



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008

Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2008 σελίδες

Α. ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	4
Β. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	5
Γ. ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	13
Δ. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	15
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	16
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	17
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	18
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	19
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	20
2 ΒΑΣΗ ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	20
3 ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	20
3.1 Συμμετοχή σε θυγατρικές.....	27
3.2 Ενοποίηση.....	27
3.3 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	28
3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος.....	28
3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	29
3.6 Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	30
3.7 Μισθώσεις.....	30
3.8 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	31
3.9 Εμπορικές απαιτήσεις.....	31
3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	31
3.11 Μετοχικό κεφάλαιο	31
3.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31
3.13 Τραπεζικά δάνεια	31
3.14 Τρέχων και Αναβαλλόμενη φορολογία.....	32
3.15 Προβλέψεις	32
3.16 Αναγνώριση εσόδων.....	33
3.17 Έσοδα από τόκους.....	33
3.18 Διανομή μερισμάτων	33
3.19 Έξοδα από Τόκους	33
3.20 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων	33
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	34
4.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	34
4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	36
5 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ.....	37
5.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	37
5.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.....	38
6 ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	39
7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	40
8 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ.....	42
9 ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ.....	44
10 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	44
11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	45
12 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	45
13 ΔΑΝΕΙΑ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	46
14 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	48
15 ΈΣΟΔΑ.....	48
16 ΛΟΙΠΑ ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	49

17	ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΕ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ	49
18	ΛΟΙΠΑ ΈΞΟΔΑ	50
19	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	50
20	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	50
21	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	50
22	ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	51
23	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	51
24	ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	52
25	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	52
26	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	55
27	ΕΠΟΧΙΚΟΤΗΤΑ	55
28	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	55
Ε. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2008 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008		56
Η. ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΩΝ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2008 ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΟΝ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟ ΤΟΥ 2007		57

Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου
σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του ν. 3556/2007

Δηλώνουμε ότι, εξ όσων γνωρίζουμε, οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και οι ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2008, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.

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

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 2009

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Λεωνίδας Θεόκλητος

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

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

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2008**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007, του Κ.Ν.2190/1920 και την Απόφαση 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την ετήσια ενοποιημένη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» για τις Ενοποιημένες και Εταιρικές Καταστάσεις για τη χρήση 2008. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007, τις Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2008, τις Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, ως και την Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Η χρήση 2008 που αφορά την περίοδο από 01/01/2008 έως 31/12/2008, ήταν μια πολύ καλή χρονιά για τον Όμιλο. Και αυτή η χρονιά χαρακτηρίζεται σαν ακόμα ένας σημαντικός σταθμός στην πορεία της εδραίωσης της σαν μια από τις σημαντικότερες Ανώνυμες Εταιρείες σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π) όχι μόνο στον Ελλαδικό χώρο αλλά και στην Νοτιοανατολική Ευρώπη. Έχει στην κυριότητά της και διαχειρίζεται ενεργά ένα ποικίλης σύνθεσης χαρτοφυλάκιο εμπορικών ακινήτων υψηλού προφίλ, τα οποία βρίσκονται σε κύριες αστικές περιοχές της Ελλάδας και του Εξωτερικού και τα οποία εκμισθώνει σε υψηλής αναγνωρισιμότητας εταιρείες.

Την 31/12/2008 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιελάμβανε 56 ακίνητα. Τα περισσότερα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας βρίσκονται στην Ελλάδα 36 εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τα υπόλοιπα 14 ακίνητα βρίσκονται σε άλλες μεγάλες πόλεις όπως η Θεσσαλονίκη, η Πάτρα, ο Βόλος, το Ηράκλειο Κρήτης, η Ξάνθη κλπ Στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, η Εταιρεία κατέχει δύο (2) εμπορικά ακίνητα στην Σερβία, τρία (3) στην Ρουμανία και ένα (1) στην Ουκρανία.

Την 31/12/2008, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε περίπου 284.841 τ.μ. και εύλογη αξία €586.217 όπως αποτιμήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για την χρήση 2008 ανέρχεται € 38.650 έναντι €27.893 (το οποίο περιλαμβάνει έσοδα από πώληση επενδυτικού ακινήτου ποσού € 1,070) παρουσιάζοντας αύξηση €10,757 ή 39%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα έσοδα από μισθώσεις ποσού € 38.650 έναντι € 26.823 (μη συμπεριλαμβανομένων εσόδων από πώληση επενδυτικού ακινήτου ποσού € 1,070 την χρήση 2007) μια αύξηση ποσού €11.827 ή 44%. Από τη συνολική διαφορά των €11.827, ποσό €7.248 αφορά έσοδα από νέες επενδύσεις ενώ το υπόλοιπο των €4.579 αφορά αναπροσαρμογές ή έσοδα από νέες μισθώσεις σε ακίνητα τα οποία ήδη υπήρχαν στο χαρτοφυλάκιο της εταιρίας στις 31.12.2007. Όσον αφορά τα έσοδα από νέες επενδύσεις, το 73% αφορά νέες επενδύσεις στην Ελλάδα και το υπόλοιπο 27% εκτός Ελλάδας

Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για της χρήση 2008 ανήλθαν σε €2.160 έναντι €19.568 της προηγούμενης χρήσης μια μείωση ποσού €17.408 ή -89%, το οποίο αντικατοπτρίζει τις ισχύουσες συνθήκες στην αγορά ακινήτων.

Λειτουργικά Κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για της χρήση 2008 ανήλθαν σε €34.286 έναντι €40.956 της προηγούμενης χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, της αρνητικής υπεραξίας ποσού €2.167 που εμφανίζονται στα λοιπά έσοδα στη χρήση 2008 ανήλθαν σε ποσό € 29.959 έναντι ποσού € 20.318 (μη συμπεριλαμβανομένων εσόδων από πώληση επενδυτικού ακινήτου ποσού € 1,070 την χρήση 2007) της προηγούμενης χρήσης μια αύξηση ποσού €9.641 ή 47%. Η σημαντική αύξηση οφείλεται κυρίως στα αυξημένα έσοδα από μισθώματα κατά €11.827 (όπως αναλύονται παραπάνω), που αντισταθμίσθηκε από την αύξηση στα

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

λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ποσού €853 ή 45% κυρίως λόγω των καινούργιων αποκτήσεων μέσα στο 2008 π.χ. Eliade Tower, Reco Retail Property A.E., Καλαμπόκης Τούρς και Κάργκο, Retail Development A.E και Seferco Development S.A. Επίσης τα Λοιπά Έξοδα έχουν αυξηθεί κατά €1.045 όπως αναλύεται στη σημείωση 18 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Καταστάσεων.

Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2008 ανήλθαν σε €11.126 έναντι €2.286 της προηγούμενης χρήσης μια αύξηση ποσού €8.840 ή 387%. Η αύξηση αυτή προήλθε κυρίως από την αύξηση των διαθεσίμων που επενδύθηκαν σε προθεσμιακές καταθέσεις συγκριτικά με την προηγούμενη περίοδο και επίσης τα πιο ευνοϊκά επιτόκια λόγω των οικονομικών συνθηκών. Η αύξηση των διαθεσίμων που επενδύθηκαν προήλθε κυρίως από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου μέσα στο Δεκεμβρίου του 2007, τα αντληθέντα κεφάλαια της οποίας δεν έχουν ακόμα επενδυθεί στο σύνολο τους.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2008 ανήλθαν σε €3.836 έναντι €3.582 της προηγούμενης χρήσης μια αύξηση ποσού €254 ή 7%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην λήψη δανείων με σκοπό την εξαγορά εταιρειών στο εξωτερικό.

Φόρος Εισοδήματος Ο φόρος εισοδήματος για τον Όμιλο για την χρήση 2008 ανήλθε σε €3.152 έναντι € 2.335 την προηγούμενη περίοδο μια αύξηση ποσού €817 ή 35%. Όπως αναφέρεται στην σημείωση 19 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Καταστάσεων, η Εταιρεία φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα.

Καθαρά κέρδη μετά από φόρους: Συνέπεια των παραπάνω, τα καθαρά κέρδη της χρήσης 2008 ανήλθαν σε €38.424 έναντι €37,325 της προηγούμενης χρήσης μια αύξηση ποσού €1,099 ή 3%.

Βασικοί Δείκτες

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

31.12.2008 31.12.2007

Δείκτης Ρευστότητας

Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	12,81	12,05
-----------------------------------	-------	-------

Δείκτης Μόχλευσης

Υοχρεώσεις Προς Σύνολο Ενεργητικού(Debt to Total Assets)	11%	9.5%
--	-----	------

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

Αγορά

Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV) €11,85 €11,50

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

Fund from Operations (Κεφάλαια από την Λειτουργία)

	31.12.08	31.12.07	Μεταβολή	%
Καθαρά κέρδη περιόδου	38.424	37.325	1,099	2.9%
Συν: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	39	45	-6	-13.3%
Συν: Σύνολο λοιπών εσόδων	-2,809	-703	2.106	300%
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	<u>-2.160</u>	<u>-19.568</u>	<u>-17.408</u>	<u>-89%</u>
Κεφάλαια από την λειτουργία (FFO)	33.494	17.099	16.395	96%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

Τον Ιούνιο του 2008 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε να ενσωματωθεί οργανικά στην Εταιρεία ένας σημαντικός αριθμός δραστηριοτήτων που σχετίζονται με την ανάλυση και υλοποίηση των επενδύσεων της καθώς και με τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας της, με στόχο την περαιτέρω ενίσχυση της αυτόνομης επιχειρηματικής λειτουργίας της. Κατά συνέπεια η Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε την λύση αζημίως της σύμβασης συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., και να συνάψει με την εταιρεία Eurobank Property Services A.E. σύμβαση παροχής υπηρεσιών τεχνικής υποστήριξης της Ακίνητης Περιουσίας και μεσολάβησης για την απόκτηση / πώληση ακινήτων με την εταιρεία Eurobank Property Services A.E.. Η αμοιβή για τις υπηρεσίες τεχνικής υποστήριξης ανέρχεται σε 2,5% επί των εισπρακτέων μισθωμάτων της Εταιρείας έναντι 8,1% συμφωνά με την προηγούμενη σύμβαση που είχε ο Όμιλος με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias AE που υπολογίζεται να έχει ως αποτέλεσμα την μείωση των λειτουργικών εξόδων κατά περίπου € 1.000 ετησίως.

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

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

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

Στις 15 Μαρτίου 2008 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου με χρήση καταστήματος επί της Chernovonoarmiyska 66-68, Κίεβο, Ουκρανία. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του συγκεκριμένου ακινήτου καθορίστηκε σε €5.753. Το εν λόγω ακίνητο έχει μισθωθεί στην Universal Bank το 2008, μέλος του Ομίλου Eurobank EFG.

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

Τον Μάιο του 2008 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» από την Dimand A.E. Η υπό απόκτηση εταιρεία έχει στην αποκλειστική της κυριότητα οικοπέδο έκτασης περίπου 5.646 τμ. Με το προσύμφωνο απόκτησης των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη ΑΕ» συμφωνήθηκε να καταβληθεί προκαταβολή €10.000. Το συνολικό τίμημα (συμπεριλαμβανομένης της προκαταβολής) έχει συμφωνηθεί στα €50.350 για την περίπτωση που η υπό απόκτηση εταιρεία δεν θα έχει οφειλές και άλλες υποχρεώσεις προς τρίτους. Αν υπάρχουν τέτοιες οφειλές και υποχρεώσεις το τελικό τίμημα θα μειωθεί αντιστοίχως. Το τελικό τίμημα που θα καταβληθεί από την Εταιρεία θα προέλθει από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την πρόσφατη Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε τον Δεκέμβριο του 2007. Η υπογραφή της οριστικής μεταβίβασης απόκτησης των μετοχών αναμένεται να πραγματοποιηθεί το πρώτο τρίμηνο του 2010.

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

Στις 4 Ιουνίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την απόκτηση του 99,99% των μετοχών της Ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας «Retail Development S.A.», ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου με χρήση καταστήματος. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Tudor Vladimirescu 133 στο Ιάσιο, Ρουμανία και είναι μισθωμένο στη γνωστή εταιρεία S.C. Praktiker SRL με το μισθωτήριο να λήγει το 2022. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε €4.561, με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων. Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς.

Στις 31 Ιουλίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την απόκτηση του 99,99% των μετοχών της ρουμανικής εταιρείας «Seferco Development S.A.». Πρόκειται για την ολοκλήρωση του προσυμφώνου που είχε επιτευχθεί και ανακοινωθεί στις 8.8.2007. Η «Seferco Development S.A.» είναι ιδιοκτήτρια ενός νεόκτιστου κτιρίου γραφείων στην περιοχή Pipeaga του Βουκουρεστίου επί των οδών Dimitrie Pompeiu Bd. και Ing. G. Constantinescu Street. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε €21.486 με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων. Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Είναι αναμφίβολο ότι οι τρέχουσες οικονομικές συνθήκες έχουν επηρεάσει σημαντικά όχι μόνο τις εταιρείες ακινήτων αλλά και το σύνολο των εμπορικών δραστηριοτήτων παγκοσμίως. Η περίοδος της παγκόσμιας ύφεσης που διανύουμε χρειάζεται υπομονή και επιλεκτικές τοποθετήσεις.

Η εταιρεία μας έχει όλα τα απαραίτητα εφόδια για να πραγματοποιήσει το θεμελιώδη επενδυτικό της στόχο που αποτελεί τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της.

Το υψηλής ποιότητας χαρτοφυλάκιο ακινήτων που παράγει σταθερό εισόδημα, οι μικρές δανειακές υποχρεώσεις και η πολύ μεγάλη για την εποχή ρευστότητα καθιστούν την εταιρεία κυρίαρχη στις αγορές της Ελλάδος και της Νέας Ευρώπης.

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

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΡΙΣΚΑ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Μια μείωση ή εξομάλυνση στις εμπορικές αξίες θα έχει σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου. Ωστόσο λόγω των μακροχρόνιων μισθώσεων και των καινούργιων ενοικιαστών η ταμειακές ροές από επενδύσεις σε ακίνητα θα είναι πιο σταθερές.

Επισφάλειες από μισθωτές

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

Κίνδυνος Επιτοκίου

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

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις και τραπεζικά δάνεια. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

Πληθωριστικός Κίνδυνος

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

Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης.

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

Εξωτερικοί Παράγοντες.

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

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

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

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, με την από της 10ης Μαρτίου 2006 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας αποφασίστηκε ομόφωνα να προταθεί στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας η 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, αρχής γενομένης από την εταιρική χρήση του 2005 (1 Ιανουαρίου 2005 έως 31 Δεκεμβρίου 2005), και για όλες τις μελλοντικές εταιρικές χρήσεις,

Το προτεινόμενο μέρισμα για τη χρήση 2008 ανέρχεται σε €31.720 έναντι ποσού €17.568 για το 2007. Το προτεινόμενο μέρισμα προς διανομή περιλαμβάνει και το προμέρισμα που καταβλήθηκε εντός του 2008, ύψους €9.150.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη έχουν πραγματοποιηθεί μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών του Ομίλου και σε καθαρά εμπορική βάση. Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24 της Μητρικής Εταιρείας του Ομίλου γνωστοποιούνται στην σημείωση 25 των Ενοποιημένων και Εταιρικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2008.

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

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

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

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

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

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

Με ημερομηνία 31.12.2008, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. κατέχει ποσοστό 55,54% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η Lamda Development A.E. κατέχει ποσοστό 11,23% και η REIB Europe Investments Ltd κατέχει ποσοστό 5,82%. Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου.

4. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

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

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

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

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

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

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο καθώς και τα μέλη αυτού δεν έχουν αρμοδιότητα ούτε για την έκδοση νέων μετοχών ούτε για την αγορά ιδίων μετοχών.

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

Σε περίπτωση αλλαγής του ελέγχου της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης, δεν υφίστανται συμφωνίες οι

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

οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν.

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

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

Με τιμή,

Νέα Ιωνία, 28 Ιανουαρίου 2009

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Λεωνίδας Θεόκλητος

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

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

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της «EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της «EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η «Εταιρεία»), καθώς και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (ο «Όμιλος») που αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2008 και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις.

Ευθύνη Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει το σχεδιασμό, την εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου που αφορά στην κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται σε απάτη ή λάθος. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει επίσης την επιλογή και εφαρμογή κατάλληλων λογιστικών πολιτικών και τη διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων, που είναι λογικές για τις περιστάσεις.

Ευθύνη Ελεγκτή

Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση γνώμης επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχο σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν τη συμμόρφωσή μας με τους κανόνες δεοντολογίας και το σχεδιασμό και διενέργεια του ελέγχου μας με σκοπό την αποκόμιση εύλογης διασφάλισης για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για τη συγκέντρωση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι διαδικασίες επιλέγονται κατά την κρίση του ελεγκτή και περιλαμβάνουν την εκτίμηση του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, λόγω απάτης ή λάθους. Για την εκτίμηση του κινδύνου αυτού, ο ελεγκτής λαμβάνει υπόψη το σύστημα εσωτερικού ελέγχου που αφορά στην κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό το σχεδιασμό κατάλληλων ελεγκτικών διαδικασιών για τις περιστάσεις, αλλά όχι για την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων.

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

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Ρυθμίσεων

Η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από το άρθρο 43α παράγραφος 3, το άρθρο 107 παράγραφος 3, όπως και το άρθρο 16 παράγραφος 9 του Κ.Ν. 2190/20 και το περιεχόμενό της είναι συνεπές με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2009

ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Λ. Κηφισίας 268

15232 Χαλάνδρι

Μάριος Ψάλτης

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

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

Ενοποιημένος και εταιρικός ισολογισμός

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	578.289	488.299	462.840	438.014
Ενσώματα πάγια στοιχεία	8	7.767	3.487	3.516	3.487
Αύλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		335	-	-	-
Συμμετοχή σε θυγατρικές	9	-	-	61.908	34.545
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		709	178	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	10.000	21.808	10.000	21.758
		597.100	513.772	538.264	497.804
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10	7.900	4.697	7.886	6.356
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	204.142	256.112	199.962	255.163
		212.042	260.809	207.848	261.519
Σύνολο Ενεργητικού		809.142	774.581	746.112	759.323
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	12	129.930	129.930	129.930	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	12	466.749	466.749	466.749	466.749
Λοιπά αποθεματικά		7.058	5.124	6.549	5.029
Κέρδη εις νέο		116.670	99.155	108.336	98.361
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		720.407	700.958	711.564	700.069
Αναβαλλόμενο Έσοδο		203	232	203	232
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	13	71.980	51.756	22.598	37.638
		71.980	51.756	22.598	37.638
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	10.072	18.812	8.263	18.577
Μερίσματα πληρωτέα		26	22	26	22
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		2.026	1.536	1.943	1.520
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		4.428	1.265	1.514	1.265
		16.552	21.635	11.746	21.384
Σύνολο υποχρεώσεων		88.735	73.623	34.547	59.254
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		809.142	774.581	746.112	759.323

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών

Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Στυλιανός Προμπονάς

Ηλίας Παπαηλιόπουλος

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

Ενοποιημένη και Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων

	Σημείωση	Όμιλος Έτος που έληξε		Εταιρεία Έτος που έληξε	
		2008	2007	2008	2007
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα από ενοίκια	15	38.650	26.823	32.634	26.000
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	1.070	-	1.070
		38.650	27.893	32.634	27.070
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	2.160	19.568	(795)	19.289
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων		(269)	(411)	(269)	(408)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		(2.054)	(2.435)	(1.845)	(2.435)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	(2.733)	(1.880)	(1.790)	(1.701)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	(1.585)	(829)	(1.585)	(829)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	8	(39)	(45)	(38)	(45)
Λοιπά έσοδα	7	2.809	703	46	546
Λοιπά έξοδα	18	(2.653)	(1.608)	(1.592)	(1.525)
		34.286	40.956	24.765	39.962
Λειτουργικά κέρδη					
Έσοδα από τόκους		11.126	2.286	11.091	2.279
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(3.836)	(3.582)	(1.566)	(3.212)
Κέρδη προ φόρων		41.576	39.660	34.290	39.029
Φόρος Εισοδήματος	19	(3.152)	(2.335)	(3.886)	(2.498)
Καθαρά κέρδη περιόδου		38.424	37.325	30.404	36.531

Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)

- Βασικά και Προσαρμοσμένα	21	0,63	1,48	-	-
----------------------------	----	------	------	---	---

Οι παρούσες ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Ιανουαρίου 2009 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Πρόεδρος Δ.Σ.	Γενικός Διευθυντής	Διευθυντής	Υπεύθυνος Λογιστηρίου
	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	Οικονομικών Υπηρεσιών	

Νικόλαος Α. Μπέρτσος	Γεώργιος Χρυσικός	Στυλιανός Προμπονάς	Ηλίας Παπαηλιόπουλος
----------------------	-------------------	---------------------	----------------------

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

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2007		51.972	221.962	4.167	79.040	357.141
Συναλλαγματικές διαφορές		-	-	95	-	95
Καθαρά κέρδη περιόδου					37.325	37.325
Έσοδα από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	77.958	251.442	-	-	329.400
Έξοδα λόγω της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	12	-	(6.655)	-	-	(6.655)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	862	(862)	-
Μερίσματα						
Μέρισμα για 2006 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(8.540)	(8.540)
Προμέρισμα	20	-	-	-	(7.808)	(7.808)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007		129.930	466.749	5.124	99.155	700.958
Υπόλοιπο 1/1/2008		129.930	466.749	5.124	99.155	700.958
Καθαρά κέρδη περιόδου			-		38.425	38.425
Συναλλαγματικές διαφορές		-		414	(479)	(65)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	1.520	(1.520)	-
Μέρισμα για 2007 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(9,760)	(9,760)
Προμέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	-	(9.150)	(9.150)
Υπόλοιπο 31/12/2008		129.930	466.749	7.058	116.670	720.407

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών

Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Στυλιανός Προμπονάς

Ηλίας Παπαηλιόπουλος

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

Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2007		51.972	221.962	4.167	79.040	357.141
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007						
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	36.531	36.531
Έσοδα από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	77.958	251.442	-	-	329.400
Έξοδα λόγω της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	12	-	(6.655)	-	-	(6.655)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	862	(862)	-
Μερίσματα						
Μέρισμα για 2006 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(8.540)	(8.540)
Προμέρισμα	20	-	-	-	(7.808)	(7.808)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007		129.930	466.749	5.029	98.361	700.069
Υπόλοιπο 1/1/2008		129.930	466.749	5.029	98.361	700.069
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	30.404	30.404
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	1.521	(1.521)	-
Μέρισμα για 2007 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(9.760)	(9.760)
Προμέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	-	(9.150)	(9.150)
Υπόλοιπο 31/12/2008		129.930	466.749	6.549	108.336	711.564

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών

Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Στυλιανός Προμπονάς

Ηλίας Παπαηλιόπουλος

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

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	1/1-31/12/08	1/1-31/12/07	1/1-31/12/08	1/1-31/12/07	
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	22	25.169	23.402	23.584	22.904
Κατεβλήθειες φόρος εισοδήματος		(3.434)	(1.592)	(3.434)	(1.592)
Καταβληθέντες τόκοι		(3.941)	(3.032)	(1.556)	(2.662)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		17.794	18.778	18.594	18.650
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(687)	(1.334)	(346)	(1.334)
Επιστροφή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας Eliade Tower	7	-	-	110	-
Αγορές ακινήτων επένδυσης		(40.905)	(83.009)	(36.725)	(56.749)
Αγορές ακινήτων επένδυσης υπό εκτέλεση			(37.518)		(21.492)
				(3.917)	
Απόκτηση θυγατρικών εσωτερικού	7		-		-
Αγορές ενσώματων παγίων στοιχείων			(20)		(20)
Απόκτηση θυγατρικών εξωτερικού			-		(26.915)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού		(10.000)	(21.699)	(10.000)	(21.669)
Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού				(910)	(2.238)
Τόκοι εισπραχθέντες		11.126	2.131	11.091	2.124
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(40.466)	(141.509)	(40.697)	(128.293)
Ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες					
Έσοδα από δημόσια διάθεση στην Ελλάδα και ιδιωτική τοποθέτηση στο εξωτερικό			323.593		323.593
Έξοδα αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου		(748)		(748)	
Αναληφθέντα δάνεια		3.800	30.117		16.000
Αποπληρωμές δανείων		(13.444)	(31.362)	(13.444)	(31.362)
Μερίσματα πληρωθέντα	20	(18.906)	(16.326)	(18.906)	(16.326)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες		(29.298)	306.022	(33.098)	291.905
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου		(51.970)	183.291	(55.201)	182.262
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		256.112	72.901	255.163	72.901
Επίδραση διακόμησης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		-	(80)	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	11	204.142	256.112	199.962	255.163

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών

Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Στυλιανός Προμπονάς

Ηλίας Παπαηλιόπουλος

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

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στη Νέα Ιωνία, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι η οδός Σινιόσογλου 6, Νέα Ιωνία, Ελλάδα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

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

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας (εφεξής οι οικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Ιανουαρίου 2009.

2 Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων

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

3 Λογιστικές αρχές

Οι παρούσες ενοποιημένες 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 ΔΠΧΠ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα 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.

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Πρότυπα υποχρεωτικά για την χρήση 31 Δεκεμβρίου 2008

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» και ΔΠΧΠ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» – Επαναταξινόμηση χρηματοοικονομικών μέσων (εφαρμόζεται μεταγενέστερα από την 1^η Ιουλίου 2008)

Η τροποποίηση επιτρέπει σε μια οικονομική οντότητα να επαναταξινομήσει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία (με εξαίρεση όσα κατηγοριοποιήθηκαν από την επιχείρηση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική τους αναγνώριση) σε διαφορετική κατηγορία από την «εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων» σε συγκεκριμένες περιπτώσεις. Η τροποποίηση, επίσης, επιτρέπει σε μια οικονομική οντότητα να μεταφέρει από την κατηγορία «Διαθέσιμα προς πώληση» στην κατηγορία «Δάνεια και Απαιτήσεις» ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο που θα μπορούσε να πληρεί τον ορισμό «Δάνεια και Απαιτήσεις» (εάν δεν είχε καταταχθεί ως διαθέσιμο προς πώληση), εφόσον η οικονομική οντότητα έχει την πρόθεση και την δυνατότητα να διακρατήσει το εν λόγω χρηματοοικονομικό στοιχείο στο εγγύς μέλλον. Η παραπάνω τροποποίηση δεν θα έχει καμία επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Διερμηνείες υποχρεωτικές για την χρήση 31 Δεκεμβρίου 2008

ΔΕΕΧΠ 11 - ΔΠΧΠ 2: Συναλλαγές Ιδίων Μετοχών Ομίλου (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Μαρτίου 2007)

Η διερμηνεία διασαφηνίζει τον χειρισμό σε περιπτώσεις που οι υπάλληλοι μίας θυγατρικής εταιρείας λαμβάνουν μετοχές της μητρικής εταιρείας. Επίσης διευκρινίζει εάν ορισμένες συναλλαγές πρέπει να λογίζονται ως συναλλαγές με διακανονισμό με συμμετοχικούς τίτλους ή συναλλαγές με διακανονισμό τοις μετρητοίς. Η διερμηνεία δεν θα επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΕΕΧΠ 12 - Συμφωνίες Παραχώρησης (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2008)

Η διερμηνεία αναφέρεται στις εταιρείες που συμμετέχουν σε συμφωνίες παραχώρησης. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

ΔΕΕΧΠ 14 – Όρια Περιουσιακών Στοιχείων Καθορισμένων Παροχών, Ελάχιστο Απαιτούμενο Σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2008)

Η διερμηνεία αναφέρεται σε παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία και σε άλλα μακροχρόνια προγράμματα καθορισμένων παροχών προς τους εργαζόμενους. Η διερμηνεία διασαφηνίζει πότε οικονομικά οφέλη με τη μορφή επιστροφών από το πρόγραμμα ή μειώσεων μελλοντικών εισφορών στο πρόγραμμα πρέπει να θεωρηθούν ως διαθέσιμα, πώς η ύπαρξη ελαχίστου απαιτούμενου σχηματισμένου κεφαλαίου ενδεχομένως θα επηρέαζε τα διαθέσιμα οικονομικά οφέλη με τη μορφή μειώσεων μελλοντικών εισφορών και πότε η ύπαρξη ελαχίστου απαιτούμενου σχηματισμένου κεφαλαίου θα δημιουργούσε υποχρέωση. Εφόσον ο Όμιλος δεν έχει τέτοια προγράμματα παροχών για τους εργαζόμενους, η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

Πρότυπα υποχρεωτικά μετά από την χρήση 31 Δεκεμβρίου 2008

ΔΛΠ 1 (Αναθεωρημένο) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009)

Το ΔΛΠ 1 έχει αναθεωρηθεί για να αναβαθμίσει τη χρησιμότητα των πληροφοριών που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι πιο σημαντικές αλλαγές είναι: η κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων να περιλαμβάνει μόνο συναλλαγές με μετόχους, η εισαγωγή μιας καινούργιας κατάστασης συνολικού εισοδήματος

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

(“comprehensive income”) που συνδυάζει όλα τα στοιχεία εσόδων και εξόδων τα οποία αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με τα «λοιπά εισοδήματα» (“other comprehensive income”) και επαναδιατυπώσεις (“restatements”) στις οικονομικές καταστάσεις ή αναδρομικές εφαρμογές νέων λογιστικών πολιτικών να παρουσιάζονται από την αρχή της νωρίτερης συγκριτικής περιόδου. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει τις παραπάνω τροποποιήσεις και θα κάνει τις απαραίτητες αλλαγές στην παρουσίαση των οικονομικών του καταστάσεων για το έτος 2009.

ΔΛΠ 23 (Τροποποίηση) «Κόστος Δανεισμού» (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009)

Το πρότυπο αντικαθιστά την προηγούμενη έκδοση του ΔΛΠ 23. Η βασική διαφορά σε σχέση με την προηγούμενη έκδοση αφορά στην κατάργηση της επιλογής αναγνώρισης ως εξόδου του κόστους δανεισμού που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού, τα οποία απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσουν να λειτουργήσουν ή να πωληθούν. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΛΠ 23 από την 1 Ιανουαρίου 2009.

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» και ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» - Χρηματοοικονομικά Μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο (ή “puttable” μέσο) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009)

Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 32 απαιτεί ορισμένα χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο («puttable») και υποχρεώσεις που προκύπτουν κατά την ρευστοποίηση, να καταταχθούν ως Ίδια Κεφάλαια εάν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 απαιτεί γνωστοποίηση συγκεκριμένων πληροφοριών αναφορικά με τα «puttable» μέσα που κατατάσσονται ως Ίδια Κεφάλαια. Ο Όμιλος αναμένει ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα επηρεάσουν τις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΛΠ 39 (Τροποποιημένο) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» – Αντισταθμισμένα στοιχεία που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της λογιστικής αντιστάθμισης (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2009)

Η παρούσα τροποποίηση αποσαφηνίζει τον τρόπο με τον οποίο θα έπρεπε να εφαρμόζονται, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι αρχές που καθορίζουν κατά πόσο ένας αντισταθμιζόμενος κίνδυνος ή τμήμα των ταμειακών ροών εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της λογιστικής αντιστάθμισης. Η τροποποίηση αυτή δεν εφαρμόζεται στον Όμιλο καθώς δεν ακολουθεί λογιστική αντιστάθμιση σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

ΔΠΧΠ 1 (Τροποποίηση) «Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΠ» και ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζονται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009)

Η τροποποίηση του ΔΠΧΠ 1 επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα ΔΠΧΠ να χρησιμοποιούν ως τεκμαιρόμενο κόστος είτε την εύλογη αξία είτε την λογιστική αξία με βάση τις προηγούμενες λογιστικές πρακτικές για την επιμέτρηση του αρχικού κόστους των επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις, σε από κοινού ελεγχόμενες οικονομικές οντότητες και σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις. Επίσης, η τροποποίηση καταργεί τον ορισμό της μεθόδου κόστους από το ΔΛΠ 27 και το αντικαθιστά με την απαίτηση τα μερίσματα να παρουσιάζονται ως εισόδημα στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις του επενδυτή. Καθώς η μητρική εταιρεία και όλες οι θυγατρικές της έχουν ήδη μεταβεί στα ΔΠΧΠ, η τροποποίηση δεν θα έχει αντίκτυπο στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΠ 2 (Τροποποίηση) «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών» – Προϋποθέσεις Κατοχύρωσης και Ακυρώσεις (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009)

Η τροποποίηση διευκρινίζει τον ορισμό των «προϋποθέσεων της κατοχύρωσης (vesting conditions)», με την εισαγωγή του όρου «προϋποθέσεις μη κατοχύρωσης (non-vesting conditions)» για όρους που δεν αποτελούν όρους υπηρεσίας ή όρους απόδοσης. Επίσης, διευκρινίζεται ότι όλες οι ακυρώσεις είτε προέρχονται από την ίδια την

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

ΔΠΧΠ 3 (Αναθεωρημένο) «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και ΔΛΠ 27 (Τροποποιημένο) «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2009)

Το αναθεωρημένο ΔΠΧΠ 3 εισάγει μια σειρά αλλαγών στο λογιστικό χειρισμό συνενώσεων επιχειρήσεων οι οποίες θα επηρεάσουν το ποσό της αναγνωρισθείσας υπεραξίας, τα αποτελέσματα της αναφερόμενης περιόδου στην οποία πραγματοποιείται η απόκτηση επιχειρήσεων και τα μελλοντικά αποτελέσματα. Αυτές οι αλλαγές περιλαμβάνουν την εξοδοποίηση δαπανών που σχετίζονται με την απόκτηση και την αναγνώριση μεταγενέστερων μεταβολών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος (“contingent consideration”) στα αποτελέσματα. Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 απαιτεί συναλλαγές που οδηγούν σε αλλαγές ποσοστών συμμετοχής σε θυγατρική να καταχωρούνται στην καθαρή θέση. Επιπλέον, το τροποποιημένο πρότυπο μεταβάλλει το λογιστικό χειρισμό για τις ζημίες που πραγματοποιούνται από θυγατρική εταιρεία καθώς και της απώλειας του ελέγχου θυγατρικής. Όλες οι αλλαγές των ανωτέρω προτύπων εφαρμόζονται μεταγενέστερα από την ημερομηνία εφαρμογής τους και θα επηρεάσουν μελλοντικές αποκτήσεις και συναλλαγές με μετόχους μειοψηφίας. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτές τις αλλαγές από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή.

ΔΠΧΠ 8 «Κλάδοι Δραστηριότητας» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009)

Το πρότυπο αυτό αντικαθιστά το ΔΛΠ 14, σύμφωνα με το οποίο οι τομείς αναγνωρίζονταν και παρουσιάζονταν με βάση μια ανάλυση απόδοσης και κινδύνου. Σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 8 οι τομείς αποτελούν συστατικά μιας οικονομικής οντότητας που εξετάζονται τακτικά από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο / Διοικητικό Συμβούλιο της οικονομικής οντότητας (Chief Operating Decision Maker) και παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις με βάση αυτήν την εσωτερική κατηγοριοποίηση. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΠΧΠ 8 από την 1 Ιανουαρίου 2009.

Διερμηνείες που εφαρμόζονται μετά από την χρήση 31 Δεκεμβρίου 2008

ΔΕΕΧΠ 13 – Προγράμματα Πιστότητας Πελατών (εφαρμόζονται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2008)

Η διερμηνεία διασαφηνίζει τον χειρισμό των εταιρειών που χορηγούν κάποιας μορφής επιβράβευση πιστότητας όπως “πόντους” ή “ταξιδιωτικά μίλια” σε πελάτες που αγοράζουν αγαθά ή υπηρεσίες. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

ΔΕΕΧΠ 15 – Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009)

Η διερμηνεία αναφέρεται στους υφιστάμενους διαφορετικούς λογιστικούς χειρισμούς για τις πωλήσεις ακίνητης περιουσίας. Μερικές οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν το έσοδο σύμφωνα με το ΔΛΠ 18 (δηλ. όταν μεταφέρονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη κυριότητας της ακίνητης περιουσίας) και άλλες αναγνωρίζουν το έσοδο ανάλογα με το στάδιο ολοκλήρωσης της ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 11. Η διερμηνεία διασαφηνίζει ποιο πρότυπο πρέπει να εφαρμοστεί σε κάθε περίπτωση. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

ΔΕΕΧΠ 16 - Αντισταθμίσεις μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Οκτωβρίου 2008)

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή σε μία οικονομική οντότητα που αντισταθμίζει τον κίνδυνο ξένου νομίσματος που προκύπτει από καθαρή επένδυση της σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό και πληρεί τους όρους για λογιστική αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Η διερμηνεία παρέχει οδηγίες σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο μία οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει τα ποσά που αναταξινομούνται από τα ίδια κεφάλαια στα

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

αποτελέσματα τόσο για το μέσο αντιστάθμισης όσο και για το αντισταθμιζόμενο στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο, καθώς ο Όμιλος δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης για οποιαδήποτε επένδυση σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό.

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

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται στα ΔΠΧΠ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2008. Οι παρακάτω τροποποιήσεις, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι κάποια από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που έχουν καταταχθεί ως προοριζόμενο για εμπορική εκμετάλλευση σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» αποτελούν παραδείγματα κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων αντίστοιχα. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει την τροποποίηση αυτή από την 1^η Ιανουαρίου 2009, ωστόσο αναμένει ότι δεν θα επηρεάσει τις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματες ακινητοποιήσεις» (και επακόλουθη τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση ταμειακών ροών»)

Η τροποποίηση αυτή απαιτεί στις οικονομικές οντότητες με συνήθεις δραστηριότητες στις οποίες περιλαμβάνονται η εκμίσθωση και εν συνεχεία πώληση περιουσιακών στοιχείων να παρουσιάζουν το προϊόν της πώλησης των στοιχείων αυτών στα έσοδα και να μεταφέρουν την αναπόσβεστη αξία του στοιχείου στα αποθέματα όταν το στοιχείο του ενεργητικού θεωρείται διαθέσιμο προς πώληση. Η επακόλουθη τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 δηλώνει ότι οι ταμειακές ροές που προκύπτουν από την αγορά, εκμίσθωση και πώληση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων κατατάσσονται στις ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες. Η τροποποίηση δεν θα έχει επίπτωση στις δραστηριότητες του Ομίλου καθώς σε καμία από τις εταιρείες του Ομίλου δεν περιλαμβάνεται στις συνήθεις δραστηριότητες η εκμίσθωση και μεταγενέστερη πώληση στοιχείων του ενεργητικού.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε εργαζόμενους»

Οι αλλαγές στο πρότυπο αυτό είναι οι ακόλουθες:

- Μια τροποποίηση στο πρόγραμμα που καταλήγει σε μια μεταβολή στην έκταση στην οποία οι δεσμεύσεις για παροχές επηρεάζονται από μελλοντικές αυξήσεις των μισθών είναι μια περικοπή, ενώ μια τροποποίηση που μεταβάλλει τις παροχές που αποδίδονται στη προϋπηρεσία προκαλεί ένα αρνητικό κόστος προϋπηρεσίας εάν καταλήγει σε μείωση της παρούσας αξίας υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών.
- Ο ορισμός της απόδοσης περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος έχει τροποποιηθεί για να ορίσει ότι τα έξοδα διαχείρισης του προγράμματος εκπίπτουν στον υπολογισμό της απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος μόνο στην έκταση που τα έξοδα αυτά έχουν εξαιρεθεί από την επιμέτρηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών.
- Ο διαχωρισμός μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων παροχών σε εργαζόμενους θα βασισθεί στο εάν οι παροχές θα τακτοποιηθούν εντός ή μετά τους 12 μήνες παροχής της υπηρεσίας των εργαζομένων.
- Το ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία» απαιτεί οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις να γνωστοποιούνται και όχι να αναγνωρίζονται. Το ΔΛΠ 19 έχει τροποποιηθεί για να είναι συνεπές.

Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις από την 1^η Ιανουαρίου 2009. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

αναμένεται να έχουν επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις

ΔΛΠ 20 (Τροποποίηση) «Λογιστική κρατικών επιχορηγήσεων και γνωστοποίηση της κρατικής υποστήριξης»

Η τροποποίηση απαιτεί η ωφέλεια από ένα κρατικό δάνειο με επιτόκιο χαμηλότερο από εκείνο της αγοράς να επιμετρείται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας βάσει του ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση» και των εσόδων που προκύπτουν από την εν λόγω ωφέλεια με τη λογιστική αντιμετώπιση του ΔΛΠ 20. Η τροποποίηση δεν θα έχει αντίκτυπο στις δραστηριότητες του Ομίλου καθώς δεν έχουν ληφθεί δάνεια από το Κράτος.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις»

Η τροποποίηση ορίζει ότι στις περιπτώσεις όπου μια επένδυση σε θυγατρική εταιρεία, η οποία αντιμετωπίζεται λογιστικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση», έχει ταξινομηθεί ως στοιχείο κατεχόμενο προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 5 «Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση και διακοπτόμενες δραστηριότητες» θα συνεχίσει να εφαρμόζεται το ΔΛΠ 39. Η τροποποίηση δεν θα έχει καμία επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου διότι είναι πολιτική του Ομίλου οι επενδύσεις σε θυγατρικές να καταχωρούνται σε κόστος στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις..

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποίηση και Παρουσίαση» και στο ΔΠΧΠ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»)

Σύμφωνα με αυτήν την τροποποίηση, μια επένδυση σε συγγενή επιχείρηση αντιμετωπίζεται ως μοναδικό στοιχείο για σκοπούς ελέγχου απομείωσης και η όποια ζημιά απομείωσης δεν κατανέμεται σε συγκεκριμένα στοιχεία του ενεργητικού που περιλαμβάνονται στη επένδυση. Οι αναστροφές των ζημιών απομείωσης καταχωρούνται ως προσαρμογή στο λογιστικό υπόλοιπο της επένδυσης στην έκταση που το ανακτήσιμο ποσό της επένδυσης στη συγγενή αυξάνεται. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει την τροποποίηση αυτή από την 1^η Ιανουαρίου 2009.

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποίηση και Παρουσίαση» και στο ΔΠΧΠ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»)

Η τροποποίηση αυτή ορίζει ότι στις περιπτώσεις όπου μια επένδυση σε συγγενή επιχείρηση λογιστικοποιείται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση» επιπρόσθετα των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποίηση και Παρουσίαση» και ΔΠΧΠ 7 «Χρηματοοικονομικά εργαλεία: Γνωστοποιήσεις» θα πρέπει να γίνουν συγκεκριμένες και όχι όλες οι απαιτούμενες γνωστοποιήσεις του ΔΛΠ 28. Η τροποποίηση δεν θα έχει καμία επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου διότι είναι πολιτική του Ομίλου οι επενδύσεις σε συγγενείς να ενοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 29 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Στοιχείων σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες»

Η οδηγία σε αυτό το πρότυπο έχει τροποποιηθεί ώστε να απεικονίσει το γεγονός ότι κάποια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις επιμετρούνται στην εύλογη αξία αντί στο ιστορικό κόστος. Η τροποποίηση δεν θα έχει επίδραση στις δραστηριότητες του Ομίλου καθώς καμία από τις θυγατρικές και συγγενείς του επιχειρήσεις δραστηριοποιείται σε υπερπληθωριστικές οικονομίες.

ΔΛΠ 31 (Τροποποίηση) «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποίηση και Παρουσίαση» και στο ΔΠΧΠ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»)

Η τροποποίηση αυτή ορίζει ότι στις περιπτώσεις όπου μια επένδυση σε κοινοπραξία λογιστικοποιείται σύμφωνα

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

με το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση» επιπρόσθετα των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποίηση και Παρουσίαση» και ΔΠΧΠ 7 «Χρηματοοικονομικά εργαλεία: Γνωστοποιήσεις» θα πρέπει να γίνουν συγκεκριμένες και όχι όλες οι απαιτούμενες γνωστοποιήσεις του ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες». Η τροποποίηση δεν θα έχει καμία επίδραση στις δραστηριότητες του Ομίλου καθώς δεν έχει συμμετοχές σε κοινοπραξίες που να λογιστικοποιούνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

ΔΛΠ 36 (Τροποποίηση) «Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων»

Η τροποποίηση αυτή απαιτεί ότι στις περιπτώσεις όπου η εύλογη αξία μειωμένη κατά το κόστος της πώλησης υπολογίζεται βάσει των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, πρέπει να γίνονται γνωστοποιήσεις ισοδύναμες προς εκείνες για τον υπολογισμό της αξίας λόγω χρήσης. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτήν την τροποποίηση και θα παρέχει την απαραίτητη γνωστοποίηση όπου εφαρμόζεται για τους ελέγχους απομείωσης από την 1^η Ιανουαρίου 2009.

ΔΛΠ 38 (Τροποποίηση) «Άλλα Περιουσιακά Στοιχεία»

Η τροποποίηση αυτή ορίζει ότι μία πληρωμή μπορεί να αναγνωριστεί ως προπληρωμή μόνο εάν έχει πραγματοποιηθεί πριν τη απόκτηση του δικαιώματος πρόσβασης σε αγαθά ή λήψης υπηρεσιών. Η τροποποίηση αυτή πρακτικά σημαίνει ότι όταν ο Όμιλος αποκτήσει πρόσβαση στα αγαθά ή λάβει τις υπηρεσίες τότε η πληρωμή πρέπει να εξοδοποιηθεί. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει την τροποποίηση από την 1^η Ιανουαρίου 2009.

ΔΛΠ 38 (Τροποποίηση) «Άλλα Περιουσιακά Στοιχεία»

Η τροποποίηση αυτή διαγράφει την διατύπωση που ορίζει ότι θα υπάρξουν «σπάνια, αν υπάρξουν ποτέ» ενδείξεις για τη χρήση μιας μεθόδου που καταλήγει σε ένα χαμηλότερο συντελεστή απόσβεσης από αυτόν της σταθερής μεθόδου απόσβεσης. Η τροποποίηση δεν θα έχει επί του παρόντος επίδραση στις δραστηριότητες του Ομίλου καθώς όλα τα άλλα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με την χρήση της σταθερής μεθόδου.

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση»

Οι αλλαγές σε αυτό το πρότυπο είναι οι παρακάτω:

- Είναι δυνατό να υπάρξουν μετακινήσεις προς και από την κατηγορία της εύλογης αξίας μέσω των αποτελεσμάτων όταν ένα παράγωγο ξεκινά ή παύει να πληρεί τις προϋποθέσεις ως μέσο αντιστάθμισης ταμειακών ροών ή αντιστάθμισης καθαρής επένδυσης.
- Ο ορισμός του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων όσον αφορά στοιχεία που κατέχονται ως διαθέσιμα για εμπορική εκμετάλλευση έχει τροποποιηθεί. Διευκρινίζεται ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που αποτελεί μέρος ενός χαρτοφυλακίου χρηματοοικονομικών μέσων που έχουν κοινή διαχείριση με τεκμηριωμένη ένδειξη πραγματικού πρόσφατου σχεδίου βραχυπρόθεσμης αποκόμισης κερδών, συμπεριλαμβάνεται σε αυτού του είδους το χαρτοφυλάκιο κατά την αρχική αναγνώριση.
- Η ισχύουσα οδηγία για τον προσδιορισμό και την τεκμηρίωση αντισταθμίσεων δηλώνει ότι ένα μέσο αντιστάθμισης πρέπει να εμπλέκει μέρος που δεν ανήκει στην αναφέρουσα οικονομική οντότητα και αναφέρει έναν τομέα ως παράδειγμα μιας οικονομικής οντότητας. Αυτό σημαίνει ότι για να εφαρμοστεί η λογιστική αντιστάθμισης σε επίπεδο τομέα, οι απαιτήσεις για τη λογιστική αντιστάθμισης πρέπει να πληρούνται συγχρόνως από τον τομέα που το εφαρμόζει. Η τροποποίηση αφαιρεί αυτήν την απαίτηση έτσι ώστε το ΔΛΠ 39 να συμβαδίζει με το ΔΠΧΠ 8 «Τομείς δραστηριοτήτων» το οποίο απαιτεί η γνωστοποίηση για τομείς να βασίζεται σε πληροφορίες που παρουσιάζονται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο / Διοικητικό Συμβούλιο της οικονομικής οντότητας (Chief Operating Decision Maker).
- Όταν επιμετρείται εκ νέου η λογιστική αξία ενός χρεωστικού τίτλου κατά τη διακοπή της λογιστικής αντιστάθμισης εύλογης αξίας, η τροποποίηση διευκρινίζει ότι πρέπει να χρησιμοποιείται ένα αναθεωρημένο

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

πραγματικό επιτόκιο (υπολογισμένο την ημέρα της διακοπής της λογιστικής αντιστάθμισης εύλογης αξίας).

Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) από τη 1^η Ιανουαρίου 2009. Δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του.

ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε ακίνητα» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις»)

Η τροποποίηση ορίζει ότι τα ακίνητα που είναι υπό κατασκευή ή αξιοποίηση για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 40. Επομένως, όπου εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας τα ακίνητα αυτά επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Όμως, σε περιπτώσεις που η εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου υπό κατασκευή δεν μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία, το ακίνητο επιμετράται στο κόστος μέχρι την νωρίτερη μεταξύ της ημερομηνίας ολοκλήρωσης της κατασκευής και της ημερομηνίας στην οποία η εύλογη αξία καθίσταται δυνατό να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Η τροποποίηση δεν θα επηρεάσει τις δραστηριότητες του Ομίλου καθώς δεν κατέχει ακίνητα υπό κατασκευή.

ΔΛΠ 41 (Τροποποίηση) «Γεωργία»

Η τροποποίηση απαιτεί την χρήση ενός προεξοφλητικού επιτοκίου της αγοράς όπου οι υπολογισμοί εύλογης αξίας βασίζονται σε προεξοφλημένες ταμειακές ροές και την κατάργηση της απαγόρευσης να λαμβάνονται υπόψη οι βιολογικοί μετασχηματισμοί κατά τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. Η τροποποίηση δεν θα έχει επίδραση στις δραστηριότητες του Ομίλου καθώς δεν έχει αναλάβει καμία γεωργική δραστηριότητα.

ΔΠΧΠ 5 (Τροποποίηση) «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΠ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης») (ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2009)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όλα τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις μιας θυγατρικής ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση εάν ένα πρόγραμμα πώλησης για μερική διάθεση καταλήγει σε απώλεια του ελέγχου της και θα πρέπει να γίνουν σχετικές γνωστοποιήσεις για αυτή τη θυγατρική εφόσον πληρείται ο ορισμός για μια διακοπείσα δραστηριότητα. Η επακόλουθη τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 1 ορίζει ότι αυτές οι τροποποιήσεις θα εφαρμόζονται μελλοντικά από την ημερομηνία μετάβασης σε ΔΠΧΠ. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει την τροποποίηση αυτή μελλοντικά σε όλες τις μερικές διαθέσεις θυγατρικών από την 1^η Ιανουαρίου 2010.

3.1 Συμμετοχή σε θυγατρικές

Η συμμετοχή σε θυγατρικές παρουσιάζεται σε κόστος κτήσης μετά την αφαίρεση τυχόν ζημιών απομείωσης.

3.2 Ενοποίηση

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

Η απόκτηση θυγατρικών εταιρειών λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της εξαγοράς. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται στην εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που μεταφέρονται, των μετοχών που εκδίδονται ή των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται κατά την ημερομηνία εξαγοράς. Τα διακριτά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση, προσμετρούνται κατά την εξαγορά στην εύλογη αξία τους, ανεξαρτήτως του ποσοστού της μειωρηφίας. Η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της αναλογούσας εύλογης αξίας της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε,

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

εμφανίζεται ως υπεραξία. Αν το κόστος εξαγοράς είναι μικρότερο από την αναλογία του Ομίλου στην καθαρή θέση της θυγατρικής που αποκτήθηκε, η διαφορά αναγνωρίζεται άμεσα στον λογαριασμό αποτελεσμάτων.

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

3.3 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.

3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

(γ) Εταιρείες Ομίλου

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

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

Κατά την ενοποίηση, οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από την μετατροπή της καθαρής επένδυσης σε θυγατρικές εξωτερικού, καθώς και δανείων και προϊόντων σε ξένο νόμισμα που ορίζονται ως αντισταθμιστικά μέσα, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Όταν η επένδυση σε θυγατρική εξωτερικού πωλείται, οι

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

συναλλαγματικές διαφορές, οι οποίες είχαν καταχωρηθεί στα ίδια κεφάλαια, αναγνωρίζονται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων ως μέρος του κέρδους ή της ζημιάς από την πώληση.

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

3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα, ιδιόκτητα κτίρια και κτίρια από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

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

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

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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.

3.6 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.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν 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 οικόπεδα	Μηδενική απόσβεση
Κτίρια	50 έτη
Λοιπά έπιπλα και εξοπλισμός	4 – 7 έτη

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

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

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

Όλα τα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.7 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι μισθωτής

- (i) Λειτουργική μίσθωση – μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για τις περιόδους που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις.
- (ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου ο Όμιλος αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

β) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής

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

3.8 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.

3.9 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 βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

3.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

3.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

3.13 Τραπεζικά δάνεια

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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.

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

3.14 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

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

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους, και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση τον ισολογισμό. Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και παθητικού δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που κατά την συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος / ζημιά. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

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

Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία έγκρισης λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (βάσει του Ελληνικού Νόμου 2778/1999), η φορολογική βάση της Εταιρείας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει ενεργητικού της Εταιρείας και όχι βάσει των κερδών της (Σημείωση 19). Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές.

3.15 Προβλέψεις

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

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

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

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για τον διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

3.16 Αναγνώριση εσόδων

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

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

3.17 Έσοδα από τόκους

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

3.18 Διανομή μερισμάτων

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

3.19 Έξοδα από Τόκους

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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

3.20 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.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

4.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει δραστηριότητα διεθνώς αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου έχουν αρχικά αναγνωριστεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό του νόμισμα. Η έκθεση του Όμιλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 και 2007 δεν είναι σημαντική καθώς αντιπροσωπεύει λιγότερο από 9% του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού και του συνόλου των στοιχείων του παθητικού αντίστοιχα για κάθε χρήση. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές, αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και επενδύσεις σε εκμεταλλεύσεις του εξωτερικού.

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

ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%. Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

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

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

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει να διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και ανοιχτές πιστώσεις με αλληλόχρεους λογαριασμούς καθώς και προθεσμιακές καταθέσεις. Ο Όμιλος έχει στην διάθεση του ανοιχτή πίστωση με αλληλόχρεο λογαριασμό ύψους €53.300.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρακάτω παρουσιάζατε η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων:

	Όμιλος	
	Έτος που έληξε την 31	
	Δεκεμβρίου	
	2008	2007
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (λήξη εντός ενός έτους)	7.900	4.697
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (λήξη εντός ενός έτους)	204.142	256.112
	212.042	260.809
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		
Από 1 έως 2 έτη	4.808	1,404
Από 2 έως 5 έτη	29.518	5,150
Πάνω από 5 έτη	37.654	45.202
	71.980	51.756
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	10.098	18.834
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	2.026	1.536
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	4.428	1.265
	16.552	21.635
	88.532	73.413

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

	Εταιρεία	
	Έτος που έληξε την 31	
	Δεκεμβρίου	
	2008	2007
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (λήξη εντός ενός έτους)	7.886	6.356
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (λήξη εντός ενός έτους)	199.962	255.163
	207.848	261.519
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		
Από 1 έως 2 έτη	1.801	1.507
Από 2 έως 5 έτη	9.760	5.777
Πάνω από 5 έτη	11.037	30.354
	22.598	37.638
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	8.289	18.599
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	1.943	1.520
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	1.514	1.265
	11.746	21.384
	34.344	59.022

4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης (total debt ratios) κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 και 31 Δεκεμβρίου 2007:

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2008	2007
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	76.408	53.021
Σύνολο Στοιχείων Ενεργητικού	809.142	774.581
Δείκτης Μόχλευσης	9,4%	6,8%

5 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

5.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

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

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

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

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

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

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

Εάν οι κενές περιόδους χωρίς ενοικιοστάσια στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €2.464 χαμηλότερη ή €2.437 υψηλότερη.

Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €31.806 χαμηλότερη ή €34.273 υψηλότερη.

5.2 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.

Ο Όμιλος 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, ο Όμιλος 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. Ο Όμιλος 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

6 Πληροφόρηση κατά τομέα

α) Πρωτεύον τύπος πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς

Την 31 Δεκεμβρίου 2008, ο Όμιλος είναι οργανωμένος σε τρεις επιχειρηματικούς τομείς σύμφωνα με το είδος των επενδύσεων σε ακίνητα:

Γραφεία – κυρίως στην Αθήνα, την Ρουμανία και την Σερβία
Καταστήματα – κυρίως τραπεζικά υποκαταστήματα
Βιομηχανικά Κτίρια – κυρίως logistics, περιλαμβανομένων και θέσεις στάθμευσης.

Για το έτος που έληξε που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	24.289	7.933	6.428	38.650
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ				
Αποτέλεσμα ανά τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	23.017	6.445	5.092	34.554
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(268)
Μη κατανεμημένα έσοδα				-
Λειτουργικά κέρδη				34.286
Έσοδα από τόκους				11.126
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(3.836)
Κέρδη προ φόρων				41.576
Φόρος εισοδήματος				(3.152)
Καθαρά κέρδη περιόδου				38.424

Για το έτος που έληξε που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	17.710	4.386	5.797	27.893
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ				
Αποτέλεσμα ανά τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	25.471	9.777	7.341	42.589
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(1.644)
Μη κατανεμημένα έσοδα				11
Λειτουργικά κέρδη				40.956
Έσοδα από τόκους				2.286
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(3.582)
Κέρδη προ φόρων				39.660
Φόρος εισοδήματος				(2.335)
Καθαρά κέρδη περιόδου				37.325

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

7 Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος	Εταιρεία
Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου – 1 Ιανουαρίου 2007	339.888	339.888
Προσθήκες	84,433	58,083
Μεταφορά από Ενσώματα Πάγια	45,703	22,047
Πωλήσεις	(1.293)	(1.293)
Καθαρό κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία	19.568	19.289
Υπόλοιπο λήξης περιόδου – 31 Δεκεμβρίου 2007	488.299	438.014
Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου – 1 Ιανουαρίου 2008	488.299	438.014
Προσθήκες	87.830	25.621
Καθαρό κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία	2.160	(795)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου – 31 Δεκεμβρίου 2008	578.289	462.840

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

Την 8 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας «Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε.», η οποία έχει στην αποκλειστική της κυριότητα ακίνητο στο Δήμο Σχηματαρίου του Νομού Βοιωτίας, το οποίο είναι μισθωμένο με μισθωτήρια που λήγουν το 2011. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας ανήλθε στο ποσό των €5.350, με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων.

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

Στις 15 Μαρτίου 2008 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου με χρήση καταστήματος επί της Chervonoarmiyska 66-68, Κίεβο, Ουκρανία. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του συγκεκριμένου ακινήτου καθορίστηκε σε €5.753. Το εν λόγω ακίνητο έχει μισθωθεί στην Universal Bank το 2008, μέλος του Ομίλου Eurobank EFG.

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

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

Στις 4 Ιουνίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την απόκτηση του 99.99% των μετοχών της Ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας «Retail Development S.A.», ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου με χρήση καταστήματος. Το ακίνητο

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

βρίσκεται επί της Tudor Vladimirescu 133 στο Ιάσιο, Ρουμανία και είναι μισθωμένο στη γνωστή εταιρεία S.C. Praktiker SRL με το μισθωτήριο να λήγει το 2022. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε €4.561, με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων. Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς.

Η εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού την ημερομηνία απόκτησης:

	Εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης	Λογιστική αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης
Επενδύσεις σε ακίνητα	14.574	14.500
Ταμειακά διαθέσιμα	106	106
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	4	4
	<hr/> 14.684	<hr/> 14.610
Δανεισμός (Σημείωση 10)	(10.362)	(10.362)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(96)	(96)
	<hr/> (10.458)	<hr/> (10.458)
Καθαρή Θέση	4.226	4.152
Υπεραξία κατά την ημερομηνία απόκτησης	335	
Συνολικό τίμημα	<hr/> 4,561	

Στις 31 Ιουλίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την απόκτηση του 99,99% των μετοχών της ρουμανικής εταιρείας «Seferco Development S.A». Πρόκειται για την ολοκλήρωση του προσυμφώνου που είχε επιτευχθεί και ανακοινωθεί στις 8.8.2007. Η «Seferco Development S.A» είναι ιδιοκτήτρια ενός νεόκτιστου κτιρίου γραφείων στην περιοχή Pipera του Βουκουρεστίου επί των οδών Dimitrie Pompeiu Bd. και Ing. G. Constantinescu Street. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε €21.486 με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων. Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς.

Η εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού την ημερομηνία απόκτησης:

	Εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης	Λογιστική αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης
Επενδύσεις σε ακίνητα	43.215	39.801
Ταμειακά διαθέσιμα	141	252
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	1.757	1.757
	<hr/> 45.113	<hr/> 41.810
Δανεισμός (Σημείωση 10)	(21.291)	(21.291)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(169)	(169)
	<hr/> (21.460)	<hr/> (21.460)
Καθαρή Θέση	23.653	20.350
Αρνητική υπεραξία κατά την ημερομηνία απόκτησης	(2.167)	
Συνολικό τίμημα	<hr/> 21.486	

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Η αρνητική υπεραξία κατά την ημερομηνία απόκτησης έχει συμπεριληφθεί στα λοιπά έσοδα στα αποτελέσματα της χρήσης.

8 Ενσώματα Πάγια

Όμιλος

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακιν/σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2007				
Κόστος	334	340	573	1.247
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(2)	(178)	-	(180)
Αναπόσβεστη αξία	332	162	573	1.067
Περίοδος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2007				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	332	162	573	1.067
Προσθήκες	-	20	48.148	48.168
Αποσβέσεις περιόδου	(5)	(40)	-	(45)
Μεταφορά σε Ακίνητα Επένδυσης	-	-	(45.703)	(45.703)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2007	327	142	3.018	3.487
31 Δεκεμβρίου 2007				
Κόστος	334	360	3.018	3.712
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(7)	(218)	-	(225)
Αναπόσβεστη αξία	327	142	3.018	3.487
1 Ιανουαρίου 2008				
Κόστος	334	360	3.018	3.712
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(7)	(218)	-	(225)
Αναπόσβεστη αξία	327	142	3.018	3.487
Περίοδος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2008				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	327	142	3.018	3.487
Προσθήκες	-	69	4.250	4.319
Αποσβέσεις περιόδου	(10)	(29)	-	(39)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2008	317	182	7.268	7.767
31 Δεκεμβρίου 2008				
Κόστος	334	385	7.268	7.986
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(17)	(203)	-	(220)
Αναπόσβεστη αξία	317	182	7.268	7.767

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

8 Ενσώματα Πάγια - συνέχεια

Εταιρεία

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακιν/σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2007				
Κόστος	334	340	573	1.247
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(2)	(178)	-	(180)
Αναπόσβεστη αξία	332	162	573	1.067
Περίοδος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2007				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	332	162	573	1.067
Προσθήκες	-	20	24.492	24.512
Αποσβέσεις περιόδου	(5)	(40)	-	(45)
Μεταφορά σε Ακίνητα Επένδυσης	-	-	(22.047)	(22.047)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2007	327	142	3.018	3.487
31 Δεκεμβρίου 2007				
Κόστος	334	360	3.018	3.712
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(7)	(218)	-	(225)
Αναπόσβεστη αξία	327	142	3.018	3.487
1 Ιανουαρίου 2008				
Κόστος	334	360	3.018	3.712
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(7)	(218)	-	(225)
Αναπόσβεστη αξία	327	142	3.018	3.487
Περίοδος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2008				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	327	142	3.018	3.487
Προσθήκες	-	67	-	67
Αποσβέσεις περιόδου	(10)	(29)	-	(38)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2008	317	180	3.018	3.516
31 Δεκεμβρίου 2008				
Κόστος	334	384	3.018	3.736
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(17)	(203)	-	(220)
Αναπόσβεστη αξία	317	181	3.018	3.516

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

9 Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	% συμμετοχής	Συμμέτοχη Σε θυγατρικές		Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
			31/12/2008	31/12/2007	
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	20.139	22.630	2007-2008
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.805	11.915	2006-2008
Retail Development S.A. (Σημείωση 5)	Ρουμανία	99,99%	4.561	-	2007-2008
Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε	Ελλάδα	100%	3.917	-	2007-2007
Seferco Development S.A. (Σημείωση 5)	Ρουμανία	99,99%	21.486	-	-
			61.908	34.545	

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 η τελική αξία κτήσης της θυγατρικής Reco Real Property A.D. προσδιορίστηκε σε €20.139. Το 2008 ποσό €2.491 που αφορούσε κατασκευαστικές εργασίες οι οποίες πληρώθηκαν από την εταιρεία και βάση σύμβασης αφαιρέθηκαν από το τελικό τίμημα για την αγορά της εταιρείας και μείωσαν το κόστος συμμετοχής.

10 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Εμπορικές απαιτήσεις	1.372	2.047	1.347	1.793
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 19)	485	284	3.454	2.522
Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού	10.000	21.669	10.000	21.669
Λοιπές απαιτήσεις	6.043	2.505	3.085	2.130
	17.900	26.505	17.886	28.114
Μείον: μη κυκλοφορούν ενεργητικό	10.000	21.808	10.000	21.758
Κυκλοφορούν ενεργητικό	7.900	4.697	7.886	6.356

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη την 31 Δεκεμβρίου 2008 κυρίως περιλαμβάνουν δάνεια μετόχων ύψους €2.238 και €911 πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού, Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A., αντίστοιχα (Σημείωση 9).

Οι προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού περιλαμβάνουν προκαταβολές για την απόκτηση μετοχών θυγατρικών εσωτερικού

Τον Μάιο του 2008 (η «Εταιρεία»), υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» από την Dimand Α.Ε. Η υπό απόκτηση εταιρεία έχει στην αποκλειστική της κυριότητα οικόπεδο έκτασης περίπου 5.646 τμ. Με το προσύμφωνο απόκτησης των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη ΑΕ» συμφωνήθηκε να καταβληθεί προκαταβολή €10.000. Το συνολικό τίμημα (συμπεριλαμβανομένης της προκαταβολής) έχει συμφωνηθεί στα €50.350 για την περίπτωση που η υπό απόκτηση εταιρεία δεν θα έχει οφειλές και άλλες υποχρεώσεις προς τρίτους. Αν υπάρχουν τέτοιες οφειλές και υποχρεώσεις το τελικό τίμημα θα μειωθεί αντιστοίχως. Το τελικό τίμημα που θα καταβληθεί από την Εταιρεία θα προέλθει από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την πρόσφατη Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε τον Δεκέμβριο του 2007. Η υπογραφή της οριστικής μεταβίβασης απόκτησης των μετοχών αναμένεται να πραγματοποιηθεί το πρώτο τρίμηνο του 2010.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Οι λοιπές απαιτήσεις έχουν μειωθεί κατά ποσό €587 για το οποίο κατά την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2008 έγινε πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις πελατών.

11 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Ταμείο	6	7	3	7
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	204.136	256.105	199.959	255.156
	204.142	256.112	199.962	255.163

12 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

	Αριθμός μετοχών (χιλ)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2007	24.400	51.972	221.962	273.934
Έσοδα λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	36.600	77.958	251.442	329.400
Έξοδα λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(6.655)	(6.655)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007	61.000	129.930	466.749	596.679
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2008	61.000	129.930	466.749	596.679
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008	61.000	129.930	466.749	596.679

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2008 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές και συγγενείς της επιχειρήσεις.

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

13 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

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

	Όμιλος 31 Δεκεμβρίου 2008		Εταιρεία 31 Δεκεμβρίου 2008	
	2007	2007	2008	2007
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	49,298	14.118	-	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	22,682	37.638	22.598	37.638
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Δανείων	71.980	51.756	22.598	37.638
Βραχυπρόθεσμα				
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	4.428	1.265	1.514	1.265
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Δανείων	4.428	1.265	1.514	1.265
Σύνολο Δανείων	76.408	53.021	24.112	38.903

Η λήξη των δανείων έχει ως εξής:

	Όμιλος 31 Δεκεμβρίου 2008		Εταιρεία 31 Δεκεμβρίου 2008	
	2007	2007	2008	2007
Έως 1 έτος	4.428	2.866	1.514	2.866
Από 2 έως 5 έτη	34.327	5.683	11.561	5.683
Πάνω από 5 έτη	37.653	44.472	11.037	30.354
	76.408	53.021	24.112	38.903

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

Τα πραγματικά επιτόκια που καταβλήθηκαν έχουν ως εξής:

	Όμιλος 31 Δεκεμβρίου 2008		Εταιρεία 31 Δεκεμβρίου 2008	
	2007	2007	2008	2007
Τραπεζικά δάνεια	5,62%	5,89%	-	5,42%
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	5,45%	5,42%	5,45%	5,42%

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

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Ελάχιστα μισθώματα χρηματοδοτικών μισθώσεων

	Όμιλος και Εταιρεία 31 Δεκεμβρίου	
	2008	2007
Μέχρι 1 έτος	2.589	3.594
Από 1 ως 5 έτη	16.132	14.950
Πάνω από 5 έτη	12.212	41.292
	30.933	59.836
Μείον μελλοντικές χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις	(6.821)	(20.933)
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	24.112	38.903

Παρούσα αξία ελάχιστων μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων

	Όμιλος και Εταιρεία 31 Δεκεμβρίου	
	2008	2007
Μέχρι 1 έτος	1.514	1.265
Από 1 ως 5 έτη	11.565	6.554
Πάνω από 5 έτη	11.033	31.084
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	24.112	38.903

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

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

	Όμιλος και Εταιρεία 31 Δεκεμβρίου	
	2008	2007
Μέχρι 1 έτος	2.641	3.517
Από 1 ως 5 έτη	8.847	14.171
Πάνω από 5 έτη	492	10.675
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	11.980	28.363

Κατά την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008, ο Όμιλος ανέλαβε δάνειο ποσού €800. Το δάνειο αναλήφθηκε από την Reco Real Property A.D. για την χρηματοδότηση περαιτέρω κατασκευαστικών εργασιών σε ακίνητο επένδυσης και εξασφαλίζεται από το εν λόγω ακίνητο. Κατά την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2008 αναλήφθηκε και δεύτερο δάνειο από την εταιρεία Reco Real Property A.D. ύψους €1.700 για τη χρηματοδότηση της απόκτησης ενός ακινήτου με χρήση καταστήματος στη Nis, Σερβία με εύλογη αξία €2.066.

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

Δάνειο ύψους €9.451 αναλήφθηκαν από τον Όμιλο κατά την ολοκλήρωση της αγοράς των καθαρών στοιχείων ενεργητικού της Retail Development S.A. τον Ιούνιο του 2008. Το δάνειο έχει λάβει ως εξασφάλιση το ακίνητο επένδυσης της εταιρείας Retail Development S.A., τα εισπρακτέα μισθώματα τα οποία προκύπτουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Praktiker και τις μετοχές της εταιρείας.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Δάνειο ύψους €21.291 αναλήφθηκαν από τον Όμιλο κατά την ολοκλήρωση της αγοράς των καθαρών στοιχείων ενεργητικού της Sefereco Development S.A. τον Αύγουστο του 2008. Τα δάνεια έχουν λάβει ως εξασφάλιση το ακίνητο επένδυσης της εταιρείας Sefereco Development S.A.. Απομένουν να γίνουν επιπρόσθετες εργασίες μέγιστου προϋπολογισθέντος κόστους €3,620. για λογαριασμό ενός εκ των μισθωτών οι οποίες θα επιτευχθούν μέσω δανεισμού της Sefereco.

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

14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Προμηθευτές	2.010	5.068	202	4.908
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	3.465	10.537	3.463	10.462
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	4.597	3.207	4.598	3.207
	10.072	18.812	8.263	18.577

Η Εταιρεία κατά την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2008 έχει λάβει εγγυήσεις μισθωμάτων ύψους Ευρώ 3.078.

15 Έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008	2007	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008	2007
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	38.650	26.823	32.634	26.000
Πραγματοποιηθέντα κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	1.070	-	1.070
	38.650	27.893	32.634	27.070

Η περίοδος μισθώσεων κατά την διάρκεια της οποίας ο Όμιλος μισθώνει τις επενδύσεις σε ακίνητα (τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα) κάτω από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, είναι τουλάχιστον 12 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ προσαυξημένο έως και 2%.

Τα υπάρχοντα συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων δεν περιλαμβάνουν ενδεχόμενα μισθώματα.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008	2007	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008	2007
Μέχρι 1 έτος	38.685	34.027	30.652	30.277
Από 2 έως 5 έτη	144.890	131.047	117.991	120.146
Πάνω από 5 έτη	208.103	175.191	167.236	169.082
	391.679	340.265	315.879	319.505

16 Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008	2007	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008	2007
Έξοδα λόγω απόκτησης επενδύσεων σε ακίνητα	1.490	1.021	1.209	1.021
Ασφαλιστικά κοινόχρηστες δαπάνες και άλλα έξοδα	1.243	859	581	680
	2.733	1.880	1.790	1.701

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008	2007	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008	2007
Μισθωμένα ακίνητα	2.709	1.871	1.766	1.692
Μη μισθωμένα ακίνητα	24	9	24	9
	2.733	1.880	1.790	1.701

17 Παροχές σε Εργαζόμενους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008	2007	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008	2007
Μισθοί και ημερομίσθια	555	413	555	413
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	119	82	119	82
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	117	62	117	62
Κέρδη διανεμόμενα στο προσωπικό	794	272	794	272
Σύνολο παροχών σε εργαζομένους	1.585	829	1.585	829

Τα ποσό Ευρώ 794 στα αποτελέσματα της χρήσης συμπεριλαμβάνει το bonus της χρήσης 2007 ποσού €266 καθώς και πρόβλεψη για το bonus της χρήσης 2008 ποσού €528 το οποίο θα πληρωθεί το 2009.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

18 Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου		Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2008	2007	2008	2007
Αμοιβές επαγγελματιών	672	410	365	403
Έξοδα διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	271	222	271	222
Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (ΕΤΑΚ)	234	-	234	-
Μη εκπιπτόμενο Φ.Π.Α.	505	643	436	643
Λοιπά	971	333	290	257
	2.653	1.608	1.592	1.525

19 Φόρος Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Τρέχων φόρος	3.915	2.498	3.886	2.498
Αναβαλλόμενος φόρος	(763)	(163)	-	-
	3.152	2.335	3.886	2.498

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

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

20 Μερίσματα ανά Μετοχή

Στις 13 Μαρτίου 2008, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2007 ύψους €17.568 συμπεριλαμβανομένου και προμερίσματος που πληρώθηκε το Δεκέμβριο του 2007 ύψους €7.808. Στις 31 Οκτωβρίου 2008 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αποφάσισε τη διανομή προμερίσματος 0,15 Ευρώ ανά μετοχή, το οποίο είναι μέρος του μερίσματος της χρήσης 2008. Το συνολικό ποσό του προμερίσματος ανήλθε σε € 9.150.

21 Κέρδη ανά μετοχή

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

	Έτος που έληξε	
	31/12/2008	31/12/2007
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	38.424	37.325
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	61.000	25.202
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,63	1,48

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

22 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1 – 31/12/2008	1/1 – 31/12/2007	1/1 – 31/12/2008	1/1 – 31/12/2007
Καθαρό κέρδος περιόδου	38.424	37.325	30.404	36.531
Προσαρμογές για:				
Λοιπά κέρδη και ζημιές	(2.810)	(22)	(46)	(29)
Προβλέψεις	1.096	-	669	-
Έσοδα από τόκους	(11.126)	(2.286)	(11.091)	(2.279)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	3.836	3.582	1.556	3.212
Φόρος	3.152	2.335	3.886	2.498
Αποσβέσεις ακινήτων επένδυσης	6	39	38	45
Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	(2.160)	795	(19.289)
Έσοδα από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων	-	2.363	-	2.363
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων	-	(1.070)	-	(1.070)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης	30.451	22.704	26.211	21.982
Αύξηση απαιτήσεων	(669)	750	769	915
Μείωση υποχρεώσεων	(4.613)	(52)	(3.396)	7
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	25.169	23.402	23.584	22.904

23 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2005, 2006, 2007 και 2008. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις.

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

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

Η Εταιρεία έχει δώσει εγγυήσεις στα πλαίσια των συνήθων δραστηριοτήτων της προς την Τράπεζα Bancpost ΑΕ υπέρ της εταιρείας Eliade Tower Α.Ε. ποσού €12,227 η οποία λήγει τον Δεκέμβριο 2009 για να εγγυηθεί δάνειο το οποίο έλαβε η εταιρεία Eliade Tower Α.Ε.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

24 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Περαιτέρω αξιοποίηση των επενδύσεων σε ακίνητα	-	2.463	-	1.500
Απόκτηση ακινήτων επένδυσης	-	5.171	-	5.171
Απόκτηση εταιρειών εσωτερικού	40.350	-	40.350	-
Απόκτηση εταιρειών εξωτερικού (Σημείωση 9)	3.380	29.513	-	29.513
	43.730	37.147	40.350	36.184

25 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την EFG Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 55,539% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. 11,229% του μετοχικού κεφαλαίου κατέχεται από τη Lamda Development A.E. (μία εταιρεία που ελέγχεται από την οικογένεια Λάτση). Η τελική μητρική που ελέγχει την Εταιρεία είναι η EFG Bank European Financial Group, πιστωτικό ίδρυμα με έδρα την Ελβετία. Όλα τα δικαιώματα ψήφου της EFG Bank European Financial Group κατέχονται από την οικογένεια Λάτση, η οποία είναι και το τελικό μέρος που ελέγχει την Εταιρεία.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

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

	Έτος που έληξε	
	31/12/2008	31/12/2007
Έσοδα από ενοίκια		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	11,199	9.131
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	1,501	1.503
Συγγενείς της μητρικής	-	-
	12,700	10.634

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

Όμιλος

	Έτος που έληξε	
	31/12/2008	31/12/2007
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1,386	2.435
Απόκτηση ακινήτων επένδυσης		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	51.630
Εκτιμήσεις και μεσιτείες ,συμβουλευτικές Υπηρεσίες		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	1.087	123
	2.473	54.188

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

25 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη - συνέχεια

Εταιρεία

	Έτος που έληξε	
	31/12/2008	31/12/2007
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.354	1.016
Εκτιμήσεις και μεσιτείες		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	815	27
	2.169	1.043

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

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε 31/12/2008	31/12/2007	Έτος που έληξε 31/12/2008	31/12/2007
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	65	1.103	22	1.103
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	157	38	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	57			
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxemburg)	690			
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A)	140	-	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	1,344	1,912	1,344	1,912
	2,453	3,053	1,366	3,015

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε 31/12/2008	31/12/2007	Έτος που έληξε 31/12/2008	31/12/2007
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	10,992	2,279	10,992	2,279
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	37	7	-	-
	11,029	2,286	10,992	2,279

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Έτος που έληξε		Έτος που έληξε	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	(18.000)	-	(18.000)
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	800	1.500	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxemburg)	21.291	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	1,700	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A)	(130)	12,618	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(14.791)	(965)	(14.791)	(1,201)
	8.870	(4.847)	(14.791)	(19,201)

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	Έτος που έληξε	
	31/12/2008	31/12/2007
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	1.019	535

Τα ποσά Ευρώ 1.019 στα αποτελέσματα της χρήσης συμπεριλαμβάνει πρόβλεψη για το bonus της χρήσης 2008 ποσού €480 το οποίο θα πληρωθεί το 2009.

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	221	58	221
Θυγατρικές	-	-	3.014	2.238
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	9	63	50	63
	9	284	3.122	2.522
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.796	2.699	2.340	2.699
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	463	508	2.197	508
	2.259	3.207	4.537	3.207

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	12.487	12.618	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	2.300	1.500	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	21.890	35.997	21.890	35.997
	38.377	50.115	21.890	35.997
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	178.218	255.101	177.765	255.101
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	345	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	506	336	-	-
	179.096	255.437	177.765	255.101

η) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

26 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Την 13 Ιανουαρίου 2009 η εταιρεία προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της στην περιοχή της Καλλιθέας. Πρόκειται για κτίριο μεικτής χρήσης αποτελούμενο από κατάστημα και πρατήριο βενζίνης στο ισόγειο, πέντε ορόφους γραφείων και δυο υπόγεια με θέσεις στάθμευσης, επί της οδού Ελ. Βενιζέλου 2 στην Καλλιθέα.

Το συμφωνηθέν τίμημα ανήλθε σε €9.900.000 έναντι εκτιμηθείσας αξίας, από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) την 31/12/2008, €9.858.802. Το ακίνητο είχε ενταχθεί στο χαρτοφυλάκιο της εταιρίας μέσω αγοράς από το 1999 και με την πώληση του, το πραγματοποιηθέν κέρδος, σε σχέση με το κόστος κτήσης, ανέρχεται σε €5.455.917,82. Το προαναφερόμενο κέρδος είχε ήδη αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα της εταιρίας ως κέρδος αναπροσαρμογής της εύλογης αξίας του ακινήτου κατά τη διάρκεια της εκμετάλλευσής.

27 Εποχικότητα

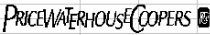
Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

28 Αριθμός προσωπικού

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 16. (31/12/2007:8)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ						
ΑΡ.Μ.Α.Ε. 36506/Β/86/2						
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/352/21.9.2005						
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΣΙΝΙΟΣΣΟΓΛΟΥ 6, 142 34, ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ						
Γνωστοποιείται σύμφωνα με την από 20.12.2007 απόφαση του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρείας και με ανάλογα τρεις νέες μετοχές για κάθε 2 παλιές, όπου έγινε βάση των αποφάσεων των Εκτακτών Γενικών Συνελεύσεων που πραγματοποιήθηκαν στις 3.09.2007 και τις 15.10.2007, αντίστοιχα, αντλήθηκαν κεφάλαια συνολικού ποσού €322.745 χιλ. (συνολικά ποσού €329.400 χιλ. μείον τα εξόδα έκδοσης ύψους €6.655 χιλ.). Από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου εκδόθηκαν 36.600.000 κοινές μετοχές με τιμή εκδόσεως €9 έκαστη, οι οποίες εισήχθησαν για διαπραγματεύματα στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. στις 24.12.2007. Η πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έγινε στις 13.12.2007. Τα αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Ενημερωτικό Δελτίο μέχρι 31.12.2008, ως ακολούθως:						
ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ						
Ποσά σε χιλ. €	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ		ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		Σύνολο Διάθεσης	Υπόλοιπο προς Διάθεση
	Β' εξάμηνο 2007	2007	Α' Εξάμηνο 2008	Β' Εξάμηνο 2008		
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο Επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκοπό	322.745	52.312	35.208	10.000	97.520	181.660
Αποπληρωμή δανείων		30.000	13.565	-	43.565	
Σύνολο	322.745	82.312	48.773	10.000	141.085	181.660
Σημειώσεις:						
1. Το τελικό ποσό των καθαρών εσόδων της έκδοσης ανήλθε σε €322.745 χιλ. Το ποσό αυτό υπερβαίνει αυτό του δηλωθέντος στο Ενημερωτικό Δελτίο Ποσού κατά €646 χιλ. λόγω μειωμένων εξόδων έκδοσης, τα οποία ανήλθαν σε €6.655 χιλ.						
2. Στις 28 Δεκεμβρίου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προσαύξηση για την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου επένδυσης στο Κεξβο έναντι συνολικού τιμήματος €5.503 χιλ. Σύμφωνα με το προσαύξηση, η Εταιρεία κατέβαλε το 2007 προκαταβολή ύψους €692 χιλ. Στις 15 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή του οριστικού συμβολαίου και κατέβαλε ποσό ύψους €5.089 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €245), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια. Στις 18 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση 2 ακινήτων με χρήση καταστήματος επί της Λεωφόρου Κηφισίας από την εταιρεία Pasai Development S.A., έναντι συνολικού τιμήματος €16.272 χιλ., συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €257 χιλ. (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια). Στις 15 Απριλίου 2008, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου στα Τρίκλα έναντι συνολικού τιμήματος €3.203 (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €53 χιλ.), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια.						
Στις 8 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας διαχείρισης & εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας με την επωνυμία «Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Δήμο Σχηματισμού του Νομού Βοιωτίας, έναντι τιμήματος €5.350 χιλ. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €3.917, συμψηφισθέν τιμήμα μείον υποχρεώσεις και δάνεια (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια). Στις 4 Ιουνίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 99,99% του μετοχικού κεφαλαίου ρουμανικής εταιρείας με την επωνυμία «Retail Development S.A.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Ιάσιο, Ρουμανία, έναντι τιμήματος €14.500 χιλ. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €4.152, συμψηφισθέν τιμήμα μείον υποχρεώσεις και δάνεια (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια). Επίσης, στις 8 Αυγούστου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προσαύξηση για την απόκτηση 99,99% του μετοχικού κεφαλαίου ρουμανικής εταιρείας, η οποία θα κατέχει κύριο γραφείο στο Βουκουρέστι. Η εταιρεία στις 25 Φεβρουαρίου 2008 κατέβαλε προκαταβολή ύψους €2.263, η οποία χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια. Ποσό ύψους €116 χιλ. αφορά σε εξόδα κτήσεως ακινήτων (δικηγορικά, συμβολαιογραφικά, κλπ) που						
επίκεντρο η Εταιρεία με τα αντληθέντα κεφάλαια κατά τη διάρκεια της χρήσης 2007. Τέλος, στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία ημερίδα ως εκπληκτική υφύδατος χρηματοοικονομικής μίσθωσης για την απόκτηση ακινήτου και κατέβαλε ποσό €13.565 χιλ., το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια. Για την μεταβίβαση του ακινήτου στην εταιρεία προέκυψαν εξόδα (συμβολαιογραφικά, δικηγορικά, κ.λπ.) ύψους €216 χιλ. τα οποία χρηματοδοτήθηκαν από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια.						
Στις 7 Μαΐου 2008 η Εταιρεία υπέγραψε προσαύξηση για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» από την Demand A.E. Με το προσαύξηση απόκτησης των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» συμφωνήθηκε να καταβληθεί προκαταβολή €10.000 χιλ. η οποία καταβλήθηκε την 1 Ιουλίου 2008. Το συνολικό τίμημα (συμπεριλαμβανομένων της προκαταβολής) έχει συμφωνηθεί στα €50.350 για την περίπτωση που η απόκτηση εταιρεία δεν θα έχει οφθαλμικές και άλλες υποχρεώσεις προς τρίτους.						
3. Το υπόλοιπο προς διάθεση ύψους €181.660 χιλ. έχει τοποθετηθεί προσωρινά σε βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (προβληματικές καταθέσεις) όπως αναφέρεται στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008.						
Νέα Ιωνία, 28 Ιανουαρίου 2009						
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ		Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.		Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ		
ΝΙΚΟΛΑΟΣ Α. ΜΠΕΡΤΣΟΣ Α.Δ.Τ. Π 070963		ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΡΥΣΙΚΟΣ Α.Δ.Τ. Ν 161578		ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΠΡΟΜΠΟΝΑΣ Α.Δ.Τ. Σ 722634		
Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσαυξημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων»						
ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ «EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»						
Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η Εταιρεία), διεκνήρισε με τα κατωτέρω προσαυξημένες διαδικασίες στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς, σχετικά με την Έκθεση Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας, που αφορά στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών που ξεκινήθηκε το 2007 και από τη Δημόσια Προσφορά που πραγματοποιήθηκε το 2005. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερμένης Έκθεσης, Αξιολογούμε αυτή την εργασία σύμφωνα με το Διεθνή Πρότυπο Συνταξών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Ανάθεση Εκτέλεσης Προσαυξημένων Διαδικασιών Συνταξών με Χρηματιστηριακή Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκθέσουμε τις κατωτέρω προσαυξημένες διαδικασίες και να σε γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας. Σύμφωνα με το συγκεκριμένο πρότυπο, η έκθεσή μας παρουσιάζει τα ευρήματα των προσαυξημένων διαδικασιών που εκτέλεσε και δεν εκφράζει οποιαδήποτε γνώμη ή πιστοποίηση						
Διαδικασίες:						
1. Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως εκτιμήσεις στην επισυναυγμένη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με Καταβολή Μετρητών Έκδοση Ομολογιακού Δανείου», με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.						
2. Εξετάσαμε την πληρότητα της Έκθεσης και την συνέπεια του περιεχομένου της με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία για το σκοπό αυτό, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.						
Ευρήματα:						
α) Τα ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης ποσά που εμφανίζονται ως εκτιμήσεις στην επισυναυγμένη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με Καταβολή Μετρητών Έκδοση Ομολογιακού Δανείου», προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, στη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.						
β) Το περιεχόμενο της Έκθεσης περιλαμβάνει τις και' ελάχιστον πληροφορίες που προβλέπονται για το σκοπό αυτό από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς και είναι συνεπές με τα αναφερόμενα στο οικείο Ενημερωτικό Δελτίο και τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.						
Με δεδομένο ότι η διεκνήριση εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διεκνήριση επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαμε υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο.						
Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεών της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιλαμβάνει μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για την περίοδο από 01/01/2008 μέχρι 31/12/2008, για τις οποίες εκδόσαμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου/Επισκόπησης, με ημερομηνία 30/01/2009.						
 ΠricewaterhouseCoopers Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Λ. Κηφισίας 26B 15232 Χαλάνδρι ΑΜ ΣΟΕΛ 113				Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2009		
				Μίριος Ψάλης ΑΜ ΣΟΕΛ 38081		