



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

<b>A. ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....</b>	<b>4</b>
<b>B. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....</b>	<b>5</b>
<b>ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....</b>	<b>16</b>
<b>Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ</b>	
<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ .....</b>	<b>19</b>
<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....</b>	<b>20</b>
<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ.....</b>	<b>21</b>
<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....</b>	<b>22</b>
<b>ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....</b>	<b>23</b>
<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....</b>	<b>24</b>
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ .....	25
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ.....	25
2.1 Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων.....	25
Συγκριτικά στοιχεία.....	25
3. ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ.....	27
3.1 Συμμετοχή σε θυγατρικές.....	27
3.2 Ενοποίηση.....	27
3.3 Λειτουργικοί Τομείς.....	28
3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος.....	28
3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	29
3.6 Δαπάνες δανεισμού.....	30
3.7 Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	30
3.8 Μισθώσεις.....	30
3.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	31
3.10 Ασώματα πάγια στοιχεία.....	31
3.11 Εμπορικές απαιτήσεις.....	31
3.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	31
3.13 Μετοχικό κεφάλαιο .....	31
3.14 Λοιπά αποθεματικά .....	32
3.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....	32
3.16 Τραπεζικά δάνεια .....	32
3.17 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία .....	32
3.18 Προβλέψεις .....	32
3.19 Αναγνώριση εσόδων.....	33
3.20 Έσοδα από τόκους.....	33
3.21 Διανομή μερισμάτων .....	33
3.22 Έξοδα από Τόκους .....	33
3.23 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων .....	34
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ .....	34
4.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	34
4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου .....	36
5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ.....	36
6. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ .....	38
7. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ .....	40
8. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	41
9. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ .....	41
10. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	42
11. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	42
12. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ .....	43
13. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ .....	43

14.	ΔΑΝΕΙΑ, ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ .....	44
15.	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	46
16.	ΈΣΟΔΑ .....	46
17.	ΛΟΙΠΑ ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ .....	47
18.	ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ .....	47
19.	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ .....	48
20.	ΦΟΡΟΙ .....	48
21.	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ .....	49
22.	ΚΕΡΔΗ/ (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ .....	49
23.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	49
24.	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ .....	49
25.	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ .....	53

Δ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2012 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Ε. ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012, 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.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.Α.Π., καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μαρούσι, 11 Φεβρουαρίου 2013

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Γεώργιος Κατσιμπής

Πρόεδρος Δ.Σ.  
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής  
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό  
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 2012**

**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 2012. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007, την δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης του άρθρου 2 παρ. 2 του Ν. 3873/2010, τις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2012, τις Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, ως και την Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

Το 2012, ήταν μια δύσκολη κατά γενική ομολογία χρονική περίοδος με μεγάλη αβεβαιότητα για το σύνολο του Ευρωπαϊκού Νότου ως προς την εξυπηρέτηση του δημοσίου χρέους κάθε χώρας, τα προγράμματα δημοσιονομικής προσαρμογής και τις επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία. Στην Ελλάδα οι επιπτώσεις εντάθηκαν λόγω της παρατεταμένης εκλογικής περιόδου και της επακόλουθης στασιμότητας σε όλα τα επίπεδα. Σημαντικό γεγονός αποτελεί η στήριξη και δέσμευση των Ευρωπαίων εταίρων μας για παραμονή της χώρας μας στην ενιαία οικονομική ζώνη του ευρώ και η εκταμίευση των απαραίτητων κονδυλίων για την ανακεφαλαιοποίηση του ελληνικού τραπεζικού συστήματος, την πληρωμή ληξιπρόθεσμων οφειλών του δημοσίου και την τόνωση της οικονομίας.

Ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος μας εμφάνισε περαιτέρω κάμψη, με τις πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση ενοικίων να κορυφώνονται, ιδίως σε συνοικιακά εμπορικά ακίνητα, σε αποθηκευτικούς χώρους, και σε μη ανταγωνιστικά κτίρια γραφείων. Στην δύσκολη αυτή οικονομική συγκυρία, ο Όμιλος κατάφερε να διατηρήσει σε ικανοποιητικά επίπεδα την λειτουργική του κερδοφορία, παρά την αναμενόμενη πίεση στα έσοδα από ενοίκια, κυρίως επιτυχαίνοντας για άλλη μια φορά ορθή διαχείριση των διαθέσιμων και μείωση των λειτουργικών δαπανών. Η Εταιρεία παρέμεινε πιστή στην στρατηγική της διατηρώντας υψηλά τα επενδυτικά της standards και περιμένει τις κατάλληλες συνθήκες για να αξιοποιήσει την ρευστότητα της.

Το 2012 χαρακτηρίστηκε από την πτωτική τάση στις αξίες των ακινήτων με αποτέλεσμα η αξία του χαρτοφυλακίου μας να είναι μικρότερη κατά €65.687. Η πτώση αυτή θεωρείται εύλογη δεδομένων των μακροοικονομικών προβλημάτων στην πραγματική οικονομία και στον κλάδο του real estate ειδικότερα όπως προαναφέραμε.

Την 31/12/2012 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 56 ακίνητα. Τα περισσότερα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας βρίσκονται στην Ελλάδα, 37 εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τα υπόλοιπα 12 βρίσκονται σε άλλες μεγάλες πόλεις της Ελλάδας και 1 οικόπεδο στην περιοχή των Σπάτων. Στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, η Εταιρεία κατέχει δύο (2) εμπορικά ακίνητα στην Σερβία, τρία (3) στην Ρουμανία και ένα (1) στην Ουκρανία.

Την 31/12/2012, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε περίπου 335.223τ.μ. με εύλογη αξία €547.100 όπως αποτιμήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών

**Κύκλος εργασιών:** Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για τη χρήση 2012 ανέρχεται €38.870 έναντι €43.529 παρουσιάζοντας μείωση €4.659 ή 11%. Η μείωση οφείλεται κυρίως στα μειωμένα έσοδα από μισθώσεις λόγω 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 31 Δεκεμβρίου 2012 ανήλθαν σε €65.687 έναντι ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία €32.604 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 αυξήθηκαν, με άμεση συνέπεια τη μείωση της παρούσας αξίας των ακινήτων.

**Λειτουργικές Ζημιές:** Οι λειτουργικές ζημιές του Ομίλου για τη χρήση 2012 ανήλθαν σε €31.471 έναντι κερδών €6.298 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 €34.588 έναντι ποσού €38.982 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας μια μείωση ποσού €4.394 ή 11%. Η μείωση οφείλεται κυρίως στα μειωμένα έσοδα από μισθώσεις όπως προαναφέραμε ενώ τα λειτουργικά κόστη εμφανίζουν μείωση ποσού €279 ή 6% λόγω της συνολικής πολιτικής μείωσης κόστους που ακολουθεί η Εταιρεία.

**Έσοδα από τόκους:** Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2012 ανήλθαν σε €8.676 έναντι €8.353 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μια αύξηση ποσού €323 ή 4%. Η αύξηση αυτή αντικατοπτρίζει την εικόνα των καταθετικών επιτοκίων κατά τη διάρκεια της περιόδου και της επιτυχούς διαχείρισης των διαθέσιμων.

**Χρηματοοικονομικά έξοδα:** Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2012 ανήλθαν σε €3.095 έναντι €3.960 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μία μείωση ποσού €865 ή 22%. Η μείωση οφείλεται λόγω των μειωμένων δανειακών κεφαλαίων και των μειωμένων επιτοκίων Euribor.

**Φόροι:** Οι φόροι για τον Όμιλο που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2012 ανήλθαν σε €2.170 έναντι €5.039 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μία μείωση ποσού €2.869 ή 57%. Η μείωση των φόρων οφείλεται στον αντιλογισμό μέρους της πρόβλεψης της χρήσης 2011 για το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών, κατόπιν διορθώσεων στις οποίες προέβει η ΔΕΗ επί των επιφανειών και των συντελεστών χρέωσης.

Όπως αναφέρεται στην σημείωση 20 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Καταστάσεων, η Εταιρεία φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθέσιμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα.

**Καθαρές ζημιές μετά από φόρους:** Συνέπεια των παραπάνω, οι καθαρές ζημιές μετά από φόρους της χρήσης 2012 ανήλθαν σε €28.060 έναντι κερδών €5.652 της προηγούμενης χρήσης.

**Ίδιες μετοχές:** Η Εταιρεία εντός του 2012 προέβη σε αγορά 221.417 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €877 με μέση τιμή κτήσης €3,96 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16<sup>ης</sup> Μαρτίου 2009, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν.3604/2007. Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 η Εταιρεία κατείχε 1.147.571 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.719 με μέση τιμή κτήσης €5,86 ανά μετοχή.

### Βασικοί Δείκτες

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

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Δείκτης Ρευστότητας</b>		
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	8.0x	11.8x
<b>Δείκτης Μόχλευσης</b>		
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού (Debt to Total Assets)	12%	11%
Δάνεια προς επενδύσεις (LTV)	15%	14%
<b>Αγορά</b>		
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	€10,30	€11,18

**Fund from Operations (Κεφάλαια από την Λειτουργία)**

	31.12.2012	31.12.2011	Μεταβολή	%
Κεφάλαια από την λειτουργία ( FFO)	37.591	38.217	(626)	(1,64%)

**ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ**

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012.

**ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ**

Οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα και στο σύνολο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η αβεβαιότητα ως προς τον χειρισμό της κρίσης σε παγκόσμιο επίπεδο, η έλλειψη τραπεζικής ρευστότητας, καθώς και οι πολιτικές εξελίξεις στην γεωγραφική μας περιοχή, έχουν επηρεάσει σημαντικά, και θα συνεχίσουν να επηρεάζουν, όχι μόνο τις εταιρείες ακινήτων αλλά και το σύνολο των εμπορικών δραστηριοτήτων. Η περίοδος της ύφεσης που διανύουμε και αναμένεται να ανακοπεί προς το τέλος του 2013, χρειάζεται υπομονή και επιλεκτικές τοποθετήσεις. Περιμένουμε μία επιπλέον πίεση στην αγορά του high street retail και σε 2<sup>ης</sup> κατηγορίας κτίρια γραφείων η οποία θα εξορθολογήσει και θα σταθεροποιήσει πλέον την αγορά ως προς τα ενοίκια, ενώ θεωρούμε πλέον ότι θα παρουσιασθούν ελκυστικές επενδυτικές προτάσεις και θα επανέλθει η εταιρεία σε τροχιά ανάπτυξης του χαρτοφυλακίου της.

Η εταιρεία μας έχει μείνει 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.

**ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΡΙΣΚΑ****Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων**

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

**Επισφάλειες από μισθωτές**

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

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

## Εξωτερικοί Παράγοντες

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

## ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με του συνήθεις ορους της αγοράς. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά στην σημείωση 24 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2012.

## 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](http://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 & εξέτασης 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.

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

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

Οι ανωτέρω πρακτικές αναφέρονται εκτενέστερα στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που ακολουθεί η Εταιρεία και ο οποίος είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της [www.eurobankproperties.gr](http://www.eurobankproperties.gr)

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

#### Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

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



προβλεφθούν και μπορούν να παρέχουν εύλογη και όχι απόλυτη διαβεβαίωση για κάθε πιθανή ανακρίβεια ή ζημιά.

### **Κώδικας Δεοντολογίας**

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

### **Οργανωτική Δομή**

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

### **Καθήκοντα και Αρμοδιότητες**

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

### **Πληροφοριακά Συστήματα**

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

### **Σχεδιασμός – Παρακολούθηση**

Επαρκείς αναλυτικοί προϋπολογισμοί καταρτίζονται οι οποίοι υπόκεινται σε συνεχή παρακολούθηση.

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

### **Λογιστικό Πρόγραμμα**

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

### **Πλαίσιο Εσωτερικού Ελέγχου**

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

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

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

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

### Διαχείριση κινδύνων

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

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

- Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ 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/ΕΚ, 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/ΕΚ, 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/ΕΚ, η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας προϋποθέτει την παροχή έγκρισης από την Γ.Σ. σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κ.ν. 2190/1920. Ο διορισμός των μελών του Δ.Σ. γίνεται από την Γ.Σ. κατόπιν σχετικής πρότασης του Δ.Σ. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Δ.Σ. η απόφαση λαμβάνεται από το Δ.Σ. και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γ.Σ.
- Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ, 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 Γ.Σ., περιγραφή των δικαιωμάτων των Μετόχων & του τρόπου άσκησης τους

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

- την ημερομηνία, την ώρα και τον τόπο σύγκλησης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων,
- τους βασικούς κανόνες και τις πρακτικές συμμετοχής, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος εισαγωγής θεμάτων στην ημερήσια διάταξη και υποβολής ερωτήσεων, καθώς και των προθεσμιών εντός των οποίων τα δικαιώματα αυτά μπορούν να ασκηθούν,
- τις διαδικασίες ψηφοφορίας, τους όρους αντιπροσώπευσης μέσω πληρεξουσίου και τα χρησιμοποιούμενα έντυπα για ψηφοφορία μέσω πληρεξουσίου,

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

#### **v. Πληροφοριακά στοιχεία για το Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές του**

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

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

Η παρούσα σύνθεση του Δ.Σ. περιλαμβάνει τα ακόλουθα οκτώ (8) μέλη:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος, Εκτελεστικός Πρόεδρος  
Οδυσσεάς Αθανασίου, Α Αντιπρόεδρος μη Εκτελεστικό Μέλος  
Νικόλαος Γαλέτας, Β Αντιπρόεδρος μη Εκτελεστικό Μέλος  
Wade Burton, μη Εκτελεστικό Μέλος  
Βασίλειος Βαφειάδης, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος  
Γεώργιος Κατσιμπής, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος  
Γεώργιος Παπάζογλου, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος  
Γεώργιος Χρυσικός, Εκτελεστικό Μέλος

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

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

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

Στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου προΐσταται ο Πρόεδρος αυτού, ο οποίος δύναται να ορίζει πρόσωπο που θα ασκεί καθήκοντα Γραμματέα του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει με πλειοψηφία του αριθμού των παρόντων ή/και των νόμιμα εκπροσωπούμενων μελών του. Τα

πρακτικά των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου υπογράφονται είτε από τον Πρόεδρο αυτού, είτε από οποιονδήποτε από τους Αντιπροέδρους ή τον Γενικό Διευθυντή είτε από τον Γραμματέα του Διοικητικού Συμβουλίου, κάθε ένας εκ των οποίων δικαιούται επίσης να εκδίδει αντίγραφα και αποσπάσματα αυτών.

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

**Επιτροπή Ελέγχου**

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

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

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

**Επενδυτική Επιτροπή**

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

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

Γεώργιος Χρυσικός, Πρόεδρος  
Νικόλαος Α. Μπέρτσος, Γραμματέας,  
Wade Burton,, Μέλος  
Οδυσσέας Αθανασίου, Μέλος  
Γεώργιος Παπάζογλου, Μέλος  
Γεώργιος Κατσιμπρής, 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 στην σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών, το μέλος αυτό κωλύεται να συμμετάσχει στην συζήτηση και λήψη αποφάσεων επί παντός θέματος που αναφέρεται στις δικές του αποδοχές.
  - Η Επιτροπή 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:

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

Αναλυτικότερες πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία των ανωτέρω Επιτροπών παρέχονται στον ιστότοπο της Εταιρείας [www.eurobankproperties.gr](http://www.eurobankproperties.gr) όπου και βρίσκονται αναρτημένοι οι κανονισμοί λειτουργίας τους.

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

#### **1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 129.930.000,00 διαιρούμενο σε 61.000.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,13 η κάθε μία. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Νόμο.

#### **2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας**

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

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

Με ημερομηνία 31.12.2012, 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 REIB Europe Investments Ltd κατέχει ποσοστό 5,82%. Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου.

#### **4. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου**

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



## 5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρεία η ύπαρξη συμφωνιών μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της, με εξαίρεση την από 30.1.2006 συμφωνία μεταξύ των τότε μετόχων της Εταιρείας Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., Lamda Development A.E. και REIB Europe Investment Ltd. Στη συμφωνία αυτή, υπό ευρεία έννοια, περιορισμοί στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές μπορούν να θεωρηθούν οι προβλεπόμενοι σε αυτή κατωτέρω όροι:

- Καθεμία από τις Lamda Development A.E. και REIB Europe Investment Ltd. δικαιούται να προτείνει ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και ένα μέλος της Επενδυτικής της Επιτροπής και να αντικαθιστά οποιοδήποτε από τα προταθέντα μέλη της με νέο, εφόσον κατέχει τουλάχιστον 5% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.
- Οι αποφάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας θα λαμβάνονται μόνο με την ομόφωνη ψήφο όλων των μελών της.

Σημειώνεται ότι εάν η συμμετοχή της Lamda Development A.E. ή της REIB Europe Investment Ltd στο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειωθεί κάτω από το 5% αυτού, τότε η συμφωνία μετόχων θα λύεται για το μέτοχο αυτό, καθώς και ότι εάν η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. παύσει να είναι ο μεγαλύτερος μέτοχος της Εταιρείας, η συμφωνία αυτή θα λύεται για όλους τους μετόχους. Σημειώνεται ότι την 31.12.2012 η εταιρεία Lamda Development A.E. δεν διέθετε μετοχική συμμετοχή στην Εταιρεία και ως εκ τούτου η ανωτέρω περιγραφείσα συμφωνία μετόχων δεν ισχύει για αυτή.

## 7. Κανόνες διορισμού και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίηση του καταστατικού

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

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

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

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να προβαίνει σε αγορά ιδίων μετοχών της Εταιρείας, στο πλαίσιο απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 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 16/3/2009 απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρείας, έχει παρασχεθεί αρμοδιότητα στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου Νικόλαο Μπέρτσο και το μέλος Γεώργιο Χρυσικό όπως από κοινού προβαίνουν στην απόκτηση ιδίων μετοχών.

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

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

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

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

Με τιμή,

Μαρούσι, 11 Φεβρουαρίου 2013

**Το Διοικητικό Συμβούλιο**

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Γεώργιος Κατσιμπρής

Πρόεδρος Δ.Σ.  
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής  
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 2012, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικό 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 παρουσίας 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012 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, 12 Φεβρουαρίου 2013

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία,  
Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Κυριάκος Ριής

ΑΜ ΣΟΕΛ 12111

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ**

**31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012**

## Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	547.100	612.998	457.178	511.764
Ενσώματα πάγια στοιχεία	8	1.638	1.683	1.638	1.683
Αύλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		435	452	100	117
Συμμετοχή σε θυγατρικές	9	-	-	55.092	55.092
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		391	391	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	-	-	5.215	-
		<b>549.564</b>	<b>615.524</b>	<b>519.223</b>	<b>568.656</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	8.084	6.277	6.766	8.491
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	161.091	157.482	153.005	152.678
		<b>169.175</b>	<b>163.759</b>	<b>159.771</b>	<b>161.169</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>718.739</b>	<b>779.283</b>	<b>678.994</b>	<b>729.825</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Ιδία κεφάλαια</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	13	129.930	129.930	129.930	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	13	466.749	466.749	466.749	466.749
Ίδιες μετοχές	13	(6.719)	(5.842)	(6.719)	(5.842)
Λοιπά αποθεματικά		10.823	10.946	10.021	10.021
Κέρδη εις νέον		26.191	78.651	31.767	76.289
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b>626.974</b>	<b>680.434</b>	<b>631.748</b>	<b>677.147</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	14	67.405	81.502	34.902	38.349
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		3.097	3.418	3.097	3.418
		<b>70.502</b>	<b>84.920</b>	<b>37.999</b>	<b>41.767</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	2.389	3.287	1.005	2.121
Μερίσματα πληρωτέα		8	-	8	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		3.130	3.779	2.988	3.778
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	14	15.523	6.602	5.033	4.751
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		213	261	213	261
		<b>21.263</b>	<b>13.929</b>	<b>9.247</b>	<b>10.911</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>91.765</b>	<b>98.849</b>	<b>47.246</b>	<b>52.678</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>718.739</b>	<b>779.283</b>	<b>678.994</b>	<b>729.825</b>

## Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Κύκλος εργασιών</b>					
Εσοδα	<b>16</b>	38.870	43.529	32.346	37.064
		<b>38.870</b>	<b>43.529</b>	<b>32.346</b>	<b>37.064</b>
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	<b>7</b>	(65.687)	(32.604)	(54.375)	(30.528)
Εξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		(684)	(806)	(290)	(405)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	<b>17</b>	(1.109)	(1.216)	(930)	(1.003)
Προβλήματα έναντι επισφαλών απαιτήσεων	<b>11</b>	(498)	(195)	(666)	(195)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	<b>18</b>	(1.317)	(1.417)	(1.279)	(1.384)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων		(90)	(76)	(90)	(76)
Λοιπά έσοδα		126	115	126	115
Λοιπά έξοδα	<b>19</b>	(1.082)	(1.032)	(756)	(883)
<b>Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)</b>		<b>(31.471)</b>	<b>6.298</b>	<b>(25.914)</b>	<b>2.705</b>
Εσοδα από τόκους		8.676	8.353	8.693	8.250
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(3.095)	(3.960)	(1.493)	(1.903)
<b>Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων</b>		<b>(25.890)</b>	<b>10.691</b>	<b>(18.714)</b>	<b>9.052</b>
Φόροι	<b>20</b>	(2.170)	(5.039)	(1.408)	(3.949)
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης</b>		<b>(28.060)</b>	<b>5.652</b>	<b>(20.122)</b>	<b>5.103</b>
<b>Κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)</b>					
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	<b>22</b>	(0,47)	0,09		

## Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης</b>	<b>(28.060)</b>	<b>5.652</b>	<b>(20.122)</b>	<b>5.103</b>
<b>Λοιπά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους:</b>				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα, μετά από φόρους	(123)	155	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων/ (ζημιών)	(123)	155	-	-
<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους χρήσης</b>	<b>(28.183)</b>	<b>5.807</b>	<b>(20.122)</b>	<b>5.103</b>
<b>Τα καθαρά έσοδα/ (ζημιές) αναλογούν σε:</b>				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	(28.183)	5.807	(20.122)	5.103
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους χρήσης</b>	<b>(28.183)</b>	<b>5.807</b>	<b>(20.122)</b>	<b>5.103</b>

Οι παρούσες ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 11 Φεβρουαρίου 2013 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Στυλιανός Προμπονάς

Ευάγγελος Τέντης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής

Διευθυντής

Υπεύθυνος

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Οικονομικών Υπηρεσιών

Λογιστηρίου

## Ενοποιημένη Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(4.579)</b>	<b>11.336</b>	<b>95.734</b>	<b>699.170</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	5.652	5.652
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	(645)	800	155
<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(645)</b>	<b>6.452</b>	<b>5.807</b>
Αγορά ιδίων μετοχών	<b>13</b>	-	(1.263)	-	-	(1.263)
Μέρισμα χρήσης 2010 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(23.280)	(23.280)
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	-	255	(255)	-
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(5.842)</b>	<b>10.946</b>	<b>78.651</b>	<b>680.434</b>
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(5.842)</b>	<b>10.946</b>	<b>78.651</b>	<b>680.434</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	(28.060)	(28.060)
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	(123)	-	(123)
<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(123)</b>	<b>(28.060)</b>	<b>(28.183)</b>
Αγορά ιδίων μετοχών	<b>13</b>	-	(877)	-	-	(877)
Μέρισμα χρήσης 2011 εγκεκριμένο από τους μετόχους	<b>21</b>	-	-	-	(24.400)	(24.400)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(6.719)</b>	<b>10.823</b>	<b>26.191</b>	<b>626.974</b>



## Εταιρική Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(4.579)</b>	<b>9.761</b>	<b>93.368</b>	<b>695.229</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	5.103	5.103
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-
<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.103</b>	<b>5.103</b>
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(1.263)	-	-	(1.263)
Μέρισμα χρήσης 2010 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(23.280)	(23.280)
Μεταφορά Τακτικού αποθεματικού από συγχώνευση Θυγατρικής	-	-	-	5	-	5
Κέρδη εις νέον από συγχώνευση Θυγατρικής	-	-	-	-	1.353	1.353
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	-	255	(255)	-
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(5.842)</b>	<b>10.021</b>	<b>76.289</b>	<b>677.147</b>
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(5.842)</b>	<b>10.021</b>	<b>76.289</b>	<b>677.147</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	(20.122)	(20.122)
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-
<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(20.122)</b>	<b>(20.122)</b>
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(877)	-	-	(877)
Μέρισμα χρήσης 2011 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(24.400)	(24.400)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(6.719)</b>	<b>10.021</b>	<b>31.767</b>	<b>631.748</b>

## Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01 - 31/12/2012	01/01 - 31/12/2011	01/01 - 31/12/2012	01/01 - 31/12/2011
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
<b>Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) χρήσης</b>	<b>(28.060)</b>	<b>5.652</b>	<b>(20.122)</b>	<b>5.103</b>
Λοιπά (κέρδη)/ ζημίες	(126)	(115)	(126)	(115)
Έσοδα από τόκους	(8.676)	(8.353)	(8.693)	(8.250)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	3.095	3.960	1.493	1.903
Φόρος	20	5.039	1.408	3.949
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	7	65.687	54.375	30.528
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	90	76	90	76
<b>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</b>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(146)	(2.261)	279	(2.710)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	(560)	(1.058)	(778)	(365)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	33.474	35.544	27.926	30.119
Καταβληθέντες τόκοι	(2.959)	(3.714)	(1.474)	(1.857)
Καταβληθείς φόρος	(2.682)	(7.035)	(1.921)	(6.247)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>27.833</b>	<b>24.795</b>	<b>24.531</b>	<b>22.015</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(738)	(590)	(738)	(560)
Αγορές ακινήτων επένδυσης	7	-	(6.675)	(6.675)
Αγορές Λοιπών Παγίων	(28)	(54)	(28)	(54)
Πωλήσεις Λοιπών Παγίων	-	16	-	16
Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού	-	-	(4.315)	-
Αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εξωτερικού	-	-	2.238	-
Τόκοι εισπραχθέντες	6.871	8.079	7.081	7.922
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>6.105</b>	<b>776</b>	<b>4.238</b>	<b>649</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Αγορές ιδίων μετοχών	13	(877)	(877)	(1.263)
Αποπληρωμές δανείων	(5.175)	(31.955)	(3.165)	(29.409)
Αναληφθέντα δάνεια	-	23.000	-	23.000
Μερίσματα πληρωθέντα	21	(24.400)	(24.400)	(23.280)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>(30.452)</b>	<b>(33.498)</b>	<b>(28.442)</b>	<b>(30.952)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης</b>				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	3.486	(7.927)	327	(8.288)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	157.482	165.564	152.678	160.966
Επίδραση διακόμησης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	123	(155)	-	-
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>12</b>	<b>161.091</b>	<b>153.005</b>	<b>152.678</b>

## 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 2012.

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 Νόμου 2778/1999 από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στο Μαρούσι, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στη Λεωφόρο Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι (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 την 11 Φεβρουαρίου 2013.

### 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 τρέχουσα 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 τρέχουσα οικονομική χρήση

**ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» - μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει τις γνωστοποιήσεις για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν αποαναγνωριστεί εξ'ολοκλήρου καθώς και για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν αποαναγνωριστεί εξ'ολοκλήρου αλλά για τα οποία ο Όμιλος έχει συνεχιζόμενη ανάμιξη. Παρέχει επίσης καθοδήγηση για την εφαρμογή των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2013

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

**ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

**ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

**ΕΔΔΠΧΑ 20 «Δαπάνες απογύμνωσης υπαίθριων ορυχείων κατά το στάδιο της παραγωγής»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

**ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2012)

**ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

**ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

**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<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014. Επιτρέπεται η πρόωγη 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:

**ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»**

**ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»**

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

**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 2013)

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

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 υφίστανται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2012. Οι τροποποιήσεις αυτές εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»**

**ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»**

**ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»**

**ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»**

### 3. Λογιστικές Αρχές

#### 3.1 Συμμετοχή σε θυγατρικές

Η συμμετοχή σε θυγατρικές στις Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζεται σε κόστος κτήσης μετά την αφαίρεση τυχόν ζημιών απομείωσης. Τυχόν κόστη για την απόκτηση της θυγατρικής κεφαλαιοποιούνται και περιλαμβάνονται στο κόστος συμμετοχής.

#### 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 εξοδολογούνται.



## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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 ζημιές, εκτός αν η εν λόγω συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές πολιτικές των θυγατρικών εταιρειών έχουν αναπροσαρμοστεί, όπου χρειάστηκε, έτσι ώστε να εξασφαλισθεί η συνέπεια με τις πολιτικές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

### 3.3 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 τον Γενικό Διευθυντή ως τον κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων.

### 3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος

#### (α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίας

Στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις κάθε εταιρείας του Ομίλου αποτιμώνται στο νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η εταιρεία (το «λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα, όπως και το νόμισμα παρουσίας 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 παρουσίας μετατρέπονται στο νόμισμα παρουσίας ως εξής:

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

Κατά την ενοποίηση, οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από 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 στον λογαριασμό αποτελεσμάτων ως μέρος του κέρδους ή της ζημίας από την πώληση.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

### 3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα, ιδιόκτητα κτίρια, και κτίρια από χρηματοδοτικές μισθώσεις 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 τα κόστη δανεισμού. Τα κόστη δανεισμού που προκύπτουν για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παράγωγης ενός ακινήτου επένδυσης κεφαλαιοποιούνται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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 άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα 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 έσοδα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.



## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση εφόσον πληρούν τα κριτήρια του ΔΠΧΑ5. 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 δανείστηκαν 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 περιόδου πραγματοποίησής τους.

### 3.7 Ενσώματα πάγια στοιχεία

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

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

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

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

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

Η λογιστική αξία ενός 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 καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### 3.8 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι μισθωτής

- (i) Λειτουργική μίσθωση – μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για τις περιόδους που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις.
- (ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου ο Όμιλος αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι 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

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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 3.19 για την αναγνώριση των εσόδων από μισθώματα.

Ο Όμιλος προς το παρόν δεν 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 δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός από την υπεραξία 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 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 αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 3.14 Λοιπά αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά περιλαμβάνουν κυρίως 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 στη χρήση 2002.

### 3.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

### 3.16 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 καταχωρούνται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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

### 3.17 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 θυγατρικές 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 διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση τον ισολογισμό. Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και παθητικού δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που κατά 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 περίοδο που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε τα στοιχεία ενεργητικού ή μέρος αυτών να μπορέσουν να ανακτηθούν.

Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία έγκρισης λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (βάσει του Ελληνικού Νόμου 2778/1999), η φορολογική βάση της Εταιρείας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει του ενεργητικού της Εταιρείας και όχι βάσει των κερδών της (Σημείωση 20). Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές.

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

### 3.18 Προβλέψεις

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

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

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με κάποια από τις δεσμεύσεις που περιλαμβάνεται στην αντίστοιχη κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

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

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.

### 3.19 Αναγνώριση εσόδων

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

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

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

### 3.20 Έσοδα από τόκους

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

### 3.21 Διανομή μερισμάτων

Το διανεμητέο μέρισμα στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις στην περίοδο που εγκρίνεται η διανομή του από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

### 3.22 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 προσανξάνουν 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 τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 3.23 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

## 4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

### 4.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές 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, Eurobank Ergasias A.E.. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως, ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, τη χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών στοιχείων και την πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

#### α) Κίνδυνος αγοράς

##### i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει δραστηριότητα διεθνώς αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου έχουν αρχικά αναγνωριστεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό του νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012 και 2011 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.

##### ii) Κίνδυνος τιμών

Εκτός από τον κίνδυνο τιμών σε χρηματοοικονομικά μέσα, ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την 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, στις οποίες ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 1% (βλέπε σημείωση 5). 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 14). 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



## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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 κατά εκτίμηση +/- €782 (31/12/2011: +/- €694).

### 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.

Η συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (βλέπε σημείωση 24).

### γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>				
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (λήξη εντός ενός έτους)	8.084	6.277	6.766	8.491
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (λήξη εντός ενός έτους)	161.091	157.482	153.005	152.678
	<b>169.175</b>	<b>163.759</b>	<b>159.771</b>	<b>161.169</b>
<b>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</b>				
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Από 1 έως 2 έτη	7.460	17.113	4.441	4.693
Από 2 έως 5 έτη	31.655	26.080	12.879	15.391
Πάνω από 5 έτη	41.135	60.197	24.107	29.261
	<b>80.250</b>	<b>103.390</b>	<b>41.427</b>	<b>49.345</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)				
	2.397	3.287	1.013	2.121
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
	17.812	10.268	6.112	6.420
	<b>20.209</b>	<b>13.555</b>	<b>7.125</b>	<b>8.541</b>
	<b>100.459</b>	<b>116.945</b>	<b>48.552</b>	<b>57.886</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρος προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης (total debt ratio) κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012 και 31 Δεκεμβρίου 2011:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	82.928	88.104	39.935	43.100
Σύνολο Στοιχείων Ενεργητικού	718.739	779.283	678.994	729.825
<b>Δείκτης Μόχλευσης</b>	<b>12%</b>	<b>11%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>

## 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.

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

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

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

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή 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



## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

(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 περιόδοι, 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.

Η πτώση της αξίας του χαρτοφυλακίου στις 31.12.2012 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 αυξήθηκαν, με άμεση συνέπεια τη μείωση της παρούσας αξίας των ακινήτων.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2012, εάν οι κενές περιόδοι χωρίς ενοικιοστάσια στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση +/- 547 χαμηλότερη ή υψηλότερη.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2012, εάν 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 €14.987 χαμηλότερη ή €15.594 υψηλότερη.

γ) Επίπτωση της οικονομικής συγκυρίας στον Όμιλο

Η περίοδος που διανύει η χώρα είναι κατά γενική ομολογία μια περίοδος με μεγάλη αβεβαιότητα ως προς την εξυπηρέτηση του δημοσίου χρέους, την δημοσιονομική προσαρμογή και τις επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία αλλά και στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος μας. 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 το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο
<b>ΠΩΛΗΣΕΙΣ</b>					
Έσοδα ενοικίων	15.803	3.313	7.776	11.856	38.748
Έσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	115	-	19	(12)	122
<b>Σύνολο</b>	<b>15.918</b>	<b>3.313</b>	<b>7.795</b>	<b>11.844</b>	<b>38.870</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ</b>					
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)
<b>Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα</b>	<b>(7.161)</b>	<b>(8.190)</b>	<b>(11.005)</b>	<b>(5.847)</b>	<b>(32.203)</b>
<b>Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:</b>					
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					(32.203)
Έσοδα από τόκους					8.676
Λοιπά έξοδα					(2.489)
Λοιπά έσοδα					126
Φόροι					(2.170)
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης</b>					<b>(28.060)</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο
<b>ΠΩΛΗΣΕΙΣ</b>					
Έσοδα ενοικίων	16.235	4.242	8.492	14.381	43.350
Έσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	165	-	30	(16)	179
<b>Σύνολο</b>	<b>16.400</b>	<b>4.242</b>	<b>8.522</b>	<b>14.365</b>	<b>43.529</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ</b>					
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(10.410)	(3.494)	(6.489)	(12.211)	(32.604)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(453)	(115)	(223)	(425)	(1.216)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(446)	(46)	(132)	(182)	(806)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	-	-	(195)	-	(195)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.252)	(81)	(365)	(262)	(3.960)
<b>Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα</b>	<b>1.839</b>	<b>506</b>	<b>1.118</b>	<b>1.285</b>	<b>4.748</b>
<b>Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:</b>					
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					4.748
Έσοδα από τόκους					8.353
Λοιπά έξοδα					(2.525)
Λοιπά έσοδα					115
Φόροι					(5.039)
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης</b>					<b>5.652</b>

Β) Γεωγραφικοί τομείς

Για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	32.346	458.916
Ρουμανία	5.823	75.908
Σερβία	701	14.349
	<b>38.870</b>	<b>549.173</b>

Για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	37.064	513.564
Ρουμανία	5.826	80.462
Σερβία	639	21.107
	<b>43.529</b>	<b>615.133</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 7. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος	
	31/12/2012	31/12/2011
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>612.998</b>	<b>638.752</b>
Αγορές ακινήτων επένδυσης	-	6.675
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	33	246
Αντιλογισμός πρόβλεψης για κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίησηση/παραίωση	(244)	(71)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(65.687)	(32.604)
<b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης</b>	<b>547.100</b>	<b>612.998</b>
	Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>511.764</b>	<b>497.048</b>
Αγορές ακινήτων επένδυσης	-	6.675
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	33	217
Αντιλογισμός πρόβλεψης για κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίησηση/παραίωση	(244)	(71)
Μεταφορά ακινήτου θυγατρικής λόγω συγχώνευσης	-	38.423
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(54.375)	(30.528)
<b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης</b>	<b>457.178</b>	<b>511.764</b>

Με βάση το ΔΠΧΠ 40, η αξία αποτίμησης των ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση κατά την 31.12.2012 ανέρχεται σε €19.469 (31.12.2011: €27.208).

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών («Σ.Ο.Ε.») για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις και οι δανειακές υποχρεώσεις οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στην σημείωση 14.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 8. Ενσώματα πάγια στοιχεία

#### Όμιλος και Εταιρεία

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως:</b>			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2011	1.501	559	2.060
Προσθήκες	-	55	55
Πωλήσεις	-	(44)	(44)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	<b>1.501</b>	<b>570</b>	<b>2.071</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις:</b>			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2011	23	318	341
Πωλήσεις	-	(14)	(14)
Αποσβέσεις χρήσης	15	46	61
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	<b>38</b>	<b>350</b>	<b>388</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>1.463</b>	<b>220</b>	<b>1.683</b>
<b>Αξία κτήσεως:</b>			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012	1.501	570	2.071
Προσθήκες	-	4	4
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	<b>1.501</b>	<b>574</b>	<b>2.075</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις:</b>			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012	38	350	388
Αποσβέσεις περιόδου	15	33	48
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	<b>53</b>	<b>383</b>	<b>436</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>1.448</b>	<b>190</b>	<b>1.638</b>

### 9. Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Εδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31/12/2012	31/12/2011	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	17.240	17.240	2007-2012
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.805	11.805	2006-2012
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	2007-2012
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2009-2012
			<b>55.092</b>	<b>55.092</b>	

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 10. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στο κονδύλι των “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012 περιλαμβάνονται δάνεια μετόχων ύψους €4.315 και €900 πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού, Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A., αντίστοιχα .

Στις 31 Δεκεμβρίου 2011 τα δάνεια μετόχων ύψους €2.238 και €1.104 (συμπεριλαμβανομένων των τόκων) πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A. αντίστοιχα, εμφανίζονταν στο κονδύλι “Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις” (Σημείωση 24).

### 11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Εμπορικές απαιτήσεις		1.905	2.392	1.335	1.850
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	24	2.195	1.824	2.065	4.923
Λοιπές απαιτήσεις		3.984	2.061	3.366	1.718
<b>Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις</b>		<b>8.084</b>	<b>6.277</b>	<b>6.766</b>	<b>8.491</b>

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €861, εκ των οποίων ποσό €666 σχηματίστηκε την τρέχουσα χρήση. Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2011 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €195 οι οποίες σχηματίστηκαν τη χρήση 2011.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €1.400 εκ των οποίων ποσό €727 σχηματίστηκε την τρέχουσα χρήση. Επιπροσθέτως, περιλαμβάνεται αντιλογισμός μέρους της σχηματισθείσας πρόβλεψης προηγούμενων χρήσεων ύψους €229 κατόπιν εξόφλησης των απαιτήσεων των πελατών. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2011 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €902 εκ των οποίων €195 σχηματίστηκαν τη χρήση 2011.

Οι λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012 περιλαμβάνουν κυρίως δεδουλευμένους τόκους προθεσμιακών καταθέσεων ποσού €1.928 (31/12/2011: €0,12).

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Εμπορικές απαιτήσεις</b>				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	1.263	1.852	693	1.310
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου μη απομειωμένες:				
- μεταξύ 4 και 6 μηνών	642	540	642	540
Επισφαλείς απαιτήσεις	1.400	902	861	195
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(1.400)	(902)	(861)	(195)
	<b>1.905</b>	<b>2.392</b>	<b>1.335</b>	<b>1.850</b>



## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Ταμείο	1	1	-	-
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	161.090	157.481	153.005	152.678
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>	<b>161.091</b>	<b>157.482</b>	<b>153.005</b>	<b>152.678</b>

### 13. 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
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>60.322</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(4.579)</b>	<b>592.100</b>
Αγορά ιδίων μετοχών	(248)	-	-	(1.263)	(1.263)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>60.074</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(5.842)</b>	<b>590.837</b>
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>60.074</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(5.842)</b>	<b>590.837</b>
Αγορά ιδίων μετοχών	(221)	-	-	(877)	(877)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>59.853</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(6.719)</b>	<b>589.960</b>

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 61.000 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2011 – 61.000 χιλιάδες) με ονομαστική αξία €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 2012 προέβη σε αγορά 221.417 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €877 με μέση τιμή κτήσης €3,96 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16<sup>ης</sup> Μαρτίου 2009, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν.3604/2007. Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 η Εταιρεία κατείχε 1.147.571 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.719 με μέση τιμή κτήσης €5,86 ανά μετοχή.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2011 η Εταιρεία κατείχε 926.154 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €5.842 με μέση τιμή κτήσης €6,31 ανά μετοχή.

Η από 06 Απριλίου 2011 Τακτική Γενική Συνέλευση παρέσχε 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 0,4% επί του συνόλου των μετοχών της με αποτέλεσμα οι ίδιες μετοχές που κατέχει να ανέρχονται σε 1,6% του μετοχικού κεφαλαίου. Η Τακτική Γενική Συνέλευση στις 15 Μαρτίου 2012 παρέσχε εκ νέου άδεια στην Εταιρεία, έπειτα από σχετική απόφαση του Δ.Σ., να προβεί για ένα επιπλέον έτος και υπό τους ίδιους όρους στην απόκτηση ιδίων μετοχών επί μέγιστου ποσοστού 0,4% του μετοχικού κεφαλαίου ούτως ώστε να επιτευχθεί ο αρχικά τεθείς στόχος του 2%.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 14. Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Μακροπρόθεσμα</b>				
Τραπεζικά δάνεια	53.838	65.323	21.335	22.170
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	13.567	16.179	13.567	16.179
<b>Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>	<b>67.405</b>	<b>81.502</b>	<b>34.902</b>	<b>38.349</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα</b>				
Τραπεζικά δάνεια	13.025	4.381	2.535	2.530
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	2.498	2.221	2.498	2.221
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>	<b>15.523</b>	<b>6.602</b>	<b>5.033</b>	<b>4.751</b>
<b>Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>	<b>82.928</b>	<b>88.104</b>	<b>39.935</b>	<b>43.100</b>

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Έως 1 έτος	15.523	6.602	5.033	4.751
Από 2 έως 5 έτη	30.891	30.764	13.774	14.565
Πάνω από 5 έτη	36.514	50.738	21.128	23.784
	<b>82.928</b>	<b>88.104</b>	<b>39.935</b>	<b>43.100</b>

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

Τα πραγματικά επιτόκια που καταβλήθηκαν έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Τραπεζικά δάνεια	3,51%	4,40%	3,49%	4,22%
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	2,51%	3,13%	2,51%	3,13%

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.



## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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	
	31/12/2012	31/12/2011
Έως 1 έτος	2.808	2.763
Από 2 έως 5 έτη	10.866	12.501
Πάνω από 5 έτη	3.478	5.387
	<b>17.152</b>	<b>20.651</b>
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις	(1.087)	(2.251)
<b>Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις</b>	<b>16.065</b>	<b>18.400</b>

Παρούσα αξία ελάχιστων μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων:

	Όμιλος και Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011
Έως 1 έτος	2.498	2.221
Από 2 έως 5 έτη	10.194	11.110
Πάνω από 5 έτη	3.373	5.069
	<b>16.065</b>	<b>18.400</b>

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

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €3.960 υπέρ της Eurobank A.D. Beograd επί ακινήτου της εταιρείας Reco Real Property A.D. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στην 7-9 Terazije Street, Βελιγράδι, Σερβία.

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €9.500 υπέρ της NGB Bank Malta Limited, μέλους του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος επί ακινήτου της εταιρείας Retail Development S.A. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Ιάσιο της Ρουμανίας.

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €29.275 υπέρ της Bancpost S.A. επί ακινήτου της εταιρείας Seferc Development S.A. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας.

Τέλος, έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €29.900 υπέρ της Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. επί των ακινήτων της Εταιρείας που βρίσκονται στον Ταύρο, 25<sup>ης</sup> Μαρτίου & Θεσσαλονίκης και στην Αθήνα, Σταδίου 49.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Προμηθευτές		347	275	171	64
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα		1.634	2.525	639	1.625
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	24	408	487	195	432
<b>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</b>		<b>2.389</b>	<b>3.287</b>	<b>1.005</b>	<b>2.121</b>

### 16. Έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	38.748	43.350	32.346	37.064
Καθαρά έσοδα κοινοχρήστων	122	179	-	-
<b>Έσοδα</b>	<b>38.870</b>	<b>43.529</b>	<b>32.346</b>	<b>37.064</b>

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

Τα μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012 δεν είναι σημαντικά και δεν έχουν σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας. Την 31 Δεκεμβρίου 2011 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 συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Έως 1 έτος	39.318	45.338	32.657	39.068
Από 2 έως 5 έτη	143.422	165.379	121.014	143.233
Πάνω από 5 έτη	277.791	273.805	225.905	241.249
	<b>460.531</b>	<b>484.522</b>	<b>379.576</b>	<b>423.550</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 17. Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Έξοδα εκτιμήσεων	106	138	104	119
Έξοδα δικηγόρων και λοιπών επαγγελματιών	66	99	48	45
Χαρτόσημο και λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	74	69	74	69
Έξοδα ασφαλιστρών	338	386	292	311
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	242	180	133	136
Κοινόχρηστες δαπάνες	296	317	296	317
Λοιπά έξοδα	(13)	27	(17)	6
<b>Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα</b>	<b>1.109</b>	<b>1.216</b>	<b>930</b>	<b>1.003</b>

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Μισθωμένα ακίνητα	1.028	1.093	853	904
Μη μισθωμένα ακίνητα	81	123	77	99
	<b>1.109</b>	<b>1.216</b>	<b>930</b>	<b>1.003</b>

### 18. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	813	773	784	748
Εισφορές κοινωνικής ασφάλισης	175	166	168	160
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	71	90	69	88
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό	258	388	258	388
<b>Αμοιβές και έξοδα προσωπικού</b>	<b>1.317</b>	<b>1.417</b>	<b>1.279</b>	<b>1.384</b>

Στο κονδύλι “Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό” κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012 περιλαμβάνεται αντιλογισμός της σχηματισθείσας πρόβλεψης για πρόσθετες αμοιβές χρήσης 2011 ύψους €270 η οποία δεν διανεμήθηκε (31/12/2011, ο αντίστοιχος αντιλογισμός ανήρχετο σε €140).

Επιπλέον, την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012 περιλαμβάνεται πρόβλεψη ποσού €528 για πρόσθετες αμοιβές χρήσης 2012 το οποίο θα πληρωθεί το 2013. (31/12/2011, η αντίστοιχη πρόβλεψη ανήρχετο σε €528).

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου την 31η Δεκεμβρίου 2012 ανέρχεται σε 19 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2011, 20 άτομα).

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 19. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Αμοιβές τρίτων	458	361	157	210
Έξοδα προβολής, διαφήμισης και δημοσιεύσεων	248	214	248	214
Μη εκπιπτόμενο Φ.Π.Α.	257	283	252	283
Λοιπά	119	174	99	176
<b>Λοιπά έξοδα</b>	<b>1.082</b>	<b>1.032</b>	<b>756</b>	<b>883</b>

### 20. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Τρέχων φόρος	1.546	1.873	1.289	1.639
Λοιποί φόροι-τέλη σχετιζόμενα με ακίνητα	851	918	346	364
Ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών	(227)	1.946	(227)	1.946
Αναβαλλόμενος φόρος	-	302	-	-
<b>Φόροι</b>	<b>2.170</b>	<b>5.039</b>	<b>1.408</b>	<b>3.949</b>

Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η Εταιρεία απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος και ο φόρος καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (Ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: 10% \* (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1%)). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Οι φόροι της κλειόμενης χρήσης για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανέρχονται σε €2.170 και €1.408 αντίστοιχα.

Επιπρόσθετα, οι φόροι της κλειόμενης χρήσης για την Εταιρεία περιλαμβάνουν αντιλογισμό μέρους της πρόβλεψης της χρήσης 2011 για το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών ποσού €1.084, κατόπιν διορθώσεων στις οποίες προέβει η ΔΕΗ επί των επιφανειών και των συντελεστών χρέωσης, καθώς και αναγνώριση επιπλέον πρόβλεψης για τη χρήση 2012 για τον εν λόγω φόρο ποσού €857. Κατά τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011, περιλαμβάνεται πρόβλεψη ποσού €1.946 για τον εν λόγω φόρο.

Επιπρόσθετα, ο Όμιλος τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011 αναγνώρισε στα αποτελέσματα της χρήσης μια απομείωση αναγνωρισμένου αναβαλλόμενου φόρου ενεργητικού ποσού €302 από την εταιρεία "Reco Real Property A.D."

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικών συντελεστών 10% (Σερβία) και 16% (Ρουμανία), που ισχύουν στη κάθε χώρα αντίστοιχα. Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 21. Μερίσματα ανά Μετοχή

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

Την 15 Μαρτίου 2012, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2011 ύψους €24.400. Κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012 το συνολικό ύψος του πληρωθέντος μερίσματος στους μετόχους ανήλθε σε €24.400.

### 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 βρισκόταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου.

	Όμιλος	
	31/12/2012	31/12/2011
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	(28.060)	5.652
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	59.943	60.208
<b>Βασικά κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)</b>	<b>(0,47)</b>	<b>0,09</b>

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 Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 5 ν. 2238/1994, και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2011 ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2012. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις.

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

Η Εταιρεία έως και 31 Δεκεμβρίου 2012 είχε επενδύσει σε ακίνητα χαμηλότερο ποσοστό του ενεργητικού της από αυτό που προβλέπει η ισχύουσα νομοθεσία (άρθρο 22 παρ. α) ν. 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 3581/2007), 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 ραγδαίως επιδεινωμένου οικονομικού περιβάλλοντος το οποίο έχει επηρεάσει έντονα την αγορά ακινήτων από το 2008 και έπειτα.

### 24. 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.

Μέχρι τις 23.7.2012, η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. ήταν μέλος του Ομίλου EFG, του οποίου ενεργός μητρική εταιρεία είναι η «European Financial Group EFG (Luxembourg) S.A.». Στις 23.7.2012, από το 44,70% που κατείχε ο Όμιλος EFG μεταβιβάστηκε ποσοστό 43,55% σε δέκα νομικά πρόσωπα, ανεξάρτητα μεταξύ τους, έκαστο των οποίων απέκτησε ποσοστό 4,4%. Κατόπιν των ανωτέρω, από την 23η Ιουλίου 2012 και εφεξής, η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. έπαυσε να ανήκει στον Όμιλο EFG και να περιλαμβάνεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του τελευταίου και λειτουργεί ως ανεξάρτητη πολυμετοχική ανώνυμη εταιρεία, μη

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ελεγχόμενη από ένα ή περισσότερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Συναφώς προς τα ανωτέρω, στις 02.08.2012 τροποποιήθηκε η επωνυμία και ο διακριτικός τίτλος της Eurobank ώστε να μην περιέχει εφεξής το συνθετικό EFG, κατόπιν της από 29.06.2012 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Έσοδα</b>				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	11.465	12.606	11.465	12.606
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	7.175	8.234	3.365	3.737
	<b>18.640</b>	<b>20.840</b>	<b>14.830</b>	<b>16.343</b>

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώσεις με την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. ανέρχονται σε 29% για το 2012 (2011: 29%).

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών</b>				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.)	588	700	290	405
	<b>588</b>	<b>700</b>	<b>290</b>	<b>405</b>

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Τραπεζικά δάνεια</b>				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	387	329	51	329
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A)	904	1.400	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	46	160	-	-
Subsidiary of parent company (New Europe Funding B.V.)	90	-	-	-
<b>Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	382	544	382	544
	<b>1.809</b>	<b>2.433</b>	<b>433</b>	<b>873</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Θυγατρική του Ομίλου (Eliade Tower S.A.)	-	-	165	-
Θυγατρική του ομίλου (Retail Development S.A.)	-	-	54	54
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	6.548	4.937	6.548	4.937
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg)	48	214	48	214
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	30	8	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	158	90	48	-
	<b>6.784</b>	<b>5.249</b>	<b>6.863</b>	<b>5.205</b>

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Καθαρές ταμειακές εισροές/ (εκροές) από χρηματοδοτικές συμφωνίες</b>				
Θυγατρική του Ομίλου (Eliade Tower S.A.)	-	-	(2.077)	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A)	(1.680)	(1.680)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(2.100)	(1.869)	(2.100)	(1.869)
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	600	(170)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Funding B.V.)	(770)	-	-	-
	<b>(3.950)</b>	<b>(3.719)</b>	<b>(4.177)</b>	<b>(1.869)</b>

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	31/12/2012	31/12/2011
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	812	831
	<b>812</b>	<b>831</b>



## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Ομίλος		Εταιρεία	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</b>				
Θυγατρική του Ομίλου (Eliade Tower S.A.)	-	-	4.315	-
Θυγατρική του Ομίλου (Retail Development S.A.)	-	-	900	-
	-	-	<b>5.215</b>	-
<b>Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b>				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	1.747	1.456	1.747	1.456
Θυγατρική του Ομίλου (Eliade Tower S.A.)	-	-	66	2.238
Θυγατρική του Ομίλου (Retail Development S.A.)	-	-	32	1.104
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	448	368	220	125
	<b>2.195</b>	<b>1.824</b>	<b>2.065</b>	<b>4.923</b>
<b>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</b>				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	(5)	131	(5)	131
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	413	356	200	301
	<b>408</b>	<b>487</b>	<b>195</b>	<b>432</b>
<b>Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις</b>				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	1.767	1.929	1.767	1.929
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	484	492	484	492
	<b>2.251</b>	<b>2.421</b>	<b>2.251</b>	<b>2.421</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις</b>				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	37	-	37	-
	<b>37</b>	<b>-</b>	<b>37</b>	<b>-</b>
<b>Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	29.353	31.033	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	11.975	14.344	11.975	14.344
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	500	3.320	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Funding B.V.)	2.650	-	-	-
	<b>44.478</b>	<b>48.697</b>	<b>11.975</b>	<b>14.344</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	1.700	1.700	1.700	1.700
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	1.680	1.680	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	2.257	1.989	2.257	1.989
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	100	170	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Funding B.V.)	70	-	-	-
	<b>5.807</b>	<b>5.539</b>	<b>3.957</b>	<b>3.689</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	114.591	80.819	114.591	80.819
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	1	12.317	1	12.317
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	1.936	1.669	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	7.232	1.898	4.034	-
	<b>123.760</b>	<b>96.703</b>	<b>118.626</b>	<b>93.136</b>

θ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 25. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων δεν έχουν επέλθει σημαντικά γεγονότα που να αλλοιώνουν την οικονομική θέση της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2012.



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

Γ.Ε.ΜΗ. 00239101000  
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/352/21.9.2005  
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, ΤΚ 15124

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με την από 20.12.2007 απόφαση του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρείας και με αναλογία τρεις νέες μετοχές για κάθε δύο παλαιές, όπου έγινε βάσει των αποφάσεων των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων που πραγματοποιήθηκαν στις 3.09.2007 και 15.10.2007, αντίστοιχα, αντλήθηκαν κεφάλαια συνολικού ποσού €322.745 χιλ. (συνολικά ποσού €329.400 χιλ. μείον τα έξοδα έκδοσης ύψους €6.655 χιλ.). Από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου εκδόθηκαν 36.600.000 κοινές μετοχές με τιμή εκδόσεως €9 έκαστη, οι οποίες διανεμήθηκαν για διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. στις 24.12.2007. Η πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έγινε στις 13.12.2007. Τα αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Ενημερωτικό Δελτίο μέχρι 31.12.2012 ως ακολούθως:

**ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΞΟΔΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

Ποσό σε χιλ. €	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ						Σύνολο Διάθεσης 31/12/2012	Υπόλοιπο προς Διάθεση
		2007	2008	2009	2010	2011	2012		
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλα Επαγγελματικά ή Βιομηχανικά Έξοδα	B' Εξάμηνο 2007	52.312	45.208	50.647	1.214	6.675	-	156.056	
Επιτροπή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας «Τάυρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.»	322.745	-	-	-425	-	-	-	-425	123.115
Καταβολή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας Ουσιαστικών Εταιρειών		-	-	-	434	-	-	434	
Αποπληρωμή δανείων		30.000	13.565	-	-	-	-	43.565	
<b>Σύνολο</b>	<b>322.745</b>	<b>82.312</b>	<b>58.773</b>	<b>50.222</b>	<b>1.648</b>	<b>6.675</b>	<b>-</b>	<b>199.630</b>	<b>123.115</b>

- Σημειώσεις:
- Το τελικό ποσό των καθαρών εσόδων της έκδοσης ανήλθε σε €322.745 χιλ. Το ποσό αυτό υπερβαίνει αυτό το δηλωθέντος στο Ενημερωτικό Δελτίο Ποσό κατά €646 χιλ. λόγω μειωμένων εξόδων έκδοσης, τα οποία ανήλθαν σε €6.655 χιλ.
  - Στις 28 Δεκεμβρίου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου επένδυσης στο Κίεβο έναντι συνολικού τιμήματος €5.503 χιλ. Σύμφωνα με το προσύμφωνο, η Εταιρεία κατέβαλε το 2007 προκαταβολή ύψους €682 χιλ. Στις 15 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή του οριστικού συμβολαίου και κατέβαλε ποσό ύψους €5.069 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €245 χιλ.), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια. Στις 18 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση 2 ακινήτων με χρήση καταστήματος επί της Λεωφόρου Κηφισίας από την εταιρεία Passal Development S.A. έναντι συνολικού τιμήματος €16.272 χιλ. συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €257 χιλ. (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια). Στις 15 Απριλίου 2008, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου στα Τρίκλα έναντι συνολικού τιμήματος €3.203 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €53 χιλ.), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια.
  - Στις 8 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας διαχείρισης & εκμετάλλευσης ακινήτης περιουσίας με την επωνυμία «Καλαμπόκης Τουρς & Κάρκο Α.Ε.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Δήμο Σχηματίου του Νομού Βοιωτίας, έναντι τιμήματος €5.350 χιλ. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €3.917 χιλ., συμφωνηθέν τίμημα μείον υποχρεώσεις και δάνεια (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια). Στις 4 Ιουνίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 99,99% του μετοχικού κεφαλαίου ρουμανικής εταιρείας με την επωνυμία «Retail Development S.A.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Ιάσιο, Ρουμανία, έναντι τιμήματος €14.500 χιλ. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €4.152 χιλ., συμφωνηθέν τίμημα μείον υποχρεώσεις και δάνεια (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια). Επίσης, στις 8 Αυγούστου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση 99,99% του μετοχικού κεφαλαίου ρουμανικής εταιρείας, η οποία θα κατέχει κτίριο γραφείων στο Βουκουρέστι. Η εταιρεία στις 25 Φεβρουαρίου 2008 κατέβαλε προκαταβολή ύψους €2.263 χιλ., η οποία χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια. Ποσό ύψους € 116 χιλ. αφορά σε έξοδα κτήσεως ακινήτων (δικηγορικά, συμβολαιογραφικά, κλπ) που απέκτησε η Εταιρεία με τα αντληθέντα κεφάλαια κατά τη διάρκεια της χρήσης 2007. Τέλος, στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση ακινήτου και κατέβαλε ποσό €13.565 χιλ., το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια. Για την μεταβίβαση του ακινήτου στην εταιρεία πρόκειται να δοθούν (συμβολαιογραφικά, δικηγορικά, κ.λ.π.) ύψους €216 χιλ. τα οποία χρηματοδοτήθηκαν από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια.
  - Στις 7 Μαΐου 2008 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Τάυρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» από την Dimand A.E. με το προσύμφωνο απόκτησης των μετοχών της εταιρείας «Τάυρος Πρότυπη Ανάπτυξη ΑΕ» συμφωνηθηκε να καταβληθεί προκαταβολή €10.000 χιλ η οποία καταβλήθηκε την 1 Ιουλίου 2008. Το συνολικό τίμημα (συμπεριλαμβανομένης της προκαταβολής) έχει συμφωνηθεί στα €50.350 χιλ. για την περίπτωση που η υπό απόκτηση εταιρεία δεν θα έχει οφειλές και άλλες υποχρεώσεις προς τρίτους.
  - Στις 2 Φεβρουαρίου 2009, η Εταιρεία σύναψε συμβόλαιο αγοράς από την ICAP Group Ανώνυμη Εταιρεία – Επεγγελματική Πληροφόρηση, Σύμβουλο Διοίκησης και Υπηρεσίες προς Επιχειρήσεις κτιρίου γραφείων που βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7. Το κτίριο αποτελείται από γραφειακούς χώρους επιφάνειας 1.281,5τ.μ. και βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 238,03τ.μ. Το συνολικό τίμημα για την αγορά του ακινήτου ανήλθε σε € 4.000 χιλ έναντι εκτιμηθείσας αξίας η οποία προσδιορίστηκε στη σχετική έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών ανήλθε περίπου σε € 4.034 χιλ.
  - Στις 29 Σεπτεμβρίου 2009, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τριών καταστημάτων τεχνικού και οικιακού εξοπλισμού, μισθωμένα στην Praktiker Hellas θυγατρική της πολυεθνικής γερμανικής αλυσίδας Praktiker AG. Το τίμημα για την απόκτηση των τριών ακινήτων ανέρχεται στα €46.647 χιλ. και καταβλήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 647 χιλ.).
  - Στις 29 Δεκεμβρίου 2009 η Εταιρεία προχώρησε στην ολοκλήρωση της εξαγοράς του 100% των μετοχών της εταιρείας «Τάυρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.», ιδιοκτήτριας ενός ακινήτου. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας «Τάυρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» ανήλθε στο ποσό των € 9,6εκ. Οι καθαρές υποχρεώσεις της εταιρείας ανέρχονται σε € 27,4 εκ. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανέρχεται στα € 39,1 εκ. Ποσό € 425 χιλ. επιστράφηκε στην Εταιρεία από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας «Τάυρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.»
  - Στις 30 Απριλίου 2010 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τμήματος του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7, στην Αθήνα. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε ισόγειο πλέον χώρων βοηθητικής χρήσης συνολικής επιφάνειας 385 τμ και 36 θέσεις στάθμευσης σε τρία υπόγεια επίπεδα. Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε 1,214 εκ ευρώ (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 14 χιλ.). Σύμφωνα με εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ) η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 1,300 εκ ευρώ.
  - Στις 27 Σεπτεμβρίου 2010 ποσό €250 χιλ που αφορούσε κατασκευαστικές εργασίες για την Εταιρεία «Reco Real Property ΑΔ» πληρώθηκε από τον αγοραστή και βάσει σύμβασης προστέθηκε στο τελικό τίμημα για την αγορά της εταιρείας και αύξησε το κόστος συμμετοχής. Στις 10 Δεκεμβρίου 2010 ποσό €184 χιλ. το οποίο είχε μείσει το αρχικό τίμημα της εξαγοράς της Εταιρείας «Τάυρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» για τυχόν μελλοντικά κόστη επιστράφηκε στην πωλήτρια Εταιρεία.
  - Στις 13 Μαΐου 2011, η εταιρεία προχώρησε στην αγορά τμήματος των ακινήτων που βρίσκονται επί της οδού Οδώνος 8 και 10, στην Πλατεία Συντάγματος. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε συνολικά 1.314 τμ γραφειακών χώρων στον 2ο και 3ο όροφο και 451,5 τμ βοηθητικών χώρων στα παραπάνω ακίνητα. Οι χώροι των γραφείων είναι μισθωμένα από την EFG Eurobank Ergasias Α.Ε ενώ οι βοηθητικοί χώροι από την Lamda Estate Development. Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε € 6.675 εκ(συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 102 χιλ.).
  - Σύμφωνα με το ενημερωτικό δελτίο της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της 15ης Νοεμβρίου 2007, το μεγαλύτερο μέρος των αντληθέντων κεφαλαίων είχαν προσδιοριστεί να χρησιμοποιηθούν εντός 24 μηνών από την τελική κάλυψη της αύξησης. Έκτοτε, ποσό 123.115 χιλ. δεν έχει χρησιμοποιηθεί ακόμα εξαιτίας έλλειψης κατάλληλων επενδυτικών ευκαιριών.
  - Το υπόλοιπο προς διάθεση ύψους €123.115 χιλ. έχει τοποθετηθεί προσωρινά σε βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (προθεσμιακές καταθέσεις) όπως αναφέρεται στην Ετήσια Εννοπινημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2012.

Μαρούσι, 11 Φεβρουαρίου 2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Α. ΜΠΕΡΤΣΙΟΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΗ 023829

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΡΥΣΙΚΟΣ  
Α.Δ.Τ. Ν 161578

ΣΥΛΛΙΑΝΟΣ ΠΡΟΜΠΟΝΑΣ  
Α.Δ.Τ. Σ 722634

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

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

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

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

**Ευρήματα:**

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

β) Το περιεχόμενο της Έκθεσης περιλαμβάνει τις καλύτερες πληροφορίες που προβλέπονται για το σκοπό αυτό από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών, καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς και είναι συνεπές με τα αναφερόμενα στο οικείο Ενημερωτικό Δελτίο και τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα στην σημείωση 11 της επισυναπτόμενης Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων.

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

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεών της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2012 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2012, για τις οποίες εκδόσαμε ξεχωριστή έκθεση ελέγχου, με ημερομηνία 12 Φεβρουαρίου 2013.

Αθήνα, 12 Φεβρουαρίου 2013  
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

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

Κυριάκος Ριπής  
ΑΜ ΣΟΕΛ  
12111









Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	17/08/2012
	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	20/08/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	20/08/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας ν3556/2007	22/08/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε Δικαιώματα ψήφου	22/08/2012
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αγορά πακέτου μετοχών της Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ από την Fairfax Financial Holdings Limited.	22/08/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	23/08/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε Δικαιώματα ψήφου	24/08/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	28/08/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	30/08/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	31/08/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	04/09/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	05/09/2012
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πρόσκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 27.09.2012	05/09/2012
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πληροφοριακό υλικό Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης στις 27.09.2012	05/09/2012
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Εξουσιοδότηση για συμμετοχή στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων στις 27.09.2012	05/09/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	06/09/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	10/09/2012
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στο Ετήσιο Road Show στο Λονδίνο	07/09/2012
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Συμμετοχή της Eurobank Properties στο Ετήσιο Ελληνικό Road Show στο Λονδίνο	10/09/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	11/09/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	12/09/2012
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Φορολογικό πιστοποιητικό χρήσεως 2011	12/09/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	17/09/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	18/09/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	19/09/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	20/09/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	21/09/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	24/09/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	25/09/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	27/09/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	28/09/2012
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση Αποφάσεων της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 27.09.2012	28/09/2012
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Νέα Συγκρότηση Δ.Σ.-Καθορισμός εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών	28/09/2012
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Παρουσίαση της Εταιρείας στην Ένωση Θεσμικών Επενδυτών	28/09/2012
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στην Ένωση Θεσμικών Επενδυτών	28/09/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	01/10/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	02/10/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	03/10/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	04/10/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/10/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	15/10/2012
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΗΣ EUROBANK PROPERTIES ΣΤΟ ΠΡΩΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ INVESTMENT FORUM ΣΤΗ ΝΕΑ ΥΟΡΚΗ	15/10/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/10/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	17/10/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	18/10/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	22/10/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	23/10/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	24/10/2012
Οικονομικό Ημερολόγιο	Μεταβολή Οικονομικού Ημερολογίου-Ημερομηνία Ανακοίνωσης Αποτελεσμάτων Εννεαμήνου 2012	25/10/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	30/10/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	31/10/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	02/11/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	05/11/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	06/11/2012
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30.09.2012	Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες & Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις 30.09.2012	07/11/2012



Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30.09.2012	Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 01 Ιανουαρίου 2012 έως 30 Σεπτεμβρίου 2012	07/11/2012
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αποτιμησιακές ζημιές για την Eurobank Properties στο εννεάμηνο. Σταθερά τα κέρδη προ αποτίμησης.	07/11/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	07/11/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/11/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	09/11/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	12/11/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	13/11/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	14/11/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	29/11/2012
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Εκλογή νέου μέλους Επενδυτικής Επιτροπής	13/12/2012
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	14/12/2012