



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΕΝΝΙΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 30 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2009

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

Περιεχόμενα	σελίδα
Ενοποιημένος και εταιρικός ισολογισμός.....	3
Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.....	4
Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων.....	5
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικών εσόδων.....	6
Ενοποιημένα στοιχεία κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.....	7
Εταιρικά στοιχεία κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.....	8
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών.....	9
1 Γενικές πληροφορίες.....	10
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών.....	10
3 Βασικές Λογιστικές αρχές.....	10
4 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	12
5 Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	14
6 Συμμετοχή σε θυγατρικές.....	15
7 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	16
8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	16
9 Μετοχικό Κεφάλαιο.....	16
10 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων.....	17
11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	17
12 Φόρος Εισοδήματος.....	18
13 Μερίσματα ανά Μετοχή.....	18
14 Κέρδη ανά μετοχή.....	18
15 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες.....	19
16 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	19
17 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις.....	19
18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	20
19 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού.....	23

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

Ενοποιημένος και εταιρικός ισολογισμός

		Όμιλος		Εταιρία	
	Σημείωση	30/09/2009	31/12/2008	30/09/2009	31/12/2008
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	632.926	578.289	511.099	462.840
Ενσώματα πάγια στοιχεία		1.964	7.767	1.964	3.516
Άυλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		335	335	-	-
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	61.908	61.908
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		265	709	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	-	10.000	-	10.000
		635.490	597.100	574.971	538.264
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	17.807	7.900	17.289	7.886
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	162.550	204.142	157.558	199.962
		180.357	212.042	174.847	207.848
		815.847	809.142	749.818	746.112
Σύνολο Ενεργητικού					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	9	129.353	129.930	129.353	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	465.377	466.749	465.377	466.749
Λοιπά αποθεματικά		6.911	7.058	6.549	6.549
Αποθεματικό αναπροσαρμογής		558		558	-
Κέρδη εις νέο		128.731	116.670	119.104	108.336
		730.930	720.407	720.941	711.564
Αναβαλλόμενο Έσοδο		365	203	365	203
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10	72.766	71.980	20.641	22.598
		72.766	71.980	20.641	22.598
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	7.592	10.072	5.402	8.263
Μερίσματα πληρωτέα		-	26	-	26
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		451	2.026	406	1.943
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10	3.743	4.428	2.063	1.514
		11.786	16.552	7.871	11.746
		84.917	88.735	28.877	34.547
Σύνολο υποχρεώσεων					
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		815.847	809.142	749.818	746.112

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 23 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων

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

Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εννιάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
Έσοδα από ενοίκια	30.602	28.097	10.244	9.914
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	720	-	0	-
	31.322	28.097	10.244	9.914
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5.892	7.799	-	(704)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(326)	(48)	(192)	(1)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(821)	(1.758)	(275)	(260)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.080)	(2.442)	(740)	(876)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(647)	(772)	(131)	(354)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(33)	(33)	(12)	(16)
Λοιπά έσοδα	521	2.845	11	2.817
Λοιπά έξοδα	(1.372)	(1.146)	(560)	(308)
Λειτουργικά κέρδη	32.456	32.542	8.345	10.212
Έσοδα από τόκους	7.036	7.883	1.626	2.867
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.786)	(2.480)	(662)	(1.157)
Κέρδη προ φόρων	36.706	37.945	9.309	11.922
Φόρος Εισοδήματος	(1.831)	(2.985)	(363)	(1.129)
Καθαρά κέρδη περιόδου	34.875	34.960	8.946	10.793
Τα καθαρά κέρδη που αναλογούν σε				
Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	34.875	34.960	8.946	10.793
Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
	34.875	34.960	8.946	10.793
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	0,57	0,57	0,15	0,18

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

Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εννιάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
Έσοδα από ενοίκια	24.015	24.216	7.880	8.354
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	720	-	-
	24.735	24.216	7.880	8.354
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	6.971	-	(642)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(256)	(37)	(130)	(6)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(608)	(1.581)	(210)	(227)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.111)	(1.420)	(370)	(418)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(636)	(772)	(126)	(354)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(33)	(23)	(12)	(7)
Λοιπά έσοδα	659	23	14	7
Λοιπά έξοδα	(841)	(1.051)	(390)	(312)
Λειτουργικά κέρδη	28.880	22.156	6.656	6.395
Έσοδα από τόκους	6.996	7.851	1.617	2.868
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(707)	(1.226)	(166)	(414)
Κέρδη προ φόρων	35.169	28.781	8.107	8.849
Φόρος Εισοδήματος	12	(1.831)	(363)	(971)
Καθαρά κέρδη περιόδου	33.338	25.867	7.744	7.878

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

Ενοποιημένη και Εταιρική κατάσταση συνολικών εσόδων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Εννιάμηνο που έληξε		Εννιάμηνο που έληξε	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
Καθαρά Κέρδη περιόδου	34.875	34.960	33.338	25.867
Συνολικά έσοδα /(ζημίες) μετά από φόρους				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα , μετά από φόρους	(391)	482	-	-
Μεταφορά στα καθαρά αποτελέσματα, μετά από φόρους				
Σύνολο Λοιπών συνολικών εσόδων	(391)	482	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	34.484	35.442	33.338	25.867
Τα καθαρά κέρδη που αναλογούν σε				
Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρίας	34.484	35.442	33.338	25.867
Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 27 Οκτωβρίου 2009 και έχει υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι

Πρόεδρος Δ.Σ.	Γενικός Διευθυντής	Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	Προϊστάμενος Λογιστηρίου
---------------	--------------------	-------------------------------------	-----------------------------

Νικόλαος Α. Μπέρτσος	Γεώργιος Χρυσικός	Στυλιανός Προμπονάς	Ευάγγελος Τέντης
----------------------	-------------------	---------------------	------------------

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

Ενοποιημένα στοιχεία κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2008	129.930	466.749	5.124	99.155	700.958
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	34.960	34.960
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους :					
Συναλλαγματικές Διαφορές			289	193	482
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου	-	-	289	35.153	35.442
Μέρισμα για 2007 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(9.760)	(9.760)
Υπόλοιπο 30/09/2008	129.930	466.749	5.413	124.548	726.640
Υπόλοιπο 1/1/2009	129.930	466.749	7.058	116.670	720.407
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	34.875	34.875
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους :					
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	(147)	(244)	(391)
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου	-	-	(147)	34.631	34.484
Αγορά Ιδίων Μετοχών	(577)	(1.372)	-	-	(1.949)
Αποθεματικό από αναπροσαρμογή			558		558
Μέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(22.570)	(22.570)
Υπόλοιπο 30/09/2009	129.353	465.377	7.469	128.731	730.930

13

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

Εταιρικά στοιχεία κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2008		129.930	466.749	5.029	98.361	700.069
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	25.867	25.867
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου					25.867	25.867
Μέρισμα για 2007 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(9.760)	(9.760)
Υπόλοιπο 30/09/2008		129.930	466.749	5.029	114.468	716.176
Υπόλοιπο 1/1/2009		129.930	466.749	6.549	108.336	711.564
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	33.338	33.338
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου		-	-	-	33.338	33.338
Αγορά Ιδίων Μετοχών		(577)	(1.372)	-	-	(1.949)
Αποθεματικό από αναπροσαρμογή				558		558
Μέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους	13	-	-	-	(22.570)	(22.570)
Υπόλοιπο 30/09/2009		129.353	465.377	7.107	119.104	720.941

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

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρία	
	1/1-30/09/2009	1/1-30/09/2008	1/1-30/09/2009	1/1-30/09/2008
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	15	23.437	18.308	17.620
Καταβεβλημένος φόρος εισοδήματος		(2.360)	(3.368)	(1.914)
Καταβληθέντες τόκοι		(2.124)	(755)	(1.226)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		18.953	14.185	14.480
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(5.078)	(37)	(346)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια		(380)	(380)	-
Αγορές ακινήτων επένδυσης		(50.192)	(50.192)	(36.725)
Πωλήσεις ακινήτων επένδυσης		12.640	12.640	-
Αγορές ακινήτων επένδυσης υπό εκτέλεση		-	-	(3.000)
Επιστροφή τελικού υπολογισμού της αξίας της εταιρείας Eliade Tower		-	-	110
Απόκτηση θυγατρικών εσωτερικού		-	-	(3.917)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού		(10.000)	-	(10.000)
Τόκοι εισπραχθέντες		7.350	7.310	7.851
Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού		-	-	(910)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(35.660)	(30.659)	(46.937)
Ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες				
Αγορά ιδίων μετοχών	9	(1.952)	(1.952)	-
Έξοδα λόγω δημόσιας διάθεσης		-	-	(748)
Αναληφθέντα δάνεια	10	2.200	-	-
Αποπληρωμές δανείων		(2.172)	(1.408)	(14.436)
Μερίσματα πληρωθέντα	13	(22.570)	(22.570)	(9.756)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες		(24.494)	(25.930)	(24.940)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου		(41.201)	(42.404)	(57.397)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		204.142	199.962	255.163
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		(391)	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	8	162.550	157.558	197.766

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, Ελλάδα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 17 (30/09/2008: 13)

Οι παρούσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις (εφεξής οι οικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 27 Οκτωβρίου 2009.

2 Σύντομη 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 εξετάζετε σε συνάρτηση με την δημοσιευμένη ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008. 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

Εκτός των κατωτέρω, οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για το εννιάμηνο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2009 είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008, οι οποίες περιγράφονται αναλυτικά στην ετήσια οικονομική έκθεση του Όμιλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008.

Για την παρούσα περίοδο ο Όμιλος εφάρμοσε τις αναθεωρήσεις των Δ.Λ.Π. 1, Δ.Π.Χ.Α. 1, ΔΠΧΑ 8 και Δ.Λ.Π. 40 που είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου του 2009. Οι επιπτώσεις από την εφαρμογή των παραπάνω τροποποιήσεων παρουσιάζονται στη σημείωση 4 και 5.

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

ΔΛΠ 1 (Αναθεωρημένο) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Το ΔΛΠ 1 έχει αναθεωρηθεί για να αναβαθμίσει τη χρησιμότητα των πληροφοριών που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι πιο σημαντικές αλλαγές είναι: η κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων να περιλαμβάνει μόνο συναλλαγές με μετόχους, η εισαγωγή μιας καινούργιας κατάστασης συνολικού εσόδου ("comprehensive income") που συνδυάζει όλα τα στοιχεία εσόδων και εξόδων τα οποία αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με τα «λοιπά έσοδα» ("other comprehensive income") και επαναδιατυπώσεις ("restatements") στις οικονομικές καταστάσεις ή αναδρομικές εφαρμογές νέων λογιστικών πολιτικών να παρουσιάζονται από την αρχή της νομίμης συγκριτικής περιόδου. Ο Όμιλος εφάρμοσε τις παραπάνω τροποποιήσεις και έκανε τις απαραίτητες αλλαγές στην παρουσίαση των οικονομικών του καταστάσεων για το έτος 2009.

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

ΔΠΧΑ 8 «Κλάδοι Δραστηριότητας»

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

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

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

Πρότυπα υποχρεωτικά μετά από τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009

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

Το αναθεωρημένο 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 εξοδοποίηση δαπανών που σχετίζονται με την απόκτηση και την αναγνώριση μεταγενέστερων μεταβολών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος (“contingent consideration”) στα αποτελέσματα. Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 απαιτεί συναλλαγές που οδηγούν σε αλλαγές ποσοστών συμμετοχής σε θυγατρική να καταχωρούνται στην καθαρή θέση. Επιπλέον, το τροποποιημένο πρότυπο μεταβάλλει το λογιστικό χειρισμό για τις ζημιές που πραγματοποιούνται από θυγατρική εταιρεία καθώς και της απώλειας του ελέγχου θυγατρικής. Όλες οι αλλαγές των ανωτέρω προτύπων θα εφαρμοστούν μελλοντικά και θα επηρεάσουν μελλοντικές αποκτήσεις και συναλλαγές με μετόχους μειοψηφίας. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτές τις αλλαγές από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή.

Διερμηνείες υποχρεωτικές μετά από τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009

ΔΕΕΧΑ 17- Διανομή μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων στους μετόχους » (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2009)

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. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει την διερμηνεία από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή.

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

4 Πληροφόρηση κατά τομέα

Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς

Για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2009:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	22.585	2.444	5.573	30.602
Κέρδος από πώληση	720	-	-	720
Σύνολο	23.305	2.444	5.573	31.322

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

5.413	1.084	(605)	5.892
(1.977)	(162)	(267)	(2.406)
(611)	(62)	(148)	(821)
(2.448)	(54)	(284)	(2.786)
23.682	3.250	4.269	31.201

Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Έσοδα από τόκους

Λοιπά έξοδα

Λοιπά έσοδα

Φόρος εισοδήματος

Καθαρά κέρδη περιόδου

31.201
7.036
(2.052)
521
(1.831)
34.875

Για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2008:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	18.020	3.496	6.581	28.097

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

4.626	3.042	131	7.799
(1.925)	(209)	(356)	(2.490)
(1.171)	(205)	(382)	(1.758)
(2.186)	(63)	(231)	(2.480)
17.364	6.061	5.743	29.168

Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Έσοδα από τόκους

Λοιπά έξοδα

Λοιπά έσοδα

Φόρος εισοδήματος

Καθαρά κέρδη περιόδου

29.168
7.883
(1.951)
2.845
(2.985)
34.960

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

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2009:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	8.227	220	1.797	10.244
Κέρδος από πώληση	-	-	-	-
Σύνολο	8.227	220	1.797	10.244
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ				
Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(739)	(57)	(136)	(932)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(224)	(3)	(48)	(275)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(561)	(23)	(78)	(662)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.703	137	1.535	8.375
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου				
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα				8.375
Έσοδα από τόκους				1.626
Λοιπά έξοδα				(703)
Λοιπά έσοδα				11
Φόρος εισοδήματος				(363)
Καθαρά κέρδη περιόδου				8.946

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2008:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	6.505	1.266	2.143	9.914
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ				
Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(2.283)	2.363	(784)	(704)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(725)	(55)	(97)	(877)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	58	(115)	(203)	(260)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(966)	(16)	(175)	(1.157)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	2.589	3.443	884	6.916
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου				
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα				6.916
Έσοδα από τόκους				2.867
Λοιπά έξοδα				(678)
Λοιπά έσοδα				2.817
Φόρος εισοδήματος				(1.129)
Καθαρά κέρδη περιόδου				10.793

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

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

5 Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος	Εταιρεία
Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου – 1 Ιανουαρίου 2008	488.299	438.014
Προσθήκες	87.830	25.621
Καθαρό κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία	2.160	(795)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου – 31 Δεκεμβρίου 2008	578.289	462.840

	Όμιλος	Εταιρεία
Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2009		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου – 1 Ιανουαρίου 2009	578.289	462.840
Προσθήκες	55.374	50.820
Πωλήσεις	(11.919)	(11.919)
Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	5.290	2.387
Καθαρό κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία	5.892	6.971
Υπόλοιπο λήξης περιόδου – 30 Σεπτεμβρίου 2009	632.926	511.099

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. Από την 30/09/2009 οι εκτιμήσεις των ακινήτων στις ενδιάμεσες περιόδους βασίζονται στις εκτιμήσεις που έχουν διενεργηθεί στην αμέσως προηγούμενη περίοδο δημοσίευσης από το Σ.Ο.Ε.

Την 13 Ιανουαρίου 2009, η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της στην περιοχή της Καλλιθέας. Το συμφωνηθέν τίμημα ανήλθε σε €9.900 έναντι εκτιμηθείσας αξίας, από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) την 31-12-2008, €9.859. Το ακίνητο είχε ενταχθεί στο χαρτοφυλάκιο της εταιρίας μέσω αγοράς από το 1999 και με την πώληση του, το πραγματοποιηθέν κέρδος, σε σχέση με το κόστος κτήσης, ανέρχεται σε €5.464. Το μεγαλύτερο μέρος του προαναφερόμενου κέρδους είχε ήδη αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα της εταιρίας ως κέρδος αναπροσαρμογής της εύλογης αξίας του ακινήτου κατά τη διάρκεια της εκμετάλλευσης, ενώ κέρδος ύψους €41 αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου. Το συνολικό πραγματοποιημένο κέρδος από την πώληση του ακινήτου θα διανεμηθεί στις επόμενες χρήσεις.

Την 2 Φεβρουαρίου 2009, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά κτιρίου με χρήση γραφείων σε κεντρικό σημείο στην Αθήνα από την “ICAP GROUP AE”. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €4.000, (μη συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €62) ποσό το οποίο καταβλήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας το Δεκέμβριο του 2007. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανέρχεται στα €4.034.

Την 29 Μαΐου 2009, η Εταιρεία, προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της, στην οδό Αιγαίου 77 στην Καλαμαριά, Θεσσαλονίκης. Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι, συνολικής επιφανείας 433,5τμ.. Το τίμημα της αγοραπωλησίας ανήλθε σε €990. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου την 31/12/2008 ήταν

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

€674. Από την πώληση αυτή η Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ πραγματοποίησε κέρδος ύψους € 316 το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου.

Την 30 Ιουνίου 2009, η Εταιρεία, προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της, στην οδό Υμηττού 62 & Κόνωνος στο Παγκράτι. Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι, συνολικής επιφάνειας 548τμ. Το τίμημα της αγοραπωλησίας ανήλθε σε €1.750. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου την 31/12/2008 ήταν €1.388. Από την πώληση αυτή η Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ πραγματοποίησε κέρδος ύψους €363 το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου.

Την 30 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 ανήρθε σε €46.680 και καταβλήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου το Δεκέμβριο του 2007. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), οι αξίες των ακινήτων ανέρχονται συνολικά σε €47.400.

Σύμφωνα με την τροποποίηση του ΔΛΠ 40 «Επενδυτικά Ακίνητα» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις»), ο όμιλος έχει αναταξινομήσει ακίνητα υπό κατασκευή από τη γραμμή «Ενσώματα πάγια στοιχεία» στη γραμμή «Επενδύσεις σε ακίνητα». Το ποσό της μεταφοράς στα επενδυτικά ακίνητα αντιπροσωπεύει το υπό κατασκευή ακίνητο επί της Λεωφόρου Βυζαντίου και Καχραμάνογλου ποσού €3.017 καθώς και το υπό κατασκευή ακίνητο της εταιρείας στην οδό Dimitrie Pompeiu στο Βουκουρέστι Ρουμανίας ποσού €2.170. Σύμφωνα με την τροποποίηση του ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις») τα ακίνητα που είναι υπό κατασκευή ή αξιοποίηση για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 40. Επομένως, όπου εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας τα ακίνητα αυτά επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατά συνέπεια το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία περιλαμβάνει ποσό €1.871 από το ακίνητο της Λεωφόρου Βυζαντίου και Καχραμάνογλου και ποσό €1.224 από το ακίνητο της εταιρείας στην οδό Dimitrie Pompeiu στο Βουκουρέστι Ρουμανίας.

6 Συμμετοχή σε Θυγατρικές

		%			Φορολογικά
Εδρα	συμμετοχής		30/09/2009	31/12/2008	ανέλεγκτες
					χρήσεις
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	20.139	20.139	2007-2008
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99.99%	11.805	11.805	2006-2008
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99.99%	4.561	4.561	2007-2008
Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε	Ελλάδα	100%	3.917	3.917	2007-2008
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2008
			61.908	61.908	

Κατά την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2009 η εταιρεία δεν προχώρησε σε νέες αποκτήσεις θυγατρικών.

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

7 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2009	31/12/2008	30/09/2009	31/12/2008
Εμπορικές απαιτήσεις	2.317	1.372	1.165	1.347
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 18)	470	485	3.687	3.454
Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού	10.000	10.000	10.000	10.000
Λοιπές απαιτήσεις	5.020	6.043	2.437	3.085
	17.807	17.900	17.289	17.886
Μείον: μη κυκλοφορούν ενεργητικό		10.000		10.000
Κυκλοφορούν ενεργητικό	17.807	7.900	17.289	7.886

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη την 30 Σεπτεμβρίου 2009 κυρίως περιλαμβάνουν δάνεια μετόχων ύψους €2.238 και €911 πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού, Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A., αντίστοιχα (Σημείωση 6).

Η εταιρεία τον Ιούλιο 2008 υπέγραψε προσύμφωνο για την αγορά 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη ΑΕ». Με το προσύμφωνο απόκτησης των μετοχών της καταβλήθηκε προκαταβολή €10.000 προς την εταιρία Dimand ΑΕ. Το συνολικό τίμημα έχει συμφωνηθεί στα €50.350. Η διαδικασία αναμένεται να ολοκληρωθεί το πρώτο τρίμηνο του 2010.

8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2009	31/12/2008	30/09/2009	31/12/2008
Ταμείο	4	6	1	3
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	162.546	204.136	157.557	199.959
	162.550	204.142	157.558	199.962

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 2008	61.000	129.930	466.749	596.679
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008	61.000	129.930	466.749	596.679
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009	61.000	129.930	466.749	596.679
Αγορές ιδίων μετοχών	(271)	(577)	(1.372)	(1.949)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2009	60.729	129.353	465.377	594.730

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

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 61.000 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2008 – 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 εννιαμήνου του 2009 προέβη σε αγορά 270.681 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €1.949 με μέση τιμή κτήσης €7,20 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16 Μαρτίου 2009, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 παρ. 5 έως 13 και επόμενα του Κ.Ν. 2190/1920, πριν την τροποποίησή του από το Ν.3604/2007. Στις 31/12/2008 η Εταιρία δεν κατείχε ίδιες μετοχές.

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	
	30/09/2009	31/12/2008	30/09/2009	31/12/2008
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	52.125	49.298	-	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων	20.641	22.682	20.641	22.598
Χρηματοδοτικής Μίσθωσης				
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Δανείων	72.766	71.980	20.641	22.598
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	1.680	3.163	-	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων	2.063	1.265	2.063	1.514
Χρηματοδοτικής Μίσθωσης				
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Δανείων	3.743	4.428	2.063	1.514
Σύνολο Δανείων	76.509	76.408	22.704	24.112

Κατά την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2009, ο Όμιλος ανέλαβε δάνειο ποσού €2.200. Το δάνειο αναλήφθηκε από την Seferco Development SA για την χρηματοδότηση περαιτέρω κατασκευαστικών εργασιών σε ακίνητο επένδυσης και εξασφαλίζεται από το εν λόγω ακίνητο.

11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2009	31/12/2008	30/09/2009	31/12/2008
Προμηθευτές	896	2.010	364	202
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	4.145	3.465	2.806	3.463
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 18)	2.551	4.597	2.232	4.598
	7.592	10.072	5.402	8.263

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

Η Εταιρεία κατά την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2009 έχει λάβει εγγυήσεις μισθωμάτων ύψους €3.146. Οι λοιπές υποχρεώσεις του Ομίλου συμπεριλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €783 των οποίων ποσό €255 σχηματίστηκε την τρέχουσα περίοδο.

12 Φόρος Εισοδήματος

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: $10\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1\%)$). 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 €1.831 και περιλαμβάνει πρόσθετο φόρο ο οποίος αφορά στη χρήση 2005 και ανέρχεται σε €339 και προέκυψε από τον τακτικό φορολογικό έλεγχο της Εταιρείας για τις χρήσεις 2005 έως και 2007.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικών συντελεστών 10% (Σερβία) και 16% (Ρουμανία), που ισχύουν στη κάθε χώρα, αντίστοιχα. Για το εννιάμηνο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2009, δεν είχαν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

13 Μερίσματα ανά Μετοχή

Την 16 Μαρτίου 2009, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2008 ύψους €31.720 συμπεριλαμβανομένου και προμερίσματος που πληρώθηκε το Δεκέμβριο του 2008 ύψους €9.150. Κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2009 το συνολικό ύψος του πληρωθέντος στους μετόχους μέρισμα ανήλθε σε € 31.720.

14 Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους, που κατέχουν κοινές μετοχές, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών που βρισκόταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, εξαιρώντας το μέσο αριθμό ιδίων μετοχών που είχε στην κατοχή του ο Όμιλος κατά τη διάρκεια της περιόδου.

	Εννιάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	34.875	34.960	8.946	10.793
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	60.893	61.000	60.788	61.000
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,57	0,57	0,15	0,18

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

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

15 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1- 30/09/2009	1/1- 30/09/2008	1/1- 30/09/2009	1/1- 30/09/2008
Καθαρό κέρδος περιόδου	34.875	34.960	33.338	25.867
Προσαρμογές για:				
Λοιπά κέρδη και ζημιές	(521)	(2.446)	(659)	(22)
Προβλέψεις	(21)	161	(21)	113
Έσοδα από τόκους	(7.036)	(7.883)	(6.996)	(7.851)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.786	2.480	707	1.226
Φόρος	1.831	2.985	1.831	2.914
Αποσβέσεις παγίων	33	33	33	22
Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5 (5.892)	(7.799)	(6.971)	(2.801)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης	26.055	22.491	21.262	19.468
Μείωση/(Αύξηση) απαιτήσεων	(93)	(1.159)	(93)	(58)
Αύξηση/(Μείωση) υποχρεώσεων	(2.525)	(896)	(2.861)	(1.790)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	23.437	20.436	18.308	17.620

16 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη χρήση.

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

Η Εταιρεία έχει δώσει εγγυήσεις στα πλαίσια των συνήθων δραστηριοτήτων της προς την Τράπεζα Bancpost SA υπέρ της εταιρείας Eliade Tower S.A. ποσού €12.227 η οποία λήγει τον Δεκέμβριο 2009 για να εγγυηθεί δάνειο το οποίο έλαβε η εταιρεία Eliade Tower SA.

17 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2009	31/12/2008	30/09/2009	31/12/2008
Περαιτέρω αξιοποίηση των επενδύσεων σε ακίνητα	-	3.380	-	-
Απόκτηση εταιρειών εσωτερικού	7 40.350	40.350	40.350	40.350
	40.350	43.730	40.350	40.350

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

18 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. 13,39% 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 44,1% 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

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
Έσοδα από ενοίκια				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	8.460	9.487	2.727	3.206
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	4.736	1.474	1.491	498
	13.196	10.961	4.218	3.704

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

Όμιλος

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	821	213	275	-
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	1.498	-	-
Εκτιμήσεις και μεσιτείες				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	92	1.263	-	1.198
	913	2.974	275	1.198

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

Εταιρεία

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	608	-	265	-
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	1.354	-	-
Εκτιμήσεις και μεσιτείες				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	92	640	198	277
	700	1.994	463	277

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

Όμιλος

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	53	36	24	14
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	-	63	-	6
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	107	158	12	154
Θυγατρική της μητρικής ((Eurobank EFG Luxemburg)	1.432	231	581	231
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A)	201	569	-	206
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	708	1.226	167	436
	2.501	2.283	784	1.047

Εταιρεία

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	22	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	708	1.226	222	436
	708	1.248	222	436

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

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

Όμιλος

	Εννιάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	5.784	7.851	1.366	2.864
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	18	23	1	3
Θυγατρική της μητρικής ((Eurobank EFG Luxemburg)	2	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A)	17	-	5	-
	5.821	7.874	1.372	2.867

Εταιρεία

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	5.784	7.851	1.366	2.864
	5.784	7.851	1.366	2.864

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

Όμιλος

	Εννιάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	1.700	-	1.700
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	(800)	800	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	(390)	(130)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	(85)	1.700	(85)	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Private Bank Luxemburg SA)	3.721	21.291	(279)	21.291
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(1.409)	(14.436)	(499)	(265)
	1.037	(10.925)	(863)	22.726

Εταιρεία

	Εννιάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(1.409)	(14.436)	(499)	(265)
	(1.409)	(14.436)	(499)	(265)

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

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	Εννιάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	422	402	138	156

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2009	31/12/2008	30/09/2009	31/12/2008
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	-	-	58
Θυγατρικές	-	-	3.217	3.014
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	470	9	470	50
	470	9	3.687	3.122
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.765	1.796	1.765	2.340
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	786	463	467	2.197
	2.551	2.259	2.232	4.537
Δάνεια που περιλαμβάνουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	2.003	12.487	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Private Bank Luxemburg SA)	36.492	24.910	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	-	2.300	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	20.783	21.890	20.783	21.890
	59.278	61.587	20.783	21.890
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	94.066	178.218	93.615	177.765
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	3.229	345	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	482	506	-	-
	97.777	179.069	93.615	177.765

19 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών. Δεν υπήρχαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού.