθριων ορυχείων κατά το στάδιο της παραγωγής»

Αυτή η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για τη λογιστικοποίηση των δαπανών της απομάκρυνσης των στείρων υπερκείμενων («απογύμνωση») κατά το στάδιο της παραγωγής ενός ορυχείου. Βάσει αυτής της διερμηνείας, οι μεταλλευτικές οικονομικές οντότητες πιθανώς να χρειαστεί να διαγράψουν στα αποτελέσματα εις νέον της έναρξης της περιόδου τις ήδη κεφαλαιοποιημένες δαπάνες απογύμνωσης των ορυχείων οι οποίες δεν μπορούν να αποδοθούν σε ένα αναγνωρίσιμο συστατικό ενός αποθέματος μεταλλεύματος (“ore body”). Η διερμηνεία έχει εφαρμογή μόνο σε

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

δαπάνες υπαίθριων ορυχείων και όχι σε υπόγεια ορυχεία ή σε δραστηριότητες εξόρυξης πετρελαίου και φυσικού αερίου.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2011 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2012.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως τα ανταλλακτικά και ο λοιπός εξοπλισμός συντήρησης ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια και όχι ως αποθέματα όταν πληρούν τον ορισμό των ενσώματων παγίων, δηλαδή όταν χρησιμοποιούνται για περισσότερες από μία περίοδο.

ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με τη διανομή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα και ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με τα έξοδα συναλλαγών απευθείας στην καθαρή θέση αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση, σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

Η τροποποίηση διευκρινίζει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των τομέων στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς».

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2014

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Λογιστική αντιστάθμισης και τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 7 και ΔΛΠ 39» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Ομάδα προτύπων σχετικά με ενοποίηση και από κοινού συμφωνίες (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε πέντε νέα πρότυπα σχετικά με ενοποίηση και τις από κοινού συμφωνίες: ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11, ΔΠΧΑ 12, ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση), ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση). Αυτά τα πρότυπα εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2014. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης των νέων προτύπων στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις. Οι κυριότεροι όροι των προτύπων είναι οι εξής:

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες: Οδηγίες μετάβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Εταιρείες Επενδύσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

ΔΛΠ 36 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014)

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε εφτά ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2013 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε τέσσερα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ΑΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

ΑΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

ΑΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα»

ΑΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»

3. Λογιστικές Αρχές

3.1 Συμμετοχή σε θυγατρικές

Η συμμετοχή σε θυγατρικές παρουσιάζεται στις Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις στο κόστος κτήσης μετά την αφαίρεση τυχόν ζημιών απομείωσης.

3.2 Ενοποίηση

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

Η απόκτηση θυγατρικών εταιρειών οριστικοποιείται με τη μέθοδο της εξαγοράς. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται στην εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που μεταφέρονται, των μετοχών που εκδίδονται ή των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται κατά την ημερομηνία εξαγοράς. Τα διακριτά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση, προσμετρούνται κατά την εξαγορά στην εύλογη αξία τους. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή της θυγατρικής είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής, στην καθαρή θέση της θυγατρικής. Η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της αναλογούσας εύλογης αξίας της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε, αναγνωρίζεται ως υπεραξία. Αν το κόστος εξαγοράς είναι μικρότερο από την αναλογία του Ομίλου στην καθαρή θέση της θυγατρικής που αποκτήθηκε, η διαφορά αναγνωρίζεται άμεσα στον λογαριασμό αποτελεσμάτων της χρήσης ως αρνητική υπεραξία. Όλες οι δαπάνες που σχετίζονται με την εξαγορά εξοδοποιούνται.

Τυχόν ενδεχόμενο αντάλλαγμα που μεταβιβάζεται από τον αποκτώντα αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος, που τεκμαίρεται ότι αποτελούν στοιχείο του ενεργητικού ή παθητικού, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο αντάλλαγμα κατατάσσεται ως στοιχείο των Ιδίων Κεφαλαίων, δεν επαναμετράται έως την τελική τακτοποίησή του μέσω των Ιδίων Κεφαλαίων.

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

3.3 Λειτουργικοί Τομείς

Οι λειτουργικοί τομείς αναφέρονται κατά τρόπο σύμφωνο με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο κύριος υπεύθυνος λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων του Ομίλου είναι το άτομο που κατανέμει τους πόρους και αξιολογεί την απόδοση των λειτουργικών τομέων της εταιρείας. Ο Όμιλος έχει ορίσει το Διευθύνοντα Σύμβουλο ως τον κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις κάθε εταιρείας του Ομίλου αποτιμώνται στο νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία (το «λειτουργικό νόμισμα»). Οι Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα, καθώς και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

(γ) Εταιρείες Ομίλου

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

- Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία αυτού,
- Τα έσοδα και τα έξοδα για κάθε κατάσταση αποτελεσμάτων μετατρέπονται με βάση τη μέση τιμή συναλλάγματος (εκτός εάν αυτή η μέση τιμή δεν προσεγγίζει την πραγματική τιμή της ημέρας της συναλλαγής, σε αυτές τις περιπτώσεις τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος κατά την ημέρα της συναλλαγής).
- Όλες οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν, αναγνωρίζονται ξεχωριστά στα Ίδια Κεφάλαια.

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

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

3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικόπεδα, ιδιότητα κτίρια και κτίρια από χρηματοδοτικές μισθώσεις, καθώς και ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

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

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

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

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

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

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

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

3.6 Δαπάνες δανεισμού

Οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων, για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση των χρηματικών ποσών που αποκτώνται από δανεισμό μέχρι τη χρησιμοποίησή τους για τη χρηματοδότηση των αντίστοιχων παγίων, αφαιρούνται από το κόστος δανεισμού που πληρεί τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης. Όλες οι άλλες δαπάνες δανεισμού καταχωρούνται στα χρηματοοικονομικά έξοδα της χρήσης πραγματοποίησής τους.

3.7 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον Ισολογισμό σε ιστορικό κόστος μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στον Όμιλο, καθώς και το κόστος τους μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης που πραγματοποιούνται.

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

Γήπεδα και οικοπέδα	Μηδενική απόσβεση
Κτίρια	50 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	4–7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

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

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

3.8 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι μισθωτής:

- (i) Λειτουργική μίσθωση – οι μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή), αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για τις χρήσεις που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις.
- (ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου ο Όμιλος αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον Ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

β) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής

Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον Ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 7). Βλέπε σημείωση 3.18 για την αναγνώριση των εσόδων από μισθώματα.

Ο Όμιλος προς το παρόν δε διενεργεί χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

3.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δε θα ανακτηθεί. Η ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από την υπεράξια,

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

που υπέστησαν απομείωση ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Οι ζημίες απομείωσης που σχετίζονται με υπεραξία δεν αντιστρέφονται.

3.10 Ασώματα πάγια στοιχεία

Τα ασώματα πάγια στοιχεία αποτελούνται από την υπεραξία και από το λογισμικό. Η υπεραξία είναι το υπερβάλλον ποσό του κόστους απόκτησης συμμετοχών επί της εύλογης αξίας του μεριδίου των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν. Η υπεραξία και τα λοιπά ασώματα πάγια στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται, αλλά ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση, καθώς και όταν υπάρχει ένδειξη για απομείωση, ενώ εμφανίζονται στο κόστος κτήσεώς τους μείον σωρευμένες ζημίες από απομείωση.

Το λογισμικό αποτιμάται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία έχει εκτιμηθεί σε 4 έτη.

3.11 Εμπορικές απαιτήσεις

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

3.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις υψηλής ρευστοποίησης διάρκειας κυρίως έως τρεις μήνες.

3.13 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα Ίδια Κεφάλαια. Τα έξοδα αύξησεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

3.14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

3.15 Τραπεζικά δάνεια

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

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

3.16 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

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

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους ή ζημίας και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση τον Ισολογισμό. Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και παθητικού δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

κατά τη συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος / ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την χρήση που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε οι ως άνω προσωρινές διαφορές να αξιοποιηθούν.

Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία έγκρισης λειτουργίας της Εταιρείας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (βάσει του ελληνικού Ν. 2778/1999), η φορολογική βάση της Εταιρείας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει του ενεργητικού της Εταιρείας και όχι βάσει των κερδών της (σημείωση 21). Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές.

Στον Όμιλο μόνο για τις θυγατρικές εξωτερικού προκύπτουν προσωρινές διαφορές που υπόκεινται σε αναβαλλόμενη φορολογία.

3.17 Προβλέψεις

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

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων

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

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

3.18 Αναγνώριση εσόδων

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

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

Τα μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες πραγματοποιούνται.

3.19 Έσοδα από τόκους

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

3.20 Διανομή μερισμάτων

Το διανεμητέο μέρισμα στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις στην χρήση που εγκρίνεται η διανομή του από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

3.21 Έξοδα από Τόκους

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Εξαιρούνται οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

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

3.22 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

4.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 3.

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

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου έχουν αρχικά αναγνωριστεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό του νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 και 2012 δεν είναι σημαντική, καθώς αντιπροσωπεύει λιγότερο από 4% του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού και του συνόλου των στοιχείων του παθητικού αντίστοιχα για κάθε χρήση. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές, αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και επενδύσεις σε εκμεταλλεύσεις του εξωτερικού.

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ii) Κίνδυνος τιμών

Εκτός από τον κίνδυνο τιμών σε χρηματοοικονομικά μέσα, ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 1%. Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

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

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις και τραπεζικά δάνεια (σημείωση 15). Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- €656 (31.12.2012: +/- €782).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα. Να σημειωθεί ότι ο Όμιλος για την ελαχιστοποίηση του εν λόγω κινδύνου, τοποθετεί τα χρηματικά του διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών.

Η συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο προέρχεται κυρίως από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (βλέπε σημείωση 25).

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές για τόκους και κεφάλαιο):

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	5.125	6.311	3.913	4.993
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	190.695	161.091	176.945	153.005
	195.820	167.402	180.858	157.998
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Από 1 έως 2 έτη	7.453	7.460	4.487	4.441
Από 2 έως 5 έτη	29.101	31.655	11.242	12.879
Πάνω από 5 έτη	35.944	41.135	21.112	24.107
	72.498	80.250	36.841	41.427
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)				
	4.548	2.397	2.613	1.013
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
	65.093	17.812	6.145	6.112
	69.641	20.209	8.758	7.125
	142.139	100.459	45.599	48.552

4.2 Εκτίμηση της εύλογης αξίας

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: διαπραγματεύσιμες τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία

Επίπεδο 2: λοιπές τεχνικές αποτίμησης, βασιζόμενες απευθείας σε δημοσιευόμενες τιμές αγοράς ή υπολογιζόμενες εμμέσως από δημοσιευόμενες τιμές αγοράς για παρόμοια εργαλεία

Επίπεδο 3: τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία και δε βασίζονται σε διαθέσιμες πληροφορίες από τρέχουσες συναλλαγές.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013:

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	-	-	125.089	125.089
Σύνολο	-	-	125.089	125.089

Τα στοιχεία παθητικού που περιλαμβάνονται στον ανωτέρω πίνακα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και η λογιστική τους αξία προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας.

4.3 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέφει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδίδει νέες μετοχές ή να προβαίνει σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης (total debt ratio) κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 και 31 Δεκεμβρίου 2012:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	125.089	82.928	36.603	39.935
Σύνολο Στοιχείων Ενεργητικού	765.354	718.739	716.621	678.994
Δείκτης Μόχλευσης	16%	12%	5%	6%

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

Η Διοίκηση του Ομίλου προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική χρήση έχουν ως εξής:

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

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

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

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και

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

β) Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας

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

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

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

γ) Επίπτωση της οικονομικής συγκυρίας στον Όμιλο

Το 2013, ήταν μία ακόμα δύσκολη χρονιά της παρατεταμένης ύφεσης της ελληνικής οικονομίας αλλά ταυτόχρονα και μια χρονιά καμπίς, αφού για πρώτη φορά φαίνεται να αντιμετωπίζεται αποτελεσματικά το βασικό πρόβλημα των διπλών ελλειμμάτων, δηλαδή του δημοσιονομικού και του ελλείμματος τρεχουσών συναλλαγών, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται οι προϋποθέσεις της εξόδου από την ύφεση. Στο ανωτέρω οικονομικό πλαίσιο, ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος εμφάνισε περαιτέρω κάμψη τόσο στις αξίες όσο και στα μισθώματα με αποτέλεσμα να συνεχιστούν οι πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση ενοικίων, ιδίως σε συνοικιακά εμπορικά ακίνητα, σε αποθηκευτικούς χώρους, και σε μη ανταγωνιστικά κτίρια γραφείων. Κατά συνέπεια υπάρχει κίνδυνος μείωσης των εσόδων από ενοίκια καθώς και κίνδυνος περαιτέρω μείωσης της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Δεν υπάρχουν άλλες παραδοχές που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική θέση του Ομίλου.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

6. Πληροφόρηση κατά τομέα

Α) Λειτουργικοί τομείς

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	14.884	2.767	7.519	11.521	36.691
Έσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	67	-	22	(5)	84
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	150	-	150
Σύνολο	14.951	2.767	7.691	11.516	36.925
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(13.242)	(1.520)	(8.544)	(19.845)	(43.151)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(480)	(107)	(270)	(466)	(1.323)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(365)	(20)	(91)	(117)	(593)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	4	-	-	(740)	(736)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.999)	(33)	(40)	(108)	(2.180)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.131)	1.087	(1.254)	(9.760)	(11.058)
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:					
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					(11.058)
Έσοδα από τόκους					7.286
Λοιπά έξοδα					(2.917)
Λοιπά έσοδα					100
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά θυγατρικής					12.050
Φόροι					(2.725)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης					2.736

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	15.803	3.313	7.776	11.856	38.748
Έσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	115	-	19	(12)	122
Σύνολο	15.918	3.313	7.795	11.844	38.870
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(19.654)	(11.296)	(17.672)	(17.065)	(65.687)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(437)	(95)	(217)	(360)	(1.109)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(414)	(30)	(110)	(130)	(684)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	108	(31)	(575)	-	(498)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.682)	(51)	(226)	(136)	(3.095)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(7.161)	(8.190)	(11.005)	(5.847)	(32.203)
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:					
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					(32.203)
Έσοδα από τόκους					8.676
Λοιπά έξοδα					(2.489)
Λοιπά έσοδα					126
Φόροι					(2.170)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης					(28.060)

Β) Γεωγραφικοί τομείς

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	30.213	481.467
Ρουμανία	5.760	74.401
Σερβία	952	13.275
	36.925	569.143

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	32.346	460.689
Ρουμανία	5.823	75.908
Σερβία	701	14.349
	38.870	550.946

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Σημείωση	Όμιλος	
	31/12/2013	31/12/2012
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	547.100	612.998
Προσθήκες:		
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	83	33
Αγορά θυγατρικής	8 63.181	
Αντιλογισμός πρόβλεψης για κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίηση/ περαίωση	-	(244)
Πωλήσεις	(3.019)	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(43.151)	(65.687)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	564.194	547.100
	Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	457.178	511.764
Προσθήκες:		
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	83	33
Αντιλογισμός πρόβλεψης για κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίηση/ περαίωση	-	(244)
Πωλήσεις	(3.019)	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(40.503)	(54.375)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	413.739	457.178

Στις 23 Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία, προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της στο Κίεβο της Ουκρανίας επί της οδού Chervonoarmiyska 66-68. Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με υπόγειο συνολικής επιφανείας 541,6 τ.μ. Το τίμημα ανήλθε σε €3.300. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την 30^η Ιουνίου 2013 ήταν €3.019. Από την εν λόγω πώληση η Εταιρεία πραγματοποίησε κέρδος (αφαιρουμένων των εξόδων πώλησης ποσού €131) ύψους €150, το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική ζώνη:

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ρουμανία	Ρουμανία	Σερβία	Σερβία	Ουκρανία	2013	2012
	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Μικτή Χρήση	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Σύνολο	Σύνολο
Χρήση											
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία 01 Ιανουαρίου	160.468	39.066	86.535	167.896	11.083	64.490	13.114	1.235	3.213	547.100	612.998
Προσθήκες:											
-Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1		42	40						83	33
-Απόκτηση ακινήτων επένδυσης μέσω εξαγοράς θυγατρικής	63.181									63.181	
Αντιλογισμός πρόβλεψης για κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίησηση/ περαίωση											(244)
Πωλήσεις									(3.019)	(3.019)	-
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(11.953)	(1.520)	(8.061)	(18.776)	(220)	(1.290)	(1.069)	(68)	(194)	(43.151)	(65.687)
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου	211.697	37.546	78.516	149.160	10.863	63.200	12.045	1.167	-	564.194	547.100

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα και γεωγραφικής ζώνης:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	Γραφεία	148.517	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	979	9% -11,5%
Ελλάδα	Βιομηχανικά Κτίρια	34.508	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	197	11% -12%
Ελλάδα	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	141.700	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	926	10% -11%
Ελλάδα	Μικτή Χρήση	149.157	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	917	9% -10,5%
Ελλάδα	Οικόπεδο	3.038	Συγκριτική μέθοδος	-	-
Ρουμανία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	10.862	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	72	11,25%
Ρουμανία	Γραφεία	63.200	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	404	10,5% -11,5%
Σερβία	Μικτή Χρήση	12.045	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	96	11,00%
Σερβία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	1.167	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	9	11,50%
	Σύνολο	564.194			

Η επιμέτρηση στη εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεών μας.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013, οι κενές περίοδοι χωρίς ενοικιοστάσια στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- €475 χαμηλότερη ή υψηλότερη.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €18.300 χαμηλότερη ή €18.667 υψηλότερη.

Η αξία αποτίμησης των ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση κατά την 31.12.2013 ανέρχεται σε €18.721 (31.12.2012: €19.469).

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου. Οι εκθέσεις βασίζονται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και για το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο χρησιμοποιούνται η συγκριτική μέθοδος και η επενδυτική μέθοδος.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις και οι δανειακές υποχρεώσεις οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη σημείωση 15.

Η Εταιρεία έως και 31 Δεκεμβρίου 2013 είχε επενδύσει σε ακίνητα χαμηλότερο ποσοστό του ενεργητικού της από αυτό που προβλέπει η ισχύουσα νομοθεσία (άρθρο 22 παρ. α) του Ν. 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με τους Ν. 3581/2007 και 4141/2013, γεγονός που οφείλεται σε πραγματική αδυναμία της να βρει προς αγορά ακίνητα που πληρούν τα κριτήρια επενδύσεων που έχει θεσπίσει η Επενδυτική Επιτροπή αυτής, εξαιτίας του επιδεινωμένου οικονομικού περιβάλλοντος το οποίο έχει επηρεάσει έντονα την αγορά ακινήτων από το 2008 μέχρι και σήμερα.

Από τις 21 Οκτωβρίου 2013 η Εταιρεία αποτελεί τον επιλεγέντα επενδυτή για την απόκτηση χαρτοφυλακίου 14 ακινήτων από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου τα οποία θα εκμισθωθούν στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη.

Η συνολική δομημένη επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε 189.000 τμ περίπου, εκ των οποίων τα 136.000 τμ περίπου αντιστοιχούν στην ανωδομή και τα 53.000 τμ περίπου σε υπόγειους χώρους. Το οικονομικό αντάλλαγμα που θα καταβληθεί από την Εταιρεία ανέρχεται σε €145,81εκ. ενώ τα ετήσια έσοδα από μισθώματα θα υπερβαίνουν τα €14εκ., ετησίως αναπροσαρμοζόμενα. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής αναμένεται εντός της τρέχουσας χρήσης και θα συμβάλλει στην περαιτέρω διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας.

Μετά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, το ποσοστό των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα σε σχέση με το ενεργητικό της θα είναι υψηλότερο του απαιτούμενου εκ του νόμου.

8. Εξαγορά θυγατρικής

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. Η εξαγορασθείσα εταιρεία διαθέτει χαρτοφυλάκιο τεσσάρων κεντρικών καταστημάτων σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, εκμισθωμένα κατά κύριο λόγο στην Praktiker Hellas και ακολούθως στις Carrefour-Μαρινόπουλος και McDonalds. Συγκεκριμένα τα ακίνητα βρίσκονται: i) στον Ταύρο Αττικής επί της οδού Πειραιώς 176, ii) στο Ελληνικό Αττικής, στην πάροδο της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, iii) στο Αιγάλεω Αττικής επί της Ιεράς Οδού 339 και iv) στην Πυλαία Θεσσαλονίκης επί των οδών Μαρίνου Αντύπα 34 και Θεσσαλονίκης-Θέρμης. Η συνολική δομημένη επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε 65.100 τμ, εκ των οποίων τα 53.500 τμ αντιστοιχούν στην ανωδομή και τα 11.600 τμ σε βοηθητικούς υπόγειους χώρους, ενώ ορισμένα ακίνητα διαθέτουν και υπολειπόμενο συντελεστή δόμησης.

Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας ανήλθε σε (ποσό σε €) €3, ενώ το συνολικό τίμημα της συναλλαγής θα ανέλθει σε ποσό €50.000. Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της εταιρείας αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία βάσει του ΔΠΧΑ 3.

Η θυγατρική εταιρεία από την ημερομηνία εξαγοράς και ενοποίησής της στον Όμιλο, ακολουθεί τις ίδιες λογιστικές αρχές που έχει υιοθετήσει ο Όμιλος και φορολογείται ως Α.Ε.Ε.Α.Π..

Βάσει της συναφθείσας σύμβασης, της 31/12/2013, μεταξύ των μερών, υφίσταται η συμβατική υποχρέωση από την Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. να προβεί στην αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας ποσού € 50.000, εντός της τρέχουσας χρήσης. Το ποσό της αύξησης, καθώς και τα εναπομείναντα ταμειακά διαθέσιμα, μετά την οριστική εκκαθάριση των απαιτήσεων και υποχρεώσεων όπως προβλέπεται από τη σύμβαση, θα κατευθυνθούν εξ ολοκλήρου προς την αποπληρωμή των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων της εξαγορασθείσας εταιρείας.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Σημειώνεται ότι υπέρ της δανειστρίας τράπεζας, έχουν συσταθεί οι ακόλουθες εξασφαλίσεις:

(α) Πρώτης τάξης υποθήκη επί των ακόλουθων ακινήτων ιδιοκτησίας της Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε.:

i) επί του ακινήτου στη Πυλαία Θεσσαλονίκης ύψους €16.497

ii) επί του ακινήτου στην Αγίας Βαρβάρα Ατικής ύψους €25.872

iii) επί του ακινήτου στο Ελληνικό Αττικής ύψους €18.018

iv) επί του ακινήτου στον Ταύρο Αττικής ύψους €21.637

(β) Πρώτης τάξης ενέχυρο και εκχώρηση των μισθωμάτων από τις συμβάσεις μίσθωσης αναφορικά με τα ακίνητα της Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε.

(γ) Πρώτης τάξης ενέχυρο και εκχώρηση της ασφαλιστικής αποζημίωσης από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ακίνητα της Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε.

(δ) Πρώτης τάξης ενέχυρο επί των τραπεζικών λογαριασμών που η Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. τηρεί στη δανειστρία τράπεζα

(ε) Πρώτης τάξης ενέχυρο και εκχώρηση των προσόδων από πωλήσεις ακινήτων της Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε.

(στ) Πρώτης τάξης ενέχυρο επί των μετοχών της Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε.

Οι εύλογες αξίες των αποκτηθέντων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού είναι προσωρινές και ως εκ τούτου η λογιστικοποίηση της εξαγοράς είναι μη οριστική (provisional accounting). Η προσωρινή αρνητική υπεραξία που προκύπτει από την απόκτηση της άνω θυγατρικής ανέρχεται σε ποσό € 12.050 και χαρακτηρίζεται ως προσωρινή λόγω του, όπως προκύπτει από τη σύμβαση, υφίστανται στοιχεία των οποίων η αξία δεν μπορεί να προσδιορισθεί με ακρίβεια και συνεπώς δεν μπορεί να οριστικοποιηθεί το τελικό ακριβές ύψος της απομείωσης του υπάρχοντος δανεισμού. Οι προσωρινές εύλογες αξίες των απαιτήσεων και υποχρεώσεων της που αποκτήθηκαν έχουν ως εξής:

Επενδύσεις σε ακίνητα	63.181
Πελάτες	195
Απαιτήσεις από μητρική εταιρεία	50.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.983
Σύνολο απαιτήσεων	119.359

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.327
Δανεισμός	55.983
Σύνολο υποχρεώσεων	57.310

Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν	62.050
Τίμημα συναλλαγής	50.000
Αρνητική υπεραξία	12.050

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

9. Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όμιλος

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012	1.501	570	2.071
Προσθήκες	-	4	4
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	1.501	574	2.075
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012	38	350	388
Αποσβέσεις χρήσης	15	33	48
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	53	383	436
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2012	1.448	190	1.638
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	1.501	574	2.075
Προσθήκες	-	6	6
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	1.501	580	2.081
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	53	383	436
Αποσβέσεις χρήσης	15	30	45
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	68	413	481
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2013	1.433	167	1.600

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Εταιρεία

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012	1.501	570	2.071
Προσθήκες	-	4	4
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	1.501	574	2.075
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012	38	350	388
Αποσβέσεις χρήσης	15	33	48
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	53	383	436
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2012	1.448	190	1.638
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	1.501	574	2.075
Προσθήκες	-	2	2
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	1.501	576	2.077
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	53	383	436
Αποσβέσεις χρήσης	15	29	44
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	68	412	480
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2013	1.433	163	1.596

10. Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31/12/2013	31/12/2012	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	17.240	17.240	2008-2013
Elíade Tower SA	Ρουμανία	99,99%	11.805	11.805	2009-2013
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	2009-2013
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2009-2013
Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	100%	50.000	-	2010,2013
			105.092	55.092	

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

11. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 περιλαμβάνονται δάνεια μετόχων ύψους €4.315 και €8.070 εισπρακτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού, Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A., αντίστοιχα. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012 τα δάνεια των μετόχων πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A. ανέρχονται σε €4.315 και €900 αντίστοιχα.

Στις 12 Μαρτίου 2013 αποπληρώθηκε το δάνειο μετόχων ύψους €900 και χορηγήθηκε εκ νέου δάνειο μετόχων ύψους €8.070 στη θυγατρική Retail Development S.A για την αποπληρωμή του χορηγούμενου δανείου από την Banca Romaneasca (βλ. σημείωση 15).

Επιπροσθέτως, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” του Ομίλου περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ύψους €2.959 (Εταιρεία: €2.896). Μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2012, το αντίστοιχο ποσό για τον Όμιλο και την Εταιρεία ύψους €1.773 καταχωρείτο στο κονδύλι του Ισολογισμού “Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις”, το οποίο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 αναταξινομήθηκε για να καταστεί συγκρίσιμο με την κλειόμενη χρήση.

12. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Εμπορικές απαιτήσεις	857	1.765	554	1.195
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	25	805	707	432
Λοιπές απαιτήσεις	3.463	3.984	2.652	3.366
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	5.125	6.311	3.913	4.993

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2013 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €1.601, εκ των οποίων ποσό €740 σχηματίστηκε την κλειόμενη χρήση. Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2012 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €861 εκ των οποίων ποσό €666 σχηματίστηκε τη χρήση 2012.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2013 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €2.136, εκ των οποίων ποσό €740 σχηματίστηκε στην κλειόμενη χρήση. Επιπροσθέτως, περιλαμβάνεται αντιλογισμός μέρους της σχηματισθείσας πρόβλεψης προηγούμενων χρήσεων ύψους €4 κατόπιν εξόφλησης των απαιτήσεων των πελατών. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2012 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €1.400 εκ των οποίων ποσό €727 σχηματίστηκε στη χρήση 2012. Επιπροσθέτως, τη χρήση 2012 αντιλογίστηκε μέρος της σχηματισθείσας πρόβλεψης προηγούμενων χρήσεων ύψους €229 κατόπιν εξόφλησης των απαιτήσεων των πελατών.

Στις λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων δεδουλευμένοι τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων ύψους €300.

Στις λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012, περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων δεδουλευμένοι τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων ύψους €1.928.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Εμπορικές απαιτήσεις				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	477	1.123	368	553
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου μη απομειωμένες:				
- μεταξύ 4 και 6 μηνών	380	642	186	642
- πάνω από 6 μήνες	-	-	-	-
Επισφαλείς απαιτήσεις	2.136	1.400	1.601	861
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(2.136)	(1.400)	(1.601)	(861)
	857	1.765	554	1.195

13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Ταμείο	4	1	1	-
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	190.691	161.090	176.944	153.005
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	190.695	161.091	176.945	153.005

Η Εταιρεία μπορεί να χρησιμοποιήσει τα διαθέσιμά της ελεύθερα τηρώντας τα όσα ορίζονται στο Καταστατικό της και τους περιορισμούς τους Νόμου 2778/2009 όπως ισχύει.

14. 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	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012	60.074	129.930	466.749	(5.842)	590.837
Αγορά ιδίων μετοχών	(221)	-	-	(877)	(877)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	59.853	129.930	466.749	(6.719)	589.960
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	59.853	129.930	466.749	(6.719)	589.960
Αγορά ιδίων μετοχών	(3)	-	-	(16)	(16)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	59.850	129.930	466.749	(6.735)	589.944

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών ανέρχεται σε 61.000 χιλιάδες (31.12.2012:61.000 χιλιάδες) με ονομαστική αξία (ποσό σε €) €2,13 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Η Εταιρεία εντός του 2013 προέβη σε αγορά 3 χιλιάδων ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €16 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €5,15 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16ης Μαρτίου 2009, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα (ποσό σε €) €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα (ποσό σε €) €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν.3604/2007. Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 η Εταιρεία κατείχε 1.150.571 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.735 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €5,85 ανά μετοχή.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 η Εταιρεία κατείχε 1.147.571 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.719 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €5,86 ανά μετοχή.

Η από 15 Μαρτίου 2012 Τακτική Γενική Συνέλευση παρέσχε εκ νέου άδεια ενός έτους για την αγορά ιδίων μετοχών. Κατά τη διάρκεια της χρονικής αυτής περιόδου, η Εταιρεία συνολικά προέβη στην αγορά μετοχών που αντιστοιχούν σε ποσοστό του 0,3% επί του συνόλου των μετοχών της με αποτέλεσμα οι ίδιες μετοχές που κατέχει να ανέρχονται σε 1,9% του μετοχικού κεφαλαίου.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 8^{ης} Νοεμβρίου 2013 αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας (ποσό σε €) €2,13 και τιμή διάθεσης (ποσό σε €) €4,80 εκάστης. Η εν λόγω αύξηση αρχόμενη κατά την 14^η Ιανουαρίου 2014 ολοκληρώθηκε την 31^η Ιανουαρίου 2014 με απόλυτη επιτυχία, με το ποσοστό κάλυψης αυτής να ανέρχεται σε 100%. Συνεπώς, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €85.754 με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών και προέκυψε συνολική υπέρ το άρτιο αξία ποσού €107.494.

Κατόπιν της ολοκλήρωσης της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. στις 6 Φεβρουαρίου 2014, η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας με πρόσωπα άνω του 5% είναι η ακόλουθη:

• Fairfax Financial Holdings Limited *	41,50%
• Eurobank Ergasias A.E.	33,95%
• Fidelity Management & Research LLC	5,80%

* Η Wentworth Insurance Company Limited (θυγατρική της Fairfax Financial Holdings Limited) κατέχει πλέον άμεσα 5.278.797 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,21% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Odyssey Reinsurance Company (θυγατρική της Fairfax Financial Holdings Limited) κατέχει πλέον άμεσα 9.596.988 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 9,48% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

Λοιπά αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά περιλαμβάνουν κυρίως το τακτικό αποθεματικό και τα αποθεματικά από έσοδα φορολογημένα κατ' ειδικό τρόπο, τα οποία αφορούν κέρδη από πώληση μετοχών μη εισηγμένων στο Χ.Α. και συγκεκριμένα της εταιρείας Immobiliare Rio Nuovo S.p.A που πραγματοποιήθηκαν στη χρήση 2002.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

15. 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 του θέση και τις ταμειακές ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	51.138	53.838	20.485	21.335
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10.966	13.567	10.966	13.567
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	62.104	67.405	31.451	34.902
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	60.383	13.025	2.550	2.535
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	2.602	2.498	2.602	2.498
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	62.985	15.523	5.152	5.033
Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	125.089	82.928	36.603	39.935

Η λήξη των δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Έως 1 έτος	62.985	15.523	5.152	5.033
Από 1 έως 5 έτη	29.059	30.891	12.462	13.774
Πάνω από 5 έτη	33.045	36.514	18.989	21.128
	125.089	82.928	36.603	39.935

Η έκθεση των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου σε αλλαγές επιτοκίων και οι συμβατικές ημερομηνίες επανατοίμησης περιορίζονται σε μία μέγιστη περίοδο επανατοίμησης διάρκειας 6 μηνών.

Τα πραγματικά επιτόκια που καταβλήθηκαν έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Τραπεζικά δάνεια	2,99%	3,51%	2,65%	3,49%
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	2,10%	2,51%	2,10%	2,51%

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

Ελάχιστα μισθώματα χρηματοδοτικών μισθώσεων:

	Όμιλος και Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012
Έως 1 έτος	2.870	2.808
Από 1 έως 5 έτη	9.241	10.866
Πάνω από 5 έτη	2.272	3.478
	14.383	17.152
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις	(815)	(1.087)
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13.568	16.065

Παρούσα αξία ελάχιστων μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων:

	Όμιλος και Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012
Έως 1 έτος	2.602	2.498
Από 1 έως 5 έτη	8.742	10.194
Πάνω από 5 έτη	2.224	3.373
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13.568	16.065

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

Στις 13 Μαρτίου 2013, έγινε ολική εξόφληση του δανείου της θυγατρικής Retail Development S.A. ύψους €8.640 που είχε χορηγηθεί από την Banca Romaneasca S.A..

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €4.660 υπέρ της Eurobank A.D. Beograd επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Reco Real Property A.D. που βρίσκεται στην 7-9 Terazije Street, Βελιγράδι της Σερβίας.

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €9.500 υπέρ της NBG Bank Malta Limited, μέλος του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Retail Development S.A. που βρίσκεται στο Ιάσιο της Ρουμανίας. Στις 5 Απριλίου 2013, έγινε άρση της εν λόγω προσημείωσης κατόπιν εξόφλησης του δανείου της Retail Development S.A..

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €29.275 υπέρ της Bancpost S.A. επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Seferco Development S.A. που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας.

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €12.000 υπέρ της Eurobank Ergasias A.E. επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Eliade Tower S.A. που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Αναφορικά με τις εξασφαλίσεις που έχει δώσει η θυγατρική εταιρεία Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. παρατίθεται ανάλυση στη σημείωση 8.

Τέλος, έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €29.900 υπέρ της Τράπεζας Alpha Bank επί των ακινήτων της μητρικής Εταιρείας που βρίσκονται στον Ταύρο, 25^{ης} Μαρτίου & Θεσσαλονίκης και στην Αθήνα, Σταδίου 49.

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Προμηθευτές	1.051	347	544	171
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	2.433	1.634	1.052	639
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	25	1.057	408	1.010
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.541	2.389	2.606	1.005

17. Έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	36.691	38.748	30.063	32.346
Καθαρά έσοδα κοινοχρήστων	84	122	-	-
Έσοδα	36.775	38.870	30.063	32.346

Η περίοδος μισθώσεων κατά τη διάρκεια της οποίας ο Όμιλος μισθώνει τα ακίνητα (τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα) κάτω από συμβόλαιο λειτουργικής μίσθωσης, είναι τουλάχιστον 12 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο έως 1%.

Τα μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 δεν είναι σημαντικά και δεν έχουν σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας. Την 31 Δεκεμβρίου 2012 δεν υπήρχαν μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Έως 1 έτος	42.028	39.318	35.392	32.657
Από 1 έως 5 έτη	154.945	143.422	133.608	121.014
Πάνω από 5 έτη	219.332	277.791	184.236	225.905
	416.305	460.531	353.236	379.576

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

18. Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Έξοδα εκτιμήσεων	67	106	61	104
Έξοδα δικηγόρων και λοιπών επαγγελματιών	127	66	94	48
Χαρτόσημο και λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	66	74	66	74
Έξοδα ασφαλίσεων	320	338	272	292
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	429	242	359	133
Κοινόχρηστες δαπάνες	306	296	305	296
Λοιπά έξοδα	8	(13)	3	(17)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	1.323	1.109	1.160	930

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Μισθωμένα ακίνητα	1.212	1.028	1.049	853
Μη μισθωμένα ακίνητα	111	81	111	77
	1.323	1.109	1.160	930

19. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	833	813	808	784
Εισφορές κοινωνικής ασφάλισης	201	175	196	168
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	85	71	83	69
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό- Δ.Σ.	491	258	491	258
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.	1.610	1.317	1.578	1.279

Στο κονδύλι “Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό” κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 περιλαμβάνεται αντιλογισμός της σχηματισθείσας πρόβλεψης για πρόσθετες αμοιβές χρήσης 2012 ύψους €109 που δεν καταβλήθηκαν (31.12.2012: €270).

Επιπλέον, την 31 Δεκεμβρίου 2013 στις αμοιβές περιλαμβάνεται πρόβλεψη ποσού €600 για πρόσθετες αμοιβές χρήσης 2013 που θα καταβληθούν το 2014 (31.12.2012: €528).

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2013 ανέρχεται σε 20 άτομα (31.12.2012: 19 άτομα).

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

20. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Αμοιβές τρίτων	375	458	244	157
Έξοδα προβολής, διαφήμισης και δημοσιεύσεων	177	248	177	248
Λοιπά	665	376	656	351
Λοιπά έξοδα	1.217	1.082	1.077	756

21. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Τρέχων φόρος	1.346	1.546	1.031	1.289
Λοιποί φόροι-τέλη σχετιζόμενα με ακίνητα	809	851	329	346
Ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών	562	(227)	562	(227)
Αναβαλλόμενος φόρος	8	-	-	-
Φόροι	2.725	2.170	1.922	1.408

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 φόροι της κλειόμενης χρήσης για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανέρχονται σε €2.725 και €1.922 αντίστοιχα.

Στο κονδύλι των φόρων για την Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 περιλαμβάνεται έξοδο για την επιβολή ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών ύψους €624 (31.12.2012: €857). Επιπρόσθετα περιλαμβάνεται αντιλογισμός μέρους της πρόβλεψης της χρήσης 2012 ποσού €62 (31.12.2012: €1.084).

Οι θυγατρικές εξωτερικού φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικών συντελεστών 10% (Σερβία) και 16% (Ρουμανία), που ισχύουν στην κάθε χώρα αντίστοιχα. Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι για τις θυγατρικές εξωτερικού.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

22. Κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη/ (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης.

	Όμιλος	
	31/12/2013	31/12/2012
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	2.736	(28.060)
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	59.850	59.943
Βασικά κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,05	(0,47)

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

23. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2008, 2009 και 2010. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 5 Ν. 2238/1994 και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011 και 2012, ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2013.

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος και πρόστιμα συνολικού ύψους €1.191 σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικο σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος και προστίμων μέχρι και ποσού €1.191. Η εκδίκαση της υπόθεσης θα γίνει 01.04.2014. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

24. Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2013 για τον Όμιλο, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ύψους €438.

25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 55,56% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Κατόπιν της ολοκλήρωσης της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Ιανουαρίου 2014 και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. στις 6 Φεβρουαρίου 2014, όπως αναλυτικά αναφέρεται στη σημείωση 14, το ποσοστό της Eurobank Ergasias A.E στο μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας διαμορφώνεται σε 33,95%.

Ως συνέπεια της επιτυχούς ολοκλήρωσης της ανακεφαλαιοποίησης της Τράπεζας Eurobank Ergasias AE από το Ελληνικό Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (Ε.Τ.Χ.Σ.) και την εισαγωγή των νέων μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών, στις 19 Ιουνίου 2013 το Ε.Τ.Χ.Σ. απέκτησε 3.789.317.358 κοινές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, εκδοθείσες από την Eurobank Ergasias A.E., που αντιπροσωπεύουν το 98,56% των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου. Μετά την έκδοση 205.804.664 νέων κοινών μετοχών τον Ιούλιο, όπως αποφασίσθηκε κατά την Ετήσια Γενική Συνέλευση της 27 Ιουνίου 2013, το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει το Ε.Τ.Χ.Σ στην Eurobank μειώθηκε σε 93,55%. Μετά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου που εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 26 Αυγούστου 2013, το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου του Ε.Τ.Χ.Σ. αυξήθηκε σε 95,23%.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Έσοδα				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	10.651	11.465	10.651	11.465
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	7.388	7.175	3.177	3.365
	18.039	18.640	13.828	14.830

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώσεις με την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. ανέρχονται σε 29% για το 2013 (2012: 29%).

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.)	502	588	216	290
	502	588	216	290

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	310	387	43	51
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	679	904	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	42	46	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	66	90	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	282	382	282	382
	1.379	1.809	325	433

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Θυγατρική (Eliade Tower S.A.)	-	-	262	165
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	407	54
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	5.516	6.548	5.516	6.548
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	-	48	-	48
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	27	30	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	299	158	130	48
	5.842	6.784	6.315	6.863

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Καθαρές ταμειακές εισροές/ (εκροές) από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Θυγατρική (Eliade Tower S.A.)	-	-	-	(2.077)
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	(7.170)	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	(1.680)	(1.680)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(2.256)	(2.100)	(2.256)	(2.100)
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	(100)	600	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	(70)	(770)	-	-
	(4.106)	(3.950)	(9.426)	(4.177)

στ) Αμοιβές και παροχές Διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	31/12/2013	31/12/2012
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	692	812
	692	812

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ζ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.591	1.632	1.591	1.633
Θυγατρική (Eliade Tower S.A.)	-	-	4.315	4.315
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	8.070	900
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	45	1	-	-
	1.636	1.633	13.976	6.848
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	298	114	297	114
Θυγατρική (Eliade Tower S.A.)	-	-	66	66
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	124	32
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	507	448	220	220
	805	562	707	432
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρική (Cloud Hellas A.E.)	-	-	50.000	-
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	764	(5)	764	(5)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	293	413	246	200
	1.057	408	51.010	195
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.769	1.767	1.769	1.767
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	489	484	489	484
	2.258	2.251	2.258	2.251
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	307	-	307	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	12	-	12	-
	319	-	319	-
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	18	-	18	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	37	-	37
	18	37	18	37
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg)	27.673	29.353	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	9.620	11.975	9.620	11.975
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	400	500	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	2.580	2.650	-	-
	40.273	44.478	9.620	11.975
Βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.700	1.700	1.700	1.700
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg)	1.680	1.680	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	2.357	2.257	2.357	2.257
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	100	100	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	70	70	-	-
	5.907	5.807	4.057	3.957
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	147.630	114.591	147.630	114.591
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg)	1	1	1	1
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	2.386	1.936	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	1.482	7.232	1	4.034
	151.499	123.760	147.632	118.626

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

η) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

26. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του Ισολογισμού

Πέραν των ήδη προαναφερθέντων γεγονότων (σημείωση 14), δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.
Γ.Ε.ΜΗ. 000239101000, Αρ. Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 11/352/21.9.2005 -Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, Τ.Κ. 15124

Στοιχεία και πληροφορίες χρήσης από 01 Ιανουαρίου 2013 έως 31 Δεκεμβρίου 2013
(δημοσιευόμενα βάσει Κ.Ν. 2190/20, άρθρο 135, για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα Δ.Π.Χ.Π.)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από την Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρείας, όπου αναρτάται η Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρμόδια Αρχή: Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας
Διεύθυνση έδρας Εταιρείας: Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, Τ.Κ. 15124
Κύρια Δραστηριότητα: Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας
Αριθμός Αδείας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς: 11/352/21.9.2005
Γ.Ε.ΜΗ.: 000239101000
Ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντιλήθηκαν τα στοιχεία και πληροφορίες): 13/2/2014
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής: Κυριάκος Ριρής
Ελεγκτική Εταιρεία: PricewaterhouseCoopers S.A.
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών: Με σύμφωνη γνώμη
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας: <http://www.eurobankproperties.gr>

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου: Νικόλαος Α. Μπέρτσος
Πέτρος Κατσούλας
Wade Sebastian Burton
Γεώργιος Χρυσικός
Πλάτωνας Μονοκρούσος
Γεώργιος Μπερσής
Κυριάκος Κατσιμπής
Γεώργιος Παπάρογλου
Ignace Charles Rotman
Τάκης Κανελόπουλος
Δημήτριος Παπαδόπουλος

Πρόεδρος-Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αντιπρόεδρος Α'-Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αντιπρόεδρος Β'-Μη Εκτελεστικό Μέλος
Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Μη Εκτελεστικό Μέλος
Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ					
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ					
Εταιρεία			Όμιλος		
31.12.2013	31.12.2012		31.12.2013	31.12.2012	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
413.739	457.178	Επενδύσεις σε ακίνητα	564.194	547.100	
1.596	1.638	Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	1.600	1.638	
-	-	- Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	-	-	
105.092	55.092	Συμμετοχή σε θυγατρικές	-	-	
55	100	Άλλα περιουσιακά στοιχεία και υπεραξία	390	435	
-	-	- Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	391	391	
15.281	6.988	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	2.959	1.773	
535.763	520.996	Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	569.534	551.337	
554	1.195	Απαιτήσεις από πελάτες	857	1.765	
3.359	3.798	Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	4.268	4.546	
176.945	153.005	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	190.695	161.091	
180.858	157.998	Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	195.820	167.402	
716.621	678.994	ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	765.354	718.739	
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
129.930	129.930	Μετοχικό κεφάλαιο	129.930	129.930	
466.749	466.749	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	466.749	466.749	
(6.735)	(6.719)	Αγορά Ιδίων Μετοχών	(6.735)	(6.719)	
10.021	10.021	Λοιπά αποθεματικά	10.779	10.823	
21.453	31.767	Κέρδη εις νέον	28.924	26.191	
621.418	631.748		629.647	626.974	
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
31.451	34.902	Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	62.104	67.405	
2.962	3.097	Εγγυήσεις μισθωμάτων	2.962	3.097	
319	-	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	319	-	
34.732	37.999	Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	65.385	70.502	
2.606	1.005	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.541	2.389	
50.000	-	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς θυγατρικές	-	-	
7	8	Μερίσματα πληρωτέα	7	8	
364	213	Εγγυήσεις μισθωμάτων	364	213	
2.342	2.988	Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	2.425	3.130	
5.152	5.033	Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	62.985	15.523	
60.471	9.247	Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	70.322	21.263	
95.203	47.246	ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	135.707	91.765	
716.621	678.994	ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	765.354	718.739	

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ					
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ					
Εταιρεία		Όμιλος			
31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012		
631.748	677.147	Καθαρή θέση έναρξης χρήσης	626.974	680.434	
(10.314)	(20.122)	Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους (συνεχιζόμενες και διακοπιές δραστηριότητες)	2.689	(28.183)	
(16)	(877)	(Αγορές)/ πωλήσεις ιδίων μετοχών	(16)	(877)	
-	-	- Μεταφορά τακτικού αποθεματικού από συγχώνευση	-	-	
-	-	- Θυγατρικές	-	-	
-	(24.400)	- Κέρδη εις νέον από συγχώνευση Θυγατρικής	-	(24.400)	
-	-	- Διανεμηθέντα μερίσματα	-	-	
621.418	631.748	Σύνολο καθαρής θέσης λήξης χρήσης	629.647	626.974	

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες (ποσά σε χιλιάδες ευρώ):

- Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2008, 2009 και 2010. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το αρ. 82 παρ. 5 Ν. 2238/1994 και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011 και 2012, ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2013. Για λεπτομερή αναφορά, βλέπετε σημείωση 23 επί των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013.
- Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. (με έδρα στην Ελλάδα), που συμμετέχει άμεσα στο κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 55,56%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενσωματώθηκαν σε αυτές της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.
- Δεν υπάρχουν εμπρόγιστα βάρη επί των παγίων στοιχείων της Εταιρείας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €4.660 υπέρ της Eurobank A.D. Beograd επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Reco Real Property A.D. που βρίσκεται στην 7-9 Terazije Street στο Βελιγράδι της Σερβίας. Επίσης έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 9.500 υπέρ της NGB Bank Malta Limited, μέλος του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Retail Development S.A. που βρίσκεται στο Ιάσιο της Ρουμανίας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 29.275 υπέρ της Banparost S.A. επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Sefero Development S.A. που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 29.900 υπέρ της Τράπεζας Alpha Bank επί των ακινήτων της μητρικής Εταιρείας που βρίσκονται στον Ταύρο, 25ης Μαρτίου & Θεσσαλονίκης και στην Αθήνα, Σταδίου 49 (σημείωση 15). Τέλος, αναφορικά με τις εξασφαλίσεις που έχει δώσει η θυγατρική εταιρεία Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. παρατίθεται ανάλυση στη σημείωση 8.
- Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβάρυνε με επιπλέον φόρο εισοδήματος και πρόστιμα συνολικού ύψους €1.191 σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικα σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος και προστίμων μέχρι και ποσού €1.191. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις (σημείωση 23).
- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου στο τέλος της χρήσης 2013 ήταν 20 (31/12/2012: 19).
- Κατά τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013, ο Όμιλος έχει διενεργήσει σωρευτική πρόβλεψη για: α) επιδόκες ή υπο διαιτησία διαφορές που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου ποσού €0, β) ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις ποσού €0 και γ) λοιπές προβλέψεις ποσού €2.136.
- Οι συναλλαγές του Ομίλου με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €23.881, β) Έξοδα €1.881, γ) Απαιτήσεις €153.940 και δ) Υποχρεώσεις €49.832. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €20.143, β) Έξοδα €541, γ) Απαιτήσεις €162.315 και δ) Υποχρεώσεις €67.282. Οι συναλλαγές και οι αιμοβές του Ομίλου και της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης έχουν ως εξής: α) Συναλλαγές και αιμοβές διευθυντικών στελεχών και μελών Διοίκησης €692, β) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης €0 και γ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης €0.
- Οι λοιπές συνολικές ζημιές μετά από φόρους ποσού €47 αφορούν συναλλαγματικές διαφορές.
- Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 η Εταιρεία κατείχε 1.150.571 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.735 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €5,86 ανά μετοχή (σημείωση 14).

Μαρούσι, 13 Φεβρουαρίου 2014

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Νικόλαος Α. Μπέρτσος
Α.Δ.Τ. ΑΗ 023829

Γεώργιος Χρυσικός
Α.Δ.Τ. Ν 161578

Παναγιώτης - Αριστείδης Βάρφης
Α.Δ.Τ. Σ 163166

Ευάγγελος Τέντης
ΑΡ. ΑΔ. Α' ΤΑΞΗΣ 064953

Κατηγορία	Τίτλος	Ημερομηνία Δημοσίευσης
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	4/1/2013
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2012	Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2012	31/1/2013
Οικονομικό Ημερολόγιο	Ημερομηνία Ανακοίνωσης Αποτελεσμάτων Χρήσης 2012	6/2/2013
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2012	Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2012	12/2/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Η μεγάλη μείωση στις τιμές των ακινήτων οδήγησε σε ζημιές για τη χρήση 2012 την Eurobank Properties.	12/2/2013
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου	27/2/2013
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου	26/3/2013
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου	27/3/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Απάντηση σε επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	27/3/2013
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου	29/3/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αλλαγές στη διοικητική δομή	4/4/2013
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	9/4/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ημερομηνία Ανακοίνωσης Αποτελεσμάτων πρώτου τριμήνου 2013	22/5/2013
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 31.03.2013	Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 01 Ιανουαρίου 2013 έως 31 Μαρτίου 2013	30/5/2013
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 31.03.2013	Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες & Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις 31.03.2013	30/5/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Καθαρά κέρδη €9,21εκ. για το πρώτο τρίμηνο του 2013 παρουσίασε η Eurobank Properties.	30/5/2013
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στο Road Show στη Νέα Υόρκη	4/6/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πρόσκληση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης 27.06.2013	6/6/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πληροφοριακό υλικό Γενικής Συνέλευσης 27.06.2013	6/6/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Εξουσιοδότηση για συμμετοχή στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων στις 27.06.2013	7/6/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Παράιτηση Μέλους Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	20/6/2013
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου	26/6/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση Αποφάσεων της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης 27.06.2013	28/6/2013
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30.06.2013	Κατάσταση Επενδύσεων 30.06.2013	1/8/2013
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30.06.2013	Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο που έληξε 30.06.2013	1/8/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Η αποκλιμάκωση της απομείωσης της αξίας των ακινήτων οδήγησε σε περιορισμό των ζημιών.	1/8/2013
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας 30.06.2013	7/8/2013
Ενημερωτικά Δελτία	Ετήσιο δελτίο χρήσης 2012	28/8/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αλλαγές στη διοικητική δομή	27/8/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αλλαγή υπεύθυνου εξυπηρέτησης μετόχων	2/9/2013
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στο Road Show στο Λονδίνο 09.2013	5/9/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πρόσκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 08.11.2013	18/10/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πληροφοριακό υλικό Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 08.11.2013	18/10/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Έκθεση Δ.Σ. 17.10.2013	18/10/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Εξουσιοδότηση για συμμετοχή στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων στις 08.11.2013	18/10/2013

Κατηγορία	Τίτλος	Ημερομηνία Δημοσίευσης
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Η Eurobank Properties επιλεγεί επενδυτής για την απόκτηση χαρτοφυλακίου 14 ακινήτων από το ΤΑΙΠΕΔ	21/10/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Επικαιροποιημένη Έκθεση του Δ.Σ. σύμφωνα με τα άρθρα 9 του Ν.3016/2002&4.1.4.1.2.του κανονισμού Χ.Α.	21/10/2013
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου (Ν.3556/2007)	21/10/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Επικαιροποιημένη Έκθεση του Δ.Σ. σύμφωνα με τα άρθρα 9 του Ν.3016/2002&4.1.4.1.2.του κανονισμού Χ.Α.	24/10/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αλλαγές στη διοικητική δομή	31/10/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πληροφοριακό υλικό Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 08.11.2013	31/10/2013
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	31/10/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση- ορθή επανάληψη της απο 21.10.203 επικαιροποιημένης εκθέσης Δ.Σ.	6/11/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Επικαιροποιημένη Έκθεση του Δ.Σ. -ορθή επανάληψη της απο 24/10/2013	6/11/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Έγκριση της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση Μετόχων	8/11/2013
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30.09.2013	Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες & Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις 30.09.2013	11/11/2013
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30.09.2013	Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 01 Ιανουαρίου 2013 έως 30 Σεπτεμβρίου 2013	11/11/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Στα €25,6εκ. τα λειτουργικά μετά από φόρους κέρδη στο εννεάμηνο για την Eurobank Properties	11/11/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Συγκρότηση του νέου Δ.Σ. που εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 8.11.2013	11/11/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση Αποφάσεων Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 8.11.2013	11/11/2013
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου (Ν.3556/2007)	14/11/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση αιτιολογημένης γνώμης Δ.Σ.	5/12/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αιτιολογημένη γνώμη Δ.Σ.	5/12/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Έκθεση του χρηματοοικονομικού συμβούλου σύμφωνα με το άρθρο 15 του νομού 3461/2006	5/12/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Η Eurobank Properties υπέγραψε βασικούς όρους σύναψης δανείου με την HSBC Bank plc, Λονδίνου	6/12/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Υπογραφή συμφωνίας-πλαισίου για την απόκτηση 4 εμπορικών ακινήτων σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη	10/12/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Υπογραφή συμφωνητικού για την απόκτηση χαρτοφυλακίου αποθηκών στην περιοχή του Ασπροπύργου Αττικής	23/12/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Υπογραφή συμφωνίας πώλησης ακινήτου στην Ουκρανία έναντι €3.300.000	24/12/2013