



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011

σελίδες

A. ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	4
B. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	5
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	16
Γ ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	18
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	19
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	20
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ.....	21
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	22
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	23
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	24
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	25
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ.....	25
2.1 Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων	25
Συγκριτικά στοιχεία.....	25
3. ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ.....	28
3.1 Συμμετοχή σε θυγατρικές.....	28
3.2 Ενοποίηση.....	28
3.3 Λειτουργικοί Τομείς.....	29
3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος.....	29
3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	29
3.6 Δαπάνες δανεισμού.....	30
3.7 Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	31
3.8 Μισθώσεις.....	31
3.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	32
3.10 Ασώματα πάγια στοιχεία.....	32
3.11 Εμπορικές απαιτήσεις.....	32
3.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	32
3.13 Μετοχικό κεφάλαιο	32
3.14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	32
3.15 Τραπεζικά δάνεια	32
3.16 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία	32
3.17 Προβλέψεις	33
3.18 Αναγνώριση εσόδων.....	33
3.19 Έσοδα από τόκους.....	34
3.20 Διανομή μερισμάτων	34
3.21 Έξοδα από Τόκους	34
3.22 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
5.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	37
6. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	38
7. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	40
8. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	41
9. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	41
10. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	42
11. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	42
12. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	43

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011

13.	ΔΑΝΕΙΑ, ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	43
14.	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	45
15.	ΈΣΟΔΑ	45
16.	ΛΟΙΠΑ ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	46
17.	ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	46
18.	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	47
19.	ΦΟΡΟΙ	47
20.	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	48
21.	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	48
22.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	48
23.	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	48
24.	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	51

Δ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2011 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

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^η Δεκεμβρίου 2011, 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.

Αθήνα, 01 Φεβρουαρίου 2012

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Βασίλειος Βαφειάδης

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 2011**

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 2011. 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 2011, 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 2011, ήταν μια δύσκολη κατά γενική ομολογία χρονική 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. Παρά την δύσκολη οικονομική συγκυρία, ο Όμιλος κατάφερε να διατηρήσει σε υψηλά επίπεδα την λειτουργική του κερδοφορία, διατηρώντας σταθερά τα έσοδα του και κυρίως επιτυχαίνοντας για άλλη μια φορά σοβαρή μείωση των λειτουργικών δαπανών. Η Εταιρεία παρέμεινε πιστή στην στρατηγική της διατηρώντας υψηλά τα επενδυτικά της standards πραγματοποιώντας μόνο μια μικρή σχετικά επένδυση σε υψηλής ποιότητας γραφειακούς χώρους.

Στο 2011 χαρακτηρίστηκε από την πτωτική τάση στις αξίες των ακινήτων στο εσωτερικό με αποτέλεσμα η εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου μας να είναι μικρότερη κατά €32.604. Στις υπόλοιπες χώρες που δραστηριοποιείται η Εταιρεία μας οι αξίες των ακινήτων παρέμειναν χονδρικά σταθερές στο επίπεδο της 31/12/2010. Τα αποτελέσματα της Εταιρείας επιβαρυνθήκαν επιπλέον από των ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών ύψους €1.946.

Την 31/12/2011 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 56 ακίνητα. Τα περισσότερα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας βρίσκονται στην Ελλάδα, 38 εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών, 12 βρίσκονται σε άλλες μεγάλες πόλεις της Ελλάδας. Στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, η Εταιρεία κατέχει δύο (2) εμπορικά ακίνητα στην Σερβία, τρία (3) στην Ρουμανία και ένα (1) στην Ουκρανία.

Την 31/12/2011, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε περίπου 329.695τ.μ. με εύλογη αξία €612.998 όπως αποτιμήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για την χρήση 2011 ανέρχεται €43.529 έναντι €43.640 (μη συμπεριλαμβανομένου του ποσού των €570 από πωλήσεις τριών επενδυτικών ακινήτων) παρουσιάζοντας μείωση €111 ή 0,25%.

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 2011 ανήλθαν σε €32.604 έναντι ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία €27.255 της προηγούμενης χρήσης. Η πτώση που εμφανίζεται στην αποτίμηση του χαρτοφυλακίου θεωρείται εύλογη δεδομένων των μακροοικονομικών προβλημάτων στην πραγματική οικονομία και στον κλάδο του real estate.

Λειτουργικά Κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για της χρήση 2011 ανήλθαν σε €6.298 έναντι €11.603 της προηγούμενης χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, λοιπά έσοδα και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων ανήλθαν σε ποσό € 38.787 έναντι ποσού €38.200, της προηγούμενης χρήσης, μια αύξηση ποσού €587 ή 1,5%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην μείωση των λειτουργικών εξόδων λόγω της συνολικής πολιτικής μείωσης κόστους που ακολουθεί η Εταιρεία καθώς και των εξόδων συμβουλευτικών υπηρεσιών λόγω της επιτυχημένης αναδιαπραγμάτευσης των όρων των συμβάσεων με τους συμβούλους.

Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2011 ανήλθαν σε €8.353 έναντι €6.899 της προηγούμενης χρήσης, μια αύξηση ποσού €1.454 ή 21%. Η αύξηση αυτή αντικατοπτρίζει την εικόνα των καταθετικών επιτοκίων κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2011 ανήλθαν σε €3.960 έναντι €2.893 της προηγούμενης χρήσης, μια αύξηση ποσού €1.067 ή 37%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα έξοδα του δάνειου του ακινήτου της Εταιρείας στον Ταύρο τα οποία κατά το πρώτο εξάμηνο της προηγούμενης χρήσης είχαν κεφαλαιοποιηθεί, το αυξημένο επιτόκιο αναφοράς καθόλη τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, καθώς και στην αύξηση των spreads μετά το δεύτερο τρίμηνο του 2010 κυρίως στα δάνεια των θυγατρικών του εξωτερικού.

Φόροι: Οι φόροι για τον Όμιλο που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2011 ανήλθαν σε €5.039 έναντι €7.608 της προηγούμενης χρήσης, μια μείωση ποσού €2.569 ή 34%. Η μείωση αυτή οφείλεται στο γεγονός ότι στην αντίστοιχη χρήση του 2010 ο Όμιλος επιβαρύνθηκε με έκτακτη εισφορά του Νόμου 3845/2010 και συγκεκριμένα με ποσού €4.380 καθώς και προσθετό φόρο από την περαίωση βάση του ν.3888/2010 των φορολογικών υποχρεώσεων της εταιρείας ΕΛΔΕΠΑ πόσου €796.

Η μείωση του εξόδου μετριάστηκε από την επιβολή φόρου ποσού €1.946 που αφορά στο ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών βάση του Νόμου 4021/11. Επιπρόσθετα ο Όμιλος αναγνώρισε στα αποτελέσματα της χρήσης 2011 μια απομείωση αναγνωρισμένου αναβαλλόμενου φόρου ενεργητικού ποσού €302 από την εταιρεία «Reco Real Property A.D.»

Όπως αναφέρεται στην σημείωση 19 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Καταστάσεων, η Εταιρεία φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα.

Καθαρά κέρδη μετά από φόρους: Συνέπεια των παραπάνω, τα καθαρά κέρδη της χρήσης 2011 ανήλθαν σε €5.652 έναντι €8.001 της προηγούμενης χρήσης μια μείωση ποσού €2.349 ή 29%.

Ίδιες μετοχές: Η Εταιρεία εντός του 2011 προέβη σε αγορά 247.808 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €1.263 με μέση τιμή κτήσης €5,09 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16 Μαρτίου 2009, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 παρ. 5 έως 13 και επόμενα του Κ.Ν. 2190/1920, πριν την τροποποίησή του από το Ν.3604/2007. Στις 31 Δεκεμβρίου 2011 η Εταιρεία κατείχε 926.154 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €5.842 με μέση τιμή κτήσης €6,31 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:

	31.12.2011	31.12.2010
Δείκτης Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	9.4x	3.5x
Δείκτης Μόχλευσης		
Υποχρεώσεις Προς Σύνολο Ενεργητικού (Debt to Total Assets)	13%	14%
Δάνεια προς επενδύσεις (LTV)	14%	15%

Αγορά

Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	€11,18	€11,49
--	--------	--------

Fund from Operations (Κεφάλαια από την Λειτουργία)

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

	31.12.2011	31.12.2010	Μεταβολή	%
Κεφάλαια από την λειτουργία (FFO)	38.217	35.234	2.983	8,47%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

Την 12 Μαΐου 2011, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τμήματος των ακινήτων που βρίσκονται επί της οδού Όθωνος 8 και 10, στην Πλατεία Συντάγματος. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε συνολικά 1.314 τ.μ. γραφειακών χώρων στον 2ο και 3ο όροφο και 451,5 τ.μ. βοηθητικών χώρων στα παραπάνω ακίνητα. Οι χώροι των γραφείων είναι μισθωμένοι από την EFG Eurobank Ergasias, ενώ οι βοηθητικοί χώροι από την Lamda Estate Development. Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε €6.675 (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 102). Σύμφωνα με εκτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε € 6.748.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Είναι αναμφίβολο ότι σε μία περίοδο όπου το Ευρωπαϊκό Real Estate δείχνει σημάδια σταθεροποίησης, οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα έχουν επηρεάσει σημαντικά όχι μόνο τις εταιρείες ακινήτων αλλά και το σύνολο των εμπορικών δραστηριοτήτων. Η περίοδος της ύφεσης που διανύουμε χρειάζεται υπομονή και επιλεκτικές τοποθετήσεις. Περιμένουμε μία επιπλέον πίεση στην αγορά του high street retail και σε 2ης κατηγορίας κτίρια γραφείων, ενώ θεωρούμε ότι κατά τη διάρκεια του 2ου εξαμήνου του 2012 θα παρουσιασθούν ελκυστικές επενδυτικές προτάσεις.

Η Εταιρεία μας έχει μείνει σταθερά προσανατολισμένη στο 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 2%.

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 συμβουλευούν 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 23 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011.

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει θεσπίσει Επιτροπή Αποδοχών στην οποία έχει εκχωρήσει την αρμοδιότητα εξέτασης καθορισμού της πολιτικής παροχών του προσωπικού της Εταιρείας.

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

iii. 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

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

- Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK εμπεριέχονται ήδη σε άλλο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ 7 του ν.3556/2007.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (δ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, δεν υφίστανται κανενός είδους τίτλοι της Εταιρείας οι οποίοι να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (στ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, δεν υφίσταται κανενός είδους περιορισμός στα δικαιώματα ψήφου.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (η) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας προϋποθέτει την παροχή έγκρισης από 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/EK, εμπεριέχονται ήδη σε άλλο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ 7 του ν.3556/2007.

v. 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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011

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 μετόχων 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^α).

vi. 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 επτά (7) μέλη:

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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011

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 Αντιπρόεδρου, 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 εγκύρως, 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 Αντιπρόεδρους 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 Γαλέτας, Γραμματέας
Οδυσσεάς Αθανασίου, Μέλος
Γεώργιος Παπάζογλου, Μέλος
Γεώργιος Κατσιμπής, Μέλος
Νικόλαος Α. Μπέρτσος, Μέλος

Επιτροπή Αποδοχών

- Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας εκχωρεί στην Επιτροπή Αποδοχών την αρμοδιότητα εξέτασης καθορισμού της πολιτικής παροχών του προσωπικού της Εταιρείας. Ειδικότερα, Η Επιτροπή Αποδοχών 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.
- Η επιτροπή αποτελείται από τρία (3) μέλη, η πλειονότητα των οποίων είναι μη εκτελεστικά. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών 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 Αποδοχών συγκαλείται με πρόσκληση του Προέδρου και συνεδριάζει όσες φορές κρίνεται αναγκαίο, τουλάχιστον μια φορά το χρόνο.

Η παρούσα σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών 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 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 31.12.2011, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. κατέχει ποσοστό 55,56% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η Lamda Development A.E. κατέχει ποσοστό 14,78% 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 μετόχων της Εταιρείας Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., Lamda Development A.E. και REIB Europe Investment Ltd. Στη συμφωνία αυτή, υπό ευρεία έννοια, περιορισμοί στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές μπορούν να θεωρηθούν οι προβλεπόμενοι σε αυτή κατωτέρω όροι:

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

Σημειώνεται ότι εάν η συμμετοχή της Lamda Development A.E. ή της REIB Europe Investment Ltd στο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειωθεί κάτω από το 5% αυτού, τότε η συμφωνία μετόχων θα λύεται για το μέτοχο αυτό, καθώς και ότι εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. παύσει να είναι ο μεγαλύτερος μέτοχος της Εταιρείας, η συμφωνία αυτή θα λύεται για όλους τους μετόχους.

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

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

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

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

Με την από 13.03.2008 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας εξουσιοδοτήθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 14 του κ.ν. 2190/1920, για πέντε (5) έτη, να θεσπίζει πρόγραμμα διάθεσης δικαιωμάτων προαίρεσεως αγοράς μετοχών, σύμφωνα με την παρ. 13 του άρθρου 13 του κ.ν. 2190/1920, στο προσωπικό και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών, αυξάνοντας ενδεχομένως το μετοχικό κεφάλαιο και εκδίδοντας νέες μετοχές. Η απόφαση δεν έχει υλοποιηθεί μέσα στη χρήση λόγω 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 6.04.2011 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.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011

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, 01 Φεβρουαρίου 2012

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Πρόεδρος Δ.Σ.
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Γεώργιος Χρυσικός

Γενικός Διευθυντής
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Βασίλειος Βαφειάδης

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 εταιρίας “Eurobank Properties – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας” και των θυγατρικών της, που αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο Ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2011, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη 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 δικλείδες, 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 δικλείδες 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 δικλείδων 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^η Δεκεμβρίου 2011 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 Κ.Ν 2190/1920.
- β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις ανωτέρω ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν 2190/1920.

Αθήνα, 3 Φεβρουαρίου 2012

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Μάριος Ψάλτης

ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ

31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011

Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	612.998	638.752	511.764	497.048
Ενσώματα πάγια στοιχεία	8	1.683	1.719	1.683	1.719
Άυλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		452	356	117	21
Συμμετοχή σε θυγατρικές	9	-	-	55.092	64.951
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		391	683	-	-
		615.524	641.510	568.656	563.739
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10	6.277	4.017	8.491	5.739
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	157.482	165.564	152.678	160.160
		163.759	169.581	161.169	165.899
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		779.283	811.091	729.825	729.638
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ιδία κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	12	129.930	129.930	129.930	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	12	466.749	466.749	466.749	466.749
Αγορά ιδίων μετόχων		(5.842)	(4.579)	(5.842)	(4.579)
Λοιπά αποθεματικά		10.388	10.778	9.463	9.203
Αποθεματικό αναπροσαρμογής		558	558	558	558
Κέρδη εις νέο		78.651	95.734	76.289	93.368
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		680.434	699.170	677.147	695.229
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	13	81.502	64.138	38.349	18.363
		81.502	64.138	38.349	18.363
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	6.744	7.762	5.776	5.501
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		3.779	6.924	3.778	6.690
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	13	6.824	33.097	4.775	3.855
		17.347	47.783	14.329	16.046
Σύνολο Υποχρεώσεων		98.849	111.921	52.678	34.409
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		779.283	811.091	729.825	729.638

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα	15	43.529	43.640	37.064	35.578
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	570	-	570
		43.529	44.210	37.064	36.148
Καθαρή (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	(32.604)	(27.255)	(30.528)	(18.751)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		(806)	(1.179)	(406)	(782)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	(1.216)	(1.310)	(1.003)	(1.047)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	10	(195)	(110)	(195)	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	(1.417)	(1.435)	(1.384)	(1.418)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων		(76)	(66)	(76)	(66)
Λοιπά έσοδα		115	88	116	86
Λοιπά έξοδα	18	(1.032)	(1.340)	(883)	(1.018)
Λειτουργικά κέρδη		6.298	11.603	2.705	13.152
Έσοδα από τόκους		8.353	6.899	8.250	6.812
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(3.960)	(2.893)	(1.903)	(444)
Κέρδη προ φόρων		10.691	15.609	9.052	19.520
Φόροι	19	(5.039)	(7.608)	(3.949)	(6.926)
Καθαρά κέρδη χρήσης		5.652	8.001	5.103	12.594
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
-Βασικά και Προσαρμοσμένα	21	0,09	0,13	0,08	0,21

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Καθαρά Κέρδη χρήσης	5.652	8.001	5.103	12.594
Λοιπά έσοδα μετά από φόρους :				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα , μετά από φόρους	155	179	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων	155	179	-	-
Συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους	5.807	8.180	5.103	12.594
Τα καθαρά έσοδα χρήσης που αναλογούν σε:				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρίας	5.807	8.180	5.103	12.594
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους	5.807	8.180	5.103	12.594

Οι παρούσες ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 01 Φεβρουαρίου 2012 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Πρόεδρος Δ.Σ.	Γενικός Διευθυντής Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	Υπεύθυνος Λογιστηρίου
Νικόλαος Α. Μπέρτσος	Γεώργιος Χρυσικός	Στυλιανός Προμπονάς	Ευάγγελος Τέντης

Ενοποιημένη Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Αγορά Ιδίων Μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2010		129.930	466.749	(2.577)	9.893	122.449	726.444
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	-	8.001	8.001
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές		-	-	-	816	(637)	179
Συνολικά έσοδα χρήσης		-	-	-	816	7.364	8.180
Αγορά Ιδίων Μετοχών		-	-	(2.002)	-	-	(2.002)
Μέρισμα χρήσης 2009 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	-	(24.403)	(24.403)
Προμέρισμα χρήσης 2010 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	-	-	(9.049)	(9.049)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	-	627	(627)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010		129.930	466.749	(4.579)	11.336	95.734	699.170
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2011		129.930	466.749	(4.579)	11.336	95.734	699.170
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	-	5.652	5.652
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές		-	-	-	(645)	800	155
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) χρήσης		-	-	-	(645)	6.452	5.807
Αγορά Ιδίων Μετοχών	12	-	-	(1.263)	-	-	(1.263)
Μέρισμα χρήσης 2010 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	-	-	(23.280)	(23.280)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	-	255	(255)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011		129.930	466.749	(5.842)	10.946	78.651	680.434

Εταιρική Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Αγορά Ιδίων Μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2010		129.930	466.749	(2.577)	9.124	114.955	718.181
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	-	12.594	12.594
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα χρήσης		-	-	-	-	12.594	12.594
Αγορά Ιδίων Μετοχών		-	-	(2.002)	-	-	(2.002)
Μεταφορά Τακτικού αποθεματικού από συγχώνευση Θυγατρικής		-	-	-	10	-	10
Ζημιά εις νέον από συγχώνευση Θυγατρικής		-	-	-	-	(102)	(102)
Μέρισμα χρήσης 2009 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	-	(24.403)	(24.403)
Προμέρισμα χρήσης 2010 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	-	-	(9.049)	(9.049)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	-	627	(627)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010		129.930	466.749	(4.579)	9.761	93.368	695.229
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2011		129.930	466.749	(4.579)	9.761	93.368	695.229
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	-	5.103	5.103
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα χρήσης		-	-	-	-	5.103	5.103
Αγορά Ιδίων Μετοχών	12	-	-	(1.263)	-	-	(1.263)
Μεταφορά Τακτικού αποθεματικού από συγχώνευση Θυγατρικής		-	-	-	5	-	5
Κέρδη εις νέον από συγχώνευση Θυγατρικής		-	-	-	-	1.353	1.353
Μέρισμα χρήσης 2010 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	-	-	(23.280)	(23.280)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	-	255	(255)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011		129.930	466.749	(5.842)	10.021	76.289	677.147

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος χρήσης	5.652	8.001	5.103	12.594
Προσαρμογές για:				
Λοιπά (κέρδη)	(115)	(88)	(116)	(86)
Προβλέψεις	-	(477)	-	(477)
Έσοδα από τόκους	(8.353)	(6.899)	(8.250)	(6.812)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	3.960	2.893	1.903	444
Φόρος	19	5.039	3.949	6.926
Μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	7	32.604	30.528	18.751
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων		76	76	66
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(2.260)	(2.709)	851
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(1.059)	(366)	(1.066)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		35.544	34.970	30.118
Καταβληθέντες τόκοι		(3.714)	(2.659)	(1.856)
Καταβληθείς φόρος		(7.035)	(4.744)	(6.247)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		24.795	27.567	22.015
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(590)	(1.007)	(560)
Αγορές ακινήτων επένδυσης (Καταβολές) από τον τελικό υπολογισμό της αξίας θυγατρικών Εταιρειών	7	(6.675)	(1.219)	(6.675)
Αγορές Λοιπών Παγίων		-	(434)	-
Πωλήσεις Λοιπών Παγίων		(54)	(72)	(72)
Πωλήσεις ακινήτων επένδυσης		16	-	16
Τόκοι εισπραχθέντες		-	6.850	-
Τόκοι εισπραχθέντες		8.079	6.890	7.922
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		776	11.008	649
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αγορές ιδίων μετοχών	12	(1.263)	(2.002)	(2.002)
Αναληφθέντα Δάνεια	13	23.000	-	23.000
Αποπληρωμές δανείων	13	(31.955)	(4.226)	(29.409)
Μερίσματα πληρωθέντα		(23.280)	(33.452)	(23.280)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(33.498)	(39.680)	(30.952)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης		(7.927)	(1.105)	(8.288)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		165.564	166.848	160.966
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(155)	(179)	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	11	157.482	165.564	152.678

Τα ταμειακά διαθέσιμα έναρξης χρήσης 2011 της Εταιρείας συμπεριλαμβάνουν διαθέσιμα ποσού €806 από την συγχώνευση της θυγατρικής «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη» με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31 Ιουλίου 2010 (Σημείωση 9).

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 την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2011.

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 (ΑΡ.Μ.Α.Ε. 365/06/Β/86/2), Ελλάδα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι παρούσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι οικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 01 Φεβρουαρίου 2012.

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 5.1).

Συγκριτικά στοιχεία

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

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

ΔΛΠ 24 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η παρούσα τροποποίηση επιχειρεί να μειώσει τις γνωστοποιήσεις των συναλλαγών ανάμεσα σε συνδεδεμένα μέρη δημοσίου (government-related entities) και να αποσαφηνίσει την έννοια του συνδεδεμένου μέρους. Συγκεκριμένα, καταργείται η υποχρέωση των συνδεδεμένων μερών δημοσίου να γνωστοποιήσουν τις λεπτομέρειες όλων των συναλλαγών με το δημόσιο και με άλλα συνδεδεμένα μέρη δημοσίου, αποσαφηνίζει και απλοποιεί τον ορισμό του συνδεδεμένου μέρους και επιβάλλει τη γνωστοποίηση όχι μόνο των σχέσεων, των συναλλαγών και των υπολοίπων ανάμεσα στα συνδεδεμένα μέρη αλλά και των δεσμεύσεων τόσο στις ατομικές όσο και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει επεξηγήσεις σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο ορισμένα δικαιώματα πρέπει να ταξινομηθούν. Συγκεκριμένα, δικαιώματα, δικαιώματα προαίρεσης ή δικαιώματα αγοράς μετοχής για την απόκτηση συγκεκριμένου αριθμού ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας για ένα συγκεκριμένο ποσό οποιουδήποτε νομίσματος αποτελούν συμμετοχικούς τίτλους εάν η οικονομική οντότητα προσφέρει αυτά τα δικαιώματα, δικαιώματα προαίρεσης ή δικαιώματα αγοράς μετοχής αναλογικά σε όλους τους υφιστάμενους μετόχους της ίδιας κατηγορίας των ιδίων, μη παραγώγων, συμμετοχικών τίτλων. Η συγκεκριμένη τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΕΔΔΠΧΑ 19 «Διαγραφή Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων με συμμετοχικούς τίτλους»

Η Διερμηνεία 19 αναφέρεται στο λογιστικό χειρισμό από την οικονομική οντότητα που εκδίδει συμμετοχικούς τίτλους σε έναν πιστωτή, προκειμένου να διακανονιστεί, ολόκληρη ή εν μέρει, μια χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η διερμηνεία αυτή δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

ΕΔΔΠΧΑ 14 (Τροποποίηση) «Όρια Περιουσιακών Στοιχείων Καθορισμένων Παροχών, Ελάχιστο Απαιτούμενο Σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους»

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε περιορισμένες περιπτώσεις: όταν η οικονομική οντότητα υπόκειται σε ελάχιστο απαιτούμενο σχηματισμένο κεφάλαιο και προβαίνει σε πρόωρη καταβολή των εισφορών για κάλυψη αυτών των απαιτήσεων. Οι τροποποιήσεις αυτές επιτρέπουν σε μία τέτοια οικονομική οντότητα να αντιμετωπίσει το όφελος από μια τέτοια πρόωρη πληρωμή ως περιουσιακό στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2010 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 2010. Εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις παρέχουν επιπρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με: (α) συμφωνίες ενδεχόμενου τιμήματος που προκύπτουν από συνενώσεις επιχειρήσεων με ημερομηνίες απόκτησης που προηγούνται της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 (2008), (β) την επιμέτρηση της μη ελέγχουσας συμμετοχής, και (γ) λογιστική αντιμετώπιση των συναλλαγών πληρωμής που βασίζονται σε αξίες μετοχών και που αποτελούν μέρος μιας επιχειρηματικής συνένωσης, συμπεριλαμβανομένων των επιβραβεύσεων που βασίζονται σε αξίες μετοχών και που δεν αντικαταστάθηκαν ή εκούσια αντικαταστάθηκαν.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν πολλαπλές διευκρινίσεις σχετικά με τις γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών μέσων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι οικονομικές οντότητες μπορούν να παρουσιάζουν την ανάλυση των συστατικών στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων είτε στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων είτε στις σημειώσεις.

ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι τροποποιήσεις των ΔΛΠ 21, ΔΛΠ 28 και ΔΛΠ 31 που απορρέουν από την αναθεώρηση του ΔΛΠ 27 (2008) πρέπει να εφαρμόζονται μελλοντικά.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά»

Η τροποποίηση δίνει μεγαλύτερη έμφαση στις αρχές γνωστοποίησης που πρέπει να εφαρμόζονται σε σχέση με σημαντικά γεγονότα και συναλλαγές, συμπεριλαμβανομένων των μεταβολών αναφορικά με επιμετρήσεις στην εύλογη αξία, καθώς και στην ανάγκη επικαιροποίησης των σχετικών πληροφοριών από την πιο πρόσφατη ετήσια έκθεση.

ΕΔΔΠΧΑ 13 «Προγράμματα Πιστότητας Πελατών»

Η τροποποίηση διευκρινίζει την έννοια του όρου «εύλογη αξία», στο πλαίσιο της επιμέτρησης της επιβράβευσης των προγραμμάτων πιστότητας πελατών.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2012

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

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)

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» - μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2011)

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2012)

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 2013)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε πέντε νέα πρότυπα σχετικά με ενοποίηση και τις από κοινού συμφωνίες: ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11, ΔΠΧΑ 12, ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση), ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση). Αυτά τα πρότυπα εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2013. Επιτρέπεται η πρόωγη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. Τα πρότυπα δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. 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»

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»

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

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.

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 τακτοποίηση 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.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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 παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

(γ) Εταιρείες Ομίλου

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

- Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία 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.

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 οικόπεδα, 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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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 στην χρήση του, όποια διαφορά προκύπτει 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.

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.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

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 υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

β) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής

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

Ο Όμιλος προς το παρόν δεν διενεργεί χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

3.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). 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 μετρητών περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι τρεις μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης.

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.

3.14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

3.15 Τραπεζικά δάνεια

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά τη λήξη του δανεισμού 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.

3.16 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού στις χώρες που λειτουργούν οι θυγατρικές του Ομίλου και παράγουν φορολογητέο εισόδημα. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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 19). 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.

3.17 Προβλέψεις

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

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με κάποια από τις δεσμεύσεις που περιλαμβάνεται στην αντίστοιχη κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

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

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

3.18 Αναγνώριση εσόδων

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

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.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

3.19 Έσοδα από τόκους

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

3.20 Διανομή μερισμάτων

Το διανεμητέο μέρισμα στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις στην περίοδο που εγκρίνεται η διανομή του από το διοικητικό συμβούλιο ή από τους μετόχους.

3.21 Έξοδα από Τόκους

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

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμιακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, 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.

3.22 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

4.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2.

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

α) Κίνδυνος αγοράς

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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 2011 και 2010 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 2% (βλέπε σημείωση 5.1). Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

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

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις και τραπεζικά δάνεια (Σημείωση 13). Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των 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 +/-€692 (31/12/2010: €683).

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 23).

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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	
	31/12/2011	31/12/2010
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (λήξη εντός ενός έτους)	6.277	4.017
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (λήξη εντός ενός έτους)	157.482	165.564
	163.759	169.581
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		
Από 2 έως 5 έτη	41.933	33.592
Πάνω από 5 έτη	59.102	41.249
	101.035	74.841
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	6.744	7.762
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	9.933	36.253
	16.677	44.015
	117.712	118.856

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 μέρισμα 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 2011 και 31 Δεκεμβρίου 2010:

	Όμιλος	
	31/12/2011	31/12/2010
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	88.326	97.235
Σύνολο Στοιχείων Ενεργητικού	779.283	811.091
Δείκτης Μόχλευσης	11%	12%

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.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

5.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

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

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

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

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

β) Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»

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

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

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

Εάν οι κενές περιόδους χωρίς ενοικιοστάσια στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση +/-€1.168 χαμηλότερη ή υψηλότερη.

Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €31.956 χαμηλότερη ή €34.810 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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

υπάρχει κίνδυνος μείωσης των εσόδων από ενοίκια καθώς και κίνδυνος περαιτέρω μείωσης της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

6. Πληροφόρηση κατά τομέα

α) Λειτουργικοί τομείς

Για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	16.235	4.242	8.492	14.381	43.350
Έσοδα (έξοδα) κοινοχρήστων	165	-	30	(16)	179
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	-
Σύνολο	16.400	4.242	8.522	14.365	43.529
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Ζημία 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)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	1.839	506	1.118	1.285	4.748
Συμφωνία καθαρών κερδών χρήσης					
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					4.748
Έσοδα από τόκους					8.353
Λοιπά έξοδα					(2.525)
Λοιπά έσοδα					115
Φόροι					(5.039)
Καθαρά κέρδη χρήσης					5.652

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	23.310	4.508	9.283	6.456	43.557
Έσοδα κοινοχρήστων	69	-	14	-	83
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	330	240	570
Σύνολο	23.379	4.508	9.627	6.696	44.210
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(14.251)	(2.376)	(5.174)	(5.454)	(27.255)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(694)	(133)	(291)	(192)	(1.310)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(693)	(99)	(231)	(156)	(1.179)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	-	(110)	-	-	(110)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.392)	(48)	(330)	(123)	(2.893)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	5.349	1.742	3.601	771	11.463
Συμφωνία καθαρών κερδών χρήσης					
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					11.463
Έσοδα από τόκους					6.899
Λοιπά έξοδα					(2.841)
Λοιπά έσοδα					88
Φόροι					(7.608)
Καθαρά κέρδη χρήσης					8.001

β) Γεωγραφικοί τομείς

Για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	37.064	513.564
Ρουμανία	5.826	80.463
Σερβία	639	21.106
	43.529	615.133

Για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	37.554	537.211
Ρουμανία	5.543	81.624
Σερβία	1.113	21.992
	44.210	640.827

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος	
	31/12/2011	31/12/2010
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	638.752	669.000
Προσθήκες:		
- Αγορές ακινήτων επένδυσης	6.675	1.219
- Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	246	1.430
-Καθαρά Κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίηση/ περαίωση	-	638
Αντιλογισμός πρόβλεψης για κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίηση / περαίωση	(71)	-
Πωλήσεις	-	(6.280)
Καθαρή (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(32.604)	(27.255)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	612.998	638.752

	Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	497.048	513.822
Προσθήκες:		
- Αγορές ακινήτων επένδυσης	6.675	1.219
- Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	217	107
-Καθαρά Κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίηση/ περαίωση	-	1.985
-Μεταφορά ακινήτου θυγατρικής λόγω συγχώνευσης	38.423	4.946
Αντιλογισμός πρόβλεψης για κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίηση / περαίωση	(71)	-
Πωλήσεις	-	(6.280)
Καθαρή (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(30.528)	(18.751)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	511.764	497.048

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών («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.

Στις 12 Μαΐου 2011, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τμήματος των ακινήτων που βρίσκονται επί της οδού Όθωνος 8 και 10, στην Πλατεία Συντάγματος. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε συνολικά 1.314 τ.μ. γραφειακών χώρων στον 2ο και 3ο όροφο και 451,5 τ.μ. βοηθητικών χώρων στα παραπάνω ακίνητα. Οι χώροι των γραφείων είναι μισθωμένοι από την EFG Eurobank Ergasias A.E. ενώ οι βοηθητικοί χώροι από την Lamda Estate Development. Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε €6.675 (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €102). Σύμφωνα με εκτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε €6.748.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

8. Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όμιλος και Εταιρεία

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2010	1.501	505	2.006
Προσθήκες	-	52	52
Μεταφορά από συγχώνευση θυγατρικής	-	2	2
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	1.501	559	2.060
Σωρευμένες αποσβέσεις :			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2010	8	275	283
Αποσβέσεις χρήσης	15	43	58
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	23	318	341
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2010	1.478	241	1.719
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2011	1.501	559	2.060
Προσθήκες	-	55	55
Πωλήσεις	-	(44)	(44)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	1.501	570	2.071
Σωρευμένες αποσβέσεις :			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2011	23	318	341
Πωλήσεις	-	(14)	(14)
Αποσβέσεις χρήσης	15	46	61
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	38	350	388
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2011	1.463	220	1.683

9. Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	Ποσοστό		Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
			31/12/2011	31/12/2010	
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	17.240	17.240	2007-2011
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.805	11.805	2006-2011
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	2007-2011
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2009-2011
Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.	Ελλάδα	99,99%	-	9.859	2007-2011
			55.092	64.951	

Την 15 Μαρτίου 2011 εγκρίθηκε από το Υπουργείο Περιφερικής Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας η συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» από την «Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31 Ιουλίου 2010. Τα αποτελέσματα της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» έχουν συμπεριληφθεί στα αποτελέσματα της Εταιρείας από την 01 Ιανουαρίου 2011.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

10. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Εμπορικές απαιτήσεις	2.392	1.593	1.850	993
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 23)	1.824	212	4.923	3.152
Λοιπές απαιτήσεις	2.061	2.212	1.718	1.594
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6.277	4.017	8.491	5.739

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη την 31 Δεκεμβρίου 2011 κυρίως περιλαμβάνουν δάνεια μετόχων ύψους €2.238 και €1.104 πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού, Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A., αντίστοιχα (31/12/2010: €2.238 και €911 αντίστοιχα) (Σημείωση 23).

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2011 συμπεριλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €902 εκ των οποίων ποσό €195 σχηματίστηκε την τρέχουσα χρήση και σχετίζονται με την Εταιρεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2010 συμπεριλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €707 εκ των οποίων ποσό €110 σχηματίστηκε την περίοδο 2010. Κατά την περίοδο 2010 η Εταιρεία δεν είχε διενεργήσει προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες.

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Εμπορικές απαιτήσεις				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	1.852	1.024	1.310	424
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου αλλά μη απομειωμένες:				
-μέχρι 3 μηνών	-	-	-	-
- μεταξύ 3 και 6 μηνών	540	569	540	569
Επισφαλείς απαιτήσεις	902	707	195	-
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(902)	(707)	(195)	-
	2.392	1.593	1.850	993

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Ταμείο	1	2	-	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	157.481	165.562	152.678	160.159
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	157.482	165.564	152.678	160.160

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

12. Μετοχικό Κεφάλαιο

Η ανάλυση της μεταβολής του μετοχικού κεφαλαίου και της διαφοράς από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο έχει ως εξής:

	Αριθμός μετοχών (χιλ)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματι κό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2010	60.652	129.930	466.749	(2.577)	594.102
Αγορές ιδίων μετοχών	(330)	-	-	(2.002)	(2.002)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	60.322	129.930	466.749	(4.579)	592.100
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2011	60.322	129.930	466.749	(4.579)	592.100
Αγορές ιδίων μετοχών	(248)	-	-	(1.263)	(1.263)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	60.074	129.930	466.749	(5.842)	590.837

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 61.000 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2010 – 61.000 χιλιάδες) με ονομαστική αξία €2,13 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών (κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης»). Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Η Εταιρεία εντός του 2011 προέβη σε αγορά 247.808 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €1.263 με μέση τιμή κτήσης €5,09 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16 Μαρτίου 2009, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 παρ. 5 έως 13 και επόμενα του Κ.Ν. 2190/1920, πριν την τροποποίησή του από το Ν.3604/2007. Στις 31 Δεκεμβρίου 2011 η Εταιρεία κατείχε 926.154 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €5.842 με μέση τιμή κτήσης €6,31 ανά μετοχή.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2010 η Εταιρεία κατείχε 678.346 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €4.579 με μέση τιμή κτήσης €6,75 ανά μετοχή.

Δεδομένου του γεγονότος ότι παρήλθε το από του νόμου ταχθέν χρονικό διάστημα των δύο ετών κατά το οποίο η Εταιρεία προέβη στην αγορά μετοχών που αντιστοιχούν σε ποσοστό του 1,2% επί του συνόλου των μετοχών της, η Τακτική Γενική Συνέλευση της 6 Απριλίου 2011 παρέσχε εκ νέου άδεια στην Εταιρεία, έπειτα από σχετική απόφαση του Δ.Σ., να προβεί για ένα έτος και υπό τους ίδιους όρους στην απόκτηση ιδίων μετοχών επί μέγιστου ποσοστού 0,8% του μετοχικού κεφαλαίου ούτως ώστε να επιτευχθεί ο αρχικά τεθείς στόχος του 2%.

13. Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενα 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	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	65.323	45.775	22.170	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	16.179	18.363	16.179	18.363
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Δανείων	81.502	64.138	38.349	18.363
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	4.603	30.942	2.554	1.700
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	2.221	2.155	2.221	2.155
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Δανείων	6.824	33.097	4.775	3.855
Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	88.326	97.235	43.124	22.218

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η λήξη των δανείων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Έως 1 έτος	6.824	33.097	4.775	3.855
Από 2 έως 5 έτη	30.849	26.876	14.565	9.881
Πάνω από 5 έτη	50.653	37.262	23.784	8.482
	88.326	97.235	43.124	22.218

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	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Τραπεζικά δάνεια	3,26%	3,25%	2,35%	2,82%
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	3,48%	2,22%	3,48%	2,22%

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

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

Ελάχιστα μισθώματα χρηματοδοτικών μισθώσεων:

	Όμιλος και Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010
Μέχρι 1 έτος	2.763	2.696
Από 2 έως 5 έτη	12.501	11.404
Πάνω από 5 έτη	5.387	8.899
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	20.651	22.999
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις	(2.251)	(2.481)
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	18.400	20.518

Παρούσα αξία ελάχιστων μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων:

	Όμιλος και Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010
Μέχρι 1 έτος	2.221	2.155
Από 2 έως 5 έτη	11.110	9.880
Πάνω από 5 έτη	5.069	8.483
	18.400	20.518

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Κατά την απορρόφηση της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» στις 15 Μαρτίου 2011, η Εταιρεία ανέλαβε δύο δάνεια της θυγατρικής συνολικού ύψους €27.315. Στις 09 Φεβρουαρίου 2011, η Εταιρεία αποπλήρωσε το ένα δάνειο της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» ύψους €7.400. Στις 27 Δεκεμβρίου 2011, η Εταιρεία αποπλήρωσε το υπολειπόμενο ποσό ύψους €19.915. Το προαναφερθέν ποσό αποπληρώθηκε μέσω ομολογιακού δανείου που ανέλαβε η Εταιρεία από την Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. στις 13 Δεκεμβρίου 2011 συνολικού ύψους €23.000.

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €11.839 υπέρ της Bancpost S.A. επί ακινήτου της εταιρείας Eliade Tower S.A. (εταιρεία του Ομίλου), που βρίσκεται στην 18 Mircea Eliade Street, sector 1, Βουκουρέστι, Ρουμανία.

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €3.960 υπέρ της Eurobank EFG Stedionica A.D. 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 €9.497 υπέρ της Banca Romaneasca επί ακινήτου της εταιρείας Retail Development S.A. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Ιάσιο της Ρουμανίας.

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €27.073 υπέρ της Bancpost S.A. επί ακινήτου της εταιρείας Sefercio 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^{ης} Μαρτίου & Θεσσαλονίκης και στην Αθήνα, Σταδίου 49.

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Προμηθευτές	275	362	64	117
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	3.562	4.453	2.861	2.976
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 23)	2.907	2.947	2.851	2.408
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.744	7.762	5.776	5.501

Η Εταιρεία κατά τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011, έχει λάβει εγγυήσεις μισθωμάτων ύψους €3.679 (31/12/2010: € 3.039).

15. Έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	43.349	43.558	37.064	35.578
Καθαρά έσοδα κοινοχρήστων	180	82	-	-
Έσοδα	43.529	43.640	37.064	35.578

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 2%.

Τα υπάρχοντα συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων δεν περιλαμβάνουν ενδεχόμενα μισθώματα.

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Μέχρι 1 έτος	45.338	41.721	39.068	32.981
Από 2 έως 5 έτη	165.379	160.925	143.233	129.406
Πάνω από 5 έτη	273.805	288.662	241.249	205.809
	484.522	491.308	423.550	368.196

16. Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Έξοδα εκτιμήσεων	138	163	119	153
Έξοδα δικηγόρων και λοιπών επαγγελματιών	99	140	45	53
Χαρτόσημο και λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	69	116	69	105
Έξοδα ασφαλιστών	386	383	311	308
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	180	201	136	165
Κοινόχρηστες δαπάνες	317	217	317	217
Λοιπά έξοδα	27	90	6	46
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	1.216	1.310	1.003	1.047

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Μισθωμένα ακίνητα	1.093	1.233	904	999
Μη μισθωμένα ακίνητα	123	77	99	48
	1.216	1.310	1.003	1.047

17. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Μισθοί, αποδοχές κι επιδόματα προσωπικού	773	818	748	805
Εισφορές κοινωνικής ασφάλισης	166	168	160	164
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	90	96	88	96
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό	388	353	388	353
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	1.417	1.435	1.384	1.418

Στο κονδύλι “Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό” της χρήσης 2011, περιλαμβάνεται πρόβλεψη ποσού €528 για πρόσθετες αμοιβές το οποίο θα πληρωθεί το 2012. Επιπροσθέτως, περιλαμβάνεται αντιλογισμός της σχηματισθείσας πρόβλεψης για πρόσθετες αμοιβές της χρήσης 2010 ύψους €140 η οποία δεν διανεμήθηκε.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου την 31η Δεκεμβρίου 2011 ανέρχεται σε 20 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2010, 18 άτομα).

18. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Αμοιβές τρίτων	361	409	210	134
Έξοδα προβολής, διαφήμισης και δημοσιεύσεων	214	295	214	289
Μη εκπιπόμενο Φ.Π.Α.	283	440	283	426
Λοιπά	174	196	176	169
Λοιπά έξοδα	1.032	1.340	883	1.018

19. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Τρέχων φόρος	1.873	2.360	1.639	2.269
Έκτακτη Εισφορά	-	4.380	-	4.380
Έκπτωση φόρου λόγω εφάπαξ καταβολής	-	(75)	-	(75)
Λοιποί φόροι-τέλη σχετιζόμενα με ακίνητα	918	943	364	352
Ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών	1.946	-	1.946	-
Αναβαλλόμενος φόρος	302	-	-	-
Φόροι	5.039	7.608	3.949	6.926

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) προσαναζόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (Ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: $10\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1\%)$). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Οι φόροι της κλειόμενης χρήσης για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανέρχονται σε €5.039 και €3.949 αντίστοιχα. Επιπρόσθετα, ο Όμιλος αναγνώρισε στα αποτελέσματα της χρήσης μια απομείωση αναγνωρισμένου αναβαλλόμενου φόρου ενεργητικού ποσού €302 από την εταιρεία "Reco Real Property A.D."

Στο κονδύλι των φόρων για τον Όμιλο για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2010 περιλαμβάνεται η επιβολή της έκτακτης εισφοράς στα κέρδη που σημείωσαν οι επιχειρήσεις το 2009 βάση του ν.3845/2010 ύψους €4.380. Κατά τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011, δεν έχει αναγνωριστεί στα αποτελέσματα ποσό για έκτακτη εισφορά λόγω μη επιβολής του εν λόγω φόρου.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία κατά τον Νοέμβριο 2010 προχώρησε σε περαίωση βάση του ν.3888/2010 των φορολογικών υποχρεώσεων της εταιρείας Ε.Λ.Δ.Ε.Π.Α.. Τα αποτελέσματα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 έχουν επιβαρυνθεί με €796.

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 2011, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

20. Μερίσματα ανά Μετοχή

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

Την 06 Απριλίου 2011, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2010 ύψους €23.280 συμπεριλαμβανομένου και προμερίσματος που πληρώθηκε το Δεκέμβριο του 2010 ύψους €9.049. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2011 το συνολικό ύψος του πληρωθέντος μερίσματος στους μετόχους ανήλθε σε €32.329.

21. Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών που βρισκόταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου.

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	5.652	8.001
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	60.208	59.837
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	<u>0,09</u>	<u>0,13</u>

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.

22. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2008, 2009, 2010 και 2011. 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 31.12.2011 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.

23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 55,56% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. 13,86% του μετοχικού κεφαλαίου κατέχεται από τη Lamda Development A.E. (μία εταιρεία που ελέγχεται από την οικογένεια Λάτση). Με στοιχεία 31^{ης} Δεκεμβρίου 2011, η απώτερη μητρική εταιρεία της Τράπεζας, Private Financial Holdings Limited (PFH), κατεχει μέσω 100% θυγατρικών της το 44,71% του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας.

Τα δικαιώματα ψήφου της απώτερης μητρικής εταιρείας (δηλαδή της EFG Bank European Financial Group ή της Private Financial Holdings Limited αντίστοιχα) κατέχονται άμεσα και/ή έμμεσα από μέλη της οικογένειας Λάτση.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

	31/12/2011	31/12/2010
Έσοδα από ενοίκια		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	12.606	10.950
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	8.234	7.993
	20.840	18.943

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώσεις με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ανέρχονται σε 29% για το 2011 (2010: 25%).

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

Όμιλος

	31/12/2011	31/12/2010
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	698	1.064
Εκτιμήσεις και μεσιτείες		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	2	49
	700	1.113

Εταιρεία

	31/12/2011	31/12/2010
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	406	782
Εκτιμήσεις και μεσιτείες		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	-	49
	406	831

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	329	71	329	71
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	160	100	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxembourg)	1.400	1.202	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	544	315	544	315
	2.433	1.688	873	386

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	4.937	5.192	4.937	5.192
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxembourg)	214	-	214	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	8	12	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A)	90	34	-	-
	5.249	5.238	5.151	5.192

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	-	-	1.700
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxembourg)	(1.680)	(1.680)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	(170)	(170)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(1.869)	(1.947)	(1.869)	(1.947)
	(3.719)	(3.797)	(1.869)	(247)

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	31/12/2011	31/12/2010
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	831	845

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.456	-	1.456	-
Θυγατρικές	-	-	3.342	3.148
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	368	212	125	4
10	1.824	212	4.923	3.152
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	2.022	1.642	2.022	1.642
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	885	1.305	829	766
14	2.907	2.947	2.851	2.408
Δάνεια που περιλαμβάνουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.700	1.700	1.700	1.700
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxembourg)	32.903	34.537	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	3.490	3.660	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	16.333	18.202	16.333	18.202
	54.426	58.099	18.033	19.902
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	80.819	28.603	80.819	27.814
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxembourg)	12.317	-	12.317	-
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	1.898	1.635	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	1.669	1.500	-	-
	96.703	31.738	93.136	27.814

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

θ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

24. 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 2011.

Eurobank Properties A.E.E.A.Π.

Αρ. Μ.Α.Ε. 365/06/Β/86/2, Αρ. Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιογιάς 11/352/21.9.2005 -Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, ΤΚ 15124

Στοιχεία και πληροφορίες χρήσης από 1 Ιανουαρίου 2011 έως 31 Δεκεμβρίου 2011

(δημοσιευόμενα βάσει Κ.Ν. 2190/20, άρθρο 135, για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα ΔΛΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από την ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρείας, όπου αναρτώνται η Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρμόδια Αρχή:	Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας	Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:	Νικόλαος Α. Μπέρτσος Οδυσσεύς Αθανασίου Νικόλαος Γαλιέτας Γεώργιος Χρυσικός Γεώργιος Κατσιμηνής Βασίλειος Βαφειάδης Γεώργιος Παπαζογίου	Πρόεδρος-Εκτελεστικό Μέλος Αντιπρόεδρος Α'-Μνη Εκτελεστικό Μέλος Αντιπρόεδρος Β'-Μνη Εκτελεστικό Μέλος Εκτελεστικό Μέλος Ανεξάρτητο Μέλος Μνη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος Μνη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος Μνη Εκτελεστικό
Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:	Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, ΤΚ 15124			
Κύρια Δραστηριότητα:	Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας			
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών:	365/06/Β/86/2			
Αριθμός Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιογιάς:	11/352/21.9.2005			
Ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα στοιχεία και πληροφορίες):	01/02/2012			
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής:	Μάριος Ψαλτς			
Ελεγκτική Εταιρεία:	PricewaterhouseCoopers S.A.			
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:	Με σύμφωνη γνώμη			
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:	http://www.eurobankproperties.gr			

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Εταιρεία		Όμιλος	
31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
511.764	497.048	612.998	638.752
1.683	1.719	1.683	1.719
55.092	64.951	-	-
117	21	452	356
-	-	391	683
568.656	563.739	615.524	641.510
1.850	993	2.392	1.593
6.641	4.746	3.885	2.424
152.678	160.160	157.482	165.564
161.169	165.899	163.759	169.581
729.825	729.638	779.283	811.091
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
129.930	129.930	129.930	129.930
466.749	466.749	466.749	466.749
-5.842	-4.579	-5.842	-4.579
10.021	9.761	10.946	11.336
76.289	93.368	78.651	95.734
677.147	695.229	680.434	699.170
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
38.349	18.363	81.502	64.138
38.349	18.363	81.502	64.138
5.776	5.501	6.744	7.762
3.778	6.690	3.779	6.924
4.775	3.855	6.824	33.097
14.329	16.046	17.347	47.783
52.678	34.409	98.849	111.921
729.825	729.638	779.283	811.091

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Εταιρεία		Όμιλος	
31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
695.229	718.181	699.170	726.444
5.103	12.594	5.807	8.180
-1.263	-2.002	-1.263	-2.002
1.358	-92	-	-
-23.280	-33.452	-23.280	-33.452
677.147	695.229	680.434	699.170

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες (ποσά σε χιλιάδες ευρώ):

- Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2008, 2009, 2010 και 2011. Για λεπτομερή αναφορά, βλ. έκτη Σημείωση 22 επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011.
- Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. (με έδρα στην Ελλάδα), που συμμετέχει άμεσα στο κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 55,56%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοματώθηκαν σε αυτές της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.
- Δεν υπάρχουν εμπόγματα βάρη επί των παγίων στοιχείων της Εταιρείας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €11.839 υπέρ της Bancpost S.A. επί ακινήτου της εταιρείας Eliade Tower S.A. (εταιρεία του Ομίλου), που βρίσκεται στην 18 Mircea Eliade Street, sector 1, Βουκουρεστί, Ρουμανία. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €3.810 υπέρ της Eurobank EFG Steadionica A.D. επί ακινήτου της εταιρείας Reco Real Property A.D. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στην 7-9 Terazije Street, Βελιγράδι, Σερβία. Επίσης έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €9.497 υπέρ της Banca Romaneasca επί ακινήτου της εταιρείας Retail Development S.A. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Ιάσιο της Ρουμανίας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €27.073 υπέρ της Bancpost S.A. επί ακινήτου της εταιρείας Seferc Development S.A. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Βουκουρεστί της Ρουμανίας. Τελώς έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €29.900 υπέρ της Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. επί των ακινήτων της Εταιρείας που βρίσκονται στον Ταύρο, 25ης Μαρτίου & Θεσσαλονίκης και στην Αθήνα, Σταδίου (Σημείωση 13).
- 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 (Σημείωση 22).
- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ήταν 20 (31/12/2010:18).
- Κατά τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011, η Εταιρεία έχει διενεργήσει σωρευτική πρόβλεψη για: α) επιδικές ή υπο διαπίστια διαφορές που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου ποσού €195, β) ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις ποσού €0 και γ) λοιπές προβλέψεις ποσού €707.
- Οι συναλλαγές του Ομίλου με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €26.089, β) Έξοδα €3.133, γ) Απαιτήσεις €98.527, δ) Υποχρεώσεις €57.333. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €21.494, β) Έξοδα €1.279, γ) Απαιτήσεις €98.059, δ) Υποχρεώσεις €20.884. Οι συναλλαγές και οι αμοιβές του Ομίλου και της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης έχουν ως εξής: α) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών Διοίκησης €831, β) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης €0 και γ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης €0.
- Τα λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους ποσού € 155 χιλ. αφορούν συναλλαγματικές διαφορές.
- Την 15 Μαρτίου 2011 εγκρίθηκε από το Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας η συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» από την «Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31 Ιουλίου 2010 (Σημείωση 9).
- Στις 31 Δεκεμβρίου 2011, η Εταιρεία κατείχε 926.154 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €5.842 με μέση τιμή κτήσης €6,31 ανά μετοχή. (Σημείωση 12).

Μαρούσι, 01 Φεβρουαρίου 2012

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Γενικός Διευθυντής
Μέλος Δ.Σ.

Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Νικόλαος Α. Μπέρτσος
Α.Δ.Τ. ΑΗ 023829

Γεώργιος Χρυσικός
Α.Δ.Τ. Ν 161578

Στυλιανός Προμπονάς
Α.Δ.Τ. Σ 722634

Ευάγγελος Τέντς
ΑΡ. ΑΔ. Α' ΤΑΞΗΣ 064953

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Εταιρεία		Όμιλος	
Τρέχουσα Περίοδος		Τρέχουσα Περίοδος	
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	
1.1-31.12.2011	1.1-31.12.2010	1.1-31.12.2011	1.1-31.12.2010
37.064	35.578	43.529	43.640
-30.528	-18.751	-32.604	-27.255
-	570	-	570
-1.604	-1.829	-2.217	-2.599
4.932	15.568	8.708	14.356
2.705	13.152	6.298	11.603
9.052	19.520	10.691	15.609
5.103	12.594	5.652	8.001
5.103	12.594	5.652	8.001
-	-	-	-
-	-	-	-
5.103	12.594	5.807	8.180
5.103	12.594	5.807	8.180
-	-	-	-
0,0848	0,2105	0,0964	0,1367
2.781	13.218	6.374	11.669

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Εταιρεία		Όμιλος	
1.1-31.12.2011	1.1-31.12.2010	1.1-31.12.2011	1.1-31.12.2010
9.052	19.520	10.691	15.609
-	-	-	-
76	66	76	66
30.528	18.751	32.604	27.255
-116	-86	-115	-88
-	-	-155	-179
-8.250	-6.812	-8.353	-6.899
-	-477	-	-477
1.903	444	3.960	2.893
-2.709	851	-2.260	457
-366	-1.066	-1.059	-3.846
-1.856	-521	-3.714	-2.659
-6.247	-4.692	-7.035	-4.744
22.015	25.978	24.640	27.388
-54	-72	-54	-72
-560	-107	-590	-1.007
-6.675	-1.219	-6.675	-1.219
-	6.850	-	6.850
16	-	16	-
-	-434	-	-434
7.922	6.802	8.079	6.890
649	11.820	776	11.008
-1.263	-2.002	-1.263	-2.002
23.000	-	23.000	-
-27.314	-	-29.860	-2.078
-2.095	-2.148	-2.095	-2.148
-23.280	-33.452	-23.280	-33.452
-30.952	-37.602	-33.498	-39.680
-8.288	196	-8.082	-1.284
160.966	159.964	165.564	166.848
152.678	160.160	157.482	165.564

Τα ταμειακά διαθέσιμα έναρξης χρήσης 2011 της Εταιρείας συμπεριλαμβάνουν διαθέσιμα ποσού €806 από τη συγχώνευση της θυγατρικής «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη» με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31 Ιουλίου 2010 (Σημείωση 9).

EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

ΑΡ.Μ.Α.Ε. 365/06/Β/86/2
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/352/21.9.2005
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, ΤΚ 15124

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με την από 20.12.2007 απόφαση του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρείας και με αναλογία τρεις νέες μετοχές για κάθε 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 εισήχθησαν για διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. στις 24.12.2007. Η πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έγινε στις 13.12.2007. Τα αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Ενημερωτικό Δελτίο μέχρι **31.12.2011** ως ακολούθως:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΞΟΔΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Ποσά σε χιλ. €	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				Α' Εξάμηνο 2011	Β' Εξάμηνο 2011	Σύνολο Διάθεσης 31/12/2011	Υπόλοιπο προς Διάθεση
		2007	2008	2009	2010				
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο Επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκοπό	322.745	52.312	45.208	50.647	1.214	6.675	-	156.056	123.115
Επιστροφή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.»		-	-	-425	-	-	-	-425	
Καταβολή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας θυγατρικών Εταιρειών		-	-	-	434	-	-	434	
Αποπληρωμή δανείων		30.000	13.565	-	-	-	-	43.565	
Σύνολο		322.745	82.312	58.773	50.222	1.648	6.675	-	

Σημειώσεις:

- Το τελικό ποσό των καθαρών εσόδων της έκδοσης ανήλθε σε €322.745 χιλ. Το ποσό αυτό υπερβαίνει αυτό του δηλωθέντος στο Ενημερωτικό Δελτίο Ποσού κατά €646 χιλ. λόγω μειωμένων εξόδων έκδοσης, τα οποία ανήλθαν σε €6.655 χιλ.
- Στις 28 Δεκεμβρίου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου επένδυσης στο Κίεβο έναντι συνολικού τιμήματος €5.503 χιλ.. Σύμφωνα με το προσύμφωνο, η Εταιρεία κατέβαλε το 2007 προκαταβολή ύψους €682 χιλ.. Στις 15 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή του οριστικού συμβολαίου και κατέβαλε ποσό ύψους €5.069 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €245 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 Pasa Development S.A., έναντι συνολικού τιμήματος €16.272 χιλ. συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €257 χιλ. (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια). Στις 15 Απριλίου 2008, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου στα Τρίκαλα έναντι συνολικού τιμήματος €3.203 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 ακίνητης περιουσίας με την επωνυμία «Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Δήμο Σχηματαρίου 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 και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €257 χιλ. (ποσό το οποίο 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 προέκυψαν έξοδα (συμβολαιογραφικά, δικηγορικά, κ.λπ.) ύψους €216 χιλ. τα οποία χρηματοδοτήθηκαν από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια.
- Στις 7 Μαΐου 2008 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» από την Dimand A.E. Με το προσύμφωνο απόκτησης των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» συμφωνήθηκε να καταβληθεί προκαταβολή €10.000 χιλ η οποία καταβλήθηκε την 1 Ιουλίου 2008. Το συνολικό τίμημα (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 – Επιχειρηματική Πληροφόρηση, Σύμβουλοι Διοίκησης και Υπηρεσίες προς Επιχειρήσεις κτιρίου γραφείων που βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7. Το κτίριο αποτελείται από γραφειακούς χώρους επιφάνειας 1.281,5τ.μ. και βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 238,03τ.μ. Το συνολικό τίμημα για την αγορά του ακινήτου ανήλθε σε € 4.000 χιλ έναντι εκτιμηθείσας αξίας η οποία προσδιορίστηκε στη σχετική έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών ανήλθε περίπου σε € 4.034 χιλ.
- Στις 29 Σεπτεμβρίου 2009, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τριών καταστημάτων τεχνικού και οικιακού εξοπλισμού, μεθωμένα 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 «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.», ιδιοκτήτριας ενός ακινήτου. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» ανήλθε στο ποσό των € 9,8εκ. 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 «Ταύρος 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 A.D» πληρώθηκε από τον αγοραστή και βάση 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 μειώσει το αρχικό τίμημα της εξαγοράς της Εταιρείας «Ταύρος 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 Θβωνος 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 μισθωμένοι από την EFG Eurobank Ergasias 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 Εντοπιμένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011

Μαρούσι, 31 Ιανουαρίου 2012

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Α. ΜΠΕΡΤΣΟΣ
Α.Δ.Τ. Π 070963

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΡΥΣΙΚΟΣ
Α.Δ.Τ. Ν 161578

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΠΡΟΜΠΟΝΑΣ
Α.Δ.Τ. Σ 722634

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

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

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

Διαδικασίες:

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

Ευρήματα:

- Τα ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης ποσά που εμφανίζονται ως εκταμιεύσεις στην επισυναπτόμενη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με Καταβολή Μετρητών», προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, στη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.
- Το περιεχόμενο της Έκθεσης περιλαμβάνει τις κατ' ελάχιστον πληροφορίες που προβλέπονται για το σκοπό αυτό από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς και είναι συνεπές με τα αναφερόμενα στο οικείο Ενημερωτικό Δελτίο και τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην 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 υποχρεώσεων της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2011, για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή έκθεση Ελέγχου, με ημερομηνία 3 Φεβρουαρίου 2012.

Αθήνα, 3 Φεβρουαρίου 2012
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

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

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ
38081



<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>	<u>Ημ/νία Καταχώρησης</u>
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	05/01/2011	05/01/2011 10:35:00
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	11/01/2011	11/01/2011 09:51:11
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	12/01/2011	12/01/2011 09:34:03
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	13/01/2011	13/01/2011 10:18:59
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	14/01/2011	14/01/2011 09:48:41
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	17/01/2011	17/01/2011 10:03:23
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	18/01/2011	18/01/2011 09:53:58
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	19/01/2011	19/01/2011 09:57:12
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	20/01/2011	20/01/2011 10:53:31
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αλλαγή μέλους Επενδυτικής Επιτροπής	20/01/2011	20/01/2011 10:56:06
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	21/01/2011	21/01/2011 10:02:23
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	24/01/2011	24/01/2011 10:27:40
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	25/01/2011	25/01/2011 10:08:20
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	27/01/2011	28/01/2011 10:16:11
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών &	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	28/01/2011	28/01/2011 10:16:42

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>	<u>Ημ/νία Καταχώρησης</u>
Λοιπές ανακοινώσεις			
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2010	Κατασταση Επενδυσεων 31 12 2010	31/01/2011	31/01/2011 21:45:53
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Καθαρά κέρδη € 8,00 εκ και αύξηση των λειτουργικών κερδών της το 2010.Στο 48% το discount	31/01/2011	31/01/2011 21:51:54
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	01/02/2011	01/02/2011 12:09:41
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	31/01/2011	02/02/2011 10:24:19
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	02/02/2011	02/02/2011 10:29:12
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2010	Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2010	31/01/2011	02/02/2011 16:04:38
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	03/02/2011	03/02/2011 10:26:13
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	04/02/2011	07/02/2011 10:03:17
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	07/02/2011	07/02/2011 10:03:54
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/02/2011	08/02/2011 10:12:44
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	09/02/2011	09/02/2011 09:57:27
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	10/02/2011	10/02/2011 09:55:00
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	14/02/2011	14/02/2011 11:01:44
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	15/02/2011	15/02/2011 10:26:28
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/02/2011	16/02/2011 09:58:40

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>	<u>Ημ/νία Καταχώρησης</u>
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	17/02/2011	18/02/2011 10:48:18
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	18/02/2011	18/02/2011 10:48:43
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	21/02/2011	21/02/2011 10:31:16
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	22/02/2011	22/02/2011 10:30:37
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	23/02/2011	23/02/2011 15:52:04
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	24/02/2011	24/02/2011 13:27:39
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	25/02/2011	25/02/2011 10:17:21
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	28/02/2011	28/02/2011 10:08:15
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	02/03/2011	02/03/2011 10:16:04
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Διανομή μερίσματος €0,53 ανά μετοχή το 2010	02/03/2011	02/03/2011 10:17:32
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	03/03/2011	03/03/2011 10:12:26
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	04/03/2011	04/03/2011 10:03:03
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/03/2011	08/03/2011 13:06:29
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	09/03/2011	09/03/2011 10:53:07
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	10/03/2011	10/03/2011 10:23:13

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>	<u>Ημ/νία Καταχώρησης</u>
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	11/03/2011	11/03/2011 10:22:40
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Προσκλήση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης 06/04/2011	15/03/2011	15/03/2011 11:11:44
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Εξουσιοδότηση για συμμετοχή στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 06/04/2011	15/03/2011	15/03/2011 11:14:24
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	15/03/2011	15/03/2011 11:17:21
Οικονομικό Ημερολόγιο	Οικονομικό Ημερολόγιο για το έτος 2011	15/03/2011	15/03/2011 15:57:14
	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/03/2011	16/03/2011 10:11:13
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πληροφοριακό υλικό Γενικής Συνέλευσης 06/04/2011	15/03/2011	16/03/2011 10:13:25
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	17/03/2011	17/03/2011 10:20:18
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	18/03/2011	18/03/2011 10:08:44
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	22/03/2011	22/03/2011 10:47:36
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	24/03/2011	24/03/2011 11:52:00
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	30/03/2011	30/03/2011 10:00:01
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	31/03/2011	31/03/2011 10:09:01
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	01/04/2011	01/04/2011 10:12:24
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	04/04/2011	04/04/2011 10:06:14
Γνωστοποιήσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων	05/04/2011	05/04/2011

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>	<u>Ημ/νία Καταχώρησης</u>
Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	μετοχών		11:31:22
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	06/04/2011	06/04/2011 10:21:55
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση Αποφάσεων της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης	07/04/2011	07/04/2011 10:16:19
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση Διανομής Μερίσματος Χρήσης 2010	07/04/2011	07/04/2011 10:17:11
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	07/04/2011	07/04/2011 10:19:19
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/04/2011	08/04/2011 10:11:09
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Συγκρότηση του Δ.Σ. σε σώμα - Καθορισμός εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών Δ.Σ.	08/04/2011	08/04/2011 10:28:01
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	11/04/2011	11/04/2011 10:04:34
Ενημερωτικά Δελτία	Ετήσιο δελτίο χρήσης 2010	07/04/2011	11/04/2011 15:15:19
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στην Τακτική Γενική Συνέλευση την 06/04/2011	06/04/2011	11/04/2011 15:17:20
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	12/04/2011	12/04/2011 10:05:48
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	15/04/2011	15/04/2011 11:44:38
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	18/04/2011	18/04/2011 10:13:58
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	19/04/2011	19/04/2011 10:10:11
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	20/04/2011	20/04/2011 10:18:20
Γνωστοποιήσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	21/04/2011	21/04/2011

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>	<u>Ημ/νία Καταχώρησης</u>
Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	μετοχών		10:07:35
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	26/04/2011	26/04/2011 10:31:43
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 31 03 2011	Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις 31.03.2011	06/05/2011	05/05/2011 20:02:44
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 31 03 2011	Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 31 03 2011	06/05/2011	05/05/2011 20:03:14
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Καθαρά κέρδη €10,2 εκ (αύξηση 4%) για το πρώτο τρίμηνο του 2011. Στο 43% το discount.	06/05/2011	06/05/2011 09:45:01
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	06/05/2011	06/05/2011 10:12:59
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	11/05/2011	11/05/2011 10:36:10
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αγορά τμήματος των ακίνητων που βρίσκονται επί της οδού Όθωνος 8 και 10, στην Πλατεία Συντάγματος	13/05/2011	13/05/2011 10:41:24
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Επικαιροποιημένη Εκθεση του ΔΣ	13/05/2011	13/05/2011 10:44:05
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	24/05/2011	24/05/2011 10:09:46
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	26/05/2011	26/05/2011 10:32:25
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	03/06/2011	03/06/2011 10:10:33
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	06/06/2011	06/06/2011 10:10:32
	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/06/2011	08/06/2011 10:35:56
	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/06/2011	08/06/2011

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>	<u>Ημ/νία Καταχώρησης</u>
	μετοχών		10:37:47
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/06/2011	08/06/2011 10:40:42
	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/06/2011	16/06/2011 10:24:00
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/06/2011	16/06/2011 11:21:39
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	20/06/2011	20/06/2011 09:47:30
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	21/06/2011	21/06/2011 09:56:34
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	22/06/2011	22/06/2011 10:15:47
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	23/06/2011	23/06/2011 09:40:26
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	29/06/2011	29/06/2011 09:52:07
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	30/06/2011	30/06/2011 09:52:07
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	05/07/2011	05/07/2011 10:52:28
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	06/07/2011	06/07/2011 10:28:33
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/07/2011	08/07/2011 10:19:42
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	13/07/2011	13/07/2011 09:50:39
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	19/07/2011	19/07/2011 11:01:02
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	20/07/2011	20/07/2011 10:09:59

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>	<u>Ημ/νία Καταχώρησης</u>
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	21/07/2011	21/07/2011 10:43:26
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	22/07/2011	22/07/2011 10:01:21
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	25/07/2011	25/07/2011 10:03:31
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	27/07/2011	27/07/2011 09:59:00
Οικονομικό Ημερολόγιο	Μεταβολή Οικονομικού Ημερολογίου-Ημερομηνία Ανακοίνωσης Αποτελεσμάτων Εξαμήνου 2011	27/07/2011	27/07/2011 12:53:08
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30 06 2011	Κατασταση Επενδύσεων 30 06 2011	29/07/2011	28/07/2011 18:15:47
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	29/07/2011	29/07/2011 09:58:34
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	28/07/2011	29/07/2011 09:59:34
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	01/08/2011	01/08/2011 10:04:14
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Eurobank Properties: Καθαρά κέρδη €8,20 εκ στο α' εξάμηνο του 2011	02/08/2011	02/08/2011 10:07:13
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	02/08/2011	02/08/2011 10:10:26
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	03/08/2011	03/08/2011 10:09:28
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30 06 2011	Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο που έληξε 30 06 2011	02/08/2011	03/08/2011 10:55:40
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/08/2011	08/08/2011 11:31:25

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>	<u>Ημ/νία Καταχώρησης</u>
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	09/08/2011	09/08/2011 09:48:31
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	10/08/2011	10/08/2011 10:17:16
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	12/08/2011	12/08/2011 09:33:36
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/08/2011	16/08/2011 11:49:43
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	17/08/2011	17/08/2011 09:41:21
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	18/08/2011	18/08/2011 09:37:44
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	19/08/2011	19/08/2011 09:28:27
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	22/08/2011	22/08/2011 09:27:40
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	23/08/2011	23/08/2011 09:34:11
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	24/08/2011	24/08/2011 09:50:47
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	25/08/2011	25/08/2011 09:54:41
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας v3556/2007	26/08/2011	26/08/2011 11:29:28
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	26/08/2011	26/08/2011 11:32:45
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	29/08/2011	29/08/2011 10:09:13
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	30/08/2011	30/08/2011 09:59:02

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>	<u>Ημ/νία Καταχώρησης</u>
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	31/08/2011	31/08/2011 10:09:11
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	05/09/2011	05/09/2011 10:04:38
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	06/09/2011	06/09/2011 16:26:25
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	13/09/2011	13/09/2011 18:04:06
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	15/09/2011	15/09/2011 10:24:47
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/09/2011	16/09/2011 10:37:16
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	19/09/2011	19/09/2011 11:18:23
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	22/09/2011	22/09/2011 10:04:31
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	23/09/2011	23/09/2011 10:30:57
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	26/09/2011	26/09/2011 10:35:49
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	27/09/2011	27/09/2011 10:12:54
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	28/09/2011	28/09/2011 10:20:06
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	29/09/2011	29/09/2011 11:46:06
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	30/09/2011	30/09/2011 10:19:11
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	03/10/2011	03/10/2011 10:29:41

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>	<u>Ημ/νία Καταχώρησης</u>
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	04/10/2011	04/10/2011 09:47:10
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	05/10/2011	05/10/2011 10:30:20
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	06/10/2011	06/10/2011 09:45:37
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	07/10/2011	07/10/2011 09:56:18
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	10/10/2011	10/10/2011 11:28:10
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	11/10/2011	11/10/2011 09:43:26
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	12/10/2011	12/10/2011 09:39:04
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	13/10/2011	13/10/2011 11:45:28
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	14/10/2011	14/10/2011 09:53:02
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας ν3556/2007	13/09/2011	17/10/2011 10:16:04
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	19/10/2011	19/10/2011 09:48:22
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	20/10/2011	20/10/2011 09:48:19
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	25/10/2011	25/10/2011 10:00:18
Οικονομικό Ημερολόγιο	Μεταβολή Οικονομικού Ημερολογίου-Ημερομηνία Ανακοίνωσης Αποτελεσμάτων Έννεαμήνου 2011	27/10/2011	27/10/2011 10:01:25
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών &	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	31/10/2011	31/10/2011 09:49:51

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>	<u>Ημ/νία Καταχώρησης</u>
Λοιπές ανακοινώσεις			
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	01/11/2011	01/11/2011 09:48:01
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας v3556/2007	01/11/2011	01/11/2011 09:55:49
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	02/11/2011	02/11/2011 09:58:38
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας v3556/2007	02/11/2011	02/11/2011 10:05:09
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	03/11/2011	03/11/2011 09:55:39
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30 09 2011	Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις 30.09.2011	04/11/2011	04/11/2011 09:57:09
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 30 09 2011	Στοιχεία και Πληροφορίες Περιόδου 30.09.2011	04/11/2011	04/11/2011 09:59:45
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Eurobank Properties: Καθαρά κέρδη €16,56εκ. το εννεάμηνο του 2011. Στο 65% το discount.	04/11/2011	04/11/2011 10:01:50
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/11/2011	08/11/2011 10:04:30
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	10/11/2011	10/11/2011 09:36:08
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	11/11/2011	11/11/2011 09:53:36
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	15/11/2011	15/11/2011 09:47:35
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	15/11/2011	15/11/2011 09:48:43
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών &	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/11/2011	16/11/2011 09:49:15

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>	<u>Ημ/νία Καταχώρησης</u>
Λοιπές ανακοινώσεις			
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	17/11/2011	17/11/2011 09:39:46
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	18/11/2011	18/11/2011 09:44:28
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	22/11/2011	22/11/2011 09:56:43
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	23/11/2011	23/11/2011 10:21:13
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	24/11/2011	24/11/2011 09:43:50
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	25/11/2011	25/11/2011 09:45:15
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	30/11/2011	30/11/2011 09:38:38
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	05/12/2011	05/12/2011 09:59:42
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	07/12/2011	07/12/2011 11:30:08
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/12/2011	08/12/2011 09:57:20
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	08/12/2011	08/12/2011 09:57:51
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	09/12/2011	09/12/2011 10:42:58
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	12/12/2011	12/12/2011 09:55:40
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	13/12/2011	13/12/2011 10:26:19
Εταιρικές Ανακοινώσεις και	Ανακοίνωση σύναψης κοινού ομολογιακού δανείου	14/12/2011	14/12/2011 10:28:59

<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>	<u>Ημ/νία Καταχώρησης</u>
Δελτία Τύπου			
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	15/12/2011	15/12/2011 09:55:09
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	16/12/2011	16/12/2011 09:53:08
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	29/12/2011	29/12/2011 09:44:24
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	30/12/2011	30/12/2011 10:01:39