



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2010

Περιεχόμενα Οικονομικής Έκθεσης για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2010

σελίδες

A. ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	4
B. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	5
Γ. ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	12
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	11
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	15
ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	16
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	17
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	18
2 ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	18
3 ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	18
4 ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	25
5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	29
6 ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ.....	30
7 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	30
8 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	31
9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	31
10 ΔΑΝΕΙΑ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	32
11 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	32
12 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	33
13 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	33
14 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	33
15 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	34
16 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	34
17 ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ.....	39
Δ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2010 ΕΩΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2010	
Ε. ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	

ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Για την Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2010 (σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του ν. 3556/2007)

Εξ όσων γνωρίζουμε δηλώνουμε ότι η Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2010 της Εταιρείας και του Ομίλου της «Eurobank Properties» για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2010, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.

Επίσης, δηλώνουμε εξ όσων γνωρίζουμε ότι η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Νέα Ιωνία, 28 Ιουλίου 2010

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Βασίλειος Βαφειάδης

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

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «EUROBANK
PROPERTIES A.E.E.A.Π.» ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2010**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τον νόμο 3556/2007 και τις Αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας «Eurobank Properties A.E.E.A.Π.» για τις Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Καταστάσεις για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2010.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Το πρώτο εξάμηνο του 2010 επιβεβαίωσε την εδραίωση του Ομίλου σαν μία από τις μεγαλύτερες ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα και Νοτιοανατολική Ευρώπη.

Τα αποτελέσματα του Ομίλου, δεδομένων των τρεχουσών οικονομικών συνθηκών και την επίπτωση στην αποτίμηση του χαρτοφυλακίου καθώς και της έκτακτης φορολόγησης, κρίνονται πολύ ικανοποιητικά και οφείλονται κυρίως στην διατήρηση του ρυθμού ανάπτυξης των ενοικίων, στην διαχείριση των διαθεσίμων με στόχο όσο το δυνατόν υψηλότερα έσοδα από τόκους, και στην σταθεροποίηση των λειτουργικών δαπανών παρόλο την αύξηση του ΦΠΑ από 19% σε 21%.

Όσο αφορά το δεύτερο εξάμηνο του 2010 οι τάσεις παραμένουν σταθερές για την πορεία των μισθωμάτων αλλά και την συνέχιση του περιορισμού των δαπανών, αναμένουμε μικρή πτώση στην αποτίμηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων, περιμένουμε όμως βελτίωση στα αναλογικά έσοδα από την διαχείριση των διαθεσίμων.

Το υψηλής ποιότητας χαρτοφυλάκιο, η ποιοτική διάρθρωση των εταιρειών που εκμισθώνουμε τα ακίνητα μας, η υψηλή κεφαλαιακή ρευστότητα, και η εμπειρία των στελεχών και της Διοίκησης είναι τα βασικά στοιχεία που συμβάλουν στην επιτυχημένη, δεδομένης των συνθηκών, πορεία του Ομίλου.

Την 30 Ιουνίου 2010 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 57 ακίνητα. Τα περισσότερα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας βρίσκονται στην Ελλάδα, 37 εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τα υπόλοιπα 14 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 30 Ιουνίου 2010, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε περίπου 327.461 τ.μ. με εύλογη αξία €648.668 όπως αποτιμήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2010 ανέρχεται σε €22.291 (το οποίο περιλαμβάνει έσοδα από πωλήσεις ενός επενδυτικού ακινήτου ποσού €240) έναντι €21.078, παρουσιάζοντας αύξηση €1.213 ή 5,75%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα έσοδα από μισθώσεις ποσού €22.051 έναντι €20.358 αύξηση ποσού €1.693 ή 8,32%.

Η αύξηση προκύπτει κυρίως από τις νέες επενδύσεις που πραγματοποίησε ο Όμιλος κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2009 και συγκεκριμένα τριών καταστημάτων τεχνικού και οικιακού εξοπλισμού, μισθωμένα στην Praktiker Hellas.

Ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Οι ζημίες του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2010 ανήλθαν σε €18.827 έναντι κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία €5.892 της προηγούμενης περιόδου. Η πτώση που εμφανίζεται στην αποτίμηση του χαρτοφυλακίου θεωρείται εύλογη δεδομένων των μακροοικονομικών προβλημάτων στην πραγματική οικονομία και στον κλάδο του real estate ειδικότερα. Επί πλέον το πρώτο εξάμηνο του τρέχοντος έτους δεν συνέτρεξαν συγκυριακοί λόγοι όπως η μεταφορά από ενσώματα πάγια εφαρμογής ΔΛΠ 40 ποσού €3.095 το 2009 για να οδηγήσουν στην αύξηση της εύλογης αξίας των ακινήτων.

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

Λειτουργικά Κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2010 ανήλθαν σε €54 έναντι €24.111 της προηγούμενης περιόδου. Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων των ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, την περίοδο που έληξε την 31 Ιουνίου 2010 ανήλθαν σε €18.881 έναντι €17.738 (μη συμπεριλαμβανομένων των μη επαναλαμβανομένων εσόδων ποσού €481) της προηγούμενης περιόδου, μια αύξηση ποσού €1.143 ή 6,4%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών κατά €1.213 ενώ τα λειτουργικά κόστη έχουν παραμείνει σταθερά παρόλο την αύξηση του ΦΠΑ από 19% σε 21%.

Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2010 ανήλθαν σε €2.798 έναντι €5.410 της προηγούμενης χρήσης, μια μείωση ποσού €2.612 ή 48%. Η μείωση αυτή αντικατοπτρίζει τη μείωση των καταθετικών επιτοκίων κατά την διάρκεια της περιόδου και του μικρότερου ποσού που επενδύθηκε λόγω αγοράς ακινήτων το β' εξάμηνο του 2009.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2010 ανήλθαν σε €1.062 έναντι €2.124 της προηγούμενης περιόδου, μια μείωση ποσού €1.062 ή 50% που αντικατοπτρίζει τη μείωση των δανειακών επιτοκίων κατά την διάρκεια της περιόδου.

Φόρος Εισοδήματος Ο φόρος εισοδήματος για τον Όμιλο για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2010 ανήλθε σε €5.104 (ποσό το οποίο περιλαμβάνει έκτακτη εισφορά του Νόμου 3845/2010 ποσού €4.375) έναντι €1.468, μια αύξηση ποσού €3.636 ή 247%. Όπως αναφέρεται στην σημείωση 12 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.

Ζημιές μετά από φόρους: Συνέπεια των παραπάνω, είναι ο Όμιλος να παρουσιάζει ζημιές ποσού € 3.314 έναντι κερδών €25.929 της προηγούμενης περιόδου.

Ίδιες μετοχές: Η Εταιρία εντός του πρώτου εξαμήνου του 2010 προέβη σε αγορά 134.274 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €843 με μέση τιμή κτήσης €6,28 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16 Μαρτίου 2009, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 παρ. 5 έως 13 και επόμενα του Κ.Ν. 2190/1920, πριν την τροποποίησή του από το Ν.3604/2007. Στις 30 Ιουνίου 2010 η Εταιρία κατείχε 482.634 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €3.420 με μέση τιμή κτήσης €7,09 ανά μετοχή. Στις 30 Ιουνίου 2009 η Εταιρία κατείχε 173.328 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €1.205 με μέση τιμή κτήσης €6,93 ανά μετοχή.

Βασικοί Δείκτες

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

	30.06.2010	31.12.2009
Δείκτης Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	9x	9x
Δείκτης Μόχλευσης		
Υποχρεώσεις Προς Σύνολο Ενεργητικού(Debt to Total Assets)	14%	14%
Δάνεια προς επενδύσεις (LTV)	15%	15%
Αγορά		
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	€11,47	€11,94

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

Fund from Operations (Κεφάλαια από την Λειτουργία)

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:

	30.06.2010	30.06.2009	Μεταβολή	%
Κεφάλαια από την λειτουργία (FFO)	15.511	19.548	(4.037)	-21%

Η μείωση ποσού €4.037 ή 21% οφείλετε κυρίως στους επιπρόσθετους φόρους (έκτακτη εισφορά του Νόμου 3845/2010) που επιβάρυναν τα αποτελέσματα του Ομίλου κατά την τρέχουσα περίοδο όπως αναλύεται παραπάνω καθώς και τα μειωμένα χρηματοδοτικά και επενδυτικά αποτελέσματα

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Κατά την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2010 η εταιρεία προχώρησε σε πώληση ενός ακινήτου επένδυσης με αποτέλεσμα να εμφανίσει κέρδη €240 στα αποτελέσματα της περιόδου. Οι προαναφερόμενη πωλήσεις είχαν ως αποτέλεσμα την απώλεια εσόδου από ενοίκια ποσού €145 στην περίοδο.

Την 30 Απριλίου 2010, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τμήματος του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7, στην Αθήνα. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε ισόγειο πλέον χώρων βοηθητικής χρήσης συνολικής επιφάνειας 385 τμ και 36 θέσεις στάθμευσης σε τρία υπόγεια επίπεδα. Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε €1.214 (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 14) . Σύμφωνα με εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ) η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε €1.300.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

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

Επισφάλειες από μισθωτές

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

Κίνδυνος Επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου για τον Όμιλο προκύπτει κυρίως από μακροχρόνιες χρηματοοικονομικές μισθώσεις και τραπεζικό δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου καθώς και τον υψηλό όγκο επενδύσεων κεφαλαίων σε προθεσμιακές καταθέσεις που έχει ο Όμιλος. Η μείωση των επιτοκίων θα έχει ως αποτέλεσμα μειωμένα έσοδα από τόκους, γεγονός που αντισταθμίζεται από τα μειωμένα χρηματοοικονομικά έξοδα.

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%.

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

Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης.

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

Εξωτερικοί Παράγοντες.

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24 περιγράφονται αναλυτικά στην σημείωση 16 των Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Καταστάσεων για το εξάμηνο που έληξε την 30 Ιουνίου 2010.

Με τιμή,

Μαρούσι, 28 Ιουλίου 2010

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Βασίλειος Βαφειάδης

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

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2010

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Προς τους μετόχους της Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία.

Εισαγωγή

Επισκοπήσαμε το συνημμένο συνοπτικό εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της “Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία” (η Εταιρεία) και των θυγατρικών της της 30ης Ιουνίου 2010 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε αυτήν την ημερομηνία, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του άρθρου 5 του Ν.3556/2007. Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στη διενέργεια διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως προς πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Το εύρος της επισκόπησης είναι ουσιαδώς μικρότερο από αυτό του ελέγχου που διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα τα οποία θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια, με την παρούσα δεν διατυπώνουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Αναφορά επί άλλων νομικών και κανονιστικών θεμάτων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε οποιαδήποτε ασυνέπεια ή αναντιστοιχία των λοιπών στοιχείων της προβλεπόμενης από το άρθρο 5 του Ν.3556/2007 εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης, με τη συνημμένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Χαλάνδρι, 30 Ιουλίου 2010

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Πράιςγουωτερχαους Κούπερς

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
Λεωφόρος Κηφισίας 268,
15232, Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

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

Ενοποιημένος και εταιρικός συνοπτικός ισολογισμός

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρία	
		30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	648.668	669.000	500.939	513.822
Ενσώματα πάγια στοιχεία		1.726	1.734	1.726	1.732
Άυλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		335	335	-	-
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	69.782	69.768
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		691	709	-	-
		651.420	671.778	572.447	585.322
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	4.700	5.213	6.418	7.202
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	155.029	166.848	150.033	159.288
		159.729	172.061	156.451	166.490
Σύνολο Ενεργητικού		811.149	843.839	728.898	751.812
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	9	128.902	129.188	128.902	129.188
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	464.357	464.914	464.357	464.914
Λοιπά αποθεματικά		9.469	9.335	8.566	8.566
Αποθεματικό αναπροσαρμογής		558	558	558	558
Κέρδη εις νέο		94.826	122.449	93.468	114.955
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		698.112	726.444	695.851	718.181
Αναβαλλόμενο Έσοδο		115	145	115	145
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10	95.315	97.445	19.311	20.463
		95.315	97.445	19.311	20.463
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	8.357	12.324	6.257	7.558
Μερίσματα πληρωτέα	13	-	29	-	29
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		5.313	3.436	5.107	3.234
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10	3.937	4.016	2.257	2.202
		17.607	19.805	13.621	13.023
Σύνολο υποχρεώσεων		113.037	117.395	33.047	33.631
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		811.149	843.839	728.898	751.812

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

Ενοποιημένη συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
Έσοδα από ενοίκια	22.051	20.358	11.187	10.090
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	240	720	-
	22.291	21.078	11.187	10.770
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(18.827)	5.892	(18.827)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων		(121)	(134)	(22)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		(564)	(546)	(279)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(1.427)	(1.340)	(871)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(499)	(516)	(227)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων		(27)	(21)	(15)
Λοιπά έσοδα		29	510	14
Λοιπά έξοδα		(801)	(812)	(277)
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)	54	24.111	(9.317)	13.010
Έσοδα από τόκους		2.798	5.410	1.613
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(1.062)	(2.124)	(630)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	1.790	27.397	(8.334)	13.893
Φόρος Εισοδήματος	12	(5.104)	(1.468)	(4.799)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) περιόδου	(3.314)	25.929	(13.133)	13.065
Τα καθαρά κέρδη/ζημίες που αναλογούν σε				
Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρίας		(3.314)	25.929	(13.133)
Δικαιώματα μειοψηφίας		-	-	-
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	14	(0,05)	0,43	(0,22)
				0,21

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

Εταιρική συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
Έσοδα από ενοίκια	17.627	16.135	8.854	8.107
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	240	720	-
	17.867	16.855	8.854	8.787
Καθαρό κέρδος(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία	5	(10.420)	6.971	(10.420)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(104)	(126)	(16)	(100)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(439)	(398)	(224)	(197)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(480)	(741)	(205)	(351)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(491)	(510)	(223)	(261)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(27)	(21)	(15)	(11)
Λοιπά έσοδα	29	645	14	638
Λοιπά έξοδα	(524)	(451)	(192)	(309)
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)	5.411	22.224	(2.427)	11.886
Έσοδα από τόκους	2.762	5.379	1.591	1.889
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(225)	(541)	(114)	(222)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	7.948	27.062	(950)	13.553
Φόρος Εισοδήματος	12	(5.032)	(1.468)	(4.739)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) περιόδου	2.916	25.594	(5.689)	12.705

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

Ενοποιημένη και Εταιρική συνοπτική κατάσταση συνολικών εσόδων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Εξάμηνο που έληξε 30/06/2010	30/06/2009	Εξάμηνο που έληξε 30/06/2010	30/06/2009
Καθαρές κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	(3.314)	25.929	2.916	25.594
Λοιπά έσοδα μετά από φόρους :				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα , μετά από φόρους	228	(412)	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων	228	(412)	-	-
Συνολικά έσοδα / (ζημιές) περιόδου μετά από φόρους	(3.086)	25.517	2.916	25.594
Τα καθαρά κέρδη / (ζημιές) που αναλογούν σε				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρίας	(3.086)	25.517	2.916	25.594
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα / (ζημιές) περιόδου μετά από φόρους	(3.086)	25.517	2.916	25.594
Τα καθαρά κέρδη/ζημιές που αναλογούν σε				
Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρίας	(3.086)	25.517	2.916	25.594
Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-

Οι παρούσες εξαμηνιαίες συνοπτικές ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Ιουλίου 2010 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

Ευάγγελος Τέντης

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

Ενοποιημένα στοιχεία συνοπτικής κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2009	129.930	466.749	7.058	116.670	720.407
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	25.929	25.929
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	(504)	92	(412)
Συνολικά έσοδα/(ζημιές) περιόδου	-	-	(504)	26.021	25.517
Αγορά Ιδίων Μετοχών	(369)	(836)	-	-	(1.205)
Μέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(22.570)	(22.570)
Υπόλοιπο 30/06/2009	129.561	465.913	6.554	120.121	722.149
Υπόλοιπο 1/1/2010	129.188	464.914	9.893	122.449	726.444
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	(3.314)	(3.314)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	134	94	228
Συνολικά έσοδα/(ζημιές) περιόδου	-	-	134	(3.220)	(3.086)
Αγορά Ιδίων Μετοχών	(286)	(557)	-	-	(843)
Μέρισμα για 2009 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(24.403)	(24.403)
13	-	-	-	(24.403)	(24.403)
Υπόλοιπο 30/06/2010	128.902	464.357	10.027	94.826	698.112

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

Εταιρικά στοιχεία συνοπτικής κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2009	129.930	466.749	6.549	108.336	711.564
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	25.594	25.594
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου	-	-	-	25.594	25.594
Αγορά Ιδίων Μετοχών	(369)	(836)	-	-	(1.205)
Μέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(22.570)	(22.570)
Υπόλοιπο 30/06/2009	129.561	465.913	6.549	111.360	713.383
Υπόλοιπο 1/1/2010	129.188	464.914	9.124	114.955	718.181
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	2.916	2.916
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου	-	-	-	2.916	2.916
Αγορά Ιδίων Μετοχών	(286)	(557)	-	-	(843)
Μέρισμα για 2009 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(24.403)	(24.403)
Υπόλοιπο 30/06/2010	128.902	464.357	9.124	93.468	695.851

13

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

Ενοποιημένη και εταιρική συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		1/1 – 30/06/2010	1/1 – 30/06/2009	1/1 – 30/06/2010	1/1 – 30/06/2009
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Καθαρό κέρδος/(ζημία) περιόδου		(3.314)	25.929	2.916	25.594
Προσαρμογές για:					
Λοιπά κέρδη και ζημίες		(29)	(510)	(29)	(504)
Προβλέψεις					
Έσοδα από τόκους		(2.798)	(5.410)	(2.762)	(5.379)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		1.062	2.124	225	541
Φόρος		5.104	1.468	5.032	1.468
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων		27	21	27	21
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	18.827	(5.892)	10.420	(6.971)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		513	(2.640)	784	(231)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(3.863)	(3.121)	(1.390)	(3.676)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		15.529	11.969	15.223	10.863
Καταβληθέντες τόκοι		(833)	(2.360)	(211)	(2.277)
Κατεβλήθεισ φόρος εισοδήματος		(3.211)	(2.124)	(3.159)	(549)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		11.485	7.485	11.853	8.037
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές ακινήτων επένδυσης		(1.200)	(4.062)	(1.200)	(4.062)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(940)	(3.238)	(47)	(77)
Πωλήσεις ακινήτων επένδυσης	5	3.950	12.640	3.950	12.640
Τόκοι εισπραχθέντες		2.569	5.409	2.533	5.046
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		4.379	10.749	5.236	13.547
Ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες					
Αγορές ιδίων μετοχών	9	(843)	(1.205)	(843)	(1.205)
Αναληφθέντα δάνεια		-	2.200	-	-
Αποπληρωμές δανείων		(2.209)	(1.135)	(1.098)	(870)
Μερίσματα πληρωθέντα	13	(24.403)	(22.570)	(24.403)	(22.570)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες		(27.455)	(22.710)	(26.344)	(24.645)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου					
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		(11.591)	(4.476)	(9.255)	(3.061)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		166.848	204.142	159.288	199.962
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(228)	412	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	8	155.029	200.078	150.033	196.901

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 στο Μαρούσι, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στη Λεωφόρο Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι (ΑΡ.Μ.Α.Ε. 365/06/Β/86/2), Ελλάδα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 18 (30/06/2009: 16)

Οι παρούσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις (εφεξής οι οικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Ιουλίου 2010.

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

Η παρούσα οικονομική έκθεση έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34, 'Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις' και πρέπει να εξετάζετε σε συνάρτηση με την δημοσιευμένη ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009. Τα συγκριτικά στοιχεία, όπου κρίθηκε αναγκαίο, έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση που υιοθέτησε ο Όμιλος για την παρούσα περίοδο.

3 Βασικές Λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2010 είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009.

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

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική περίοδο / χρήση

ΔΠΧΑ 3 (Αναθεωρημένο) «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και ΔΛΠ 27 (Τροποποιημένο) «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»

Το αναθεωρημένο ΔΠΧΑ 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 εξοδολογία 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. Το τροποποιημένο πρότυπο μεταβάλλει το λογιστικό χειρισμό για τις ζημίες που πραγματοποιούνται από θυγατρική εταιρεία καθώς και της απώλειας του ελέγχου θυγατρικής. Επιπλέον, δίνεται η δυνατότητα επιλογής, σε κάθε συνένωση επιχειρήσεων, ο αποκτών να επιμετρά τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στον αποκτώμενο είτε στην εύλογη αξία είτε στο αναλογικό ποσοστό τους επί της μη ελέγχουσας συμμετοχής, των καθαρών

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων του αποκτώμενου. Ο Όμιλος εφαρμόζει αυτές τις αλλαγές από την 1η Ιανουαρίου 2010.

ΔΠΧΑ 1 (Τροποποίηση) «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς» - πρόσθετες απαλλαγές

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει επιπρόσθετες επεξηγήσεις για τις εταιρείες που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ αναφορικά με την χρήση του τεκμαιρόμενου κόστους στα περιουσιακά στοιχεία πετρελαίου και αερίου, τον καθορισμό για το κατά πόσο κάποια συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση και τις υποχρεώσεις παροπλισμού οι οποίες περιλαμβάνονται στο κόστος των ενσώματων παγίων. Η συγκεκριμένη τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καθώς ο όμιλος έχει ήδη μεταβεί στα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών»

Σκοπός της τροποποίησης είναι να αποσαφηνίσει το πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 2 και το λογιστικό χειρισμό για τις αμοιβές που εξαρτώνται από την αξία της μετοχής και διακανονίζονται τοις μετρητοίς στις ενοποιημένες ή ατομικές οικονομικές καταστάσεις της οικονομικής οντότητας που λαμβάνει αγαθά ή υπηρεσίες, όταν η οικονομική οντότητα δεν έχει καμία υποχρέωση να εξοφλήσει τις αμοιβές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών. Η τροποποίηση αυτή δεν επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

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.

ΕΔΔΠΧΑ 12 - Συμφωνίες Παραχώρησης (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 30 Μαρτίου 2009)

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

ΕΔΔΠΧΑ 15 – Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται από 1 Ιανουαρίου 2010)

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.

ΕΔΔΠΧΑ 16 - Αντισταθμίσεις μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται από 1 Ιουλίου 2009)

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 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.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

ΕΔΔΠΧΑ 17 «Διανομή μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων στους μετόχους»

Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση στον λογιστικό χειρισμό των ακόλουθων μη αμοιβαίων (non-reciprocal) διανομών στοιχείων ενεργητικού από την οικονομική οντότητα στους μετόχους που ενεργούν υπό την ιδιότητά τους ως μέτοχοι : α) διανομές μη χρηματικών στοιχείων ενεργητικού και β) διανομές που δίνουν στους μετόχους την επιλογή απολαβής είτε μη χρηματικών στοιχείων ενεργητικού είτε μετρητών. Η διερμηνεία αυτή δεν επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΕΔΔΠΧΑ 18 «Μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από πελάτες» (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 31 Οκτώβρη 2009)

Η διερμηνεία διευκρινίζει τις απαιτήσεις των ΔΠΧΑ για τις συμφωνίες στις οποίες η οικονομική οντότητα λαμβάνει από έναν πελάτη ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο, το οποίο πρέπει στη συνέχεια να χρησιμοποιήσει για να παρέχει στον πελάτη τη συνεχή πρόσβαση σε αγαθά ή σε υπηρεσίες. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η οικονομική οντότητα λαμβάνει μετρητά από έναν πελάτη που πρέπει να χρησιμοποιηθούν μόνο για την απόκτηση ή την κατασκευή του ενσώματου περιουσιακού στοιχείου. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2009 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Ιούλιο 2009. Οι παρακάτω τροποποιήσεις ισχύουν για την τρέχουσα οικονομική περίοδο / χρήση. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών»

Η τροποποίηση επιβεβαιώνει ότι οι εισφορές μιας επιχείρησης για τη σύσταση μίας κοινοπραξίας και οι συναλλαγές κοινού ελέγχου εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 2.

ΔΠΧΑ 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες»

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει γνωστοποιήσεις που απαιτούνται όσον αφορά τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση ή τις διακοπείσες δραστηριότητες.

ΔΠΧΑ 8 «Κλάδοι Δραστηριοτήτων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις όσον αφορά την γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία του τομέα.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις ότι ο πιθανός διακανονισμός μιας υποχρέωσης με την έκδοση συμμετοχικών τίτλων δεν έχει σχέση με την κατάταξή της ως κυκλοφορούν ή μη κυκλοφορούν στοιχείο.

ΔΛΠ 7 «Καταστάσεις Ταμειακών Ροών»

Η τροποποίηση απαιτεί ότι μόνο οι δαπάνες που καταλήγουν σε ένα αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση της οικονομικής θέσης μπορούν να κατατάσσονται ως επενδυτικές δραστηριότητες.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις ως προς την κατάταξη των μισθώσεων γηπέδων και κτιρίων ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές μισθώσεις.

ΔΛΠ 18 «Έσοδα»

Η τροποποίηση παρέχει πρόσθετη καθοδήγηση σχετικά με τον καθορισμό ως προς το αν η οικονομική οντότητα ενεργεί ως πρακτορευόμενος/εντολέας ή πράκτορας.

ΔΛΠ 36 «Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η μεγαλύτερη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία πρέπει να επιμεριστεί η υπεραξία για τους σκοπούς του ελέγχου απομείωσης είναι ένας λειτουργικός τομέας όπως ορίζεται από την παράγραφο 5 του ΔΠΧΑ 8 (δηλαδή πριν από τη συγκέντρωση/άθροιση των τομέων).

ΔΛΠ 38 «Άλλα Περιουσιακά Στοιχεία»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν (α) τις απαιτήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3 (αναθεωρημένο) όσον αφορά το λογιστικό χειρισμό των άυλων περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων και (β) την περιγραφή των μεθόδων αποτίμησης που χρησιμοποιούνται ευρέως από τις οικονομικές οντότητες κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των άυλων περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων και δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές.

ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση»

Οι τροποποιήσεις αφορούν (α) διευκρινίσεις σχετικά με την αντιμετώπιση των κυρώσεων/προστίμων από προπληρωμή δανείων ως παράγωγα στενά συνδεδεμένα με το κύριο συμβόλαιο, (β) το πεδίο απαλλαγής για τις συμβάσεις συνένωσης επιχειρήσεων και (γ) διευκρινίσεις ότι τα κέρδη ή ζημιές από αντιστάθμιση ταμειακών ροών μιας προσδοκώμενης συναλλαγής πρέπει να επαναταξινομηθούν από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα στην περίοδο κατά την οποία η αντισταθμιζόμενη προσδοκώμενη ταμειακή ροή επηρεάζει τα αποτελέσματα.

ΕΔΔΠΧΑ 9 «Επανεκτίμηση των Ενσωματωμένων Παραγώγων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η ΕΔΔΠΧΑ 9 δεν ισχύει σε πιθανή επανεκτίμηση, κατά την ημερομηνία της απόκτησης, των ενσωματωμένων παραγώγων σε συμβόλαια που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων που αφορά οικονομικές οντότητες που τελούν υπό κοινό έλεγχο.

ΕΔΔΠΧΑ 16 «Αντιστάθμιση μιας Καθαρής Επένδυσης σε Εκμετάλλευση στο Εξωτερικό»

Η τροποποίηση αναφέρει ότι, σε αντιστάθμιση μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό, κατάλληλα μέσα αντιστάθμισης μπορεί να κατέχονται από οποιαδήποτε οικονομική οντότητα εντός του ομίλου, συμπεριλαμβανομένης της ίδιας εκμετάλλευσης στο εξωτερικό, εφόσον πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από 1 Ιανουαρίου 2011

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί το πρώτο μέρος της πρώτης φάσης στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39. Το ΣΔΛΠ σκοπεύει να επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 κατά τη διάρκεια του 2010 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων, την απομείωση της αξίας, και τη λογιστική αντιστάθμισης. Το ΔΠΧΑ 9 ορίζει ότι όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους συν, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν είναι στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, συγκεκριμένα κόστη συναλλαγών. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων γίνεται είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε στην εύλογη αξία και εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Το ΔΠΧΑ 9 απαγορεύει επαναταξινομήσεις, εκτός από σπάνιες περιπτώσεις που το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας αλλάζει, και στην προκειμένη περίπτωση η οικονομική οντότητα απαιτείται να επαναταξινομήσει μελλοντικά τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Σύμφωνα με τις αρχές του ΔΠΧΑ 9, όλες οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους πρέπει να επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Εντούτοις, η διοίκηση έχει την επιλογή να παρουσιάζει στα λοιπά συνολικά έσοδα τα πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές εύλογης αξίας συμμετοχικών τίτλων που δεν κατέχονται προς εμπορική εκμετάλλευση. Αυτός ο προσδιορισμός γίνεται κατά την αρχική αναγνώριση για κάθε ένα χρηματοοικονομικό μέσο ξεχωριστά και δεν μπορεί να αλλάξει. Τα κέρδη και οι ζημιές εύλογης αξίας δεν μεταφέρονται στα αποτελέσματα μεταγενέστερα, ενώ τα έσοδα από μερίσματα θα συνεχίσουν να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Το ΔΠΧΑ 9 καταργεί την εξαίρεση της επιμέτρησης σε κόστος για τις μη εισηγμένες μετοχές και τα παράγωγα σε μη εισηγμένες μετοχές, αλλά παρέχει καθοδήγηση για το πότε το κόστος μπορεί να είναι αντιπροσωπευτική εκτίμηση της εύλογης αξίας. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, ο Όμιλος θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2013.

ΔΑΠ 24 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2011)

Η παρούσα τροποποίηση επιχειρεί να μειώσει τις γνωστοποιήσεις των συναλλαγών ανάμεσα σε συνδεδεμένα μέρη δημοσίου (government-related entities) και να αποσαφηνίσει την έννοια του συνδεδεμένου μέρους. Συγκεκριμένα, καταργείται η υποχρέωση των συνδεδεμένων μερών δημοσίου να γνωστοποιήσουν τις λεπτομέρειες όλων των συναλλαγών με το δημόσιο και με άλλα συνδεδεμένα μέρη δημοσίου, αποσαφηνίζει και απλοποιεί τον ορισμό του συνδεδεμένου μέρους και επιβάλλει την γνωστοποίηση όχι μόνο των σχέσεων, των συναλλαγών και των υπολοίπων ανάμεσα στα συνδεδεμένα μέρη αλλά και των δεσμεύσεων τόσο στις ατομικές όσο και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτές τις αλλαγές από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΑΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Φεβρουαρίου 2010)

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

ΔΠΧΑ 1 (Τροποποίηση) «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς» - γνωστοποιήσεις για χρηματοοικονομικά μέσα (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2010)

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει για τις εταιρείες που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ τις ίδιες διατάξεις μετάβασης που περιλαμβάνονται στην τροποποίηση του ΔΠΧΑ 7 σχετικά με τη συγκριτική πληροφόρηση που αφορά τις γνωστοποιήσεις της νέας ιεράρχησης τριών επιπέδων εύλογης αξίας. Η συγκεκριμένη τροποποίηση δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καθώς ο όμιλος έχει ήδη μεταβεί στα ΔΠΧΑ.

ΕΔΔΠΧΑ 19 «Διαγραφή Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων με συμμετοχικούς τίτλους» (εφαρμόζεται για

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2010)

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

ΕΛΔΠΧΑ 14 (Τροποποίηση) «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 Ιανουαρίου 2011)

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

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2010 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2010. Οι παρακάτω τροποποιήσεις, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2011. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς»

Οι τροποποιήσεις αφορούν: (α) πρόσθετες γνωστοποιήσεις αν μία οικονομική οντότητα αλλάζει τις λογιστικές της πολιτικές ή την εφαρμογή των απαλλαγών του ΔΠΧΑ 1 αφού έχει ήδη δημοσιεύσει ενδιάμεσες οικονομικές πληροφορίες σύμφωνα με το ΔΛΠ 34, (β) απαλλαγές όταν η βάση αναπροσαρμογής χρησιμοποιείται ως «τεκμαιρόμενο κόστος», και (γ) απαλλαγές για τις οικονομικές οντότητες που υπόκεινται σε ειδική ρύθμιση να χρησιμοποιήσουν ως «τεκμαιρόμενο κόστος» για τις ενσώματες ακινητοποιήσεις ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία τις λογιστικές αξίες σύμφωνα με τις προηγούμενες ΓΠΛΑ οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»

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

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

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

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»

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

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά»

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

4 Πληροφόρηση κατά τομέα

α) Πρωτεύον τύπος πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς

Για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2010 :

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτη Χρήση	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	11.199	2.316	4.631	3.393	21.539
Έσοδα κοινοχρήστων	490	-	22	-	512
Κέρδος από πώληση	-	-	-	240	240
Σύνολο	11.689	2.316	4.653	3.633	22.291

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Κέρδη/(ζημιές) σχετιζόμενες με επενδύσεις σε ακίνητα

(10.276)	(1.318)	(3.167)	(4.066)	(18.827)
(988)	(75)	(192)	(172)	(1.427)
(297)	(57)	(118)	(92)	(564)
(831)	(39)	(152)	(40)	(1.062)
(703)	827	1.024	(737)	411

Συμφωνία ζημιών περιόδου

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Έσοδα από τόκους

Λοιπά έξοδα

Λοιπά έσοδα

Φόρος εισοδήματος

Καθαρές ζημιές Περιόδου

411
2.798
(1.448)
29
(5.104)
(3.314)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009 :

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	10.895	2.282	2.814	3.909	19.900
Έσοδα κοινοχρήστων	447	-	11	-	458
Κέρδος από πώληση	720	-	-	-	720
Σύνολο	12.062	2.282	2.825	3.909	21.078

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων
σε ακίνητα σε εύλογη αξία

4.847 1.361 (1.102) 786 5.892

Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με
επενδύσεις σε ακίνητα

(913) (143) (109) (175) (1.340)

Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών
Χρηματοοικονομικά έξοδα

(287) (74) (70) (115) (546)
(1.793) (28) (207) (96) (2.124)

**Κέρδη/(ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις
σε ακίνητα**

13.916 3.398 1.337 4.309 22.960

Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

22.960

Έσοδα από τόκους

5.410

Λοιπά έξοδα

(1.483)

Λοιπά έσοδα

510

Φόρος εισοδήματος

(1.468)

Καθαρά κέρδη περιόδου

25.929

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2010:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	5.751	1.159	2.325	1.594	10.829
Έσοδα κοινοχρήστων	365	-	13	(20)	358
Κέρδος από πώληση	-	-	-	-	-
Σύνολο	6.116	1.159	2.338	1.574	11.187
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(10.276)	(1.318)	(3.167)	(4.066)	(18.827)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(619)	(17)	(131)	(104)	(871)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(150)	(5)	(75)	(49)	(279)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(506)	(24)	(77)	(23)	(630)
Ζημιές σχετιζόμενες με επενδύσεις σε ακίνητα	(5.435)	(205)	(1.112)	(2.668)	(9.420)
Συμφωνία ζημιών περιόδου					
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					(9.420)
Έσοδα από τόκους					1.613
Λοιπά έξοδα					(541)
Λοιπά έσοδα					14
Φόρος εισοδήματος					(4.799)
Καθαρές ζημιές Περιόδου					(13.133)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μεικτή Χρήση	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	5.358	1.141	1.384	1.913	9.796
Έσοδα κοινοχρήστων	305	-	9	(21)	294
Κέρδος από πώληση	680	-	-	-	680
Σύνολο	6.343	1.141	1.393	1.892	10.770
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.955	886	(1.005)	721	3.557
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(508)	(72)	1	(11)	(590)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(153)	(45)	(33)	(67)	(298)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(878)	(3)	(86)	(51)	(1.018)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	7.759	1.907	270	2.483	12.421
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου					
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					12.421
Έσοδα από τόκους					1.901
Λοιπά έξοδα					(932)
Λοιπά έσοδα					503
Φόρος εισοδήματος					(828)
Καθαρά κέρδη περιόδου					13.065

Η πληροφόρηση κατά τομέα για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2009 έχει αναμορφωθεί ώστε να ακολουθεί το ΔΠΧΑ 8 το οποίο από την 1 Ιανουαρίου 2009 αντικαθιστά το ΔΛΠ 14.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

5 Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος	
	30/06/2010	31/12/2009
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	669.000	578.289
Προσθήκες:		
- Αγορές ακινήτων επένδυσης	1.200	50.740
- Αγορές θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	37.060
- Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	618	7.912
Μεταφορά από ενσώματα πάγια εφαρμογής ΔΛΠ 40	-	3.017
Μεταφορά από ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία - ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	869
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία - ιδιοχρησιμοποιούμενο		(1.501)
-Κεφαλαιοποιημένα χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 10)	387	-
Πωλήσεις	(3.710)	(11.919)
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(18.827)	4.533
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	648.668	669.000

	Εταιρία	
	30/06/2010	31/12/2009
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	513.822	462.840
Προσθήκες:		
- Αγορές ακινήτων επένδυσης	1.200	50.740
- Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	47	302
Μεταφορά από ενσώματα πάγια εφαρμογής ΔΛΠ 40	-	3.017
Μεταφορά από ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία- ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	869
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία - ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	(1.501)
Πωλήσεις	(3.710)	(11.919)
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(10.420)	9.474
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	500.939	513.822

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών («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 23 Φεβρουαρίου 2010, η Εταιρεία, προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της, στην οδό Ίωνος Δραγούμη 22 στη Θεσσαλονίκη. Πρόκειται για πολυώροφη οικοδομή, που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και τρεις ορόφους, συνολικής επιφάνειας 1.166,99τμ. Το τίμημα της αγοραπωλησίας ανήλθε σε €3.950. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2009 ήταν €3.710. Από την πώληση αυτή η Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ πραγματοποίησε κέρδος ύψους €240 το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου.

Την 30 Απριλίου 2010, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τμήματος του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7, στην Αθήνα. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε ισόγειο πλέον χώρων βοηθητικής χρήσης συνολικής επιφάνειας 385 τμ και 36 θέσεις στάθμευσης σε τρία υπόγεια επίπεδα. Το τίμημα της αγοράς

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

ανήλθε σε €1.214 (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 14) . Σύμφωνα με εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ) η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε €1.300.

6 Συμμετοχή σε θυγατρικές

	<u>Έδρα</u>	<u>% συμμετοχής</u>	Συμμέτοχη Σε θυγατρικές		Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
			30/06/2010	31/12/2009	
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	18.339	18.339	2007-2009
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.805	11.805	2006-2009
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	2007-2009
Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε	Ελλάδα	100%	3.917	3.917	2007-2009
Sefenco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2009
Τάυρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.	Ελλάδα	99,99%	9.674	9.660	2007-2009
			69.782	69.768	

Κατά την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2010 η εταιρεία δεν προχώρησε σε νέες αποκτήσεις θυγατρικών.

7 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009
Εμπορικές απαιτήσεις	560	1.590	706	1.071
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 16)	950	334	3.519	3.918
Λοιπές απαιτήσεις	3.190	3.289	2.193	2.213
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.700	5.213	6.418	7.202

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη την 30 Ιουνίου 2010 κυρίως περιλαμβάνουν δάνεια μετόχων ύψους €2.613 και €911 πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού, Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A. Οι Εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου συμπεριλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €775 των οποίων ποσό €100 σχηματίστηκε την τρέχουσα περίοδο.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009
Ταμείο	3	2	-	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	155.026	166.846	150.033	159.287
	155.029	166.848	150.033	159.288

9 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 2009	61.000	129.930	466.749	596.679
Αγορές ιδίων μετοχών	(173)	(369)	(836)	(1.205)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2009	60.827	129.561	465.913	595.474
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2010	60.652	129.188	464.914	594.102
Αγορές ιδίων μετοχών	(134)	(286)	(557)	(843)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2010	60.518	128.902	464.357	593.259

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 61.000 χιλιάδες (30 Ιουνίου 2009 – 61.000 χιλιάδες) με ονομαστική αξία €2,13 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών (κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης»). Οι μετοχές της Εταιρίας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Η Εταιρία εντός του πρώτου εξαμήνου του 2010 προέβη σε αγορά 134.274 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €843 με μέση τιμή κτήσης €6,28 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16 Μαρτίου 2009, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 παρ. 5 έως 13 και επόμενα του Κ.Ν. 2190/1920, πριν την τροποποίησή του από το Ν.3604/2007. Στις 30 Ιουνίου 2010 η Εταιρία κατείχε 482.634 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €3.420 με μέση τιμή κτήσης €7,09 ανά μετοχή.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

10 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.

Η κίνηση στα δάνεια αναλύεται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	76.004	76.982	-	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	19.311	20.463	19.311	20.463
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Δανείων	95.315	97.445	19.311	20.463
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	1.680	1.814	-	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	2.257	2.202	2.257	2.202
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Δανείων	3.937	4.016	2.257	2.202
Σύνολο Δανείων	99.252	101.461	21.568	22.665

Βάση του ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού» ο Όμιλος κατά την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2010 έχει κεφαλαιοποίηση χρηματοοικονομικά έξοδα ύψους 387 τα οποία σχετίζονται με το υπό κατασκευή ακίνητο της Εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» και το οποίο τέθηκε σε λειτουργία την 01 Ιουνίου 2010.

11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009
Προμηθευτές	412	3.769	239	423
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	5.603	6.181	3.747	5.023
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 16)	2.342	2.374	2.271	2.112
	8.357	12.324	6.257	7.558

Η Εταιρεία κατά την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2010 έχει λάβει εγγυήσεις μισθωμάτων ύψους €3.102.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

12 Φόρος Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
Τρέχων φόρος	804	1.468	732	1.468
Έκτακτη Εισφορά	4.375	-	4.375	-
Εκπτώση φορου λόγω εφάπαξ καταβολής	(75)	-	(75)	-
	5.104	1.468	5.032	1.468

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) προσαναζομένου 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. Ο φόρος εισοδήματος περιόδου για τον όμιλο και την εταιρία ανέρχεται σε €5.104 και € 5.032, αντίστοιχα. Επιπρόσθετα η εταιρεία αναγνώρισε στα αποτελέσματα της περιόδου ποσό Ευρώ 4.375 από την επιβολή έκτακτης εισφοράς στα κέρδη που σημείωσαν οι επιχειρήσεις το 2009 βάση του Νομού 3845/2010.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικών συντελεστών 10% (Σερβία) και 16% (Ρουμανία), που ισχύουν στη κάθε χώρα, αντίστοιχα. Για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2010, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

13 Μερίσματα ανά Μετοχή

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

Την 22 Μαρτίου 2010, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2009 ύψους €33.550 συμπεριλαμβανομένου και προμερίσματος που πληρώθηκε το Δεκέμβριο του 2009 ύψους €9.147. Κατά την 30 Ιουνίου 2010 το συνολικό ύψος του πληρωθέντος στους μετόχους μέρισμα ανήλθε σε € 33.550.

14 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.

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/6/2010	30/6/2009	30/6/2010	30/6/2009
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	(3.314)	25.929	(13.133)	13.065
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	60.594	60.946	60.628	60.895
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	(0,05)	0,43	(0,22)	0,21

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.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

15 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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

16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 55,54% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. 14,76% του μετοχικού κεφαλαίου κατέχεται από τη Lamda Development A.E. (μία εταιρεία που ελέγχεται από την οικογένεια Λάτση). Σύμφωνα με ενημέρωση του Ομίλου EFG στις 11 Αυγούστου 2009, έπειτα από αναδιάρθρωση που έλαβε χώρα στις 6 Αυγούστου 2009 στον εν λόγω Όμιλο, η Private Financial Holdings Limited (PFH) έγινε η απώτερη μητρική εταιρεία της Τράπεζας, κατέχοντας το 44,81% του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας μέσω των ελεγχόμενων κατά 100% θυγατρικών της εταιρειών.

Τόσο πριν όσο και μετά την αναδιάρθρωση του Ομίλου EFG, τα δικαιώματα ψήφου της απώτερης μητρικής εταιρείας (δηλαδή της EFG Bank European Financial Group ή της Private Financial Holdings Limited αντίστοιχα) κατέχονται άμεσα και/ή έμμεσα από μέλη της οικογένειας Λάτση.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

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

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
Έσοδα από ενοίκια				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	5.549	5.733	2.832	2.815
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	2.393	3.245	1.002	1.959
	7.942	8.978	3.834	4.774

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

Όμιλος

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	(564)	(546)	(279)	(298)
Εκτιμήσεις και μεσιτείες				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	-	(297)	-	(198)
	(564)	(843)	(279)	(496)

Εταιρεία

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	(439)	(398)	(224)	(197)
Εκτιμήσεις και μεσιτείες				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	-	(297)	-	(198)
	(439)	(695)	(224)	(395)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

Όμιλος

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2010	30/6/2009	30/06/2010	30/6/2009
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	(237)	(29)	(125)	(4)
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	(39)	(95)	(22)	(46)
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxemburg)	(332)	(851)	(216)	(375)
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A)	-	(201)	-	(81)
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(204)	(541)	(110)	(222)
	(812)	(1.717)	(473)	(728)

Εταιρεία

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2010	30/6/2009	30/06/2010	30/6/2009
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(204)	(541)	(110)	(222)
	(204)	(541)	(110)	(222)

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

Όμιλος

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	2.086	4.418	1.116	1.564
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	22	17	20	3
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxemburg)	-	2	-	2
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A)	14	12	9	12
	2.122	4.449	1.145	1.581

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Εταιρεία

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	2.086	4.418	1.116	1.564
	2.086	4.418	1.116	1.564

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

Όμιλος

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	-	(800)	-	(800)
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	-	(390)	-	(390)
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Private Bank Luxemburg SA)	(1.108)	4.000	(698)	2.276
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(987)	(910)	(493)	(463)
	(2.095)	1.900	(1.191)	623

Εταιρεία

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(987)	(910)	(493)	(463)
	(987)	(910)	(493)	(463)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	Εξάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/6/2010	30/6/2009	30/6/2010	30/6/2009
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	236	284	117	142

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	6	-	6	-
Θυγατρικές	-	-	3.149	3.673
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	944	334	364	245
	950	334	3.519	3.918
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.601	1.577	1.601	1.577
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	741	797	670	535
	2.342	2.374	2.271	2.112
Δάνεια που περιλαμβάνουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.700	1.700	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	-	267	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	3.830	3.830	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg SA)	35.232	35.652	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	19.148	20.148	19.162	20.148
	59.910	61.597	19.162	20.148
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	14.560	61.452	13.894	60.969
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	1.253	1.806	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	1.551	1.202	-	-
	17.364	64.460	13.894	60.696

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

η) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

17 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Την 21 Ιουλίου 2010 εγκρίθηκε από το Υπουργείο Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας η συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας «Καλαμπόκης Τουρς και Κάργκο Ανώνυμη Εταιρεία» από την «Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία».

Την 23 Ιουλίου 2010 η Εταιρεία, προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της, στην Πλατεία Δημοκρατίας 9 στο Αγρίνιο. Το τίμημα της αγοραπωλησίας ανήλθε σε €900. Από την πώληση αυτή η Εταιρεία πραγματοποίησε κέρδος ύψους €617. Από το ποσό αυτό τα €585 έχουν ήδη συμπεριληφθεί στα αποτελέσματα της εταιρείας, μέσω της αναπροσαρμογής στην εύλογη αξία, και το ποσό των €33 θα εμφανισθεί στα αποτελέσματα του γ' τριμήνου του 2010.

Eurobank Properties A.E.E.A.Π.

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

Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 1 Ιανουαρίου 2010 έως 30 Ιουνίου 2010 (δημοσιεύσιμα βάσει της Απ. 4/507/28.04.2009 του Δ.Σ. της Ε.Κ.)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από την Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2010, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Eurobank Properties A.E.E.A.Π. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την εταιρία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της εταιρίας, όπου αναρτώνται η Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2010.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	
Αρμόδια Αρχή	Υπουργείο Ανάπτυξης, Γενική Γραμματεία Επιχειρήσεων
Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:	Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, ΤΚ 15124
Κύρια Δραστηριότητα:	Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων Περιουσιας
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών:	365/06/Β/86/2
Αριθμός Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς:	11/352/21.9.2005
Ημερομηνία έγκρισης των έτησιων οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν συνοπτικά στοιχεία):	28/07/2010
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής:	Μάριος Ψάλτης
Ελεγκτική Εταιρεία:	PricewaterhouseCoopers S.A.
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:	Με σύμφωνη γνώμη
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:	http://www.eurobankproperties.gr

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:	Νικόλαος Α. Μπέρτσος Οδυσσεύς Αθανασίου Νικόλαος Γαλήτας Γεώργιος Χρυσικός Γεώργιος Κατσιμητής Βασίλειος Βασιλειάδης	Πρόεδρος- Εκτελεστικό Μέλος Αντιπρόεδρος-Μη Εκτελεστικό Μέλος Αντιπρόεδρος Β'-Μη Εκτελεστικό Μέλος Εκτελεστικό Μέλος Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος
--	---	---

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΝ 30ΗΣ ΙΟΥΝΙΟΥ 2010

Εταιρεία		Ομίλος
30.06.2010	31.12.2009	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
500.939	513.822	648.668
1.726	1.732	1.734
-	-	-
69.782	69.768	-
-	-	335
-	-	691
-	-	-
572.447	585.322	651.420
706	1.071	560
5.712	6.131	4.410
150.033	159.288	155.029
156.451	166.490	159.729
728.898	751.812	811.149

Εταιρεία		Ομίλος
30.06.2010	31.12.2009	
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
128.902	129.188	128.902
464.357	464.914	464.914
9.124	9.124	10.027
93.468	114.955	94.826
695.851	718.181	698.112

Εταιρεία		Ομίλος
30.06.2010	30.06.2009	
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
115	145	115
19.311	20.463	95.315
19.311	20.463	95.315
6.257	7.558	8.357
-	29	-
-	-	-
5.107	3.234	5.313
2.257	2.202	3.937
13.621	13.023	17.607
33.047	33.631	113.037
728.898	751.812	811.149

Εταιρεία		Ομίλος
30.06.2010	30.06.2009	
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ		
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ		
718.181	711.564	726.444
2.916	25.594	-3.086
-843	-1.205	-843
-24.403	-22.570	-24.403
695.851	713.383	698.112

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Εταιρεία		Ομίλος
1.1-30.06.2010	1.1-30.06.2009	
Λειτουργικές δραστηριότητες		
7.948	27.062	1.790
-	-	-
27	21	27
10.420	-6.971	18.827
-29	-504	-29
-	-	-228
-2.762	-5.379	-2.798
-	-	-
225	541	1.062

Εταιρεία		Ομίλος
1.1-30.06.2010	1.1-30.06.2009	
Επενδυτικές δραστηριότητες		
784	-231	513
-1.390	-3.676	-3.863
-211	-2.277	-833
-3.159	-549	-3.211
11.853	8.037	11.257

Εταιρεία		Ομίλος
1.1-30.06.2010	1.1-30.06.2009	
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
-47	-77	-940
-1.200	-4.062	-1.200
3.950	12.640	3.950
2.533	5.046	2.569
5.236	13.547	4.379

Εταιρεία		Ομίλος
1.1-30.06.2010	1.1-30.06.2009	
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)		
-9.255	-3.061	-11.819
159.288	199.962	166.848
150.033	196.901	155.029

Εταιρεία		Ομίλος
30.06.2010	30.06.2009	
Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες (ποσά σε χιλιάδες ευρώ):		
22.051	20.358	11.187
-18.827	5.892	-18.827
240	720	-
-2.112	-2.020	-1.172
1.352	24.950	-8.812
54	24.111	-9.317
1.790	27.397	-8.334
-3.314	25.929	-13.133

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Εταιρεία		Ομίλος
1.1-30.06.2010	1.1-30.06.2009	
Εσοδα μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων		
16.627	16.135	8.854
-10.420	6.971	3.690
240	720	680
-1.023	-1.265	-648
6.424	22.561	11.829
5.411	22.224	11.886
7.948	27.062	13.553
2.916	25.594	12.705

- Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2007. Για λεπτομερή αναφορά, βλ. έλευσε Σημείωση 12 επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Ενοποιημένης και Εταιρικής Οικονομικής Έκθεσης για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2010.
- Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. (με έδρα στην Ελλάδα), που συμμετέχει άμεσα στο κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 55,54%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενσωματώθηκαν σε αυτές της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.
- Δεν υπάρχουν εμπόγματα βάρη επί των παγίων στοιχείων της Εταιρείας. Έχει εγγραφεί προμείωση ύψους €11.839 υπέρ της Bancpost SA επί ακινήτων της εταιρείας Eliade Tower S.A. (εταιρεία του Ομίλου), που βρίσκεται στην 18 Mircea Eliade Street, sector 1, Βουκουρέστι, Ρουμανία. Έχει εγγραφεί προμείωση ύψους €3.810 υπέρ της Eurobank EFG Savings Bank a.d. επί ακινήτων της εταιρείας Reco Real Property A.D. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στην 7-9 Terazije Street, Βελιγράδι, Σερβία. Επίσης έχει εγγραφεί προμείωση ύψους €9.497 υπέρ της Banca Romaneasca επί ακινήτων της εταιρείας Retail Development SA (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Ιάσιο της Ρουμανίας. Έχει εγγραφεί προμείωση ύψους €27.073 υπέρ της EFG Private Bank Luxembourg επί ακινήτων της εταιρείας Seferco Development SA (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας. Τέλος έχει εγγραφεί προμείωση ύψους €27.315 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς επί ακινήτων της εταιρείας Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη ΑΕ (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στην Αθήνα στην Ελλάδα.
- 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 ανελέγκτες φορολογικά χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στριζόμενη 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. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις. Πέρα από αυτά δεν υπάρχουν άλλες επίδικες ή υπό διαπίστωση διαφορές της Εταιρείας, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων.
- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 181/30/06/2009:16).
- Κατά την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2010 η εταιρεία έχει διενεργήσει αμειωμένη πρόβλεψη για αμειωμένες ή υπο διαπίστωση διαφορές που ενδεχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργίας της εταιρείας και του ομίλου ποσού €0, β) ανελέγκτες φορολογικά χρήσεις ποσού €0 και γ) λοιπές προβλέψεις ποσού € 775.
- Οι συναλλαγές του Ομίλου με ουδετερότητα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €10.064 β) Έξοδα €1.376, γ) Απαιτήσεις €18.314 δ) Υποχρεώσεις €62.252 Οι συναλλαγές της Εταιρείας με ουδετερότητα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €7.635, β) Έξοδα €643 γ) Απαιτήσεις € 17.413, δ) Υποχρεώσεις €21.433. Οι συναλλαγές και οι ομοιότητες του Ομίλου και της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης έχουν ως εξής: α) Συναλλαγές και ομοιότητες διευθυντικών στελεχών και μελών διοίκησης €236, β) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης €0 και γ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης €0.
- Τα λοιπά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους ποσού € 228 χιλ. αφορούν συναλλαγματικές διαφορές.
- Στη λήξη της τρέχουσας περιόδου, η Εταιρεία κατέχει συνολικά 482.634 ίδιες μετοχές, συνολικής αξίας €3.420, με μέση τιμή κτήσης € 7,09. (Σημείωση 9).

Εταιρεία		Ομίλος
1.1-30.06.2010	1.1-30.06.2009	
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)		
0,0481	0,4199	-0,0938
5,438	22,245	-2,412
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων		
81	24,132	-9,302

Μαρούσι, 28 Ιουλίου 2010			
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Γενικός Διευθυντής Μέλος Δ.Σ.	Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου
Νικόλαος Α. Μπέρτσος Α.Δ.Τ. Π 070963	Γεώργιος Χρυσικός Α.Δ.Τ. Ν 161578	Στυλιανός Προμπονάς Α.Δ.Τ. Σ 722634	Ευάγγελος Τέντες ΑΡ. ΑΔ. Α' ΤΑΞΗΣ 064953

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

ΑΡ.Μ.Α.Ε. 365/06/Β/86/2

ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/352/21.9.2005

ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, ΤΚ 15124

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με την από 20.12.2007 απόφαση του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρείας και με αναλογία τρεις νέες μετοχές για κάθε 2 παλαιές, όπου έγινε βάση των αποφάσεων των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων που πραγματοποιήθηκαν στις 3.09.2007 και τις 15.10.2007, αντίστοιχα, αντίληφθηκαν κεφάλαια συνολικού ποσού €322.745 χιλ. (συνολικά ποσού €329.400 χιλ. μείον τα έξοδα έκδοσης ύψους €6.655 χιλ.). Από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου εκδόθηκαν 36.600.000 κοινές μετοχές με τιμή εκδόσεως €9 έκαστη, οι οποίες εισήχθησαν για διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. στις 24.12.2007. Η πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έγινε στις 13.12.2007. Τα αντίληφθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Ενημερωτικό Δελτίο μέχρι **30.06.2010**, ως ακολούθως:

Ποσό σε χιλ. €	ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ					Σύνολο Διάθεσης 30/06/2010	Υπόλοιπο προς Διάθεση
	ΑΝΤΙΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
	Β' Εξάμηνο 2007	2007	2008	2009	Α' Εξάμηνο 2010		
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο Επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκοπό	322.745	52.312	45.208	50.647	1.214	149.381	130.224
Επιστροφή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.»		-	-	-425	-	-425	
Αποπληρωμή δανείων		30.000	13.565	-	-	43.565	
Σύνολο	322.745	82.312	58.773	50.222	1.214	192.521	130.224

Σημειώσεις:

- Το τελικό ποσό των καθαρών εσόδων της έκδοσης ανήλθε σε €322.745 χιλ. Το ποσό αυτό υπερβαίνει αυτό το δηλωθέντος στο Ενημερωτικό Δελτίο Ποσού κατά €646 χιλ. λόγω μειωμένων εξόδων έκδοσης, τα οποία ανήλθαν σε €6.655 χιλ.
- Στις 28 Δεκεμβρίου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου επένδυσης στο Κίεβο έναντι συνολικού τιμήματος €5.503 χιλ. Σύμφωνα με το προσύμφωνο, η Εταιρεία κατέβαλε το 2007 προκαταβολή ύψους €682 χιλ. Στις 15 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή του οριστικού συμβολαίου και κατέβαλε ποσό ύψους €5.069 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €245), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντίληφθέντα κεφάλαια. Στις 18 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση 2 ακινήτων με χρήση καταστήματος επί της Λεωφόρου Κηφισίας από την εταιρεία Pasa Development S.A., έναντι συνολικού τιμήματος €16.272 χιλ, συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €257 χιλ. (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντίληφθέντα κεφάλαια). Στις 15 Απριλίου 2008, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου στα Τρίκαλα έναντι συνολικού τιμήματος €3.203 (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €53 χιλ.), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντίληφθέντα κεφάλαια.
- Στις 8 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας διαχείρισης & εκμετάλλευσης ακινήτων με την επωνυμία «Καθαρόπικης Τουρς & Κάργκο Α.Ε.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Δήμο Σχηματισμού του Νομού Βιωτίας, έναντι τιμήματος €5.350 χιλ.. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €3.917, συμφωνηθέν τίμημα μείον υποχρεώσεις και δάνεια (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντίληφθέντα 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, συμφωνηθέν τίμημα μείον υποχρεώσεις και δάνεια (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντίληφθέντα κεφάλαια). Επίσης, στις 8 Αυγούστου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση 99,99% του μετοχικού κεφαλαίου ρουμανικής εταιρείας, η οποία θα κατέχει κτίριο γραφείων στο Βουκουρέστι. Η εταιρεία στις 25 Φεβρουαρίου 2008 κατέβαλε προκαταβολή ύψους €2.263, η οποία χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντίληφθέντα κεφάλαια. Ποσό ύψους € 116 χιλ. αφορά σε έξοδα κτήσεως ακινήτων (δικηγορικά, συμβολαιογραφικά, κλπ) που απέκτησε η Εταιρεία με τα αντίληφθέντα κεφάλαια κατά τη διάρκεια της χρήσης 2007. Τέλος, στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση ακινήτου και κατέβαλε ποσό €13.565 χιλ., το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντίληφθέντα κεφάλαια. Για την μεταβίβαση του ακινήτου στην εταιρεία πρόκειτο να εξοδα (συμβολαιογραφικά, δικηγορικά, κ.λπ.) ύψους €216 χιλ. τα οποία χρηματοδοτήθηκαν από τα αδιάθετα αντίληφθέντα κεφάλαια.
- Στις 7 Μαΐου 2008 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» από την Dimand Α.Ε. Με το προσύμφωνο απόκτησης των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» συμφωνήθηκε να καταβληθεί προκαταβολή €10.000 χιλ η οποία καταβλήθηκε την 1 Ιουλίου 2008. Το συνολικό τίμημα (συμπεριλαμβανομένων της προκαταβολής) έχει συμφωνηθεί στα €50.350 για την περίπτωση που η υπό απόκτηση εταιρεία δεν θα έχει οφειλές και άλλες υποχρεώσεις προς τρίτους.
- Στις 2 Φεβρουαρίου 2009, η Εταιρεία σύναψε συμβόλαιο αγοράς από την ICAP Group Ανώνυμη Εταιρεία – Επιχειρηματική Πληροφόρηση, Σύμβουλοι Διοίκησης και Υπηρεσίες προς Επιχειρήσεις κτιρίου γραφείων που βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7. Το κτίριο αποτελείται από γραφειακούς χώρους επιφανείας 1.281,5τ.μ. και βοηθητικούς χώρους επιφανείας 238,03τ.μ. Το συνολικό τίμημα για την αγορά του ακινήτου ανήλθε σε € 4.000 χιλ έναντι εκτιμηθείσας αξίας η οποία προσδιορίστηκε στη σχετική έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών ανήλθε περίπου σε € 4.034 χιλ.
- Στις 29 Σεπτεμβρίου 2009, προχώρησε στην αγορά τριών καταστημάτων τεχνικού και οικιακού εξοπλισμού, μισθωμένα στην Praktiker Hellas θυγατρική της πολυεθνικής γερμανικής αλυσίδας Praktiker AG. Το τίμημα για την απόκτηση των τριών ακινήτων ανέρχεται στα €46.647 εκ και καταβλήθηκε από τα κεφάλαια που αντίληφθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 647).
- Στις 29 Δεκεμβρίου 2009 η Εταιρεία προχώρησε στην ολοκλήρωση της εξαγοράς του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.», ιδιοκτήτριας ενός ακινήτου. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» ανήλθε στο ποσό των € 9,6 εκ. Οι καθαρές υποχρεώσεις της εταιρείας ανέρχονται σε € 27,4 εκ. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), πεκτιμθείσα αξία του ακινήτου ανέρχεται στα € 39,1 εκ. Ποσό € 425 επιστράφηκε στην Εταιρεία από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.».
- Στις 30 Απριλίου 2010 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τμήματος του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7, στην Αθήνα. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε ισόγειο πλῆον χώρων βοηθητικής χρήσης συνολικής επιφανείας 385 τμ και 36 θέσεις στάθμευσης σε τρία υπόγεια επίπεδα. Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε 1,214 εκ ευρώ (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 14). Σύμφωνα με εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ) η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 1,300 εκ ευρώ.
- Το υπόλοιπο προς διάθεση ύψους €130.224 χιλ. έχει τοποθετηθεί προσωρινά σε βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (προθεσμιακές καταθέσεις) όπως αναφέρεται στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2010.

Μαρούσι, 28 Ιουλίου 2010

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Α. ΜΠΕΡΤΣΟΣ
Α.Δ.Τ. Π 070963ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΡΥΣΙΚΟΣ
Α.Δ.Τ. Ν 161578ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΠΡΟΜΠΟΝΑΣ
Α.Δ.Τ. Σ 722634**Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της****«Έκθεσης Διάθεσης Αντιληθέντων Κεφαλαίων»****Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**

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

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

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

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψη μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο. Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεών της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις που συντάξε η Εταιρεία για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2010 μέχρι 30 Ιουνίου 2010, για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση Επισκόπησης, με ημερομηνία 30 Ιουλίου 2010.

Χαλάνδρι, 30 Ιουλίου 2010

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

PRICEWATERHOUSECOOPERS
 Πρωτεύουσας Ελεγκτές Κοιτώντες
 Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
 Οριστικός Έλεγκτής Λογιστής
 Α. Κηφισίας 268 152 32 Χαλάνδρι
 ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Μάριος Ψάλλης
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081