

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2005**

Αρ. Απόφασης Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 11/352/21.9.2005

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητά της κατά τη χρήση 2005:

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η πεντηκοστή τρίτη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2005 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2005.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τον σκοπό της Εταιρείας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της.

Οι οικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης όπως δημοσιεύθηκαν και υποβάλλονται στη Γενική Συνέλευση συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2005. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση της 7 Φεβρουαρίου 2006.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

Έσοδα : Τα έσοδα της Εταιρείας αφορούν έσοδα από μισθώματα, τα οποία ανήλθαν σε €16.864 χιλ. τη χρήση 2005 έναντι €16.003 χιλ. τη προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση 5,4% περίπου. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην ετήσια επανεκτίμηση των μισθωμάτων σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης με αναφορά στον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) συν, σε ορισμένες περιπτώσεις, ένα ποσοστό έως και 2%. Ο ΔΤΚ στην Ελλάδα, σύμφωνα με την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδας, ήταν 3,5% για το 2005. Τα έσοδα από μισθώματα αυξήθηκαν επίσης λόγω εσόδων από νέες μισθώσεις. Το 2005, η Εταιρεία εισέπραξε περίπου €274 χιλ. έσοδα από μισθώματα από νέες συμβάσεις (κυρίως ως αποτέλεσμα της μίσθωσης 9.426 τ.μ. της αποθήκης ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα Βοιωτίας).

Καθαρά κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες: Τα καθαρά κέρδη της χρήσης 2005 ανήλθαν σε €27.071 χιλ. έναντι €9.960 χιλ της προηγούμενης χρήσης. Η σημαντική αύξηση οφείλεται κυρίως:

- στο καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία, το οποίο διαμορφώθηκε σε €7.269 χιλ. το 2005 σε σχέση με €2.955 χιλ. το 2004. Το 2005, η αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία ήταν μεγαλύτερη από το 2004 κυρίως λόγω της ολοκλήρωσης της δεύτερης φάσης ανάπτυξης της αποθήκης ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα, Βοιωτίας, που πρόσθεσε 9.426 τ.μ. εκμισθώσιμης επιφάνειας στο ακίνητο, με αποτέλεσμα την αύξηση της εύλογης αξίας του ακινήτου καθώς επίσης, σε μικρότερο βαθμό, την αύξηση των εσόδων από μισθώματα, λόγω της ετήσιας αναπροσαρμογής των μισθωμάτων σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης με αναφορά στο ΔΤΚ.
- στα μειωμένα χρηματοοικονομικά έξοδα στη χρήση 2005 ύψους €3.044 χιλ. έναντι €8.175 χιλ. το 2004, ως αποτέλεσμα της αποπληρωμής τραπεζικού δανεισμού ύψους €110.819 χιλ. το Αύγουστο 2005, και
- στον αντιλογισμό της καθαρής αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης, ο οποίος είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των καθαρών κερδών χρήσης κατά το ποσό των €10.915 χιλ. το 2005. Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., ως Ανώνυμη Εταιρεία, η Εταιρεία έπρεπε να λογίζει φόρο επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό του αναβαλλόμενου κέρδους. Από τις 29 Σεπτεμβρίου

2005, ημερομηνία έγκρισης λειτουργίας της Εταιρείας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η φορολογική βάση της Εταιρείας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει του ενεργητικού της Εταιρείας και όχι βάσει των κερδών της. Ως αποτέλεσμα του νέου φορολογικού καθεστώτος στο οποίο υπάγεται η Εταιρεία δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές. Συνεπώς, η καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση που είχε λογιστεί στις προηγούμενες χρήσης, ύψους €10.915 χιλ., διαγράφηκε μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσεως.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Εντός του 2004, η Εταιρεία υπέβαλε αίτηση προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για την λήψη άδειας λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.).

Προκειμένου να συμμορφωθεί με το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, η εταιρεία προέβη εντός της χρήσης 2004 στις ακόλουθες ενέργειες:

- Μεταβίβασε τον κλάδο των εκτιμήσεων και της μεσιτείας στην Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. (πρώην Κύδων Α.Ε.).
- Διέκοψε την παροχή των λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών.
- Προχώρησε στην πρόωρη λήξη του Συμβολαίου Ανταλλαγής Επιτοκίων.

Για τον ίδιο σκοπό, η εταιρεία προέβη εντός της χρήσης 2005 στις εξής ενέργειες:

- Αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου με έκδοση 11.851.852 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,13 έκαστη και τιμή διάθεσης προς €13,50 έκαστη., τον Αύγουστο του 2005. Τα συνολικά έσοδα από την εν λόγω αύξηση ανήλθαν σε €159.722 χιλ., μετά από έξοδα έκδοσης ύψους €278 χιλ.,
- Αποπληρωμή όλων των δανειακών της υποχρεώσεων (βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων), συνολικού ύψους €110.819 χιλ., τον Αύγουστο του 2005. Η αποπληρωμή του εν λόγω δανεισμού υλοποιήθηκε με μέρος κεφαλαίων που αντλήθηκαν από την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.
- Συγχώνευση με απορρόφηση της θυγατρικής εταιρείας ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε., το Αύγουστο του 2005. Η απορροφηθείσα εταιρεία διέθετε ψυκτικούς θαλάμους στα Οινόφυτα Βοιωτίας, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 17.223 τ.μ., η οποία βρίσκεται σε εδαφική έκταση συνολικής επιφάνειας 57.791,30 τ.μ.
- Πώληση διαφόρων συμμετοχών και το μερίδιο της συμμετοχής (50%) στην κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.

Στις 21 Σεπτεμβρίου 2005, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς χορήγησε στην Εταιρεία άδεια σύστασης και λειτουργίας σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 3 Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

Στις 29 Σεπτεμβρίου 2005, η Εταιρεία μετατράπηκε σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία του Ν. 2778/99, αφού έλαβε την απαραίτητη έγκριση από τη Νομαρχία Αθηνών.

Στις 1 Μαρτίου 2006, το Διοικητικό Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών αποδέχτηκε την αίτηση της Εταιρείας για την εισαγωγή της των μετοχών της στην κατηγορία Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χ.Α.

Στις 4 Απριλίου 2006, το Διοικητικό Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των 24.400.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, αφού διαπίστωσε την επάρκεια της διασποράς των μετοχών της. Από τον συνολικό αριθμό μετοχών προς εισαγωγή οι 7.290.066 μετοχές διατέθηκαν στην Δημόσια Εγγραφή 29/03/06-31/03/06 σε τιμή διάθεσης μετοχής 15,60 ευρώ.

Τα συνολικά καθαρά έσοδα της Συνδυασμένης Προσφοράς που αφορούσαν στην Εταιρεία διαμορφώθηκαν σε €79.308 χιλ. (μετά την αφαίρεση των αντίστοιχων εξόδων, ύψους €6.649 χιλ. περίπου).

Ημερομηνία Έναρξης Διαπραγμάτευσης ορίστηκε η 12 Απριλίου 2006.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Τον Ιούνιο του 2005, η Εταιρεία ολοκλήρωσε της δεύτερη φάση ανάπτυξης της αποθήκης ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα, Βοιωτίας, που πρόσθεσε 9.426 τ.μ. εκμισθώσιμης επιφάνειας στο ακίνητο. Η Εταιρεία σύνηψε τον ίδιο μήνα σύμβαση μίσθωσης των επιπλέον τ.μ. με την Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε. με ημερομηνία έναρξης την 1 Ιουνίου 2005 και λήξης την 2 Απριλίου 2013.

Η Εταιρεία είχε συνάψει προσύμφωνα για την αγορά ακινήτων (ένα πολυώροφο κατάστημα στην Αθήνα - Ερμού 33 και ένα συγκρότημα γραφείων στον Άλιμο – Αγ. Δημητρίου 63), συνολικής αξίας €50.929 χιλ.. Τα οριστικά συμβόλαια αγοράς πραγματοποιήθηκαν το Σεπτέμβριο του 2005.

Επίσης, το Σεπτέμβριο του 2005, η Εταιρεία αγόρασε τέσσερα κτίρια γραφείων (συμπεριλαμβανομένων 330 υπόγειων θέσεων στάθμευσης) και επιπλέον 112 θέσεις στάθμευσης σε παρακείμενους υπόγειους χώρους στην περιοχή της Νέας Ιωνίας επί των οδών Φιλικής Εταιρείας, Ιωλκού, Παναγούλη και Σινιοσόγλου για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικά ακίνητα έναντι ποσού €52.000 χιλ.. Η μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε 37,966 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων και των θέσεων στάθμευσης). Το συνολικό κόστος της επένδυσης την 31 Δεκεμβρίου 2005 ανέρχονταν σε €53.488 χιλ. χρησιμοποιώντας μέρος των εσόδων από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου υπέρ το υφιστάμενων μετόχων που πραγματοποιήθηκε τον Αύγουστο του 2005. Η εύλογη αξία, σύμφωνα με εκτίμηση των ανεξάρτητων ορκωτών εκτιμητών, ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2005 σε €56.663 χιλ..

Η Εταιρεία σύνηψε με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. σύμβαση μισθώσεως με έναρξη την 1 Απριλίου 2006 και λήξη την 31 Μαρτίου 2026, με δικαίωμα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. για ανανέωση της σύμβασης κατόπιν αναδιαπραγμάτευσης των όρων αναφορικά με τη διάρκεια και το μίσθωμα.

Στις 17 Νοεμβρίου 2005, Η Εταιρεία προέβη σε συμφωνία πώλησης και επαναμίσθωσης με την εταιρεία EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. (εκμισθώτρια) για τη μίσθωση ακινήτου στα Οινόφυτα Βοιωτίας: 57^ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών - Λαμίας, θέση «Μαδερό», και άντλησε κεφάλαια ύψους €24.544 χιλ. Το μισθίο αφορά αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο, έκτασης 73.765,36 τ.μ., επί του οποίου έχει ανεγερθεί αποθήκη ξηρού φορτίου, επιφάνειας 29.412,00 τ.μ. Η διάρκεια της σύμβασης είναι 15ετής και κατά τη λήξη της η Εταιρεία δικαιούται, εφόσον έχει εκπληρώσει όλες τις συμβατικές υποχρεώσεις της είτε να εξαγοράσει το μισθίο αντί τιμήματος €3 αποκλειομένης της ευθύνης της εκμισθώτριας για ελαττώματα ή ελλείψεις του μισθίου. Η Καταβολή των μισθωμάτων θα πραγματοποιηθεί σε 180 μηνιαία μισθώματα, κυμαινόμενα και θα αναπροσαρμόζονται με βάση το μηνιαίο Euribor πλέον 1,5%. Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια υπεκμίσθωσης που σχετίζονται με το παραπάνω ακίνητο, έχουν εκχωρηθεί στην αρχική εκμισθώτρια ως εγγύηση για οφειλόμενα μισθώματα από την Εταιρεία σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρείας.

Το προσωπικό της εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2005 ανερχόταν σε 5 άτομα έναντι 4 ατόμων του έτους 2004.

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας και εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, το ελάχιστο μέρισμα που διατίθεται ετησίως στους μετόχους δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 35% των διανεμητέων κερδών. Επιπρόσθετα, την 10 Μαρτίου 2006, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε ομόφωνα για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2005 έως 31 Δεκεμβρίου 2005, την τρέχουσα εταιρική χρήση και για τις μελλοντικές εταιρικές χρήσεις, να προτείνει στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τη διανομή μερίσματος σε ποσοστό τουλάχιστον 85% με 90% επί των καθαρών κερδών της Εταιρείας, υπό τους περιορισμούς της οικείας νομοθεσίας και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και (β) η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρείας δεν θα επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών για την αγορά ακινήτων.

Το προτεινόμενο μέρισμα για τη χρήση 2005, είναι €0,36 ανά μετοχή. Το συνολικό ποσό του μερίσματος ανέρχεται σε €8.784 χιλ. έναντι ποσού € 3.026 χιλ. για το 2004.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Για τη χρήση του 2006, η στρατηγική της Εταιρείας για τη μελλοντική ανάπτυξή της είναι να συνεχίσει να αποκτά υψηλής ποιότητας γραφειακούς, εμπορικούς, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους σε τοποθεσίες υψηλής εμπορικότητας και προβολής στην Ελλάδα.

Η πρόσφατη υπογραφή προσυμφώνου αγοράς ακινήτου, (πρώην κλωστήρια Τσιροζίδη) με πολεοδομική χρήση γραφείων, το οποίο βρίσκεται επί των οδών Κύπρου 19 και Αρχιμήδους, στο Μοσχάτο Αττικής, συνολικής δομημένης επιφάνειας 11.545,59 τ.μ. εντάσσεται σε αυτή τη στρατηγική.

Τέλος, ένα σημαντικό μέρος της συνολικής στρατηγικής πρωτοβουλίας της Εταιρείας είναι η αύξηση των ταμειακών ροών της και η βελτίωση της αξίας του χαρτοφυλακίου της μέσω (i) της μεγιστοποίησης των εσόδων από μισθώματα, επιτυγχάνοντας το μεγαλύτερο ύψος μισθωμάτων και ποσοστών πληρότητας, (ii) της λειτουργίας των ακινήτων με οικονομικά πρόσφορο τρόπο, (iii) της ανακαίνισης των υφιστάμενων ακινήτων για τη διατήρηση ή βελτίωση της ανταγωνιστικής τους θέσης και απόδοσης στην αγορά, και (iv) της ολοκλήρωσης της κατασκευής νέων ακινήτων όπως επιτρέπεται από το ελληνικό ρυθμιστικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Με τιμή,

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα, 15 Μαΐου 2006



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2005

Περιεχόμενα	σελίδα
Ισολογισμός – Εταιρικά Στοιχεία.....	4
Κατάσταση αποτελεσμάτων - Εταιρικά Στοιχεία	5
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων - Εταιρικά Στοιχεία	6
Κατάσταση ταμειακών ροών – Εταιρικά Στοιχεία	7
Γενικές πληροφορίες.....	8
Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών	8
Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών	9
Συμμετοχή σε κοινοπραξίες	10
Αναδιάρθρωση Εταιρείας που περιλαμβάνει απορροφήσεις άλλων Εταιρειών	10
Πληροφόρηση κατά τομέα	10
Μετατροπή ξένου νομίσματος.....	10
Επενδύσεις σε ακίνητα	10
Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	11
Μισθώσεις	12
Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων.....	13
Επενδύσεις.....	13
Εμπορικές απαιτήσεις.....	14
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14
Μετοχικό κεφάλαιο	14
Τραπεζικά δάνεια	14
Αναβαλλόμενη φορολογία	15
Προβλέψεις.....	15
Αναγνώριση εσόδων.....	16
Διανομή μερισμάτων	16
Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων	16
Νέα ΔΠΧΠ και διερμηνείες (ΕΔΔΠΧΠ διερμηνείες)	16
Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου.....	18
Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	18
Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	19
Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	19
Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	20
Μετάβαση στα ΔΠΧΠ	21
Βάση μετάβασης στα ΔΠΧΠ.....	21
Εφαρμογή του ΔΠΧΠ 1.....	21
Προαιρετικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ	21
Υποχρεωτικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ	21
Συμφωνίες μεταξύ ΔΠΧΠ και ΕΓΠΛΑ Εταιρείας	22
Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004 – Eurobank Properties	24
Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2004 – Eurobank Properties	29
Καθαρά κέρδη την 31 Δεκεμβρίου 2004 – Eurobank Properties	34
Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2005 – Eurobank Properties	37
Συμφωνίες μεταξύ ΔΠΧΠ και ΕΓΠΛΑ – ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.	39
Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004 – ΕΛΔΕΠΑ.....	39
Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2004 - ΕΛΔΕΠΑ	41
Καθαρά κέρδη 31 Δεκεμβρίου 2004 – ΕΛΔΕΠΑ	43

Περιεχόμενα (συνέχεια)

σελίδα

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Πληροφόρηση κατά τομέα.....	44
Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	47
Συμμετοχή σε Κοινοπραξίες.....	47
Ενσώματα Πάγια.....	48
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση.....	49
Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις.....	49
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	49
Μετοχικό Κεφάλαιο.....	50
Λοιπά Αποθεματικά.....	50
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων.....	51
Αναβαλλόμενη Φορολογία Εισοδήματος.....	53
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	54
Έσοδα.....	54
Μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες – τομέας παροχής υπηρεσιών.....	55
Λοιπά άμεσα λειτουργικά έξοδα.....	56
Παροχές σε Εργαζόμενους.....	56
Χρηματοοικονομικά Έξοδα.....	56
Φόρος Εισοδήματος.....	57
Μερίσματα ανά μετοχή.....	58
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες.....	58
Αναδιάρθρωση Εταιρείας που περιλαμβάνει συγχωνεύσεις άλλων Εταιρειών.....	58
Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	59
Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις.....	60
Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	60
Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού.....	62
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ - ΛΟΓΙΣΤΩΝ.....	63

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

Ισολογισμός – Εταιρικά Στοιχεία

	Σημείωση	31/12/2005	31/12/2004
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	213.417	203.355
Συμμετοχή σε κοινοπραξίες	8	0	1.800
Ενσώματα πάγια στοιχεία	9	54.804	1.344
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	10	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	89	1.279
		268.310	207.778
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	4.500	3.334
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	37.982	10.262
		42.482	13.596
		310.792	221.374
Σύνολο Ενεργητικού			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	40.235	14.991
Αποθεματικό υπέρ άρθιο	13	153.923	20.303
Λοιπά αποθεματικά	14	3.370	2.925
Κέρδη εις νέο		61.440	38.753
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		258.968	76.972
Αναβαλλόμενο Έσοδο	15	290	319
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	15	41.149	82.198
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	16	0	10.915
		41.149	93.113
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	4.106	3.110
Μερίσματα πληρωτέα	24	2.954	0
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.648	1.213
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	15	1.677	46.647
		10.385	50.970
Σύνολο υποχρεώσεων		51.824	144.402
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		310.792	221.374

Ανατρέξτε στις Γενικές Πληροφορίες (Σημείωση 1) για πληροφορίες σχετικά με την αναδιάρθρωση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

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

Κατάσταση αποτελεσμάτων - Εταιρικά Στοιχεία

	Σημείωση	1/1/-31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες			
Έσοδα	18	16.864	16.003
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	7.269	2.955
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	7	15	0
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων		(115)	(81)
Διαχειριστικά έξοδα	29	(1.351)	0
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	20	(645)	(636)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	21	(205)	(396)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	9	(52)	(22)
Έσοδα από τόκους		246	133
Λοιπά έσοδα		832	188
Λοιπά έξοδα		(1.005)	(723)
Λειτουργικά κέρδη		21.853	17.421
Χρηματοοικονομικά έξοδα	22	(3.044)	(8.175)
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		18.809	9.246
Φόρος Εισοδήματος - Πισωτικός	23	8.262	714
Καθαρά κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		27.071	9.960
Μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη περιόδου από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες	19	0	4.040
Καθαρά κέρδη περιόδου		27.071	14.000

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

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων - Εταιρικά Στοιχεία

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2004		14.991	20.303	2.689	28.226	66.209
Καθαρά κέρδη περιόδου		0	0	0	14.000	14.000
Μεταφορά σε αποθεματικά Μερίσματα	14	0	0	236	(236)	0
Μέρισμα για 2003 εγκεκριμένο από τους μετόχους	24	0	0	0	(1.195)	(1.195)
Προμέρισμα για 2004	24	0	0	0	(2.042)	(2.042)
Υπόλοιπο 31/12/2004		14.991	20.303	2.925	38.753	76.972
Υπόλοιπο 1/1/2005		14.991	20.303	2.925	38.753	76.972
Καθαρά κέρδη περιόδου		0	0	0	27.071	27.071
Έσοδα από έκδοση μετοχών	13	25.244	134.478	0	0	159.722
Επιπλέον έξοδα λόγω επικείμενης δημόσιας προσφοράς μετοχών	13	0	(858)	0	0	(858)
Μεταφορά σε αποθεματικά	14	0	0	445	(445)	0
Μερίσματα						
Μέρισμα για 2004 εγκεκριμένα από τους μετόχους	24	0	0	0	(985)	(985)
Ελάχιστο μέρισμα χρήσης 2005	24	0	0	0	(2.954)	(2.954)
Υπόλοιπο 31/12/2005		40.235	153.923	3.370	61.440	258.968

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

Κατάσταση ταμειακών ροών – Εταιρικά Στοιχεία

	Σημείωση	1/1-31/12/205	1/1 - 31/12/2004
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	25	13.585	17.484
Κατεβλήθης φόρος εισοδήματος		(2.943)	(4.656)
Καταβληθείς τόκοι		(2.907)	(8.547)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		7.735	4.281
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	7	(3.014)	(1.456)
Αγορές ενσώματων παγίων στοιχείων	9	(24)	(26)
Προκαταβολές σχετικά με επενδύσεις σε ακίνητα	9	(53.488)	0
Έσοδα από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων	7	236	0
Έσοδα από πώληση της επιχειρηματικής δραστηριότητας "Υπηρεσίες Μεσιτείας"	19	0	6.000
Έσοδα από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση		1.510	50
Έσοδα από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία	8	1.800	0
Τόκοι εισπραχθέντες		246	133
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(52.734)	4.701
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έσοδα από έκδοση κοινών μετοχών	13	159.722	0
Αναληφθέντα δάνεια	15	41.544	0
Αποπληρωμές δανείων (συμπεριλαμβανομένων τραπεζικών υπεραναλήψεων)	15	(127.562)	(372)
Μερίσματα πληρωθέντα	24	(985)	(3.871)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		72.719	(4.243)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου		27.720	4.739
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		10.262	5.523
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	11	37.982	10.262

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

1 Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία Eurobank Properties Ανώνυμος Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (προηγουμένως γνωστή ως EFG Eurobank Properties A.E.) αποτελεί εταιρεία διαχείρισης επενδύσεων ακίνητης περιουσίας με ένα σημαντικό χαρτοφυλάκιο στην Ελλάδα. 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 στην Αθήνα, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι η οδός Λαοδικείας 16, Αθήνα, Ελλάδα. Η Εταιρεία σχεδιάζει την εισαγωγή της στο Χρηματιστήριο Αθηνών μέσω δημόσιας προσφοράς κοινών μετοχών (Σημείωση 30).

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας απαιτεί από την Εταιρεία μεταξύ άλλων: (α) να επενδύει τουλάχιστον 80% του συνόλου του ενεργητικού σε μετρητά, καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας και επενδυτικά ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελληνική επικράτεια ή σε κάποια άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, (β) να διατηρεί τουλάχιστον 10% του συνόλου του ενεργητικού της σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας, (γ) να μην εμφανίζει σημαντική συγκέντρωση κινδύνου προερχόμενη από ένα συγκεκριμένο ακίνητο.

Ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, η Εταιρεία λειτουργεί κάτω από προνομιακό φορολογικό καθεστώς (Σημείωση 2.15).

Εν όψει της αίτησης της εταιρείας για μετατροπή της σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας η εταιρεία προχώρησε σε αναδιάρθρωση των λειτουργιών της η οποία ολοκληρώθηκε πριν την έκδοση της σχετικής έγκρισης στις 29 Σεπτεμβρίου 2005.

Η προαναφερόμενη αναδιάρθρωση περιλάμβανε:

- Την πώληση των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας σε ένα συνδεδεμένο μέρος τον Δεκέμβριο του 2004 (Σημείωση 19).
- Την παύση παροχής λοιπών υπηρεσιών σχετικές με ακίνητα.
- Την συγχώνευση της εταιρείας με την κατά 100% ελεγχόμενη θυγατρική της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. τον Αύγουστο του 2005 (Σημείωση 26). Οι εταιρικές οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2004 έχουν αναμορφωθεί ώστε να περιλαμβάνουν τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού, τις ταμειακές ροές και τα αποτελέσματα της ΕΛΔΕΠΑ από την 1^η Ιανουαρίου 2004.
- Την πώληση της κοινοπραξίας ΖΗΝΩΝ Α.Ε. σε ένα συνδεδεμένο μέρος τον Αύγουστο του 2005. (Σημείωση 8).
- Την πώληση σε συνδεδεμένα μέρη διαφόρων συμμετοχών (Σημειώσεις 10 και 29).

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 7 Φεβρουαρίου 2006.

2 Σύντομη σημαντικών λογιστικών αρχών

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

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα ΔΠΧΠ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ). Όλα τα ΔΠΧΠ που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ και ισχύουν κατά την σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων έχουν υιοθετηθεί από το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο μέσω της διαδικασίας επικύρωσης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, εκτός από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 39 «Χρηματοοικονομικά Εργαλεία: Αναγνώριση και Επιμέτρηση». Σε συνέχεια της εισήγησης της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης, το Συμβούλιο υιοθέτησε τους Κανονισμούς 2086/2004 και 1864/2005 που απαιτούν την χρήση του ΔΛΠ 39, εκτός από συγκεκριμένες διατάξεις που αφορούν σε αντιστάθμιση χαρτοφυλακίου καταθέσεων, από όλες τις εισηγμένες εταιρείες από την 1η Ιανουαρίου 2005.

Επειδή η Εταιρεία δεν επηρεάζεται από τις διατάξεις που αφορούν στην αντιστάθμιση χαρτοφυλακίου που δεν απαιτούνται από την έκδοση του ΔΛΠ 39 που έχει επικυρωθεί από την ΕΕ, οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ όπως έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ και τα ΔΠΧΠ που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της 31.12.2003, που εκδόθηκαν στις 11 Μαΐου 2004 είχαν συνταχθεί σύμφωνα με τις Ελληνικές Γενικά Παραδεκτές Λογιστικές Αρχές (ΕΓΠΛΑ). Οι ΕΓΠΛΑ είναι οι λογιστικές αρχές οι οποίες αντικαθίστανται σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) 1 κατά τη σύνταξη του Ισολογισμού έναρξης εφαρμογής των ΔΠΧΠ της 1.1.2004. Επίσης, η Εταιρεία εξέδωσε στις 05 Μαΐου 2005 οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2004 σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ. Οι ΕΓΠΛΑ διαφέρουν σε κάποιες περιοχές από τα ΔΠΧΠ.

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται εκτός από τις περιπτώσεις που αφορούν ταξινόμηση και μέτρηση χρηματοοικονομικών προϊόντων. Η Εταιρεία έκανε χρήση της εξαίρεσης που παρέχεται από το ΔΠΧΠ 1 σχετικά με την εφαρμογή των προτύπων ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 39 από την 1.1.2005. Οι αρχές που εφαρμόστηκαν για τις χρήσεις 2004 και 2005 αναφέρονται ξεχωριστά παρακάτω.

Οι οικονομικές καταστάσεις συντάσσονταν, μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2004, σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ. Οι ΕΓΠΛΑ διαφέρουν σε κάποιες περιοχές από τα ΔΠΧΠ. Κατά την σύνταξη των παρούσων οικονομικών καταστάσεων, η Διοίκηση τροποποίησε ορισμένες λογιστικές μεθόδους και μεθόδους αποτίμησης που είχαν εφαρμοσθεί στις οικονομικές καταστάσεις βάσει των ΕΓΠΛΑ, και παρουσίασε τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, καταστάσεις μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και καταστάσεις ταμειακών ροών, ώστε να συμφωνούν με τα ΔΠΧΠ. Τα συγκριτικά στοιχεία του 2004 έχουν αναμορφωθεί, ώστε να αντικατοπτρίζουν αυτές τις προσαρμογές, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά στις λογιστικές αρχές.

Συμφωνίες και περιγραφές της επίδρασης της μετάβασης από τις ΕΓΠΛΑ στα ΔΠΧΠ στον ισολογισμό της 1.1.2004 και στα ίδια κεφάλαια και αποτελέσματα της Εταιρείας της 31.12.2004 παρουσιάζονται στη Σημείωση 5.

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 και των χρηματοοικονομικών προϊόντων σε εύλογη αξία.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

2.2 Συμμετοχή σε κοινοπραξίες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε κοινοπραξίες καταχωρούνται στο κόστος.

2.3 Αναδιάρθρωση Εταιρείας που περιλαμβάνει απορροφήσεις άλλων Εταιρειών

Η απορρόφηση της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. (θυγατρική) από την Εταιρεία λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της Συνένωσης Συμφερόντων (Uniting of Interests). Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού, οι ταμειακές ροές και τα έσοδα και έξοδα της Εταιρείας προσαρμόζονται έτσι ώστε οι δύο εταιρείες να εμφανίζονται ως μία από την ωριότερη περίοδο για την οποία έχουν ετοιμαστεί οι οικονομικές καταστάσεις.

Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της θυγατρικής λαμβάνονται υπόψη στις αναπροσαρμοσμένες αξίες τους με οποιαδήποτε διαφορά προκύπτει μεταξύ του εκδομένου κεφαλαίου της θυγατρικής πλέον οποιουδήποτε επιπλέον τιμήματος και του αποκτώμενου κεφαλαίου να λογιστικοποιείται ως προσαρμογή στα ίδια κεφάλαια.

2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων και δραστηριοτήτων που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες τα οποία υπόκεινται σε κινδύνους και αποδόσεις διαφορετικές από αυτές άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ως γεωγραφικός τομέας ορίζεται μια γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες τα οποία υπόκεινται σε κινδύνους και αποδόσεις διαφορετικές από αυτές άλλων τομέων που λειτουργούν σε διαφορετικό οικονομικό περιβάλλον.

2.5 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 και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

2.6 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.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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 διενεργήθηκαν από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2005. Σε μεταγενέστερες περιόδους, αυτές οι εκτιμήσεις θα πραγματοποιούνται περιοδικά σε διαστήματα που δε θα υπερβαίνουν τους έξι μήνες.

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

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

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

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

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

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. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η κατασκευή ή η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από την αποτίμηση σε «εύλογη αξία» αντιστρέφει μια προηγούμενη ζημία λόγω απομείωσης της αξίας του, τότε το κέρδος αυτό θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 5.

2.7 Ενσώματα πάγια στοιχεία

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

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων 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 ζημιά 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.

Όλα τα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.8 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία 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 η Εταιρεία 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 η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 7). Η Εταιρεία προς το παρόν δεν διενεργεί χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

2.9 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Δεν υπήρχαν περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή, ούτε υπήρχαν ενδείξεις πως κάποιο περιουσιακό στοιχείο υποκείμενο σε απόσβεση έχει απομειωθεί κατά την διάρκεια της περιόδου που αφορούν οι συγκεκριμένες οικονομικές καταστάσεις.

2.10 Επενδύσεις

Από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2004

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία πάγιου ενεργητικού περιλαμβάνουν επενδύσεις σε μη εισηγμένες επιχειρήσεις που δεν είναι κοινοπραξίες, χρηματοοικονομικές απαιτήσεις, και άλλα αξιόγραφα. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία πάγιου ενεργητικού αναγνωρίζονται στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων επιπλέον άμεσων εξόδων. Τυχόν μόνιμη απομείωση αναγνωρίζεται ως άμεση μείωση της λογιστικής αξίας του στοιχείου.

Από 1 Ιανουαρίου 2005

Η Εταιρεία ταξινομεί τις επενδύσεις στις παρακάτω δύο κατηγορίες: δάνεια και απαιτήσεις και χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση. Η ταξινόμησή τους εξαρτάται από τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν οι επενδύσεις. Η απόφαση για την κατηγοριοποίηση λαμβάνεται από την Διοίκηση κατά την αρχική αναγνώριση του στοιχείου ενεργητικού και επαναξιολογείται σε κάθε ημερομηνία παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων.

α) Δάνεια και απαιτήσεις

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις, είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με πάγιες ή καθορισμένες πληρωμές που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά και για τα οποία δεν υπάρχει πρόθεση εμπορίας. Περιλαμβάνονται στα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εκτός από αυτά με λήξεις άνω των 12 μηνών μετά την ημερομηνία του ισολογισμού. Αυτά τα στοιχεία ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Οι απαιτήσεις περιλαμβάνονται στο λογαριασμό «εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» στον ισολογισμό.

β) Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που είτε έχουν ταξινομηθεί σε αυτή την κατηγορία είτε δεν μπορούν να ταξινομηθούν ως χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε εύλογη αξία μέσω κατάστασης αποτελεσμάτων, ως δάνεια και απαιτήσεις ή ως επενδύσεις διακρατούμενες ως τη λήξη τους. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εκτός εάν η Διοίκηση σκοπεύει να πωλήσει την επένδυση μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι αγορές και πωλήσεις των επενδύσεων καταχωρούνται κατά την ημερομηνία συναλλαγής, δηλαδή την ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο ενεργητικού. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που δεν παρουσιάζονται σε εύλογη αξία μέσω του λογαριασμού αποτελεσμάτων, αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των εξόδων συναλλαγής. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης των ταμειακών ροών τους λήξουν ή όταν η Εταιρεία έχει ουσιαστικά μεταβιβάσει τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία τους.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται μεταγενέστερα σε εύλογη αξία. Τα δάνεια και απαιτήσεις παρουσιάζονται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές από μεταβολές στην εύλογη αξία των μη χρηματικών στοιχείων που ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Όταν οι επενδύσεις οι οποίες έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμες προς πώληση πουληθούν ή υποστούν απομείωση, οι συσσωρευμένες προσαρμογές στην εύλογη αξία μεταφέρονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων ως κέρδη και ζημιές από επενδύσεις.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων που διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές, προσδιορίζεται από τις τρέχουσες χρηματιστηριακές τιμές προσφοράς. Η εύλογη αξία των μη εισηγμένων τίτλων, και άλλων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού στις περιπτώσεις όπου η αγορά δεν είναι ενεργή, προσδιορίζεται με τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές, περιλαμβάνουν τη χρήση πρόσφατων συναλλαγών που έγιναν σε καθαρά εμπορική βάση, την αναφορά στη τρέχουσα τιμή συγκρίσιμων στοιχείων τα οποία διαπραγματεύονται, και τις μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών προσαρμοσμένων ώστε να αντικατοπτρίζουν τις συγκεκριμένες συνθήκες του εκδότη.

Η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, εξετάζει κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού έχουν υποστεί απομείωση. Σε περίπτωση όπου τα χρεόγραφα έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμα προς πώληση και υπάρχει σημαντική ή παρατεταμένη μείωση στην εύλογη αξία τους κάτω από το κόστος, αυτή λαμβάνεται υπόψη για να προσδιοριστεί εάν τα χρεόγραφα αυτά έχουν απομειωθεί. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, η σωρευμένη ζημιά, η οποία υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους αγοράς και της τρέχουσας εύλογης αξίας, μείον όποια ζημιά απομείωσης, η οποία έχει αναγνωρισθεί στο παρελθόν στην κατάσταση αποτελεσμάτων, αφαιρείται από την καθαρή θέση και αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η ζημιά απομείωσης όσον αφορά τους συμμετοχικούς τίτλους, η οποία έχει αναγνωρισθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων δεν αντιστρέφεται.

2.11 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 η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάσει 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.

2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης.

2.13 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.

2.14 Τραπεζικά δάνεια

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

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

2.15 Αναβαλλόμενη φορολογία

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. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται γενικώς για όλες τις φορολογικές προσωρινές διαφορές, ενώ οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό στον οποίο θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον για τα οποία θα χρησιμοποιηθούν οι εκπιπόμενες προσωρινές διαφορές. Τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και παθητικού δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από υπεραξία (ή αρνητική υπεραξία) ή από την αρχική αναγνώριση (εάν δεν πρόκειται για επιχειρηματική συνένωση) λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που η συναλλαγή δεν επηρεάζει είτε το φορολογητέο είτε το λογιστικό κέρδος.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές 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.

Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων επανεξετάζεται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και μειώνεται στον βαθμό όπου δεν είναι πια πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε τα στοιχεία ενεργητικού ή μέρος αυτών να μπορέσουν να ανακτηθούν.

Η αναβαλλόμενη φορολογία χρεώνεται ή πιστώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός εάν αφορά στοιχεία που χρεώνονται ή πιστώνονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια οπότε και η αναβαλλόμενη φορολογία λογιστικοποιείται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία έγκρισης λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (βάσει του Ελληνικού Νόμου 2778/1999), η φορολογική βάση της Εταιρείας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει ενεργητικού της Εταιρείας και όχι βάσει των κερδών της (Σημείωση 16 και 23). Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές. Συνεπώς, η καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση ύψους €10.915 διαγράφηκε μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσεως της περιόδου σύμφωνα με το SIC 25 – “Αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς εταιρείας ή των μετόχων της”.

2.16 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία 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 η Εταιρεία, ως μισθωτής, είναι βάσει συμβολαίου υποχρεωμένη να επαναφέρει το μισθωμένο ακίνητο σε μια συμφωνηθείσα κατάσταση, πριν από την παράδοση στον εκμισθωτή, πραγματοποιείται μια πρόβλεψη για το κόστος αυτό.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

2.17 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων, έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας, έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας καθώς και από έσοδα από την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών, μεσιτείας και εκτιμήσεων (τα τελευταία έως και τον Δεκέμβριο 2004).

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

Τα έσοδα από διαχείριση ακινήτων και παροχή υπηρεσιών (εκτιμήσεις, μεσιτείες συμβουλευτικές υπηρεσίες κλπ) αναγνωρίζονται σε μικτή βάση την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες. Στην περίπτωση εκείνη, όπου η Εταιρεία ενεργεί ως μεσάζων, η προμήθεια και όχι το μικτό έσοδο λογίζεται ως έσοδο.

2.18 Διανομή μερισμάτων

Γίνεται πρόβλεψη για το εκτιμώμενο ελάχιστο μέρισμα που αναμένεται βάσει νόμου να πληρωθεί στους μετόχους της Εταιρείας σε κάθε περίοδο. Μέρισμα πλέον του ελάχιστου, αναγνωρίζεται ως υποχρέωση για την Εταιρεία στη περίοδο που εγκρίνεται η διανομή του από το διοικητικό συμβούλιο ή από τους μετόχους.

2.19 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.

2.20 Νέα ΔΠΧΠ και διερμηνείες (ΕΔΔΠΧΠ διερμηνείες)

Συγκεκριμένα νέα ΔΠΧΠ, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1^η Ιανουαρίου 2006 και μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

- ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση), Παροχές Προσωπικού (Ισχύει από 1.1.2006)

Αυτή η τροποποίηση παρέχει στις εταιρείες την επιλογή μίας εναλλακτικής μεθόδου αναγνώρισης των αναλογιστικών κερδών και ζημιών. Πιθανόν, επιβάλει νέες απαιτήσεις αναγνώρισης σε περιπτώσεις όπου υπάρχουν Κοινά Συνταξιοδοτικά Προγράμματα (multi employer plans) για τα οποία δεν υπάρχουν επαρκείς πληροφορίες για την εφαρμογή της λογιστικής καθορισμένων παροχών. Επίσης, προσθέτει νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων. Επειδή η Εταιρεία δεν προτίθεται να αλλάξει την λογιστική πολιτική που έχει υιοθετηθεί για την αναγνώριση αναλογιστικών κερδών ή ζημιών και δεν συμμετέχει σε Κοινά Συνταξιοδοτικά Προγράμματα, η υιοθέτηση αυτής της τροποποίησης θα επηρεάσει μόνο την μορφή και έκταση των γνωστοποιήσεων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να επηρεάσει ουσιαστικά την Εταιρεία.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

- ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση), Λογιστική Αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών για τον υπολογισμό ενδοεταιρικών συναλλαγών (Ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2006).

Αυτή η τροποποίηση δεν ισχύει για τις ατομικές καταστάσεις της Εταιρείας

- ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση), Επιλογή Εύλογης Αξίας (Ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2006).

Η τροποποίηση αυτή αλλάζει τον ορισμό των χρηματοπιστωτικών μέσων που έχουν ταξινομηθεί σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και περιορίζει τη δυνατότητα χαρακτηρισμού χρηματοπιστωτικών μέσων ως μέρος αυτής της κατηγορίας. Η Εταιρεία πιστεύει ότι η τροποποίηση αυτή δεν θα πρέπει να επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις του εφόσον δεν διατηρεί χρηματοπιστωτικά μέσα τα οποία έχουν χαρακτηριστεί σε Εύλογη Αξία μέσω αποτελεσμάτων. Ωστόσο, η Εταιρεία μπορεί να εφαρμόσει την επιλογή αυτή για ετήσιες περιόδους που ξεκινάνε στις 1 Ιανουαρίου 2006 σε περίπτωση που θα διατηρεί τέτοια χρηματοπιστωτικά μέσα σε μελλοντικές περιόδους.

- ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΠ 4 (Τροποποίηση), Συμβόλαια Χρηματοοικονομικής Εγγύησης (Ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2006).

Η τροποποίηση αυτή απαιτεί τις εκδοθείσες χρηματοοικονομικές εγγυήσεις, εκτός από αυτές οι οποίες έχουν αποδειχθεί από την εταιρεία ότι είναι ασφαλιστικά συμβόλαια, να αναγνωρίζονται αρχικά σε εύλογη αξία, και μεταγενέστερα να αποτιμώνται μεταγενέστερα στη μεγαλύτερη αξία μεταξύ του (α) του αναπόσβεστου υπολοίπου των σχετικών αμοιβών που έχουν εισπραχθεί και αναβληθεί και (β) της δαπάνης που απαιτείται να ρυθμίσει την δέσμευση την ημερομηνία ισολογισμού. Η Διοίκηση έχει καταλήξει στο συμπέρασμα, ότι αυτή η τροποποίηση δεν είναι σχετική με την Εταιρεία.

- ΔΠΧΠ 1 (Τροποποίηση), Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και ΔΠΧΠ 6 (Τροποποίηση), Έρευνα και Αξιολόγηση Ορυκτών Πόρων (εφαρμογή από 1 Ιανουαρίου 2006).

Οι τροποποιήσεις αυτές δεν είναι σχετικές με τις λειτουργίες της Εταιρείας, καθώς η Εταιρεία δεν διαθέτει Ορυκτούς Πόρους.

- ΔΠΧΠ 6, Έρευνα και Αξιολόγηση Ορυκτών Πόρων (εφαρμογή από 1 Ιανουαρίου 2006). Το ΔΠΧΠ 6 δεν είναι σχετικό με την Εταιρεία, καθώς η Εταιρεία δεν διαθέτει Ορυκτούς Πόρους.
- ΔΠΧΠ 7, Χρηματοοικονομικά στοιχεία: Γνωστοποιήσεις και συμπληρωματική τροποποίηση στο ΔΛΠ 1, Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων, Γνωστοποιήσεις Κεφαλαίου (Ισχύει από 1.1.2007)

Το ΔΠΧΠ 7 εισάγει επιπλέον γνωστοποιήσεις με απώτερο σκοπό τη βελτίωση της παρεχόμενης πληροφόρησης σχετικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία. Απαιτεί την γνωστοποίηση ποιοτικών και ποσοτικών πληροφοριών σχετικά με την έκθεση σε κίνδυνο προερχόμενη από χρηματοοικονομικά στοιχεία. Ειδικότερα, προκαθορίζει ελάχιστες απαιτούμενες γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο αγοράς (υποχρεώνει σε ανάλυση ευαισθησίας σχετικά με τον κίνδυνο αγοράς). Το ΔΠΧΠ 7 αντικαθιστά το ΔΛΠ 30: Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις Τραπεζών και Χρηματοπιστωτικών Ιδρυμάτων και τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΛΠ 32, Χρηματοοικονομικά Στοιχεία: Γνωστοποιήσεις και Παρουσίαση. Έχει εφαρμογή σε όλες τις εταιρείες που συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 εισάγει γνωστοποιήσεις σχετικά με το ύψος των κεφαλαίων μίας επιχείρησης καθώς και για τον τρόπο που γίνεται η διαχείριση αυτών. Η Εταιρεία εκτίμησε την επίδραση του ΔΠΧΠ 7 και της τροποποίησης στο ΔΛΠ 1 και κατέληξε ότι οι επιπλέον γνωστοποιήσεις που απαιτούνται από την εφαρμογή τους είναι η ανάλυση ευαισθησίας σχετικά με τον κίνδυνο αγοράς και οι γνωστοποιήσεις κεφαλαίου. Η Εταιρεία θα εφαρμόσει το ΔΠΧΠ 7 και την τροποποίηση του ΔΛΠ 1 από την 1.1.2007.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

- Διερμηνεία 4 Προσδιορισμός επιχειρηματικών συμφωνιών που περιλαμβάνουν χρηματοδοτική μίσθωση (Ισχύει από 1.1.2006).

Η Διερμηνεία 4 απαιτεί να γίνεται προσδιορισμός εάν κατ' ουσία σε μία επιχειρηματική συμφωνία είναι ή περιλαμβάνεται χρηματοδοτική μίσθωση ή όχι. Συγκεκριμένα απαιτεί να γίνεται εκτίμηση των ακόλουθων δεδομένων: α) εάν εκπλήρωση της συμφωνίας εξαρτάται από την χρήση συγκεκριμένου παγίου(ων) και β) εάν η συμφωνία δίνει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης του παγίου και μόνο. Η Διοίκηση εκτιμά ότι το IFRIC 4 δεν αναμένεται να επηρεάσει τη λογιστική απεικόνιση των υφιστάμενων επιχειρηματικών συμφωνιών.

- Διερμηνεία 5, Δικαιώματα σε Συμμετοχές σε Ταμεία Θέσης Εκτός Λειτουργίας, Αποκατάστασης και Περιβαλλοντικής Αποκατάστασης (Ισχύει από 1η Δεκεμβρίου 2006).

Η Διερμηνεία 5 δεν είναι σχετική με τις λειτουργίες της Εταιρείας.

- Διερμηνεία 6, Υποχρεώσεις που προκύπτουν από την συμμετοχή σε συγκεκριμένες αγορές – Ηλεκτρικός και Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός προς απόρριψη (Ισχύει από 1η Δεκεμβρίου 2005).

Η Διερμηνεία 6 δεν είναι σχετική με τις λειτουργίες της Εταιρείας

3 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

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

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω της περιορισμένης αξίας των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία 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%.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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 τα οποία πρέπει να είναι σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από το Νόμο 2778/1999.

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις και τραπεζικά δάνεια (Σημείωση 15). Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη 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 της Εταιρείας σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

4 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.

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρεία 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 η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από μια διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

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

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

(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. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού.

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

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

Εάν οι κενές περίοδοι 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 €748 χαμηλότερη ή €748 υψηλότερη.

Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10 bp από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €14.342 χαμηλότερη ή €15.808 υψηλότερη.

γ) Φόρος εισοδήματος

Απαιτούνται εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φόρου εισοδήματος μέχρι και την ημέρα που άλλαξε η νομική μορφή της Εταιρείας σε Εταιρεία διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους, βάσει εκτιμήσεων κατά πόσο θα προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των θεμάτων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.

4.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

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

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

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

5 Μετάβαση στα ΔΠΧΠ**5.1 Βάση μετάβασης στα ΔΠΧΠ****5.1.1 Εφαρμογή του ΔΠΧΠ 1**

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2005, θα είναι οι πρώτες ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που συνάδουν με τα ΔΠΧΠ. Αυτές οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί, σύμφωνα με όσα περιγράφονται στη σημείωση 2.1. Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΠ 1 για τη σύνταξη αυτών των πληροφοριών.

Η ημερομηνία μετάβασης της Εταιρείας στα ΔΠΧΠ είναι η 1 Ιανουαρίου 2004 και η Εταιρεία συνέταξε τον ισολογισμό έναρξης σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ κατά την ημερομηνία αυτή. Η ημερομηνία παρουσίασης αυτών των οικονομικών καταστάσεων είναι η 31^η Δεκεμβρίου 2005. Η ημερομηνία εφαρμογής των ΔΠΧΠ για την Εταιρεία είναι η 1η Ιανουαρίου 2005.

Για τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 1, η Εταιρεία έχει εφαρμόσει τις υποχρεωτικές εξαιρέσεις και ορισμένες από τις προαιρετικές από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ.

5.1.2 Προαιρετικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ

Η Εταιρεία έχει χρησιμοποιήσει ορισμένες από τις προαιρετικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ, όπως περιγράφεται πιο κάτω:

α) Εξαίρεση εύλογης αξίας ως τεκμαρτό κόστος

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να αποτιμήσει όλα τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που συμπεριλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια στοιχεία, στην εύλογη αξία την 1 Ιανουαρίου 2004 και να θεωρήσει αυτές τις αξίες ως το τεκμαρτό κόστος (deemed cost) κατά την 1 Ιανουαρίου 2004. Η εφαρμογή αυτής της εξαίρεσης επεξηγείται λεπτομερώς στη σημείωση 5.2.1.

β) Εξαίρεση της επαναδιατύπωσης των συγκριτικών στοιχείων για το ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 39.

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να εφαρμόσει αυτή την εξαίρεση. Για αυτό το λόγο, τα συγκριτικά χρηματοοικονομικά στοιχεία δεν έχουν επαναδιατυπωθεί. Η Εταιρεία εφαρμόζει τις προγενέστερες ΕΓΠΛΑ σχετικά με τα παράγωγα, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού και τις συναλλαγές αντιστάθμισης για τα συγκριτικά στοιχεία του 2004. Οι απαιτούμενες αναπροσαρμογές για τις διαφορές μεταξύ των ΕΓΠΛΑ και των ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 39 προσδιορίζονται και αναγνωρίζονται την 1η Ιανουαρίου 2005. Η μοναδική αναπροσαρμογή σχετίζεται με την αναταξινόμηση συγκεκριμένων μη εισηγμένων αξιογράφων που έχουν λογιστική αξία €1,139 σε διαθέσιμα προς πώληση αξιόγραφα. Αυτά τα αξιόγραφα μεταγενέστερα πωλήθηκαν κατά τη διάρκεια του 2005 σε ποσά που προσέγγιζαν τις λογιστικές τους αξίες.

5.1.3 Υποχρεωτικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ

Η Εταιρεία εφάρμοσε τις εξής υποχρεωτικές εξαιρέσεις από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ.

α) Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

Η εφαρμογή αυτής της εξαίρεσης δεν επηρέασε τον ισολογισμό έναρξης της 1 Ιανουαρίου 2005, εφόσον η Εταιρεία δεν είχε προηγούμενα αποαναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

β) Εξαίρεση λογιστικής αντιστάθμισης

Η εφαρμογή της εξαίρεσης αυτής δεν επηρεάζει τον Ισολογισμό την 1η Ιανουαρίου 2005, επειδή η Εταιρεία δεν κατείχε μέσα αντιστάθμισης την ημερομηνία αυτή, εφόσον όλες οι συμφωνίες για μέσα αντιστάθμισης τις οποίες είχε συνάψει η Εταιρεία σε περιόδους που καλύπτονται από προηγούμενα λογιστικά πρότυπα είχαν λήξει ή είχαν διακοπεί πριν τον Ισολογισμό της 1^{ης} Ιανουαρίου 2005.

γ) Εξαίρεση για εκτιμήσεις και υποθέσεις

Οι εκτιμήσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ που αφορούν την 1η Ιανουαρίου 2004 πρέπει να είναι συνεπείς με τις εκτιμήσεις που είχαν γίνει κατά την ίδια ημερομηνία σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ, εκτός αν υπάρχουν στοιχεία ότι αυτές οι εκτιμήσεις ήταν λανθασμένες.

δ) Εξαίρεση περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού διαθέσιμων προς πώληση και μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες.

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει και παρουσιάζει τις μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες (εκτιμήσεις, μεσιτεία), σύμφωνα με τους κανόνες μετάβασης του ΔΠΧΠ 5, αναδρομικά από την 1 Ιανουαρίου 2004, εφόσον όλες οι σχετικές αποτιμήσεις και λοιπές πληροφορίες που είναι υποχρεωτικές για τη συμφωνία με τα ΔΠΧΠ είχαν αποκτηθεί τη στιγμή που τα κριτήρια εφαρμογής του προτύπου είχαν εκπληρωθεί. Η εφαρμογή της εξαίρεσης αναλύεται στη Σημείωση 19.

5.2 Συμφωνίες μεταξύ ΔΠΧΠ και ΕΓΠΛΑ Εταιρείας

Οι συμφωνίες που ακολουθούν παρουσιάζουν ποσοτικοποιημένα την επίδραση μετάβασης στα ΔΠΧΠ. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει μια σύνοψη της επίδρασης της μετάβασης στην καθαρή θέση την 1 Ιανουαρίου 2004 και 31 Δεκεμβρίου 2004.

Οι ακόλουθες συμφωνίες παρέχουν λεπτομέρειες της επίδρασης της μετάβασης στα:

- Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004 - Σημείωση 5.2.1
- Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2004 - Σημείωση 5.2.2
- Καθαρά κέρδη την 31 Δεκεμβρίου 2004 - Σημείωση 5.2.3
- Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2005 - Σημείωση 5.2.4

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Σύνοψη της επίδρασης της μετάβασης στα ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004, 31 Δεκεμβρίου 2004

	1/1/2004	Σημείωση	31/12/2004	Σημείωση
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	39.625		40.981	
Διαγραφή δαπανών που σχετίζονται με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	(3)	5.2.1 (δ) 5.2.1 (ι)	(3)	5.2.2 (δ) 5.2.2 (ι)
Αποαναγνώριση στοιχείων ενεργητικού που δεν αναγνωρίζονται ως άυλα βάσει των ΔΠΧΠ	(78)	5.2.1 (δ)	(78)	5.2.2 (δ)
Επαναφορά κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων που εξοδοποιήθηκε σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ	186	5.2.1 (λ) 5.2.1 (ρ)	557	5.2.2 (μ) 5.2.2 (σ)
Αποαναγνώριση και αναβολή κέρδους από συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης	(348)	5.2.1 (κ)	(319)	5.2.2 (λ)
Προσαρμογή της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία βάσει ΔΠΧΠ1	34.723	5.2.1 (α)	37.315	5.2.2 (α)
Απομείωση επενδύσεων σε μετοχές μη εισηγμένων εταιρειών	(471)	5.2.1 (στ)	(471)	5.2.2 (στ)
Προσαρμογή της αξίας ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων σε εύλογη αξία βάσει ΔΠΧΠ1	(210)	5.2.1 (ε)	(210)	5.2.2 (ε)
Επαναφορά αποσβέσεων που αναγνωρίστηκαν βάσει ΕΓΠΛΑ για ακίνητα τα οποία αποτιμώνται σε εύλογη αξία (ΔΛΠ 40)	-		4.293	5.2.2 (δ) 5.2.2 (ε)
Αναγνώριση ελάχιστου καθορισμένου από τον Νόμο μερίσματος	1.195	5.2.1 (ο)	985	5.2.2 (π)
Αποαναγνώριση αναπροσαρμογής αξίας σύμφωνα με τον Νόμο 2065/1992	-		(759)	5.2.2 (ε) 5.2.2 (ζ)
Πρόβλεψη για κινδύνους	(300)	5.2.1 (ξ)	(400)	5.2.2 (ο)
Λοιπές αναπροσαρμογές	-		(141)	
Αναβαλλόμενη φορολογία	(11.264)	5.2.1 (μ)	(8.937)	5.2.2 (ν)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ	63.055		72.813	
Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	3.154	5.3.1	4.159	5.3.2
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων μετά την απορρόφηση σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ	66.209		76.972	

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

5.2.1 Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004 – Eurobank Properties

	Σημείωση	ΕΓΠΛΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	α	-	198.944	198.944
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις (ΕΛΔΕΠΑ, ΖΗΝΩΝ Ακίνητα)	β	5.914	(4.114)	1.800
Επενδύσεις σε λοιπές επιχειρήσεις	γ	1.626	(1.626)	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	δ	3.938	(3.938)	-
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	ε	125.997	(124.561)	1.436
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	στ	240	1.155	1.395
		137.715	65.860	203.575
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Αποθέματα	ζ	1.641	(1.641)	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	η	6.168	(44)	6.124
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	θ	4.667	856	5.523
		12.476	(829)	11.647
Σύνολο Ενεργητικού		150.191	65.031	215.222
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο		14.991	-	14.991
Αποθεματικό υπέρ άρθιο	ι	20.306	(3)	20.303
Λοιπά αποθεματικά		2.689	-	2.689
Κέρδη εις νέο	σ	1.639	26.587	28.226
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		39.625	26.584	66.209
Αναβαλλόμενα έσοδα	κ	-	348	348
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	λ	57.971	24.707	82.678
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	μ	-	13.089	13.089
Υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	ν	55	(55)	-
		58.026	37.741	95.767
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	ξ	4.763	143	4.906
Μερίσματα πληρωτέα	ο	1.830	(1.195)	635
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	π	2.136	(1.317)	819
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	ρ	43.811	2.727	46.538
		52.540	358	52.898
Σύνολο υποχρεώσεων		110.566	38.447	149.013
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		150.191	65.031	215.222

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ

(α) Επενδύσεις σε ακίνητα

Επαναταξινόμηση από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	124.434
Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση στις ΕΓΠΛΑ	18.583
Επίδραση της διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και αναπόσβεστου κόστους	34.723
Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων από άυλα περιουσιακά στοιχεία	3.774
Επαναταξινόμηση αποθεμάτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	1.641
Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	16.135
Βελτιώσεις μισθίων που έχουν ανακτηθεί από μισθωτές	(346)
Συνολική επίδραση - αύξηση σε επενδύσεις σε ακίνητα	198.944

Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, οι εταιρείες ταξινομούσαν τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από τα ενσώματα πάγια τα οποία εμφανίζονταν στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Σε τακτά χρονικά διαστήματα που το κάθε ένα δεν υπερβαίνει τους 6 μήνες, πραγματοποιούνται αποτιμήσεις σύμφωνα με τις οδηγίες της Διεθνούς Επιτροπής Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

(β) Επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις (ΕΛΔΕΠΑ, Ζήνων Ακίνητα)

Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	(4.114)
Συνολική επίδραση - μείωση επενδύσεων σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	(4.114)

(γ) Επενδύσεις σε λοιπές επιχειρήσεις

Αναταξινόμηση επενδύσεων σε λοιπές επιχειρήσεις σε λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	(1.626)
Συνολική επίδραση - μείωση επενδύσεων σε λοιπές επιχειρήσεις	(1.626)

(δ) Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	(3.774)
Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων δαπανών που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης άυλων στοιχείων σύμφωνα με ΔΠΧΠ	(81)
Επαναταξινόμηση σε Ενσώματα στοιχεία πάγιου ενεργητικού	(83)
Συνολική επίδραση - μείωση σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	(3.938)

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

(ε) Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση σε Επενδύσεις σε ακίνητα	(124.434)
Επαναταξινόμηση από άυλα περιουσιακά στοιχεία	83
Επίδραση διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και κόστους των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	(210)
Συνολική επίδραση - μείωση στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(124.561)

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να αποτιμήσει όλα τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που συμπεριλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια στοιχεία, στην εύλογη αξία την 1 Ιανουαρίου 2004 και να θεωρήσει αυτές τις αξίες ως το τεκμαρτό κόστος (deemed cost) κατά την 1 Ιανουαρίου 2004.

(στ) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Αναταξινόμηση από επενδύσεις σε λοιπές επιχειρήσεις	1.626
Απομείωση επενδύσεων σε μετοχές μη εισηγμένων εταιρειών	(471)
Συνολική επίδραση - αύξηση σε λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.155

(ζ) Αποθέματα

Αναταξινόμηση από αποθέματα σε επενδύσεις σε ακίνητα	(1.641)
Συνολική επίδραση - μείωση σε αποθέματα	(1.641)

(η) Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	1.302
Συμψηφισμός προκαταβολής φόρου με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	(1.346)
Συνολική επίδραση - μείωση στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(44)

(θ) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	856
Συνολική επίδραση - αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	856

(ι) Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Διαγραφή εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(3)
Συνολική επίδραση - μείωση στα αποθεματικά	(3)

(κ) Αναβαλλόμενα έσοδα

Κέρδος από πώληση και επαναμίσθωση ακινήτου	348
Συνολική επίδραση - αύξηση στα αναβαλλόμενα έσοδα	348

Η Εταιρεία προέβη σε πώληση και επαναγορά επένδυσης σε ακίνητα. Συνεπώς η Εταιρεία αναγνώρισε τη διαφορά μεταξύ τιμής πώλησης σύμφωνα με τα ΕΓΠΑ και εύλογης αξίας ως αναβαλλόμενο έσοδο το οποίο θα αναγνωριστεί στη διάρκεια της μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

(λ) Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις – μακροπρόθεσμα

Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης (μακροπρόθεσμου μέρους) η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση στις ΕΓΠΛΑ	18.026
Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	6.681
Συνολική επίδραση - αύξηση στα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (μακροπρόθεσμα)	24.707

Η Εταιρεία έχει συνάψει δύο συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και έχει αναγνωρίσει πάγια και υποχρέωση από χρηματοδοτικές μισθώσεις στον ισολογισμό.

(μ) Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Συνολική επίδραση της αναγνώρισης του αναβαλλόμενου φόρου σύμφωνα με το ΔΛΠ 12	11.264
Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	1.825
Συνολική επίδραση - αύξηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	13.089

(ν) Υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης

Αναταξινόμηση σε προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(55)
Συνολική επίδραση - μείωση στις υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	(55)

(ξ) Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις - βραχυπρόθεσμες

Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	135
Αποαναγνώριση εσόδων επομένων χρήσεων που αφορούν βελτιώσεις σε ακίνητα που έχουν ανακτηθεί από μισθωτές	(346)
Πρόβλεψη για ειδικούς κινδύνους	300
Αναταξινόμηση από υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	55
Λοιπές προσαρμογές	(1)
Συνολική επίδραση - αύξηση στους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	143

(ο) Μερίσματα πληρωτέα

Αναγνώριση ελάχιστου μερίσματος σύμφωνα με Ν 2778/99	(1.195)
Συνολική επίδραση - μείωση σε μερίσματα πληρωτέα	(1.195)

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν το εκτιμώμενο ελάχιστο μέρισμα που υποχρεούται να διανείμει η Εταιρεία για κάθε μία από τις αναφερόμενες περιόδους καθώς και οποιοδήποτε επιπλέον ποσό έχει εγκριθεί από τη διοίκηση ή τους μετόχους.

(π) Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	29
Συμψηφισμός με προκαταβολή φόρου από εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(1.346)
Συνολική επίδραση - μείωση στις Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες)	(1.317)

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

(ρ) Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις – βραχυπρόθεσμα

Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ) 2.356

Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση στις ΕΓΠΛΑ 371

Συνολική επίδραση - αύξηση στα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (βραχυπρόθεσμα) 2.727

Η Εταιρεία έχει συνάψει δύο συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και έχει αναγνωρίσει πάγια και υποχρέωση από χρηματοδοτικές μισθώσεις στον ισολογισμό.

(σ) Κέρδη εις νέον

Οι παραπάνω προσαρμογές έγιναν με χρέωση ή πίστωση των αποτελεσμάτων εις νέον την 1 Ιανουαρίου 2004. Η συνολική καθαρή επίπτωση ήταν αύξηση των αποτελεσμάτων εις νέον κατά €26.587.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

5.2.2 Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2004 – Eurobank Properties

	Σημείωση	ΕΓΠΛΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	α	-	203.355	203.355
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις (ΕΛΔΕΠΑ, ΖΗΝΩΝ Ακίνητα)	β	5.914	(4.114)	1.800
Επενδύσεις σε λοιπές επιχειρήσεις	γ	1.510	(1.510)	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	δ	2.046	(2.046)	-
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	ε	126.365	(125.021)	1.344
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	στ	240	1.039	1.279
		136.075	71.703	207.778
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Αποθέματα	ζ	1.676	(1.676)	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	η	3.231	103	3.334
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	θ	8.277	1.985	10.262
		13.184	412	13.596
Σύνολο Ενεργητικού		149.259	72.115	221.374
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο		14.991	-	14.991
Αποθεματικό υπέρ άρθριο	ι	20.306	(3)	20.303
Λοιπά αποθεματικά	κ	3.672	(747)	2.925
Κέρδη εις νέο	τ.	2.012	36.741	38.753
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		40.981	35.991	76.972
Αναβαλλόμενα έσοδα	λ	-	319	319
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	μ	57.971	24.227	82.198
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	ν	-	10.915	10.915
Υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	ξ	11	(11)	-
		57.982	35.131	93.113
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	ο	3.645	(535)	3.110
Μερίσματα πληρωτέα	π	985	(985)	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	ρ	1.855	(642)	1.213
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	σ	43.811	2.836	46.647
		50.296	674	50.970
Σύνολο υποχρεώσεων		108.278	36.124	144.402
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		149.259	72.115	221.374

Η φύση των εγγραφών μετάβασης από τα ΕΓΠΛΑ στα ΔΛΠ στις 31 Δεκεμβρίου 2004 είναι παρόμοια με αυτή της 1 Ιανουαρίου 2004.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

– Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ στον ισολογισμό 31.12.2004

(α) Επενδύσεις σε ακίνητα

Επαναταξινόμηση από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	126.571
Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση στις ΕΓΠΛΑ	18.583
Επίδραση της διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και κόστους	37.315
Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων από άυλα περιουσιακά στοιχεία	3.774
Επαναταξινόμηση αποθεμάτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	1.641
Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	16.518
Βελτιώσεις μισθίων που έχουν ανακτηθεί από μισθωτές	(1.047)
Συνολική επίδραση -αύξηση σε επενδύσεις σε ακίνητα	203.355

Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, οι εταιρείες ταξινομούσαν τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από τα ενσώματα πάγια τα οποία εμφανίζονταν στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Σε τακτά χρονικά διαστήματα που δεν υπερβαίνουν τους 6 μήνες, πραγματοποιούνται αποτιμήσεις σύμφωνα με τις οδηγίες της Διεθνούς Επιτροπής Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

(β) Επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις (ΕΛΔΕΠΑ, Ζήνων Ακίνητα)

Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	(4.114)
Συνολική επίδραση - μείωση επενδύσεων σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	(4.114)

(γ) Επενδύσεις σε λοιπές επιχειρήσεις

Αναταξινόμηση επενδύσεων σε λοιπές επιχειρήσεις σε λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	(1.510)
Συνολική επίδραση - μείωση επενδύσεων σε λοιπές επιχειρήσεις	(1.510)

(δ) Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	(3.774)
Διαφορά μεταξύ αποσβέσεων βάσει ΕΓΠΛΑ και ΔΠΧΠ	1.877
Επαναταξινόμηση σε Ενσώματα στοιχεία πάγιου ενεργητικού	(68)
Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων δαπανών που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης άυλων στοιχείων σύμφωνα με ΔΠΧΠ	(81)
Συνολική επίδραση - μείωση σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	(2.046)

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

(ε) Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση σε Επενδύσεις σε ακίνητα	(126.571)
Επαναταξινόμηση από άυλα περιουσιακά στοιχεία	68
Επίδραση διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και κόστους σε ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια	(210)
Διαφορά μεταξύ αποσβέσεων βάσει ΕΓΠΛΑ και ΔΠΧΠ	2.416
Αντιλογισμός αναπροσαρμογής βάσει Ν 2065/1992	(724)
Συνολική επίδραση - μείωση στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(125.021)

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να αποτιμήσει όλα τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που συμπεριλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια στοιχεία, στην εύλογη αξία την 1 Ιανουαρίου 2004 και να θεωρήσει αυτές τις αξίες ως το τεκμαρτό κόστος (deemed cost) κατά την 1 Ιανουαρίου 2004.

(στ) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Αναταξινόμηση από επενδύσεις σε λοιπές επιχειρήσεις	1.510
Απομείωση επενδύσεων σε μετοχές μη εισηγμένων εταιρειών	(471)
Συνολική επίδραση - αύξηση σε λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.039

(ζ) Αποθέματα

Αναταξινόμηση από αποθέματα σε επενδύσεις σε ακίνητα	(1.641)
Αντιλογισμός αναπροσαρμογής βάσει Ν 2065/1992	(35)
Συνολική επίδραση - μείωση σε αποθέματα	(1.676)

(η) Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	933
Συμψηφισμός προκαταβολής φόρου με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	(784)
Λοιπές προσαρμογές	(46)
Συνολική επίδραση - αύξηση στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	103

(θ) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	1.985
Συνολική επίδραση - αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.985

(ι) Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Διαγραφή εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(3)
Συνολική επίδραση - μείωση στα αποθεματικά	(3)

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

(κ) Λοιπά αποθεματικά

Αντιλογισμός αναπροσαρμογής βάσει Ν 2065/1992	(759)
Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	12
Συνολική επίδραση - μείωση στα αποθεματικά	(747)

(λ) Αναβαλλόμενα έσοδα

Κέρδος από πώληση και επαναμίσθωση ακινήτου	319
Συνολική επίδραση - αύξηση στα αναβαλλόμενα έσοδα	319

Η Εταιρεία προέβη σε πώληση και επαναγορά επένδυσης σε ακίνητα. Συνεπώς η Εταιρεία αναγνώρισε τη διαφορά μεταξύ τιμής πώλησης σύμφωνα με τα ΕΓΠΑ και εύλογης αξίας ως αναβαλλόμενο έσοδο το οποίο θα αναγνωρισθεί στη διάρκεια της μίσθωσης.

(μ) Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις – μακροπρόθεσμα

Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης (μακροπρόθεσμου μέρους) η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση στις ΕΓΠΑ	17.546
Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	6.681
Συνολική επίδραση - αύξηση στα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (μακροπρόθεσμα)	24.227

Η Εταιρεία έχει συνάψει δύο συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και έχει αναγνωρίσει πάγια και υποχρέωση από χρηματοδοτικές μισθώσεις στον ισολογισμό.

(ν) Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Συνολική επίδραση της αναγνώρισης του αναβαλλόμενου φόρου σύμφωνα με το ΔΛΠ 12	8.937
Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	1.978
Συνολική επίδραση - αύξηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	10.915

(ξ) Υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης

Αναταξινόμηση σε προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες)	(11)
Συνολική επίδραση - μείωση στις υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	(11)

(ο) Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις - βραχυπρόθεσμες

Πρόβλεψη για κινδύνους	400
Αποαναγνώριση εσόδων επομένων χρήσεων που αφορούν βελτιώσεις σε ακίνητα που έχουν ανακτηθεί από μισθωτές	(958)
Αναταξινόμηση από υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	11
Λοιπές προσαρμογές	12
Συνολική επίδραση - μείωση στους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(535)

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

(π) Μερίσματα πληρωτέα

Αναγνώριση ελάχιστου μερίσματος σύμφωνα με Ν 2778/99	(985)
Συνολική επίδραση - μείωση σε μερίσματα πληρωτέα	(985)

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν το εκτιμώμενο ελάχιστο μέρισμα που υποχρεούται να διανείμει η Εταιρεία για κάθε μία από τις αναφερόμενες περιόδους καθώς και οποιοδήποτε επιπλέον ποσό έχει εγκριθεί από τη διοίκηση ή τους μετόχους.

(ρ) Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	142
Συμψηφισμός με προκαταβολή φόρου από εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(784)
Συνολική επίδραση - μείωση στις Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες)	(642)

(σ) Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις – βραχυπρόθεσμα

Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	2.356
Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση στις ΕΓΠΛΑ	480
Συνολική επίδραση - αύξηση στα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (βραχυπρόθεσμα)	2.836

Η Εταιρεία έχει συνάψει δύο συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και έχει αναγνωρίσει πάγια και υποχρέωση από χρηματοδοτικές μισθώσεις στον ισολογισμό.

(τ) Κέρδη εις νέον

Οι παραπάνω προσαρμογές έγιναν με χρέωση ή πίστωση των αποτελεσμάτων εις νέον την 31 Δεκεμβρίου 2004. Η συνολική καθαρή επίπτωση ήταν αύξηση των αποτελεσμάτων εις νέον κατά €36.741.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

5.2.3 Καθαρά κέρδη την 31 Δεκεμβρίου 2004 – Eurobank Properties

	Σημείωση	ΕΓΠΑΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες				
Έσοδα	α	15.324	679	16.003
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	β	-	2.955	2.955
Έξοδα επισκευής και συντήρησης		(81)	-	(81)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	γ	(125)	(511)	(636)
Έξοδα παροχών προσωπικού	δ	(254)	(142)	(396)
Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων στοιχείων	ε	(4.315)	4.293	(22)
Έσοδα από τόκους	στ	149	(16)	133
Λοιπά έσοδα	ζ	157	31	188
Λοιπά έξοδα	η	(1.326)	603	(723)
Λειτουργικά κέρδη		9.529	7.892	17.421
Χρηματοοικονομικά έξοδα	θ	(8.206)	31	(8.175)
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		1.323	7.923	9.246
Φόρος εισοδήματος	ι	(1.598)	2.312	714
Καθαρά κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(275)	10.235	9.960
Μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες				
Καθαρά κέρδη περιόδου από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες		4.040	-	4.040
Καθαρά κέρδη περιόδου		3.765	10.235	14.000

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ

(α) Έσοδα

Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	1.479
Αντιλογισμός επιπλέον αναβαλλόμενου εσόδου που αφορά βελτιώσεις σε ακίνητα που έχουν ανακτηθεί από μισθωτές	(89)
Αντιλογισμός αναβαλλόμενου εσόδου που αφορά βελτιώσεις σε ακίνητα που έχουν τιμολογηθεί σε μισθωτές	(701)
Λοιπές προσαρμογές	(10)
Συνολική επίδραση - αύξηση εσόδων	679

Το κέρδος από πώληση και επαναγορά επένδυσης σε ακίνητα αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ.

(β) Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	362
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.593
Συνολική επίδραση - αύξηση σε κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.955

Στα ΕΓΠΛΑ, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στο κόστος ενώ στα ΔΠΧΠ στην εύλογη αξία τους.

(γ) Άλλα άμεσα έξοδα σχετικά με την ακίνητη περιουσία

Αναταξινόμηση φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας	470
Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	41
Συνολική επίδραση - αύξηση στα έξοδα άμεσα σχετιζόμενα με την ακίνητη περιουσία	511

Ο φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας επηρεάζει τη διανομή κερδών σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ. Στα ΔΠΧΠ ο φόρος αναγνωρίζεται ως λειτουργικό έξοδο.

(δ) Παροχές προσωπικού

Αναγνώριση μπόνους για το 2004	142
Συνολική επίδραση - αύξηση εξόδων παροχών προσωπικού	142

(ε) Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων

Στα ΔΠΧΠ οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και δεν αποσβένονται.

(στ) Έσοδα από τόκους

Διάφορες προσαρμογές	16
Συνολική επίδραση - αύξηση εσόδων από τόκους	16

(ζ) Άλλα έσοδα

Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	31
Συνολική επίδραση - αύξηση άλλων εσόδων	31

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

(η) Άλλα έξοδα

Αντιλογισμός εξόδου που αφορά βελτιώσεις σε ακίνητα που έχουν ανακτηθεί από μισθωτές	(701)
Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	100
Λοιπές προσαρμογές	(2)
Συνολική επίδραση - μείωση άλλων εξόδων	(603)

(θ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	341
Επαναφορά κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων που εξοδοποιήθηκε σύμφωνα με τα ΕΓΠΑΑ	(372)
Συνολική επίδραση - μείωση χρηματοοικονομικών εξόδων	(31)

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα περιλαμβάνουν έξοδα για λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

(ι) Φόρος εισοδήματος

Συνολική επίδραση από αναβαλλόμενη φορολογία	1.928
Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	384
Συνολική επίδραση - αύξηση φόρου εισοδήματος	2.312

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει την επίδραση της αναβαλλόμενης φορολογίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

5.2.4 Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2005 – Eurobank Properties

	Σημείωση	ΕΓΠΛΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα		203.355	-	203.355
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες		1.800	-	1.800
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία		1.344	-	1.344
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	α	-	1.139	1.139
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	β	1.279	(1.139)	140
		207.778	-	207.778
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		3.334	-	3.334
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		10.262	-	10.262
		13.596	-	13.596
Σύνολο Ενεργητικού		221.374	-	221.374
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο		14.991	-	14.991
Αποθεματικό υπέρ άρθριο		20.303	-	20.303
Λοιπά αποθεματικά		2.925	-	2.925
Κέρδη / (ζημίες) εις νέο		38.753	-	38.753
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		76.972	-	76.972
Αναβαλλόμενα έσοδα		319	-	319
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		82.198	-	82.198
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		10.915	-	10.915
		93.113	-	93.113
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		3.110	-	3.110
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.213	-	1.213
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		46.647	-	46.647
		50.970	-	50.970
Σύνολο υποχρεώσεων		144.402	-	144.402
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		221.374	-	221.374

Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει την προαιρετική εξαίρεση η οποία επιτρέπει να μην αναμορφώσει τα συγκριτικά στοιχεία του 2004 σύμφωνα με το ΔΛΠ 32 και το ΔΛΠ 39. Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει το ΔΛΠ 32 και το ΔΛΠ 39 από την 1.1.2005.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Οι παρακάτω σημειώσεις ερμηνεύουν της εγγραφές που πραγματοποιήθηκαν την 1 Ιανουαρίου 2005 στον Ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2004 της Εταιρείας ώστε να απεικονίζουν την εφαρμογή των ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 39.

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ

(α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση (μακροπρόθεσμα)

Αναταξινόμηση από λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.139
Συνολική επίδραση -αύξηση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμα προς πώληση	<u>1.139</u>

Αναταξινόμηση επενδύσεων από λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις σε χρηματοοικονομικά διαθέσιμα προς πώληση σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ. Οι επενδύσεις αυτές αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

(β) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Αναταξινόμηση σε χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	(1.139)
Συνολική επίδραση -μείωση λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	<u>(1.139)</u>

Αναταξινόμηση επενδύσεων από λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις σε χρηματοοικονομικά διαθέσιμα προς πώληση σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

5.3 Συμφωνίες μεταξύ ΔΠΧΠ και ΕΓΠΛΑ – ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.

5.3.1 Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004 – ΕΛΔΕΠΑ

	Σημείωση	ΕΓΠΛΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	α	-	16.135	16.135
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	β	268	(268)	-
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	γ	10.653	(10.653)	-
		10.921	5.214	16.135
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	δ	1.391	(88)	1.303
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		856	-	856
		2.247	(88)	2.159
Σύνολο Ενεργητικού		13.168	5.126	18.294
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο		3.721	-	3.721
Αποθεματικά		15	-	15
Κέρδη εις νέο	ζ	143	3.389	3.532
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		3.879	3.389	7.268
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		6.681	-	6.681
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	ε	-	1.825	1.825
		6.681	1.825	8.506
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		135	-	135
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	στ	117	(88)	29
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		2.356	-	2.356
		2.608	(88)	2.520
Σύνολο υποχρεώσεων		9.289	1.737	11.026
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		13.168	5.126	18.294

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

– Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ

(α) Επενδύσεις σε ακίνητα

Επαναταξινόμηση από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	10.653
Επίδραση της διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και κόστους	5.234
Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων από άυλα περιουσιακά στοιχεία	248
Συνολική επίδραση -αύξηση σε επενδύσεις σε ακίνητα	16.135

Σύμφωνα με τα ΕΓΠΑ, οι εταιρείες ταξινομούσαν τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από τα ενσώματα πάγια τα οποία εμφανίζονταν στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Σε τακτά χρονικά διαστήματα που το κάθε ένα δεν υπερβαίνει τους 6 μήνες, πραγματοποιούνται αποτιμήσεις σύμφωνα με τις οδηγίες της Διεθνούς Επιτροπής Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

(β) Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	(248)
Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων δαπανών που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης άυλων στοιχείων σύμφωνα με ΔΠΧΠ	(20)
Συνολική επίδραση - μείωση σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	(268)

(γ) Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση σε Επενδύσεις σε ακίνητα	(10.653)
Συνολική επίδραση - μείωση στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(10.653)

(δ) Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Συμψηφισμός προκαταβολής φόρου με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	(88)
Συνολική επίδραση - μείωση στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(88)

(ε) Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Συνολική επίδραση της αναγνώρισης του αναβαλλόμενου φόρου σύμφωνα με το ΔΛΠ 12	1.825
Συνολική επίδραση - αύξηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.825

(στ) Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Συμψηφισμός με προκαταβολή φόρου από εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(88)
Συνολική επίδραση - μείωση στις τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες)	(88)

(ζ) Κέρδη εις νέον

Οι παραπάνω προσαρμογές έγιναν με χρέωση ή πίστωση των αποτελεσμάτων εις νέον την 1 Ιανουαρίου 2004. Η συνολική καθαρή επίπτωση ήταν αύξηση των αποτελεσμάτων εις νέον κατά €3.389.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

5.3.2 Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2004 - ΕΛΔΕΠΑ

	Σημείωση	ΕΓΠΛΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	α	-	16.518	16.518
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	β	161	(161)	-
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	γ	10.174	(10.174)	-
		10.335	6.183	16.518
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	δ	1.060	(127)	933
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		1.985	-	1.985
		3.045	(127)	2.918
Σύνολο Ενεργητικού		13.380	6.056	19.436
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο		3.721	-	3.721
Αποθεματικά		27	-	27
Κέρδη εις νέο	ζ	320	4.205	4.525
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		4.068	4.205	8.273
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		6.681	-	6.681
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	ε	-	1.978	1.978
		6.681	1.978	8.659
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		5	-	5
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	στ	270	(127)	143
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		2.356	-	2.356
		2.631	(127)	2.504
Σύνολο υποχρεώσεων		9.312	1.851	11.163
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		13.380	6.056	19.436

Η φύση των εγγραφών μετάβασης από τα ΕΓΠΛΑ στα ΔΛΠ στις 31 Δεκεμβρίου 2004 είναι παρόμοια με αυτή την 1 Ιανουαρίου 2004.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ

(α) Επενδύσεις σε ακίνητα

Επαναταξινόμηση από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	10.673
Επίδραση της διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και κόστους	5.597
Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων από άυλα περιουσιακά στοιχεία	248
Συνολική επίδραση - αύξηση σε επενδύσεις σε ακίνητα	16.518

Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, οι εταιρείες ταξινομούσαν τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από τα ενσώματα πάγια τα οποία εμφανίζονταν στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Σε τακτά χρονικά διαστήματα που το κάθε ένα δεν υπερβαίνει τους 6 μήνες, πραγματοποιούνται αποτιμήσεις σύμφωνα με τις οδηγίες της Διεθνούς Επιτροπής Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

(β) Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	(248)
Διαφορά μεταξύ αποσβέσεων βάσει ΕΓΠΛΑ και ΔΠΧΠ	107
Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων δαπανών που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης άυλων στοιχείων σύμφωνα με ΔΠΧΠ	(20)
Συνολική επίδραση - μείωση σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	(161)

Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, τα έξοδα που αφορούν αγορές ακινήτων εμφανίζονταν στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, τα παραπάνω έξοδα προσauξάνουν το κόστος των ακινήτων.

(γ) Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση σε Επενδύσεις σε ακίνητα	(10.673)
Διαφορά μεταξύ αποσβέσεων βάσει ΕΓΠΛΑ και ΔΠΧΠ	499
Συνολική επίδραση - μείωση στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(10.174)

(δ) Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Συμψηφισμός προκαταβολής φόρου με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	(127)
Συνολική επίδραση - μείωση στις Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(127)

(ε) Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Συνολική επίδραση της αναγνώρισης του αναβαλλόμενου φόρου σύμφωνα με το ΔΛΠ 12	1.978
Συνολική επίδραση - αύξηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.978

(στ) Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Συμψηφισμός με προκαταβολή φόρου από εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(127)
Συνολική επίδραση - μείωση στις Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες)	(127)

(ζ) Κέρδη εις νέον

Οι παραπάνω προσαρμογές έγιναν με χρέωση ή πίστωση των αποτελεσμάτων εις νέον την 31 Δεκεμβρίου 2004. Η συνολική καθαρή επίπτωση ήταν αύξηση των αποτελεσμάτων εις νέον κατά €4.205.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

5.3.3 Καθαρά κέρδη 31 Δεκεμβρίου 2004 – ΕΛΔΕΠΑ

	Σημείωση	ΕΓΠΛΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
Έσοδα		1.479	-	1.479
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	α	-	362	362
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	β	(20)	(21)	(41)
Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων στοιχείων	γ	(607)	607	-
Λοιπά έσοδα		31	-	31
Λοιπά έξοδα		(100)	-	(100)
Λειτουργικά κέρδη		783	948	1.731
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(341)	-	(341)
Κέρδη προ φόρων		442	948	1.390
Φόρος εισοδήματος	δ	(252)	(132)	(384)
Καθαρά κέρδη περιόδου		190	816	1.006

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ

(α) Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	362
Συνολική επίδραση - αύξηση σε καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	362

Στα ΕΓΠΛΑ, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στο κόστος ενώ στα ΔΠΧΠ στην εύλογη αξία τους.

(β) Άλλα άμεσα έξοδα σχετικά με την ακίνητη περιουσία

Αναταξινόμηση φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας	21
Συνολική επίδραση - αύξηση στα έξοδα άμεσα σχετιζόμενα με την ακίνητη περιουσία	21

Ο φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας επηρεάζει τη διανομή κερδών σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ. Στα ΔΠΧΠ ο φόρος αναγνωρίζεται ως λειτουργικό έξοδο

(γ) Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων

Στα ΔΠΧΠ οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και δεν αποσβένονται.

(δ) Φόρος εισοδήματος

Συνολική επίδραση από αναβαλλόμενη φορολογία	132
Συνολική επίδραση - αύξηση φόρου εισοδήματος	132

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει την επίδραση της αναβαλλόμενης φορολογίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

6 Πληροφόρηση κατά τομέα

α) Πρωτεύον τύπος πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς

Την 31 Δεκεμβρίου 2005, η Εταιρεία ήταν οργανωμένη σε 3 επιχειρηματικούς τομείς σύμφωνα με το είδος των Επενδύσεων σε Ακίνητα:

Λιανική – κυρίως τραπεζικά υποκαταστήματα

Γραφεία – κυρίως στην Αθήνα

Βιομηχανικά Κτίρια – κυρίως αποθηκευτικοί χώροι, περιλαμβανομένων και θέσεις στάθμευσης.

Η Εταιρεία συμμετείχε επίσης στην παροχή υπηρεσιών σχετικά με ακίνητη περιουσία (εκτιμήσεις και μεσιτεία) μέχρι την 1 Δεκεμβρίου 2004 όταν η επιχειρηματική αυτή δραστηριότητα πουλήθηκε σε συνδεδεμένο μέρος (Σημείωση 19).

Για το έτος που έληξε που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2005:

	Βιομηχανικά κτίρια	Γραφεία	Λιανική	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	4.076	9.060	3.728	16.864
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ				
Αποτέλεσμα ανά τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	8.721	10.267	4.975	23.963
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(3.137)
Μη κατανεμημένα έσοδα				1.027
Οργανικά έσοδα				21.853
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(3.044)
Κέρδη προ φόρων				18.809
Φόρος εισοδήματος				8.262
Κέρδη μετά φόρων				27.071
ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ				
Κεφαλαιουχικές προσθήκες	2.655	53.678	169	56.502
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ				
Ενεργητικό				
Στοιχεία ενεργητικού ανά τομέα	52.172	107.541	56.178	215.891
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				94.901
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού				310.792
Παθητικό				
Υποχρεώσεις ανά τομέα	24.349	17.717	11	42.077
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού				9.747
Συνολικά στοιχεία παθητικού				51.824

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2004:

	Συνεχιζόμενες δραστηριότητες Επενδύσεις σε ακίνητα				Μη συνεχιζόμενες Δραστηριότητες Υπηρεσίες	Σύνολο
	Βιομηχανικά κτίρια	Γραφεία	Λιανική	Σύνολο		
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ανά τομέα	3.736	8.651	3.616	16.003	4.736	20.739
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Αποτέλεσμα ανά τομέα						
(συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	3.954	10.103	4.736	18.793	911	19.704
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα						(1.632)
Μη κατανεμημένα έσοδα						261
Οργανικά έσοδα						18.333
Χρηματοοικονομικά έξοδα						(8.175)
Κέρδη από πώληση μη συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων						5.586
Κέρδη προ φόρων						15.744
Φόρος εισοδήματος						(1.744)
Κέρδη μετά φόρων						14.000
ΛΟΙΠΕΣ						
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ						
Κεφαλαιουχικές προσθήκες	-	1.456	-	1.456	-	1.456
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ						
Ενεργητικό						
Στοιχεία ενεργητικού ανά τομέα	44.744	105.461	54.684	204.889	-	204.889
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						16.485
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού						221.374
Παθητικό						
Υποχρεώσεις ανά τομέα	725	18.180	-	18.905	-	18.905
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού						125.497
Συνολικά στοιχεία παθητικού						144.402

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων. Τα μη κατανεμημένα κόστη αφορούν εταιρικά έξοδα. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν το έτος που έληξε στις 31.12.2004 περιλαμβάνουν ζημιές από τον τερματισμό παραγώγων χρηματοοικονομικών προϊόντων συνδεδεμένα με έντοκα δάνεια.

Τα στοιχεία του ενεργητικού ανά τομέα αποτελούνται κυρίως από επενδύσεις σε ακίνητα και εμπορικές απαιτήσεις. Δεν περιλαμβάνουν ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, επενδύσεις, και μη εμπορικές απαιτήσεις και διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα.

Οι υποχρεώσεις ανά τομέα αποτελούνται από λειτουργικές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων. Δεν περιλαμβάνουν στοιχεία όπως φορολογία, μερίσματα πληρωτέα ή δανεισμό.

Οι κεφαλαιουχικές προσθήκες αφορούν προσθήκες σε επενδύσεις σε ακίνητα και σε ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία προορίζονται για μελλοντική χρήση σαν επενδυτικά ακίνητα (Σημείωση 7 και 9).

β) Γεωγραφικοί τομείς

Οι επιχειρηματικοί τομείς της Εταιρείας λειτουργούν σε δύο κύριες γεωγραφικές περιοχές και διευθύνονται από την Αθήνα.

Με εξαίρεση τις περιοχές που αναφέρθηκαν, καμία άλλη μεμονωμένη περιοχή δεν συνέβαλε περισσότερο από 10% στο σύνολο των ενοποιημένων πωλήσεων και των εκπονημένων περιουσιακών στοιχείων.

Η τοποθεσία των πελατών είναι ίδια με την τοποθεσία των περιουσιακών στοιχείων.

Ο πίνακας που ακολουθεί παρέχει μια ανάλυση του εισοδήματος από ενοίκια της Εταιρείας ανάλογα με την γεωγραφική περιοχή:

	Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	
	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Αθήνα	12.479	11.976
Υπόλοιπη Ελλάδα	4.385	4.027
Σύνολο	16.864	16.003

Η υπόλοιπη Ελλάδα αναφέρεται στα Οινόφυτα, Βοιωτίας, που βρίσκονται 50 χιλιόμετρα από την Αθήνα.

Τα έσοδα της Εταιρείας από τις μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες, ύψους €4.736, προέρχονται κυρίως από την Αθήνα.

Περιουσιακά στοιχεία ανά γεωγραφικό τομέα.

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Αθήνα	256.423	175.109
Υπόλοιπη Ελλάδα	54.369	46.265
Σύνολο	310.792	221.374

Κεφαλαιουχικές δαπάνες ανά γεωγραφικό τομέα.

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Αθήνα	56.502	1.456
Υπόλοιπη Ελλάδα	-	-
Σύνολο	56.502	1.456

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

7 Επενδύσεις σε Ακίνητα

	1/1-31/12/2005	1/1-31/12/2004
Υπόλοιπο έναρξης	203.355	198.944
Προσθήκες	3.014	1.456
Πωλήσεις	(221)	-
Καθαρό κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία	7.269	2.955
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	213.417	203.355

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας επανεκτιμήθηκαν σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (ΣΟΕ ανεξάρτητοι εκτιμητές). Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Στις 17 Νοεμβρίου 2005, η Εταιρεία προέβη σε συμφωνία πώλησης και επαναμίσθωσης με την EFG Eurobank Ergasias Leasing S.A (συνδεδεμένο μέρος) από την οποία άντλησε κεφάλαια ύψους €24.544. Η επαναγορά έχει ταξινομηθεί σαν χρηματοδοτική μίσθωση (Σημείωση 15), διότι η Εταιρεία διαθέτει το δικαίωμα της επαναγοράς του ακινήτου στο τέλος της μίσθωσης για συμβολικό ποσό.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2005 περιλαμβάνουν τρία (2004-δύο) ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας €42.347 (2004 - €17.023) τα οποία έχουν αποκτηθεί με συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (Σημείωση 15).

Σε ορισμένες περιπτώσεις, υπάρχουν περιορισμοί στη δυνατότητα της Εταιρείας να πραγματοποιήσει τις αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο 2778/1999 που αφορά επενδυτικά μέσα ακίνητης περιουσίας (Σημείωση 1) καθώς και στη διανομή μη πραγματοποιηθέντων κερδών εύλογης αξίας που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο Περί Ανωνύμων Εταιρειών 2190/1920 (όπως τροποποιήθηκε).

8 Συμμετοχή σε Κοινοπραξίες

Η Εταιρεία συμμετείχε με 50% στην κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε., η οποία είχε σαν αντικείμενο την ιδιοκτησία και διαχείριση επενδυτικών ακινήτων. Η Εταιρεία πώλησε το μερίδιο συμμετοχής της στην κοινοπραξία τον Αύγουστο 2005 σε ένα συνδεδεμένο μέρος (Σημείωση 29) ως μέρος του προγράμματος αναδιάρθρωσης στα πλαίσια μετατροπής της Εταιρείας σε εταιρεία επενδύσεων ακίνητης περιουσίας. Η λογιστική αξία της συμμετοχής σε κοινοπραξία στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις εμφανιζόταν στο κόστος κτήσης ύψους € 1.800 μέχρι και την πώλησή της. Η πώληση της συμμετοχής είχε μηδενικό αποτέλεσμα όπως φαίνεται παρακάτω.

Έσοδα από την πώληση	1.800
Λογιστική αξία κατά την ημερομηνία της πώλησης	(1.800)
Αποτέλεσμα από την πώληση	-

Δεν υπάρχουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις που να προκύπτουν από τη συμμετοχή του ομίλου στην κοινοπραξία, καθώς και ενδεχόμενες υποχρεώσεις για την ίδια την κοινοπραξία.

Η κοινοπραξία δεν είχε εκκρεμείς κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

9 Ενσώματα Πάγια

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακιν/σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2004				
Κόστος	1.214	250	-	1.464
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	(28)	-	(28)
Αναπόσβεστη αξία	1.214	222	-	1.436
Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2004				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2004	1.214	222	-	1.436
Προσθήκες	-	26	-	26
Πωλήσεις	-	(4)	-	(4)
Αποσβέσεις περιόδου	(26)	(88)	-	(114)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2004	1.188	156	-	1.344
31 Δεκεμβρίου 2004				
Κόστος	1.214	272	-	1.486
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(26)	(116)	-	(142)
Αναπόσβεστη αξία	1.188	156	-	1.344
Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2005				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2005	1.188	156	-	1.344
Προσθήκες	-	24	53.488	53.512
Αποσβέσεις περιόδου	(26)	(26)	-	(52)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2005	1.162	154	53.488	54.804
31 Δεκεμβρίου 2005				
Κόστος	1.214	296	53.488	54.998
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(52)	(142)	-	(194)
Αναπόσβεστη αξία	1.162	154	53.488	54.804

Για τις χρήσεις 2005 και 2004 δεν υπήρχε περίπτωση απομείωσης των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων.

Τα οικόπεδα και κτίρια περιλαμβάνουν ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που βρίσκονται οδό Λαοδικείας 16, Αθήνα τα οποία χρησιμοποιούνται για διοικητικές υπηρεσίες. Αυτά τα περιουσιακά στοιχεία δεν είναι υποθηκευμένα.

Το Σεπτέμβριο του 2005, η Εταιρεία αγόρασε από τρίτους οικόπεδα και κτίρια στην περιοχή της Νέας Ιωνίας (ευρύτερη περιοχή της Αθήνας) για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικά ακίνητα έναντι ποσού €52.000. Η αγορά των περιουσιακών αυτών στοιχείων χρηματοδοτήθηκε κυρίως από έσοδα που προήλθαν από την έκδοση μετοχών τον Αύγουστο 2005 (Σημείωση 13). Η αγορά των περιουσιακών αυτών στοιχείων έγινε με σκοπό την σύναψη σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης με την EFG Eurobank Ergasias εικοσαετούς, αρχικά, διάρκειας. Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης η Εταιρεία σχεδιάζει να πραγματοποιήσει συγκεκριμένες εργασίες αξίας €12.000 περίπου, οι οποίες είναι απαραίτητες για να καταστεί το μίσθιο ικανό για τη χρήση που το προορίζει η μισθώτρια εταιρεία.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

31 Δεκεμβρίου 2004

Επίπτωση εφαρμογής ΔΛΠ 32 και 39 (Σημείωση 5)

1 Ιανουαρίου 2005

Πωλήσεις

31 Δεκεμβρίου 2005

-
1.139
1.139
(1.139)
-

Αυτή η γραμμή χρησιμοποιείται μόνο την 1^η Ιανουαρίου 2005, την ημερομηνία μετάβασης στο ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 39.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση περιλαμβάνουν:

Μη εισηγμένα αξιόγραφα:

Μετοχές εταιρειών εγκαταστημένων στην Ελλάδα

1.139

Οι παραπάνω συμμετοχές πωλήθηκαν το 2005 για ποσό €1.510 αποφέροντας κέρδος €371 (το οποίο εσωκλείεται στο λογαριασμό «Λοιπά Έσοδα»).

11 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

	31/12/2005	31/12/2004
Εμπορικές απαιτήσεις	1.655	1.052
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 29)	923	339
Λοιπές απαιτήσεις	2.011	2.083
Εμπορεύσιμα αξιόγραφα	-	1.139
	4.589	4.613
Μείον μη κυκλοφορούν ενεργητικό	89	1.279
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.500	3.334

Όλες οι μη τρέχουσες απαιτήσεις της εταιρείας έχουν λήξη μέσα σε 5 χρόνια από την ημερομηνία σύνταξης του Ισολογισμού.

Η διοίκηση της εταιρείας θεωρεί ότι η αναγραφόμενη αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Η Εταιρεία εμφάνιζε αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο προερχόμενο από δύο σημαντικούς μισθωτές (Όμιλος EFG Eurobank Ergasias και Όμιλος Μαρινόπουλος), σε καθέναν από τους οποίους αναλογεί περισσότερο από 10% του εισοδήματος από τα ενοίκια. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας των μισθωτών.

12 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	31/12/2005	31/12/2004
Καταθέσεις όψεως και ταμείο	37.982	2.762
Βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις	-	7.500
	37.982	10.262

Το πραγματικό επιτόκιο των καταθέσεων προθεσμίας στις 31 Δεκεμβρίου 2004 ήταν 1,71%. Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις έχουν μέση λήξη μικρότερη των 30 ημερών.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Η Εταιρεία εμφάνιζε αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο προερχόμενο από τα ταμειακά και τραπεζικά υπόλοιπα, τα οποία είναι υπό την κυριότητα της μητρικής εταιρείας. Εντούτοις, δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας του αντισυμβαλλόμενου.

13 Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών (χιλ)	Κοινές μετοχές	Υπέρ το έρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου και 31 Δεκεμβρίου 2004	7.038	14.991	20.303	35.294
Έσοδα από έκδοση μετοχών τον Αύγουστο 2005 (μετά από έξοδα έκδοσης ύψους €278)	11.852	25.244	134.478	159.722
Επιπλέον έξοδα λόγω επικείμενης προσφοράς μετοχών (Σημείωση 30)	-	-	(858)	(858)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005	18.890	40.235	153.923	194.158

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 18.890 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2004 – 7.038 χιλιάδες) με ονομαστική αξία €2,13 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Η Εταιρεία εξέδωσε 11.852 χιλιάδες κοινές μετοχές με ονομαστική αξία €2,13 τον Αύγουστο 2005 στους υπάρχοντες μετόχους έναντι συνολικού τιμήματος €159.722. Τα έσοδα από την έκδοση χρησιμοποιήθηκαν για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανείων εν όψει της αλλαγής στο νομικό καθεστώς της Εταιρείας σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο 2778/1999 και για τη χρηματοδότηση της αγοράς ακινήτου στη Νέα Ιωνία (Σημείωση 9).

Η Εταιρεία έχει μία κατηγορία κοινών μετοχών που φέρουν δικαίωμα σε ελάχιστο μέρος ίσο με το 35% των ετήσιων διανεμητέων κερδών σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 και το καταστατικό της.

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

14 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό βάσει φορολογικών νόμων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2004	393	2.296	2.689
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	236	-	236
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2004	629	2.296	2.925
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	445	-	445
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005	1.074	2.296	3.370

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο Περί Αωνόμων Εταιρειών 2190/1920 να μεταφέρει το 5% των ετήσιων καθαρών κερδών σε τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου τα συσσωρευμένα αποθεματικά να ισούνται με το 1/3 του καταβλημένου (κοινού) μετοχικού κεφαλαίου. Αυτό το αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της εταιρείας εξαιρουμένης της περίπτωσης ρευστοποίησης.

Η Εταιρεία έχει δημιουργήσει αφορολόγητα αποθεματικά, σύμφωνα με διάφορους Ελληνικούς φορολογικούς νόμους με την πάροδο των χρόνων με σκοπό να επιτύχει φορολογικές ελαφρύνσεις, είτε α) αναβάλλοντας την τακτοποίηση των φορολογικών της υποχρεώσεων μέχρις ότου αυτά τα αποθεματικά διανεμηθούν στους μετόχους της εταιρείας, είτε β) απαλείφοντας αποτελεσματικά κάθε μελλοντική πληρωμή φόρου εισοδήματος χρησιμοποιώντας αυτά τα αποθεματικά για να εκδώσει δωρεάν μετοχές στους μετόχους της εταιρείας.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Στην περίπτωση που αυτά τα αποθεματικά θα διανεμόνταν στους μετόχους της εταιρείας ως μερίσματα, τα διανεμητέα κέρδη θα φορολογούνταν με τους συντελεστές που ήταν σε ισχύ κατά το σχηματισμό των αποθεματικών. Δεν έχει αναγνωριστεί καμία πρόβλεψη για ενδεχόμενες υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος στο ενδεχόμενο μιας μελλοντικής διανομής τέτοιου είδους αποθεματικών στους μετόχους της εταιρείας, αφού τέτοιου είδους υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ταυτόχρονα με την υποχρέωση μερίσματος που σχετίζεται με τέτοιες διανομές.

15 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη 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. Για να διαχειριστεί η Εταιρεία την έκθεση της σε μεταβολές επιτοκίων στο ομολογιακό δάνειο της προέβη σε σύναψη συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων κατά τη διάρκεια του 2002 μέσω του οποίου μετέτρεψε το κυμαινόμενο επιτόκιο σε σταθερό. Αυτό το συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων τερματίστηκε τον Δεκέμβριο του 2004 αποφέροντας ζημιά €2.745, η οποία συμπεριλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα (Σημείωση 22).

	31/12/2005	31/12/2004
Μακροπρόθεσμα		
Τραπεζικά δάνεια	1.000	19.652
Ομολογιακά δάνεια	-	45.000
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	40.149	17.546
	41.149	82.198
Βραχυπρόθεσμα		
Τραπεζικά δάνεια	-	46.167
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	1.677	480
	1.677	46.647
Σύνολο Δανείων	42.826	128.845

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	31/12/2005	31/12/2004
Από 1 έως 2 έτη	1.795	523
Από 2 έως 5 έτη	9.517	66.952
Πάνω από 5 έτη	29.837	14.723
	41.149	82.198

Η Εταιρεία αποπλήρωσε όλα τα μακροπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια πριν την ημερομηνία αποπληρωμής τους κατά τη διάρκεια του Αυγούστου 2005 ενόψει της αλλαγής του νομικού καθεστώτος της Εταιρείας σε μια Εταιρεία επενδύσεων ακίνητης περιουσίας. Η αποπληρωμή ήταν αναγκαία λόγω του νομικού καθεστώτος που διέπει τη λειτουργία των Εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία αυτών και το οποίο περιορίζει το ύψος των δανειακών υποχρεώσεων που μία τέτοιου σκοπού εταιρεία μπορεί να αναλάβει.

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

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Τα πραγματικά επιτόκια που καταβλήθηκαν έχουν ως εξής:

	31/12/2005	31/12/2004
Τραπεζικά δάνεια	3,78%	4,23%
Ομολογιακά δάνεια	2,32%	2,33%
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	3,00%	2,82%

Η εύλογη αξία αυτών των δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου προσέγγιζε την λογιστική τους αξία στις διάφορες ημερομηνίες του ισολογισμού.

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά της, αφού όλα τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

Ελάχιστα μισθώματα χρηματοδοτικών μισθώσεων

	31/12/2005	31/12/2004
Μέχρι 1 έτος	3.203	1.078
Από 1 ως 5 έτη	13.348	4.411
Πάνω από 5 έτη	39.070	19.485
	55.621	24.974
Μείον μελλοντικές χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις	(13.795)	(6.948)
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	41.826	18.026

Παρούσα αξία ελάχιστων μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων

	31/12/2005	31/12/2004
Μέχρι 1 έτος	1.677	480
Από 1 ως 5 έτη	7.968	2.217
Πάνω από 5 έτη	32.181	15.329
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	41.826	18.026

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

Κατά τη διάρκεια του Δεκεμβρίου 2003, Η Εταιρεία προέβη σε μία σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης με τρίτους, με σκοπό τη χρηματοδότηση επένδυσης σε ακίνητη. Αυτή η συναλλαγή είχε ως αποτέλεσμα ένα κέρδος €348 που αντιπροσωπεύει τη διαφορά ανάμεσα στα καθαρά έσοδα και την εύλογη αξία του ακινήτου το οποίο είναι αναβαλλόμενο και αποσβένεται κατά τη διάρκεια της σύμβασης των 12 ετών. Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια υπεκμίσθωσης που σχετίζονται με το παραπάνω ακίνητο, έχουν εκχωρηθεί στον αρχικό μισθωτή ως εγγύηση για οφειλόμενα μισθώματα από την Εταιρεία σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής σύμβασης.

Στις 17 Νοεμβρίου 2005, η Εταιρεία προέβη σε συμφωνία πώλησης και επαναμίσθωσης με την EFG Eurobank Ergasias Leasing S.A (συνδεδεμένο μέρος) από την οποία άντλησε κεφάλαια ύψους €24.544. Αυτή η συναλλαγή δεν επέφερε κέρδος ή ζημιά, διότι το ακίνητο πωλήθηκε στην εύλογη αξία του. Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια υπεκμίσθωσης που σχετίζονται με το παραπάνω ακίνητο, έχουν εκχωρηθεί στον αρχικό μισθωτή ως εγγύηση για οφειλόμενα μισθώματα από την Εταιρεία σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (Σημείωση 7).

Οι τρεις χρηματοδοτικές μισθώσεις (συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων πώλησης και επαναμίσθωσης) έχουν αρχική διάρκεια μίσθωσης 12, 15 και 20 ετών αντιστοίχως και είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Η Εταιρεία έχει ένα δικαίωμα επαναγοράς των επενδυτικών ακινήτων για ποσά τα οποία είναι προκαθορισμένα κατά τη σύναψη των μισθώσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Τα μελλοντικά εισπρακτέα ελάχιστα μισθώματα υπό μη ακυρώσιμες υπεκμισθώσεις έχουν ως εξής:

	31/12/2005	31/12/2004
Μέχρι 1 έτος	870	888
Από 1 ως 5 έτη	3.700	3.590
Πάνω από 5 έτη	12.106	13.086
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	16.676	17.564

16 Αναβαλλόμενη Φορολογία Εισοδήματος

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να γίνει συμψηφισμός και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις αφορούν την ίδια φορολογική αρχή. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις έχουν συμψηφιστεί καθώς σχετίζονται με τη ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

	31/12/205	31/12/2004
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μετά από 12 μήνες	-	107
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μέσα σε 12 μήνες	-	-
	0	107
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μετά από 12 μήνες	-	11.022
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μέσα σε 12 μήνες	-	-
	-	11.022
	-	10.915

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως εξής:

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Αρχή περιόδου	10.915	13.089
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(10.915)	(2.174)
Τέλος περιόδου	-	10.915

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις κατά τη διάρκεια των εξεταζόμενων χρήσεων, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής, είναι οι ακόλουθες:

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

	Επιταχυνόμενες φορολογικές αποσβέσεις	Επανεκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2004	5.465	7.799	13.264
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	1.050	497	1.547
Επίδραση αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	(1.561)	(2.228)	(3.789)
31 Δεκεμβρίου 2004	4.954	6.068	11.022
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων περιόδου	(4.954)	(6.068)	(11.022)
31 Δεκεμβρίου 2005	-	-	-

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

	Κέρδος από πώληση και επαναμίσθωση	Πρόβλεψη Αποζημίωσης προσωπικού	Αναβαλλόμενα έξοδα	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2004	122	19	34	175
(Χρέωση) / Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	(7)	(11)	1	(7)
Επίδραση αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	(35)	(6)	(10)	(51)
31 Δεκεμβρίου 2004	80	2	25	107
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων περιόδου	(80)	(2)	(25)	(107)
31 Δεκεμβρίου 2005	-	-	-	-

17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2005	31/12/2004
Προμηθευτές	470	116
Λοιπές υποχρεώσεις	1.453	1.754
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 29)	2.183	1.240
	4.106	3.110

Η Διοίκηση της Εταιρείας κρίνει ότι η λογιστική αξία των προμηθευτών προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

18 Έσοδα

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	16.864	16.003

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Η περίοδος μισθώσεων κατά την διάρκεια της οποίας η Εταιρεία μισθώνει τις επενδύσεις σε ακίνητα 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 και 2%.

Τα υπάρχοντα συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων δεν περιλαμβάνουν ενδεχόμενα μισθώματα.

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

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Μέχρι 1 έτος	20.149	16.480
Από 1 έως 5 έτη	85.748	65.417
Πάνω από 5 έτη	88.756	73.087
	194.653	154.984

19 Μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες – τομέας παροχής υπηρεσιών

Την 1 Δεκεμβρίου 2004, η Εταιρεία πώλησε τις υπηρεσίες εκτιμήσεων και μεσιτείας ως μέρος του προγράμματος αναδιάρθρωσης ενόψει της αλλαγής του νομικού του καθεστώτος της σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας. Η παροχή των παραπάνω υπηρεσιών αποτελεί ξεχωριστό επιχειρηματικό τομέα και πωλήθηκε σε συνδεδεμένο μέρος (Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων) έναντι τιμήματος €6.000 αποφέροντας κέρδος προ φόρων ύψους €5.586. Ο φόρος ανήλθε σε €1.955 (Σημείωση 23).

Στοιχεία ενεργητικού και παθητικού των μη συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων ήταν τα ακόλουθα:

Ενεργητικό	
Μη κυκλοφορούν	35
Κυκλοφορούν	530
	565
Παθητικό	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	151
	151
Καθαρή θέση	414

Τα αποτελέσματα των μη συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων ήταν τα ακόλουθα:

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Έσοδα	-	4.736
Λειτουργικά έξοδα	-	(3.825)
Κέρδη προ φόρων	-	911
Φόρος εισοδήματος	-	(502)
Κέρδη από συνήθειες δραστηριότητες μετά φόρων	-	409
Κέρδη από πώληση επιχειρηματικού τομέα	-	3.631
	-	4.040

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Οι ταμειακές ροές των μη συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων ήταν οι ακόλουθες:

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	-	409
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-	-
Ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες	-	-
Σύνολο ταμειακών ροών	-	409
Κέρδη από πώληση (μετά φόρων)	-	4.045
	-	4.454

20 Λοιπά άμεσα λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά άμεσα λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα.

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Φόροι ακινήτων	506	490
Ασφαλιστικά και άλλα έξοδα	139	146
Σύνολο χρηματοοικονομικού κόστους	645	636

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν σε ενοικιασμένη και μη ενοικιασμένη ακίνητη περιουσία ήταν τα εξής.

	1/1-31/12/2005	1/1-31/12/2004
Μισθωμένα ακίνητα	1.988	626
Μη μισθωμένα ακίνητα	8	10
	1.996	636

21 Παροχές σε Εργαζόμενους

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Μισθοί και ημερομίσθια	130	1.046
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	27	187
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	48	191
Κέρδη διανεμόμενα στο προσωπικό	-	142
Σύνολο παροχών σε εργαζομένους	205	1.566
Μείον: Οι αποδιδόμενες σε διακοπτόμενες δραστηριότητες	-	1.170
Οι αποδιδόμενες σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες	205	396

22 Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Τόκοι δανείων	2.812	3.726
Τόκοι από συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίου	-	1.350
Ζημίες από πρόωρη λήξη συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων	-	2.745
Λοιπά	232	354
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	3.044	8.175

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

23 Φόρος Εισοδήματος

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Τρέχων φόρος	2.653	3.917
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 16)	(10.915)	(2.174)
	(8.262)	1.743
Μείον: αποδιδόμενο σε μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες	-	(2.457)
Αποδιδόμενο σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(8.262)	(714)

Ο φόρος εισοδήματος της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας το σταθμισμένο μέσο φορολογικό συντελεστή που εφαρμόζεται στα κέρδη των ενοποιημένων εταιρειών ως ακολούθως:

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Κέρδη προ φόρων από:		
-Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	18.809	9.246
- Μη Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	-	6.497
Φορολογητέο κέρδος προ φόρων	18.809	15.743
Φόρος εισοδήματος με φορολογικό συντελεστή 32% (2004-35%)	6.019	5.510
Φόρος 0,3% επί του μέσου όρου της εύλογης αξίας των ακινήτων επένδυσης και των διαθεσίμων για περίοδο 29/9-31/12/2005	236	-
Μη αναγνωριζόμενες φορολογητέες προσωρινές διαφορές μέχρι την ημερομηνία αλλαγής του φορολογικού καθεστώτος	(2.994)	-
Μη φορολογηθέντα έσοδα	(1.073)	-
Συμπληρωματικός φόρος σε έσοδα ενοικίων	375	444
Επίδραση αλλαγής φορολογικού συντελεστή	-	(3.740)
Αποαναγνώριση της καθαρής αναβαλλόμενης υποχρέωσης λόγω αλλαγής φορολογικού συντελεστή	-	(785)
Μη εκπιπόμενα έξοδα	90	314
Αποαναγνώριση της καθαρής αναβαλλόμενης υποχρέωσης που οφείλεται σε αλλαγή φορολογικής βάσης των μελλοντικών φορολογικών εσόδων (Σημείωση 16)	(10.915)	-
Συνολικός Φόρος	(8.262)	1.743

	31/12/2005	31/12/2004
Αποδίδεται σε:		
-Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	(8.262)	(714)
- Μη συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	-	2.457
Συνολικός Φόρος	(8.262)	1.743

Το Δεκέμβριο του 2004 οι φορολογικοί συντελεστές για τα οικονομικά έτη που έληξαν την ή μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2004 μειώθηκαν από 35% σε 32% με περαιτέρω προοδευτικές μειώσεις των φορολογικών συντελεστών έως και 25% για τα οικονομικά έτη που θα λήξουν την ή μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2007.

Ως συνέπεια της αλλαγής του νομικού καθεστώτος της Εταιρείας σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, η φορολογία, με ισχύ από της 29 Σεπτεμβρίου 2005, καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 0,3% και όχι βάσει των προ φόρων κερδών.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

24 Μερίσματα ανά μετοχή

Στις 30 Δεκεμβρίου 2004, η Εταιρεία πλήρωσε μέρισμα €1.830 (€0,26 ανά μετοχή) από τα κέρδη της χρήσης 2003 κατόπιν εγκρίσεως από την τακτική γενική συνέλευση στις 30 Ιουνίου 2004.

Στις 3 Δεκεμβρίου 2004, η διοίκηση της εταιρείας ανακοίνωσε ότι στις 10 Δεκεμβρίου 2004 θα διανείμει προμέρισμα ύψους €2.042 από τα κέρδη της χρήσης 2004. Το προμέρισμα πληρώθηκε στους μετόχους στις 10 Δεκεμβρίου 2004. Στις 9 και 10 Οκτωβρίου 2005, η Εταιρεία πλήρωσε τελικό μέρισμα ύψους €985 (€0,14 ανά μετοχή) για τη χρήση 2004 κατόπιν εγκρίσεως από την τακτική γενική συνέλευση στις 30 Ιουνίου 2005.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν το εκτιμώμενο ελάχιστο μέρισμα που υποχρεούται να διανείμει η Εταιρεία για κάθε μία από τις αναφερόμενες περιόδους καθώς και οποιοδήποτε επιπλέον ποσό έχει εγκριθεί από τη διοίκηση ή τους μετόχους.

25 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

		Σημείωση	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Καθαρό κέρδος περιόδου			27.071	14.000
Προσαρμογές για:				
Λοιπά κέρδη και ζημιές			(88)	(29)
Λοιπά έσοδα			(532)	-
Έσοδα από τόκους			(246)	(133)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	22		3.044	8.175
Φόρος	23		(8.262)	1.743
Κέρδη από την πώληση μη συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων	19		-	(5.586)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	9		52	114
Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	7		(7.269)	(2.955)
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων	7		(15)	-
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης			13.755	15.329
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων			(1.166)	4.987
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων			996	(2.832)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			13.585	17.484

26 Αναδιάρθρωση Εταιρείας που περιλαμβάνει συγχωνεύσεις άλλων Εταιρειών

Ως μέρος του προγράμματος αναδιάρθρωσης της Εταιρείας και αναμένοντας την έγκριση για τη μετατροπή της σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, η Εταιρεία συγχώνευσε στις 9 Αυγούστου 2005 τις επιχειρηματικές δραστηριότητες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας, οι οποίες προηγουμένως διεξάγονταν από την Εταιρεία και τη θυγατρική (ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.), σε μία ξεχωριστή νομική οντότητα, με την Εταιρεία να αποτελεί την απορροφούσα εταιρεία.

Η απορρόφηση λογιστικοποιήθηκε με την λογιστική μέθοδο της συνένωσης των συμφερόντων όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2.3.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Λεπτομέρειες σχετικά με την καθαρή θέση, τα έσοδα και τα έξοδα που αποδίδονται στη είχαν ως εξής:

31/12/2004

Ισολογισμός:

Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό (κυρίως επενδύσεις σε ακίνητα)	16.518
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.918
Σύνολο ενεργητικού	19.436
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.659
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.504
Σύνολο υποχρεώσεων	11.163
Ίδια κεφάλαια	8.273

31/12/2004

Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης:

Έσοδα	1.872
Έξοδα	(482)
Καθαρό εισόδημα προ φόρων	1.390
Φόρος	(384)
Καθαρό εισόδημα μετά φόρων	1.006

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το 2004 έχουν επαναδιατυπωθεί έτσι ώστε να αντικατοπτρίζουν τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, ταμειακές ροές, έσοδα και έξοδα αρχής γενομένης από 1 Ιανουαρίου 2004.

27 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Ο Όμιλος δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2005. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη φορολογικά χρήση και θεωρεί ότι έχουν ήδη γίνει επαρκείς προβλέψεις στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις.

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία και η ΕΛΔΕΠΑ θα επιβαρυνθούν με επιπλέον φόρο εισοδήματος, ΦΠΑ και πρόστιμα συνολικού ύψους €3.320 σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των συμβούλων της για φοροτεχνικά θέματα, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και θα προβεί ένδικο σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος, ΦΠΑ και προστίμων και μέχρι ποσού €2.874. Το υπόλοιπο ποσό ύψους €446 θα γίνει αποδεκτό και θα αποδοθεί σε μελλοντικές περιόδους. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται επιπλέον πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς έχουν ήδη γίνει επαρκείς προβλέψεις σε κάθε μία από τις χρήσεις που ελέγχθηκαν σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές της Εταιρείας.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

28 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

	31/12/2005	31/12/2004
Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις που σχετίζονται με την περαιτέρω αξιοποίηση των επενδύσεων σε ακίνητα	12.000	2.723

29 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την EFG Eurobank Ergasias (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 70,9% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Το υπόλοιπο 13,2% και 15,9% του μετοχικού κεφαλαίου κατέχεται από τη Lamda Development A.E. (μία εταιρεία που ελέγχεται από την οικογένεια Λάτση) και την REIB Investment Europe Limited (μία θυγατρική της Deutsche Bank). Ο τελικός μέτοχος (απόλυτη μητρική) που ελέγχει την Εταιρεία είναι η οικογένεια Λάτση.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Ληφθέντα έσοδα από ενοίκια		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	3.177	3.086
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	360	303
Συγγενής της μητρικής	1.266	1.220
Κοινοπραξία (Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.)	5	4
	<u>4.808</u>	<u>4.613</u>
Πώληση υπηρεσιών		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	3.629
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	-	56
Κοινοπραξία (Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.)	-	148
	<u>-</u>	<u>3.833</u>
Σύνολο	<u>4.808</u>	<u>8.446</u>

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Διαχειριστικές υπηρεσίες		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.351	-
Εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας		
Θυγατρική της απόλυτης μητρικής (Lamda Estate Development)	2.164	618
Σύνολο	<u>3.515</u>	<u>618</u>

Τα διαχειριστικά έξοδα αφορούν ποσά πληρωτέα στην EFG Eurobank Ergasias A.E. σχετικά με την διαχείριση των ακινήτων επένδυσης και λοιπές διοικητικές υπηρεσίες από την 1^η Ιανουαρίου 2005.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα από δανεισμό

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Τραπεζικά και ομολογιακά δάνεια		
Μητρική	936	1.519
Θυγατρική της απόλυτης μητρικής (EFG Private Bank Lux)	1.242	1.945
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοοικονομικών μισθώσεων		
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	492	417
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων)		
Μητρική	-	4.095
Σύνολο	2.670	7.976

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Μητρική	237	82

ε) Μεταφορές κεφαλαίων

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από χρηματοδοτικές συμφωνίες		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	(64.819)	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	23.950	(248)
Θυγατρική της απόλυτης μητρικής (EFG Private Bank Lux)	(45.000)	-
Σύνολο	(85.869)	(248)

στ) Έσοδα από πωλήσεις επιχειρηματικών τομέων, κοινοπραξιών και μετοχών

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.477	-
Μέτοχοι σε εταιρείες του ομίλου πέραν της μητρικής	1.587	-
Θυγατρική (Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E.)	245	6.000
Σύνολο	3.309	6.000

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές σε εργαζομένους	-	95

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

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

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2005	31/12/2004
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 11)		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	0
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	923	339
Σύνολο	923	339
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 17)		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.756	347
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	427	893
Σύνολο	2.183	1.240
Δάνεια που περιλαμβάνουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (Σημείωση 15)		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.000	65.819
Θυγατρική (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	38.593	14.637
Θυγατρική (EFG Private Bank Luxemburg)	-	45.000
Σύνολο	39.593	125.456
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημείωση 12)		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	37.926	2.701
Σύνολο	37.926	2.701

θ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ του Ομίλου και των συνδεδεμένων μερών.

30 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Συνδυασμένη προσφορά μετοχών

Η Εταιρεία είναι στη διαδικασία ολοκλήρωσης αρχικής δημόσιας προσφοράς κοινών μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η εγχώρια προσφορά αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι τον Απρίλιο 2006 και θα αποφέρει αύξηση ύψους €85.000 περίπου στα ίδια κεφάλαια της εταιρείας. Τα έσοδα από την προσφορά αναμένεται να χρησιμοποιηθούν κυρίως για τη χρηματοδότηση μελλοντικών αγορών επενδυτικών ακινήτων όταν προκύψουν επενδυτικές ευκαιρίες.

Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

Ελέγξαμε το συνημμένο ισολογισμό της Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («Εταιρεία»), στις 31 Δεκεμβρίου 2005 και τις σχετικές καταστάσεις αποτελεσμάτων, ταμειακών ροών και μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας της εταιρικής χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2005. Η ευθύνη της σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων βαρύνει τη διοίκηση της Εταιρείας. Η δική μας ευθύνη περιορίζεται στη διαμόρφωση και τη διατύπωση γνώμης επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση το διενεργηθέντα έλεγχο.

Ο έλεγχός μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα που είναι εναρμονισμένα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν το σχεδιασμό και την εκτέλεση του ελεγκτικού έργου κατά τρόπο που διασφαλίζει με εύλογη βεβαιότητα ότι οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδεις ανακρίβειες και παραλείψεις. Ο έλεγχος περιλαμβάνει την εξέταση, σε δειγματοληπτική βάση, αποδεικτικών στοιχείων που υποστηρίζουν τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Ο έλεγχος επίσης περιλαμβάνει την αξιολόγηση των λογιστικών αρχών που ακολουθήθηκαν, των εκτιμήσεων της διοίκησης της Εταιρείας και γενικότερα της παρουσίασης των δεδομένων στις οικονομικές καταστάσεις. Πιστεύουμε ότι ο έλεγχος που διενεργήθηκε παρέχει επαρκή βάση για τη διαμόρφωση της γνώμης μας.

Κατά τη γνώμη μας, οι προαναφερόμενες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη πλευρά την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2005 και τα αποτελέσματα των εργασιών της καθώς και τις ταμειακές ροές της χρήσης που έληξε αυτή την ημερομηνία, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Επιπλέον, κατά τη γνώμη μας, οι προαναφερόμενες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη πλευρά την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2005 καθώς και τα αποτελέσματα των εργασιών της και τις ταμειακές ροές της χρήσης που έληξε αυτή την ημερομηνία, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως αυτά εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Κυριάκος Ριχής

ΑΜ ΣΟΕΑ 12111

PricewaterhouseCoopers

Αθήνα, 8 Φεβρουαρίου 2006

Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων
Ακίνητης Περιουσίας

Ελέγξαμε το συνημμένο ισολογισμό της Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («Εταιρεία»), στις 31 Δεκεμβρίου 2005 και τις σχετικές καταστάσεις αποτελεσμάτων, ταμειακών ροών και μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας της εταιρικής χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2005. Η ευθύνη της σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων βαρύνει τη διοίκηση της Εταιρείας. Η δική μας ευθύνη περιορίζεται στη διαμόρφωση και τη διατύπωση γνώμης επί των οικονομικών καταστάσεων με βάση το διενεργηθέντα έλεγχο.

Ο έλεγχός μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα που είναι εναρμονισμένα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν το σχεδιασμό και την εκτέλεση του ελεγκτικού έργου κατά τρόπο που διασφαλίζει με εύλογη βεβαιότητα ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδεις ανακρίβειες και παραλείψεις. Ο έλεγχος περιλαμβάνει την εξέταση, σε δειγματοληπτική βάση, αποδεικτικών στοιχείων που υποστηρίζουν τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Ο έλεγχος επίσης περιλαμβάνει την αξιολόγηση των λογιστικών αρχών που ακολουθήθηκαν, των εκτιμήσεων της διοίκησης της Εταιρείας και γενικότερα της παρουσίασης των δεδομένων στις οικονομικές καταστάσεις. Πιστεύουμε ότι ο έλεγχος που διενεργήθηκε παρέχει επαρκή βάση για τη διαμόρφωση της γνώμης μας.

Κατά τη γνώμη μας, οι προαναφερόμενες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2005, καθώς και τα αποτελέσματα των εργασιών της και τις ταμιακές ροές της Εταιρείας της χρήσης που έληξε αυτή την ημερομηνία, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Επιπλέον, κατά τη γνώμη μας, οι προαναφερόμενες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2005, καθώς και τα αποτελέσματα των εργασιών της και τις ταμιακές ροές της χρήσης που έληξε αυτή την ημερομηνία, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως αυτά εκδίδονται από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ



Κυριάκος Πιρής
ΑΜ ΣΟΕΛ 12111

Αθήνα, 8 Φεβρουαρίου 2006