



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2013 μέχρι 30^η Ιουνίου 2013

Βάση του άρθρου 5του Ν. 3556/30.04.2007

A. ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	3
B. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	4
Γ. ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	9
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	10
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	11
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	12
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ.....	13
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	14
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	15
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	16
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	17
2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ.....	17
3 ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	17
4 ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	20
5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	25
6 ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	26
7 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	26
8 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	26
9 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	27
10 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	27
11 ΔΑΝΕΙΑ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	28
12 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	29
13 ΦΟΡΟΙ.....	30
14 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	30
15 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	31
16 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	31
17 ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ.....	36

Δ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2013 ΕΩΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2013

Ε. ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ζ. ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

**ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
Για την Συνοπτική Ενδιάμεση Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για το εξάμηνο που έληξε 30
Ιουνίου 2013 (σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του ν. 3556/2007)**

Εξ όσων γνωρίζουμε δηλώνουμε ότι η Συνοπτική Ενδιάμεση Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2013 της Εταιρείας και του Ομίλου της «Eurobank Properties», 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 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.

Αθήνα, 30 Ιουλίου 2013

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Γεώργιος Κατσιμπρής

Πρόεδρος Δ.Σ.
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό
Μέλος Δ.Σ.

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «EUROBANK
PROPERTIES A.E.E.A.Π.» ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2013**

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 Ενδιάμεσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Καταστάσεις για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2013.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Το πρώτο εξάμηνο του 2013, ήταν μια ακόμη δύσκολη χρονική περίοδος με αβεβαιότητα για το σύνολο του Ευρωπαϊκού Νότου ως προς την εξυπηρέτηση του δημοσίου χρέους κάθε χώρας, τα προγράμματα δημοσιονομικής προσαρμογής και τις επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία. Στην Ελλάδα, λόγω συνεχιζόμενης ύφεσης, οι επιπτώσεις συνεχίστηκαν σε μικρότερη κατά κοινή ομολογία ένταση αλλά για άλλο ένα εξάμηνο με αρνητικό πρόσημο. Ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος μας εμφάνισε περαιτέρω κάμψη, με τις πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση ενοικίων να κορυφώνονται, ιδίως σε συνοικιακά εμπορικά ακίνητα, σε αποθηκευτικούς χώρους, και σε μη ανταγωνιστικά κτίρια γραφείων. Στην δύσκολη αυτή οικονομική συγκυρία, ο Όμιλος κατάφερε να διατηρήσει σε ικανοποιητικά επίπεδα την λειτουργική του κερδοφορία, παρά την αναμενόμενη πίεση στα έσοδα από ενοίκια, κυρίως επιτυχαίνοντας για άλλη μια φορά ορθή διαχείριση των διαθέσιμων και μείωση των λειτουργικών δαπανών. Η Εταιρεία παρέμεινε πιστή στην στρατηγική της διατηρώντας υψηλά τα επενδυτικά της standards και περιμένει τις κατάλληλες συνθήκες για να αξιοποιήσει την ρευστότητα της.

Το πρώτο εξάμηνο του 2013 χαρακτηρίστηκε από την πτωτική τάση στις αξίες των ακινήτων με αποτέλεσμα η αξία του χαρτοφυλακίου μας να είναι μικρότερη κατά €27.600. Η πτώση αυτή θεωρείται εύλογη δεδομένων των μακροοικονομικών προβλημάτων στην πραγματική οικονομία και στον κλάδο του real estate ειδικότερα όπως προαναφέραμε.

Την 30/06/2013 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 56 ακίνητα. Τα περισσότερα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας βρίσκονται στην Ελλάδα, 37 εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τα υπόλοιπα 12 βρίσκονται σε άλλες μεγάλες πόλεις της Ελλάδας και 1 οικοπέδο στην περιοχή των Σπάτων. Στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, η Εταιρεία κατέχει δύο (2) εμπορικά ακίνητα στην Σερβία, τρία (3) στην Ρουμανία και ένα (1) στην Ουκρανία.

Την 30^η Ιουνίου 2013, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε περίπου 335.223τ.μ. με εύλογη αξία €519.573 όπως αποτιμήθηκε από τις εκτιμητικές εταιρείες NAI Hellas και Savills.

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2013 ανέρχεται σε €19.048 έναντι €19.970 παρουσιάζοντας μείωση €922 ή 5%. Η μείωση οφείλεται κυρίως στα μειωμένα έσοδα από μισθώσεις λόγω της δυσμενούς οικονομικής συγκυρίας.

Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Οι ζημιές του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2013 ανήλθαν σε €27.600 έναντι ζημίας €46.124 της προηγούμενης περιόδου. Η πτώση αυτή οφείλεται κυρίως: α) στις πιέσεις που δέχονται τα μισθώματα των εμπορικών ακινήτων λόγω της παρατεταμένης ύφεσης της οικονομίας και β) λόγω του αυξημένου ρίσκου που διέπει τη χώρα, τα επιτόκια προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών που χρησιμοποιούν οι εκτιμητές στην αποτίμηση των ακινήτων αυξήθηκαν, με άμεση συνέπεια τη μείωση της παρούσας αξίας των ακινήτων.

Λειτουργικές Ζημιές: Οι λειτουργικές ζημιές του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2013 ανήλθαν σε €10.306 έναντι ζημιών €27.974 της προηγούμενης περιόδου. Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, προβλέψεων έναντι επισφαλών απαιτήσεων και λοιπών εσόδων, ανήλθαν σε ποσό €17.261 έναντι ποσού €18.367 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας μια μείωση ποσού €1.106 ή 6%. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην προαναφερθείσα πτωτική πορεία των ενοικίων, καθώς και στα αυξημένα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων βάσει στρατηγικής απόφασης της Εταιρείας για αναβάθμιση των κτιρίων της.

Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2013 ανήλθαν σε €4.038 έναντι €4.352 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας μια μείωση ποσού €314 ή 7%. Η μείωση αυτή αντικατοπτρίζει την σημαντική πτωτική πορεία των καταθετικών επιτοκίων.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2013 ανήλθαν σε €1.198 έναντι €1.798 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας μια μείωση ποσού €600 ή 33%. Η μείωση οφείλεται στα μειωμένα δανειακά κεφαλαία και στα μειωμένα επιτόκια Euribor.

Φόροι: Οι φόροι του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2013 ανήλθαν σε €1.381 έναντι €1.707 της αντίστοιχης περιόδου, παρουσιάζοντας μία μείωση ποσού €326 ή 19%. Η μείωση των φόρων οφείλεται στις μειωμένες χρεώσεις για το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών, κατόπιν διορθώσεων στις οποίες προέβη η ΔΕΗ επί των επιφανειών και των συντελεστών χρέωσης.

Καθαρές ζημιές μετά από φόρους: Συνέπεια των παραπάνω, οι καθαρές ζημιές μετά από φόρους για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2013 ανήλθαν σε €8.847 έναντι ζημιών €27.127 της προηγούμενης περιόδου.

Ίδιες μετοχές: Η Εταιρεία εντός του 2013 προέβη σε αγορά 3.000 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €16 με μέση τιμή κτήσης €5,15 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16ης Μαρτίου 2009, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν.3604/2007. Στις 30 Ιουνίου 2013 η Εταιρεία κατείχε 1.150.571 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.735 με μέση τιμή κτήσης €5,85 ανά μετοχή.

Στις 30 Ιουνίου 2012 η Εταιρεία κατείχε 1.068.840 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.361 με μέση τιμή κτήσης €5,99.

Η από 15 Μαρτίου 2012 Τακτική Γενική Συνέλευση παρέσχε εκ νέου άδεια ενός έτους για την αγορά ιδίων μετοχών. Κατά τη διάρκεια της χρονικής αυτής περιόδου, η Εταιρεία συνολικά προέβη στην αγορά μετοχών που αντιστοιχούν σε ποσοστό του 0,3% επί του συνόλου των μετοχών της με αποτέλεσμα οι ίδιες μετοχές που κατέχει να ανέρχονται σε 1,9% του μετοχικού κεφαλαίου.

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:

	30.06.2013	31.12.2012
Δείκτης Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	13,4x	7,9x
Δείκτης Μόχλευσης		
Υποχρεώσεις Προς Σύνολο Ενεργητικού (Debt to Total Assets)	10%	12%
Δάνεια προς επενδύσεις (LTV)	14%	15%
Αγορά		
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	€0,15	€0,30

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:

	30.06.2013	30.06.2012	Μεταβολή	%
Κεφάλαια από την λειτουργία (FFO)	18.767	19.039	(272)	(1%)

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα κατά την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2013.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα και στο σύνολο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η αβεβαιότητα ως προς τον χειρισμό της κρίσης σε παγκόσμιο επίπεδο, η έλλειψη τραπεζικής ρευστότητας, καθώς και οι πολιτικές εξελίξεις στην γεωγραφική μας περιοχή, έχουν επηρεάσει σημαντικά, και θα συνεχίσουν να επηρεάζουν, όχι μόνο τις εταιρείες ακινήτων αλλά και το σύνολο των εμπορικών δραστηριοτήτων. Βέβαια μετά την ανακεφαλαίωση του εγχώριου τραπεζικού συστήματος και την είσοδο ιδιωτικών κεφαλαίων στην οικονομία ευελπιστούμε ότι η ύφεση θα ανακοπεί προς το τέλος του έτους ή τουλάχιστον θα ελαχιστοποιηθεί. Η περίοδος που διανύουμε χρειάζεται υπομονή και επιλεκτικές τοποθετήσεις. Περιμένουμε μία επιπλέον πίεση στην αγορά του high street retail και σε 2^{ης} κατηγορίας κτίρια γραφείων η οποία θα εξορθολογήσει και θα σταθεροποιήσει πλέον την αγορά ως προς τα ενοίκια, ενώ θεωρούμε ότι προς το τέλος του 2^{ου} εξαμήνου του 2013 θα παρουσιασθούν ελκυστικές επενδυτικές προτάσεις.

Η εταιρεία μας έχει μείνει σταθερά προσανατολισμένη στον θεμελιώδη επενδυτικό της στόχο που είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της. Το υψηλής ποιότητας χαρτοφυλάκιο ακινήτων που παράγει σταθερό εισόδημα, οι μικρές δανειακές υποχρεώσεις και η πολύ μεγάλη για την εποχή ρευστότητα καθιστούν την εταιρεία κυρίαρχη στις αγορές της Ελλάδος και της Νέας Ευρώπης.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΡΙΣΚΑ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

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

Επισφάλειες από μισθωτές

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

Κίνδυνος Επιτοκίου

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

Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη καθώς ο Όμιλος συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές με ελάχιστο χρονικό ορίζοντα 12 ετών τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο μέχρι 1%.

Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η Εταιρεία έχει επεκταθεί σε επενδύσεις στην Νοτιοανατολική Ευρώπη. Η Εταιρεία έχει επενδύσεις στην Ρουμανία, Ουκρανία και Σερβία. Η έλλειψη εξοικείωσης με το τοπικό νομοθετικό πλαίσιο, δεδομένου του αυξημένου αριθμού χωρών στις οποίες ο Όμιλος έχει επεκταθεί, θα μπορούσε να καταλήξει σε αυξημένους φόρους και κυρώσεις σε τοπικό και διεθνές επίπεδο. Για την αποφυγή αυτού του κινδύνου έχουμε συμβούλους σε κάθε χώρα, π.χ. νομικούς συμβούλους και λογιστές, για να μας συμβουλεύουν

πριν από κάθε επένδυση την οποία πραγματοποιούμε, όπως επίσης και μετά την υλοποίησή της, σχετικά με το εποπτικό καθεστώς, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις μας.

Εξωτερικοί Παράγοντες

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24 περιγράφονται αναλυτικά στην σημείωση 16 της Συνοπτικής Ενδιάμεσης Ενοποιημένης και Εταιρικής Οικονομικής Έκθεσης για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2013.

Με τιμή,

Μαρούσι, 30 Ιουλίου 2013

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Γεώργιος Κατσιμπρής

Πρόεδρος Δ.Σ.
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό
Μέλος Δ.Σ.

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ

30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2013

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Προς τους μετόχους της

Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

Εισαγωγή

Επισκοπήσαμε το συνημμένο εταιρικό και ενοποιημένο συνοπτικό ισολογισμό της «Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», της 30ης Ιουνίου 2013 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της εξαμήνου περιόδου που έληξε αυτή την ημερομηνία, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης 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 η έκφραση ενός συμπεράσματος 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 χρηματοοικονομικής 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 ουσιωδώς 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 τη διενεργηθείσα επισκόπηση, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική 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 ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2013

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

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

Κυριάκος Ριής
AM ΣΟΕΛ 12111

Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	519.573	547.100	431.372	457.178
Ενσώματα πάγια στοιχεία		1.619	1.638	1.615	1.638
Αύλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		412	435	77	100
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	55.092	55.092
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		391	391	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	2.422	1.773	14.785	6.988
		524.417	551.337	502.941	520.996
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	4.423	6.311	3.522	4.993
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	169.817	161.091	162.542	153.005
		174.240	167.402	166.064	157.998
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		698.657	718.739	669.005	678.994
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ιδία κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	129.930	129.930	129.930	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	10	466.749	466.749	466.749	466.749
Ίδιες μετοχές	10	(6.735)	(6.719)	(6.735)	(6.719)
Λοιπά αποθεματικά		10.783	10.823	10.021	10.021
Κέρδη εις νέον		17.344	26.191	22.752	31.767
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		618.071	626.974	622.717	631.748
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	11	64.756	67.405	33.177	34.902
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		2.816	3.097	2.816	3.097
		67.572	70.502	35.993	37.999
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	2.148	2.389	1.544	1.005
Μερίσματα πληρωτέα		7	8	7	8
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		3.509	3.130	3.244	2.988
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	11	6.948	15.523	5.098	5.033
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		402	213	402	213
		13.014	21.263	10.295	9.247
Σύνολο Υποχρεώσεων		80.586	91.765	46.288	47.246
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		698.657	718.739	669.005	678.994

Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
Κύκλος εργασιών				
Εσοδα	19.048	19.970	9.525	9.273
	19.048	19.970	9.525	9.273
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(27.600)	(46.124)	(27.600)	(46.124)
Εξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(340)	(290)	(170)	(117)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(643)	(509)	(341)	(273)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	-	(220)	-	(30)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(288)	(284)	(36)	(24)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(47)	(45)	(24)	(22)
Λοιπά έσοδα	33	3	33	3
Λοιπά έξοδα	(469)	(475)	(229)	(295)
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)	(10.306)	(27.974)	(18.842)	(37.609)
Εσοδα από τόκους	4.038	4.352	1.981	1.928
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.198)	(1.798)	(596)	(780)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	(7.466)	(25.420)	(17.457)	(36.461)
Φόροι	13	(1.381)	(1.707)	(599)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	(8.847)	(27.127)	(18.056)	(37.102)
Κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	14	(0,15)	(0,45)	(0,30)
		(0,62)		(0,62)

Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
Κύκλος εργασιών				
Έσοδα	15.674	16.739	7.817	7.664
	15.674	16.739	7.817	7.664
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(25.880)	(40.693)	(25.880)	(40.693)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(134)	(126)	(62)	(46)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(579)	(410)	(317)	(235)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	-	(387)	-	(197)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(271)	(265)	(29)	(14)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(47)	(45)	(23)	(22)
Λοιπά έσοδα	29	3	29	3
Λοιπά έξοδα	(410)	(344)	(203)	(196)
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)	(11.618)	(25.528)	(18.668)	(33.736)
Έσοδα από τόκους	4.212	4.346	2.116	1.959
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(614)	(879)	(317)	(359)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	(8.020)	(22.061)	(16.869)	(32.136)
Φόροι	13	(995)	(1.340)	(428)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	(9.015)	(23.401)	(17.297)	(32.570)

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	(8.847)	(27.127)	(9.015)	(23.401)
Λοιπά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους:				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα, μετά από φόρους	(40)	(120)	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων/ (ζημιών)	(40)	(120)	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους περιόδου	(8.887)	(27.247)	(9.015)	(23.401)
Τα καθαρά έσοδα/ (ζημιές) αναλογούν σε:				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	(8.887)	(27.247)	(9.015)	(23.401)
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους περιόδου	(8.887)	(27.247)	(9.015)	(23.401)

Οι παρούσες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 30^η Ιουλίου 2013 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

Ενοποιημένη Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012	129.930	466.749	(5.842)	10.946	78.651	680.434
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	-	(27.127)	(27.127)
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	-	(119)	(1)	(120)
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	(119)	(27.128)	(27.247)
Αγορά ιδίων μετοχών	10	-	-	(519)	-	(519)
Μέρισμα χρήσης 2011 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(24.400)	(24.400)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2012	129.930	466.749	(6.361)	10.827	27.123	628.268
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	129.930	466.749	(6.719)	10.823	26.191	626.974
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	-	(8.847)	(8.847)
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	-	(44)	4	(40)
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	(44)	(8.843)	(8.887)
Αγορά ιδίων μετοχών	10	-	-	(16)	-	(16)
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	-	4	(4)	-
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2013	129.930	466.749	(6.735)	10.783	17.344	618.071

Εταιρική Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012	129.930	466.749	(5.842)	10.021	76.289	677.147
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	-	(23.401)	(23.401)
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	-	(23.401)	(23.401)
Αγορά ιδίων μετοχών	10	-	(519)	-	-	(519)
Μέρισμα χρήσης 2011 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(24.400)	(24.400)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2012	129.930	466.749	(6.361)	10.021	28.487	628.826
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	129.930	466.749	(6.719)	10.021	31.767	631.748
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	-	(9.015)	(9.015)
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	-	(9.015)	(9.015)
Αγορά ιδίων μετοχών	10	-	(16)	-	-	(16)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2013	129.930	466.749	(6.735)	10.021	22.752	622.717

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		01/01 - 30/06/2013	01/01 - 30/06/2012	01/01 - 30/06/2013	01/01 - 30/06/2012
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) περιόδου		(8.847)	(27.127)	(9.015)	(23.401)
Λοιπά (κέρδη)/ ζημιές		(33)	(3)	(29)	(3)
Προβλέψεις		-	264	-	264
Εσοδα από τόκους		(4.038)	(4.352)	(4.212)	(4.346)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		1.198	1.798	614	879
Φόρος	13	1.381	1.707	995	1.340
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	27.600	46.124	25.880	40.693
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων		47	45	47	45
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(206)	(93)	(624)	(618)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(222)	(1.655)	641	(535)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		16.880	16.708	14.297	14.318
Καταβληθέντες τόκοι		(1.212)	(1.630)	(621)	(849)
Καταβληθείς φόρος		(1.148)	(1.350)	(762)	(982)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		14.520	13.728	12.914	12.487
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(73)	(723)	(73)	(723)
Αγορές Λοιπών Παγίων		(5)	-	-	-
Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού	7	-	-	(8.070)	(4.315)
Αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εξωτερικού	7	-	-	900	2.238
Τόκοι εισπραχθέντες		5.484	3.072	5.542	3.234
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		5.406	2.349	(1.701)	434
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Αγορές ιδίων μετοχών	10	(16)	(519)	(16)	(519)
Αποπληρωμές δανείων		(11.224)	(2.482)	(1.660)	(1.556)
Μερίσματα πληρωθέντα		-	(24.400)	-	(24.400)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(11.240)	(27.401)	(1.676)	(26.475)
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου		8.686	(11.324)	9.537	(13.554)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		161.091	157.482	153.005	152.678
Επίδραση διακόμησης συναλ/τικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		40	120	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	9	169.817	146.278	162.542	139.124

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Eurobank Properties Ανώνυμος Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2013.

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

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

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 18 (30/06/2012: 20).

Οι παρούσες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι οικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 30^η Ιουλίου 2013.

2 Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34, 'Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις' και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τη δημοσιευμένη ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012.

3 Βασικές Λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2013 είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012.

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

Συγκριτικά στοιχεία

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

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, αλλά δεν έχουν προς το παρόν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου:

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

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος»

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας»

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ΕΛΔΠΧΑ 20 «Δαπάνες απογύμνωσης υπαίθριων ορυχείων κατά το στάδιο της παραγωγής»

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2011 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2012.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»

ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2014

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

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Ομάδα προτύπων σχετικά με ενοποίηση και από κοινού συμφωνίες (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε πέντε νέα πρότυπα σχετικά με ενοποίηση και τις από κοινού συμφωνίες: ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11, ΔΠΧΑ 12, ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση), ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση). Αυτά τα πρότυπα εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2014. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης των νέων προτύπων στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις. Οι κυριότεροι όροι των προτύπων είναι οι εξής:

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»

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

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες: Οδηγίες μετάβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

ΔΛΠ 36 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

4 Πληροφόρηση κατά τομέα

α) Λειτουργικοί τομείς

Για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2013:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Εσοδα ενοικίων	7.689	1.400	3.819	6.107	19.015
Εσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	37	-	11	(15)	33
Σύνολο	7.726	1.400	3.830	6.092	19.048
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(9.201)	(1.289)	(3.228)	(13.882)	(27.600)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(235)	(52)	(129)	(227)	(643)
Εξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(203)	(12)	(54)	(71)	(340)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.086)	(17)	(40)	(55)	(1.198)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.999)	30	379	(8.143)	(10.733)
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:					
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					(10.733)
Εσοδα από τόκους					4.038
Λοιπά έξοδα					(804)
Λοιπά έσοδα					33
Φόροι					(1.381)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου					(8.847)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2012:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	8.075	1.756	4.093	5.990	19.914
Έσοδα/ (έξοδα) κοινογήστων	57	-	11	(12)	56
Σύνολο	8.132	1.756	4.104	5.978	19.970
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(10.604)	(9.578)	(10.963)	(14.979)	(46.124)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(204)	(89)	(146)	(70)	(509)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(169)	(27)	(66)	(28)	(290)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	91	-	(311)	-	(220)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.567)	(31)	(123)	(77)	(1.798)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(4.321)	(7.969)	(7.505)	(9.176)	(28.971)
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:					
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					(28.971)
Έσοδα από τόκους					4.352
Λοιπά έξοδα					(804)
Λοιπά έσοδα					3
Φόροι					(1.707)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου					(27.127)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την τριμήνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2013:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Εσοδα ενοικίων	3.757	711	1.967	3.078	9.513
Εσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	11	-	5	(4)	12
Σύνολο	3.768	711	1.972	3.074	9.525
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(9.201)	(1.289)	(3.228)	(13.882)	(27.600)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(129)	(29)	(70)	(113)	(341)
Εξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(102)	(6)	(26)	(36)	(170)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(562)	(6)	-	(28)	(596)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(6.226)	(619)	(1.352)	(10.985)	(19.182)
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:					
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					(19.182)
Εσοδα από τόκους					1.981
Λοιπά έξοδα					(289)
Λοιπά έσοδα					33
Φόροι					(599)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου					(18.056)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την τριμηνή περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2012:

	Βιομηχανικά Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι / Κτίρια Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο	
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	4.004	790	1.919	2.529	9.242
Έσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	29	-	5	(3)	31
Σύνολο	4.033	790	1.924	2.526	9.273
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(10.604)	(9.578)	(10.963)	(14.979)	(46.124)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(110)	(70)	(80)	(13)	(273)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(71)	(19)	(24)	(3)	(117)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	131	-	(161)	-	(30)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(669)	(19)	(57)	(35)	(780)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(7.290)	(8.896)	(9.361)	(12.504)	(38.051)
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:					
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					(38.051)
Έσοδα από τόκους					1.928
Λοιπά έξοδα					(341)
Λοιπά έσοδα					3
Φόροι					(641)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου					(37.102)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

B) Γεωγραφικοί τομείς

Για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2013:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	15.674	435.464
Ρουμανία	2.895	74.901
Σερβία	479	13.661
	19.048	524.026

Για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2012:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	16.739	472.721
Ρουμανία	2.921	76.719
Σερβία	310	19.419
	19.970	568.859

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε:

	30/06/2013	30/06/2012
	Σύνολο εσόδων	Σύνολο εσόδων
Ελλάδα	7.817	7.664
Ρουμανία	1.454	1.439
Σερβία	254	170
	9.525	9.273

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

5 Επενδύσεις σε ακίνητα

	Ομίλος	
	30/06/2013	31/12/2012
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	547.100	612.998
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	73	33
Αντιλογισμός πρόβλεψης για κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίησηση/ περαίωση	-	(244)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(27.600)	(65.687)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	519.573	547.100
	Εταιρεία	
	30/06/2013	31/12/2012
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	457.178	511.764
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	74	33
Αντιλογισμός πρόβλεψης για κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίησηση/ περαίωση	-	(244)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(25.880)	(54.375)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	431.372	457.178

Με βάση το ΔΠΧΠ 40, η αξία αποτίμησης των ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση κατά την 30.06.2013 ανέρχεται σε €18.860 (30.06.2012: €19.658).

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, για την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου. Οι εκθέσεις βασίζονται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή εκτιμητικά πρότυπα, και για το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο χρησιμοποιούνται η συγκριτική μέθοδος και η επενδυτική μέθοδος.

Εάν οι κενές περίοδοι χωρίς ενοικιοστάσια στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση +/- €46 χαμηλότερη ή υψηλότερη.

Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €9.403 χαμηλότερη ή €10,003 υψηλότερη.

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις και οι δανειακές υποχρεώσεις οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στην σημείωση 11.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

6 Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	Ποσά		Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
			30/06/2013	31/12/2012	
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	17.240	17.240	2007-2012
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.805	11.805	2006-2012
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	2007-2012
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2009-2012
			55.092	55.092	

7 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” κατά την 30^η Ιουνίου 2013 περιλαμβάνονται δάνεια μετόχων ύψους €4.315 και €8.070 πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού, Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A., αντίστοιχα. Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2012 τα δάνεια των μετόχων πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A. ανέρχονται σε €4.315 και €900 αντίστοιχα.

Στις 12 Μαρτίου 2013 αποπληρώθηκε το δάνειο μετόχων ύψους €900 και χορηγήθηκε εκ νέου δάνειο μετόχων ύψους €8.070 στην εν λόγω θυγατρική για την αποπληρωμή του χορηγούμενου δανείου από την Banca Romaneasca (βλ. σημείωση 11).

Επιπροσθέτως, κατά την 30^η Ιουνίου 2013 στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” του Ομίλου περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ύψους €2.422 (Εταιρεία: €2.400). Μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2012, το αντίστοιχο ποσό για τον Όμιλο και την Εταιρεία ύψους €1.773 καταχωρείτο στο κονδύλι του Ισολογισμού “Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις”, το οποίο κατά την 30^η Ιουνίου 2013 αναταξινομήθηκε για να καταστεί συγκρίσιμο με την τρέχουσα περίοδο.

8 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012
Εμπορικές απαιτήσεις	1.224	1.765	1.171	1.195
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	16	792	837	432
Λοιπές απαιτήσεις	2.407	3.984	1.514	3.366
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	4.423	6.311	3.522	4.993

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 30^η Ιουνίου 2013 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €861, που σχηματίστηκαν σε προηγούμενες περιόδους. Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2012 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €861 εκ των οποίων ποσό €666 σχηματίστηκε τη χρήση 2012.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2013 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €1.400 που σχηματίστηκαν σε προηγούμενες περιόδους. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2012 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €1.400 εκ των οποίων ποσό €727 σχηματίστηκε τη χρήση 2012.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012
Εμπορικές απαιτήσεις				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	500	1.123	447	553
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου μη απομειωμένες:				
- μεταξύ 4 και 6 μηνών	130	642	130	642
- πάνω από 6 μήνες	594	-	594	-
Επισφαλείς απαιτήσεις	1.400	1.400	861	861
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(1.400)	(1.400)	(861)	(861)
	1.224	1.765	1.171	1.195

9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012
Ταμείο	1	1	-	-
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	169.816	161.090	162.542	153.005
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	169.817	161.091	162.542	153.005

10 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

	Αριθμός μετοχών (χιλ.)	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012	60.074	129.930	466.749	(5.842)	590.837
Αγορά ιδίων μετοχών	(143)	-	-	(519)	(519)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2012	59.931	129.930	466.749	(6.361)	590.318
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	59.853	129.930	466.749	(6.719)	589.960
Αγορά ιδίων μετοχών	(3)	-	-	(16)	(16)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2013	59.850	129.930	466.749	(6.735)	589.944

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 61.000 χιλιάδες (30 Ιουνίου 2012 – 61.000 χιλιάδες) με ονομαστική αξία €2,13 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η Εταιρεία εντός του 2013 προέβη σε αγορά 3.000 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €16 με μέση τιμή κτήσης €5,15 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16ης Μαρτίου 2009, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν.3604/2007. Στις 30 Ιουνίου 2013 η Εταιρεία κατείχε 1.150.571 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.735 με μέση τιμή κτήσης €5,85 ανά μετοχή.

Στις 30 Ιουνίου 2012 η Εταιρεία κατείχε 1.068.840 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.361 με μέση τιμή κτήσης €5,99.

Η από 15 Μαρτίου 2012 Τακτική Γενική Συνέλευση παρέσχε εκ νέου άδεια ενός έτους για την αγορά ιδίων μετοχών. Κατά τη διάρκεια της χρονικής αυτής περιόδου, η Εταιρεία συνολικά προέβη στην αγορά μετοχών που αντιστοιχούν σε ποσοστό του 0,3% επί του συνόλου των μετοχών της με αποτέλεσμα οι ίδιες μετοχές που κατέχει να ανέρχονται σε 1,9% του μετοχικού κεφαλαίου.

11 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	52.489	53.838	20.910	21.335
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	12.267	13.567	12.267	13.567
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	64.756	67.405	33.177	34.902
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	4.393	13.025	2.543	2.535
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	2.555	2.498	2.555	2.498
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	6.948	15.523	5.098	5.033
Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	71.704	82.928	38.275	39.935

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012
Έως 1 έτος	6.948	15.523	5.098	5.033
Από 2 έως 5 έτη	29.980	30.891	13.122	13.774
Πάνω από 5 έτη	34.776	36.514	20.055	21.128
	71.704	82.928	38.275	39.935

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

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

Στις 13 Μαρτίου 2013, έγινε ολική εξόφληση του δανείου της θυγατρικής Retail Development S.A. ύψους €8.640 που είχε χορηγηθεί από την Banca Romaneasca S.A..

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

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €9.500 υπέρ της NGB Bank Malta Limited, μέλους του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος επί ακινήτου της εταιρείας Retail Development S.A. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Ιάσιο της Ρουμανίας. Στις 5 Απριλίου 2013, έγινε άρση της εν λόγω προσημείωσης κατόπιν εξόφλησης του δανείου της Retail Development S.A..

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

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

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012
Προμηθευτές		337	347	243	171
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα		944	1.634	524	639
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	16	867	408	777	195
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		2.148	2.389	1.544	1.005

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

13 Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
Τρέχων φόρος	699	784	554	689
Λοιποί φόροι-τέλη σχετιζόμενα με ακίνητα	414	445	173	173
Ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών	268	478	268	478
Φόροι	1.381	1.707	995	1.340

Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η Εταιρεία απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος και ο φόρος καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (Ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: 10% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1%)). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Οι φόροι της κλειόμενης περιόδου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανέρχονται σε €1.381 και €995 αντίστοιχα.

Στο κονδύλι των φόρων για την Εταιρεία για την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2013 περιλαμβάνεται πρόβλεψη από την επιβολή ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών ύψους €347. Επιπρόσθετα περιλαμβάνεται αντιλογισμός μέρους της πρόβλεψης της χρήσης 2012 ποσού €79. Κατά την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2012, περιλαμβάνεται πρόβλεψη ποσού €478 για τον εν λόγω φόρο.

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 30 Ιουνίου 2013, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

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	
	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	(8.847)	(27.127)	(18.056)	(37.102)
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	59.851	60.000	59.850	59.967
Βασικά κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	(0,15)	(0,45)	(0,30)	(0,62)

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

15 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2008, 2009 και 2010. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 5 ν. 2238/1994, και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2011, ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2012. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις.

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

Η Εταιρεία έως και 30 Ιουνίου 2013 είχε επενδύσει σε ακίνητα χαμηλότερο ποσοστό του ενεργητικού της από αυτό που προβλέπει η ισχύουσα νομοθεσία (άρθρο 22 παρ. α) ν. 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 3581/2007), γεγονός που οφείλεται σε πραγματική αδυναμία της να βρει προς αγορά ακίνητα που πληρούν τα κριτήρια επενδύσεων που έχει θεσπίσει η Επενδυτική Επιτροπή αυτής, εξαιτίας του ραγδαίως επιδεινωμένου οικονομικού περιβάλλοντος το οποίο έχει επηρεάσει έντονα την αγορά ακινήτων από το 2008 και έπειτα.

16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 55,56% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Ως συνέπεια της επιτυχούς ολοκλήρωσης της ανακεφαλαιοποίησης της Τράπεζας Eurobank Ergasias ΑΕ από το Ελληνικό Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΕΤΧΣ) και την εισαγωγή των νέων μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών, στις 19 Ιουνίου 2013 το ΕΤΧΣ απέκτησε 3.789.317.358 κοινές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, εκδοθείσες από την Eurobank Ergasias A.E., που αντιπροσωπεύουν το 98,56% των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου. Ως αποτέλεσμα αυτής της συναλλαγής, το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου που το ΕΤΧΣ κατέχει συνολικά στην Eurobank Ergasias A.E. ανήλθε στις 19 Ιουνίου 2013 από 0% σε 98,56%.

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με του συνήθεις ορους της αγοράς.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

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

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
Έσοδα				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	5.488	5.754	2.513	2.865
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.746	3.586	1.854	1.785
	9.234	9.340	4.367	4.650

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώσεις με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ανέρχονται σε 29% για την περίοδο 30 Ιουνίου 2013 (30/06/2012: 29%).

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

Όμιλος

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.)	295	241	147	92
	295	241	147	92

Εταιρεία

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.)	134	126	62	46
	134	126	62	46

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

Όμιλος

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	177	188	89	176
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	330	561	168	170
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	21	23	11	15
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	33	54	17	21
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	149	211	74	95
	710	1.037	359	477

Εταιρεία

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	17	31	7	19
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	149	211	74	95
	166	242	81	114

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

Όμιλος

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	3.034	3.206	1.516	1.654
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	-	48	-	48
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	13	13	6	3
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	172	36	84	11
	3.219	3.303	1.606	1.716

Εταιρεία

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
Θυγατρική του Ομίλου (Eliade Tower S.A.)	130	32	65	32
Θυγατρική του Ομίλου (Retail Development S.A.)	160	27	123	13
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	3.034	3.206	1.516	1.654
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	-	48	-	48
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	83	15	40	15
	3.407	3.328	1.744	1.762

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

Όμιλος

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
Καθαρές ταμειακές εισροές/ (εκροές) από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	(840)	(840)	(420)	(420)
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(1.122)	(1.026)	(562)	(524)
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	(50)	650	(50)	650
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	(35)	(735)	(35)	(735)
	(2.047)	(1.951)	(1.067)	(1.029)

Εταιρεία

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
Θυγατρική του Ομίλου (Eliade Tower S.A.)	-	(2.077)	-	(2.077)
Θυγατρική του Ομίλου (Retail Development S.A.)	(7.170)	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(1.122)	(1.026)	(562)	(524)
	(8.292)	(3.103)	(562)	(2.601)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	253	249	145	141
	253	249	145	141

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	1.663	1.632	1.663	1.633
Θυγατρική του Ομίλου (Eliade Tower S.A.)	-	-	4.315	4.315
Θυγατρική του Ομίλου (Retail Development S.A.)	-	-	8.070	900
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	22	1	-	-
	1.685	1.633	14.048	6.848
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	290	114	290	114
Θυγατρική του Ομίλου (Eliade Tower S.A.)	-	-	66	66
Θυγατρική του Ομίλου (Retail Development S.A.)	-	-	149	32
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	502	448	332	220
	792	562	837	432
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	576	(5)	576	(5)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	291	413	201	200
	867	408	777	195
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	1.770	1.767	1.770	1.767
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	489	484	489	484
	2.259	2.251	2.259	2.251
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	18	-	18	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	37	-	37
	18	37	18	37
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	28.513	29.353	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	10.799	11.975	10.799	11.975
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	450	500	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	2.615	2.650	-	-
	42.377	44.478	10.799	11.975
Βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	1.700	1.700	1.700	1.700
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	1.680	1.680	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	2.312	2.257	2.312	2.257
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	100	100	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	70	70	-	-
	5.862	5.807	4.012	3.957
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	126.945	114.591	126.945	114.591
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	5	1	5	1
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	2.184	1.936	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	5.419	7.232	4.122	4.034
	134.553	123.760	131.072	118.626

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

θ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

17 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων δεν έχουν επέλθει σημαντικά γεγονότα που να αλλοιώνουν την οικονομική θέση της Εταιρείας την 30^η Ιουνίου 2013.

Την 15^η Ιουλίου 2013 η Τράπεζα Eurobank Ergasias ΑΕ υπέγραψε δυο δεσμευτικές συμφωνίες με το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ) για την εξαγορά του 100% του Μετοχικού Κεφαλαίου του Νέου Ταχυδρομικού Ταμειτηρίου και της Νέας Proton Bank.

Eurobank Properties A.E.E.A.Π.

Γ.Ε.ΜΗ. 000239101000, Αρ. Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 11/352/21.9.2005 - Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, Τ.Κ. 15124

Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 01 Ιανουαρίου 2013 έως 30 Ιουνίου 2013

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

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2013, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Eurobank Properties A.E.E.A.Π.. Συνιστάται επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρείας, όπου αναρτώνται οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2013.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	Εύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:
Αρμόδια Αρχή: Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας	Νικόλαος Α. Μπέρτσος Πρόεδρος- Εκτελεστικό Μέλος
Διεύθυνση έδρας Εταιρείας: Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, Τ.Κ. 15124	Οδυσσεύς Αθανασίου Αντιπρόεδρος Α' -Μη Εκτελεστικό Μέλος
Κύρια Δραστηριότητα: Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας	Νικόλαος Γαλιέτας Αντιπρόεδρος Β'-Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αριθμός Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς: 11/352/21.9.2005	Γεώργιος Χρυσικός Εκτελεστικό Μέλος
Γ.Ε.ΜΗ.: 000239101000	Γεώργιος Κατσιμής Ανεξάρτητο Μέλος Μη Εκτελεστικό
Ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα στοιχεία και πληροφορίες): 30/07/2013	Γεώργιος Παπάρογλου Ανεξάρτητο Μέλος Μη Εκτελεστικό
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής: Κυριάκος Ριπής	Wade Burton
Ελεγκτική Εταιρεία: PricewaterhouseCoopers S.A.	
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας: http://www.eurobankproperties.gr	

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ	Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Εταιρεία		Όμιλος		Εταιρεία		Όμιλος	
30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	1.1-30.06.2013	1.1-30.06.2012	1.1-30.06.2013	1.1-30.06.2012
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				Λειτουργικές δραστηριότητες			
431.372	457.178	519.573	547.100	(8.020)	(22.061)	(7.466)	(25.420)
1.615	1.638	1.619	1.638	-	-	-	-
55.092	55.092	-	-	-	-	-	-
77	100	412	435	(29)	(3)	(33)	(3)
-	-	391	391	47	45	47	45
14.785	6.988	2.422	1.773	25.880	40.693	27.600	46.124
502.941	520.996	524.417	551.337	-	-	-	-
1.171	1.195	1.224	1.765	-	-	-	-
2.351	3.798	3.199	4.546	-	-	40	120
162.542	153.005	169.817	161.091	(4.212)	(4.346)	(4.038)	(4.352)
166.064	157.998	174.240	167.402	-	264	-	264
669.005	678.994	698.657	718.739	614	879	1.198	1.798
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				Επενδυτικές δραστηριότητες			
129.930	129.930	129.930	129.930	(624)	(618)	(206)	(93)
466.749	466.749	466.749	466.749	641	(535)	(222)	(1.655)
(6.735)	(6.719)	(6.735)	(6.719)	(621)	(849)	(1.212)	(1.630)
10.021	10.021	10.783	10.823	(762)	(982)	(1.148)	(1.350)
22.752	31.767	17.344	26.191	12.914	12.487	14.560	13.848
622.717	631.748	618.071	626.974				
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				Επενδυτικές δραστηριότητες			
33.177	34.902	64.756	67.405	(73)	(723)	(73)	(723)
2.816	3.097	2.816	3.097	-	-	(5)	-
35.993	37.999	67.572	70.502	(8.070)	(4.315)	-	-
1.544	1.005	2.148	2.389	900	2.238	-	-
7	8	7	8	5.542	3.234	5.484	3.072
402	213	402	213	(1.701)	434	5.406	2.349
3.244	2.988	3.509	3.130				
5.098	5.033	6.948	15.523	(16)	(519)	(16)	(519)
10.295	9.247	13.014	21.263	(1.242)	(1.054)	(1.242)	(1.054)
46.288	47.246	80.586	91.765	(418)	(502)	(9.982)	(1.428)
669.005	678.994	698.657	718.739	-	(24.400)	-	(24.400)
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ				Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)			
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου			
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου			
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ			

Εταιρεία		Όμιλος	
30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012

Εταιρεία		Όμιλος	
30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012
631.748	677.147	626.974	680.434
(9.015)	(23.401)	(8.887)	(27.247)
(16)	(519)	(16)	(519)
-	(24.400)	-	(24.400)
622.717	628.826	618.071	628.268

Εταιρεία		Όμιλος	
1.1-30.06.2013	1.1-30.06.2012	1.1-30.06.2013	1.1-30.06.2012

Εταιρεία		Όμιλος	
1.1-30.06.2013	1.1-30.06.2012	1.1-30.06.2013	1.1-30.06.2012
15.674	16.739	19.048	19.970
(25.880)	(40.693)	(27.600)	(46.124)
-	-	-	-
(713)	(923)	(983)	(1.019)
(10.919)	(24.877)	(9.535)	(27.173)
(11.618)	(25.528)	(10.306)	(27.974)
(8.020)	(22.061)	(7.466)	(25.420)
(9.015)	(23.401)	(8.847)	(27.127)
(9.015)	(23.401)	(8.847)	(27.127)
-	-	-	-
(9.015)	(23.401)	(8.887)	(27.247)
(9.015)	(23.401)	(8.887)	(27.247)
(9.015)	(23.401)	(8.887)	(27.247)
(0,1506)	(0,3900)	(0,1485)	(0,4541)
(11.571)	(25.483)	(10.259)	(27.929)

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες (ποσά σε χιλιάδες ευρώ):

- Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2008, 2009 και 2010. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το αρθ. 82 παρ. 5 ν. 2238/1994, καί έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2011, ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2012. Για λεπτομερή αναφορά, βλ.επεξεργασία 15 επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για το εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2013.
- Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. (με έδρα στην Ελλάδα), που συμμετέχει άμεσα στο κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 55,56%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενσωματώθηκαν σε αυτές της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.
- Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των παγίων στοιχείων της Εταιρείας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €3.960 υπέρ της Eurobank A.D. Beograd επί ακινήτου της εταιρείας Reco Real Property A.D. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στην 7-9 Terazije Street, Βελιγράδι, Σερβία. Επίσης έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 9.500 υπέρ της NGB Bank Malta Limited, μέλους του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος επί ακινήτου της εταιρείας Retail Development S.A. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Ιάσιο της Ρουμανίας. Στις 5 Απριλίου 2013, έγινε άρση της εν λόγω προσημείωσης κατόπιν εξόφλησης του δανείου της Retail Development S.A.. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 29.275 υπέρ της Bancpost S.A. επί ακινήτου της εταιρείας Sefenco Development S.A. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας. Τέλος, έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 29.900 υπέρ της Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. επί των ακινήτων της Εταιρείας που βρίσκονται στον Ταύρο, 25ης Μαρτίου & Θεσσαλονίκης και στην Αθήνα, Σταδίου 49 (Σημείωση 11).
- Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος, και πρόστιμα συνολικού ύψους €1.191 σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλου, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικα σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος και προστίμων μέχρι και ποσού €1.072. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις (Σημείωση 15).
- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 18 (30/06/2012: 20).
- Κατά την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2013, ο Όμιλος έχει διενεργήσει αμοιβαία πρόβλεψη για: α) εισιδικά ή υπο διαίτησιν διαφορές που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου ποσού €0, β) ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις ποσού €0 και γ) λοιπές προβλέψεις ποσού €1.400.
- Οι συναλλαγές του Ομίλου με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €12.453, β) Έξοδα €1.005, γ) Απαιτήσεις €137.030, δ) Υποχρεώσεις €51.383. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €10.541, β) Έξοδα €300, γ) Απαιτήσεις €145.957, δ) Υποχρεώσεις €17.865. Οι συναλλαγές και οι αμοιβές του Ομίλου και της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης έχουν ως εξής: α) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών Διοίκησης €253, β) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης €0 και γ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης €0.
- Οι λοιπές συνολικές ζημιές μετά από φόρους ποσού €40 αφορούν συναλλαγματικές διαφορές.
- Στις 30 Ιουνίου 2013, η Εταιρεία κατείχε 1.150 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.735 με μέση τιμή κτήσης €5,85 ανά μετοχή (Σημείωση 10).

Μαρούσι, 30 Ιουλίου 2013

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Γενικός Διευθυντής Μέλος Δ.Σ.	Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου
---------------------	------------------------------------	------------------------------------	-------------------------

Νικόλαος Α. Μπέρτσος Α.Δ.Τ. ΑΗ 023829	Γεώργιος Χρυσικός Α.Δ.Τ. Ν 161578	Στυλιανός Προμπονάς Α.Δ.Τ. Σ 722634	Ευάγγελος Τέντης ΑΡ. ΑΔ. Α' ΤΑΞΗΣ 064953
---	---	---	--

EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Γ.Ε.ΜΗ. 000239101000
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/352/21.9.2005
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, ΤΚ 15124

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με την από 20.12.2007 απόφαση του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρείας και με αναλογία τρεις νέες μετοχές για κάθε δύο παλαιές, όπου έγινε βάσει των αποφάσεων των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων που πραγματοποιήθηκαν στις 3.09.2007 και 15.10.2007, αντίστοιχα, αντλήθηκαν κεφάλαια συνολικού ποσού €322.745 χιλ. (συνολικά ποσού €329.400 χιλ. μείον τα έξοδα έκδοσης ύψους €6.655 χιλ.). Από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου εκδόθηκαν 36.600.000 κοινές μετοχές με τιμή εκδόσεως €9 έκαστη, οι οποίες εισήχθησαν για διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. στις 24.12.2007. Η πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έγινε στις 13.12.2007. Τα αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Ενημερωτικό Δελτίο μέχρι **30.06.2013** ως ακολούθως:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Ποσά σε χιλ. €	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					2012	Α' Εξάμηνο 2013	Σύνολο Διάθεσης 30/06/2013	Υπόλοιπο προς Διάθεση
		2007	2008	2009	2010	2011				
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο Επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκοπό		52.312	45.208	50.647	1.214	6.675	-	-	156.056	
Επιστροφή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.»	322.745	-	-	-425	-	-	-	-	-425	123.115
Καταβολή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας Θυγατρικών Εταιρειών					434				434	
Αποπληρωμή δανείων		30.000	13.565	-	-	-	-	-	43.565	
Σύνολο	322.745	82.312	58.773	50.222	1.648	6.675	-	-	199.630	123.115

Σημειώσεις:

- Το τελικό ποσό των καθαρών εσόδων της έκδοσης ανήλθε σε €322.745 χιλ. Το ποσό αυτό υπερβαίνει αυτό του δηλωθέντος στο Ενημερωτικό Δελτίο Ποσού κατά €646 χιλ. λόγω μειωμένων εξόδων έκδοσης, τα οποία ανήλθαν σε €6.655 χιλ.
- Στις 28 Δεκεμβρίου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου επένδυσης στο Κίεβο έναντι συνολικού τιμήματος €5.503 χιλ.. Σύμφωνα με το προσύμφωνο, η Εταιρεία κατέβαλε το 2007 προκαταβολή ύψους €682 χιλ.. Στις 15 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή του οριστικού συμβολαίου και κατέβαλε ποσό ύψους €5.069 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €245χιλ.), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια. Στις 18 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση 2 ακινήτων με χρήση καταστήματος επί της Λεωφόρου Κηφισίας από την εταιρεία Pasa Development S.A., έναντι συνολικού τιμήματος €16.272 χιλ. συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €257 χιλ. (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια). Στις 15 Απριλίου 2008, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου στα Τρίκαλα έναντι συνολικού τιμήματος €3.203χιλ. (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €53 χιλ.), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια.
- Στις 8 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας διαχείρισης & εκμετάλλευσης ακινήτης περιουσίας με την επωνυμία «Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Δήμο Σχηματρίου του Νομού Βοιωτίας, έναντι τιμήματος €5.350 χιλ.. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €3.917χιλ., συμφωνηθέν τίμημα μείον υποχρεώσεις και δάνεια (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια). Στις 4 Ιουνίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 99,99% του μετοχικού κεφαλαίου ρουμανικής εταιρείας με την επωνυμία «Retail Development S.A.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Ιάσιο, Ρουμανία, έναντι τιμήματος €14.500 χιλ.. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €4.152χιλ., συμφωνηθέν τίμημα μείον υποχρεώσεις και δάνεια (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια). Επίσης, στις 8 Αυγούστου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση 99,99% του μετοχικού κεφαλαίου ρουμανικής εταιρείας, η οποία θα κατέχει κτίριο γραφείων στο Βουκουρέστι. Η εταιρεία στις 25 Φεβρουαρίου 2008 κατέβαλε προκαταβολή ύψους €2.263χιλ., η οποία χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια. Ποσό ύψους € 116 χιλ. αφορά σε έξοδα κτήσεως ακινήτων (δικηγορικά, συμβολαιογραφικά, κλπ) που απέκτησε η Εταιρεία με τα αντληθέντα κεφάλαια κατά τη διάρκεια της χρήσης 2007. Τέλος, στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση ακινήτου και κατέβαλε ποσό €13.565 χιλ., το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια. Για την μεταβίβαση του ακινήτου στην εταιρεία πρόέκυψαν έξοδα (συμβολαιογραφικά, δικηγορικά, κ.λ.π.) ύψους €216 χιλ. τα οποία χρηματοδοτήθηκαν από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια.
- Στις 7 Μαΐου 2008 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» από την Dimand A.E. Με το προσύμφωνο απόκτησης των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη ΑΕ» συμφωνήθηκε να καταβληθεί προκαταβολή €10.000 χιλ η οποία καταβλήθηκε την 1 Ιουλίου 2008. Το συνολικό τίμημα (συμπεριλαμβανομένης της προκαταβολής) έχει συμφωνηθεί στα €50.350χιλ. 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 κτρίου γραφείων που βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7. Το κτίριο αποτελείται από γραφειακούς χώρους επιφάνειας 1.281,5τ.μ. και βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 238,03τ.μ. Το συνολικό τίμημα για την αγορά του ακινήτου ανήλθε σε € 4.000 χιλ έναντι εκτιμηθείσας αξίας η οποία προσδιορίστηκε στη σχετική έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών ανήλθε περίπου σε € 4.034 χιλ.
- Στις 29 Σεπτεμβρίου 2009, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τριών καταστημάτων τεχνικού και οικιακού εξοπλισμού, μισθωμένα στην Praktiker Hellas θυγατρική της πολυεθνικής γερμανικής αλυσίδας Praktiker AG. Το τίμημα για την απόκτηση των τριών ακινήτων ανέρχεται στα €46.647χιλ. και καταβλήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 647χιλ.).
- 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 € 9,6εκ. Οι καθαρές υποχρεώσεις της εταιρείας ανέρχονται σε € 27,4 εκ. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανέρχεται στα € 39,1 εκ. Ποσό € 425χιλ. επιστράφηκε στην Εταιρεία από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.»
- Στις 30 Απριλίου 2010 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τμήματος του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7, στην Αθήνα. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε ισόγειο πλέον χώρων βοηθητικής χρήσης συνολικής επιφάνειας 385 τμ και 36 θέσεις στάθμευσης σε τρία υπόγεια επίπεδα. Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε 1,214 εκ ευρώ (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 14χιλ.). Σύμφωνα με εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ) η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 1,300 εκ ευρώ.
- Στις 27 Σεπτεμβρίου 2010 ποσό €250χιλ που αφορούσε κατασκευαστικές εργασίες για την Εταιρεία «Reco Real Property A.D» πληρώθηκε από τον αγοραστή και βάσει σύμβασης προστέθηκε στο τελικό τίμημα για την αγορά της εταιρείας και αύξησε το κόστος συμμετοχής. Στις 10 Δεκεμβρίου 2010 ποσό €184χιλ. το οποίο είχε μειώσει το αρχικό τίμημα της εξαγοράς της Εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε» για τυχόν μελλοντικά κόστη επιστράφηκε στην πωλήτρια Εταιρεία.
- Στις 13 Μαΐου 2011, η εταιρεία προχώρησε στην αγορά τμήματος των ακινήτων που βρίσκονται επί της οδού Όθωνος 8 και 10, στην Πλατεία Συντάγματος. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε συνολικά 1.314 τμ γραφειακών χώρων στον 2ο και 3ο όροφο και 451,5 τμ βοηθητικών χώρων στα παραπάνω ακίνητα. Οι χώροι των γραφείων είναι μισθωμένοι από την EFG Eurobank Ergasias Α.Ε ενώ οι βοηθητικοί χώροι από την Lamda Estate Development. Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε € 6,675 εκ(συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 102χιλ.).
- Σύμφωνα με το ενημερωτικό δελτίο της Αύξης του Μετοχικού Κεφαλαίου της 15ης Νοεμβρίου 2007, το μεγαλύτερο μέρος των αντληθέντων κεφαλαίων είχαν προσδιοριστεί να χρησιμοποιηθούν εντός 24 μηνών από την τελική κάλυψη της αύξησης. Έκτοτε, ποσό 123.115χιλ. δεν έχει χρησιμοποιηθεί ακόμα εξαιτίας έλλειψης κατάλληλων επενδυτικών ευκαιριών.
- Το υπόλοιπο προς διάθεση ύψους €123.115 χιλ. έχει τοποθετηθεί προσωρινά σε βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (προθεσμιακές καταθέσεις) όπως αναφέρεται στις Ενδιάμεσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2013.

Μαρούσι, 30 Ιουλίου 2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Α. ΜΠΕΡΤΣΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ 023829

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΡΥΣΙΚΟΣ
Α.Δ.Τ. Ν 161578

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΠΡΟΜΠΟΝΑΣ
Α.Δ.Τ. Σ 722634

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

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

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

Διαδικασίες:

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

Ευρήματα:

- Τα ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης ποσά που εμφανίζονται ως εκτιμιεύσεις στην επισυναπτόμενη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με Καταβολή Μετρητών», προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, στη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.
- Το περιεχόμενο της Έκθεσης περιλαμβάνει τις κατ' ελάχιστον πληροφορίες που προβλέπονται για το σκοπό αυτό από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών, καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς και είναι συνεπές με τα αναφερόμενα στο οικείο Ενημερωτικό Δελτίο και τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα στην σημείωση 11 της επισυναπτόμενης Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου 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 συνέταξε η Εταιρεία για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2013 μέχρι 30 Ιουνίου 2013, για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση Επισκόπησης, με ημερομηνία 31 Ιουλίου 2013.

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2013
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

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

Κυριάκος Ριρής
ΑΜ ΣΟΕΛ 12111



<u>Κατηγορία</u>	<u>Τίτλος</u>	<u>Ημ/νία Δημοσίευσης</u>
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	4/1/2013
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2012	Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2012	31/1/2013
Οικονομικό Ημερολόγιο	Ημερομηνία Ανακοίνωσης Αποτελεσμάτων Χρήσης 2012	6/12/2013
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2012	Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2012	12/2/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Η μεγάλη μείωση στις τιμές των ακινήτων οδήγησε σε ζημιές για τη χρήση 2012 την Eurobank Properties.	12/2/2013
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου	27/2/2013
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου	26/3/2013
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου	27/3/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Απάντηση σε επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	27/3/2013
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου	29/3/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Αλλαγές στη διοικητική δομή	4/4/2013
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Ανακοίνωση αγοράς ιδίων μετοχών	9/4/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ημερομηνία Ανακοίνωσης Αποτελεσμάτων πρώτου τριμήνου 2013	22/5/2013
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 31.03.2013	Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 01 Ιανουαρίου 2013 έως 31 Μαρτίου 2013	30/5/2013
Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες 31.03.2013	Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες & Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις 31.03.2013	30/5/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Καθαρά κέρδη €9,21εκ. για το πρώτο τρίμηνο του 2013 παρουσίασε η Eurobank Properties.	30/5/2013
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στο Road Show στη Νέα Υόρκη	4/6/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πρόσκληση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης 27.06.2013	6/6/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Πληροφοριακό υλικό Γενικής Συνέλευσης 27.06.2013	6/6/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Εξουσιοδότηση για συμμετοχή στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων στις 27.06.2013	7/6/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Παραίτηση Μέλους Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	20/6/2013
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών & Λοιπές ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου	26/6/2013
Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου	Ανακοίνωση Αποφάσεων της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης 27.06.2013	28/6/2013