



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ
ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΕΝΝΕΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2008

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

Περιεχόμενα Συνοπτικών Ενοποιημένων Εταιρικών Καταστάσεων	σελίδες
Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός.....	3
Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.....	4
Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων.....	5
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.....	6
Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.....	7
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών.....	8
1 Γενικές πληροφορίες	9
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών	9
3 Βασικές Λογιστικές αρχές	9
4 Πληροφόρηση κατά τομέα	12
5 Επενδύσεις σε Ακίνητα	14
6 Συμμετοχή σε θυγατρικές	15
7 Πρικαταβολές για την απόκτηση θυγατρικών	16
8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	16
9 Μετοχικό Κεφάλαιο	16
10 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	16
11 Φόρος Εισοδήματος	17
12 Μερίσματα ανά Μετοχή	17
13 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	18
14 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις	18
15 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις	19
16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	19
17 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού	23
18 Αριθμός Προσωπικού	23

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

Ενοποιημένος και εταιρικός ισολογισμός

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		30/09/2008	31/12/2007	30/09/2008	31/12/2007
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	586.311	488.299	466.529	438.014
Ενσώματα πάγια στοιχεία		4.158	3.487	3.509	3.487
Αύλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία	5	223	-	-	-
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	61.763	34.545
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		278	178	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	10.000	21.808	10.000	21.758
		600.970	513.772	541.801	497.804
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		9.832	4.697	8.786	6.356
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	200.577	256.112	197.766	255.163
		210.409	260.809	206.552	261.519
Σύνολο Ενεργητικού		811.379	774.581	748.353	759.323
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	9	129.930	129.930	129.930	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	466.749	466.749	466.749	466.749
Λοιπά αποθεματικά		5.413	5.124	5.029	5.029
Κέρδη εις νέο		124.548	99.155	114.467	98.361
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		726.640	700.958	716.175	700.069
Αναβαλλόμενο Έσοδο		211	232	211	232
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10	72.754	51.756	22.744	37.638
		72.754	51.756	22.744	37.638
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		8.981	18.812	6.503	18.577
Μερίσματα πληρωτέα		26	22	26	22
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.044	1.536	971	1.520
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10	1.724	1.265	1.724	1.265
		11.775	21.635	9.224	21.384
Σύνολο υποχρεώσεων		84.739	73.623	32.178	59.254
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		811.379	774.581	748.353	759.323

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

Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων

	Σημείωση	Εννιάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
		30/09/2008	30/09/2007	30/09/2008	30/09/2007
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα από ενοίκια		28.097	19.351	9.914	6.649
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		0	1.070	-	-
		28.097	20.421	9.914	6.649
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		7.799	15.305	(704)	2.857
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων		(48)	(188)	(1)	(175)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		(1.758)	(1.711)	(260)	(695)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(2.442)	(795)	(886)	(373)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(772)	(485)	(354)	(178)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων		(33)	(33)	(16)	(11)
Λοιπά έσοδα	5	2.845	323	2.817	55
Λοιπά έξοδα		(1.146)	(1.133)	(308)	(494)
		32.542	31.704	10.212	7.635
Λειτουργικά κέρδη (EBIT)					
Έσοδα από τόκους		7.883	1.599	2.867	391
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(2.480)	(2.430)	(1.157)	(975)
Κέρδη προ φόρων		37.945	30.873	11.921	7.051
Φόρος Εισοδήματος	11	(2.985)	(1.519)	(1.129)	(542)
Καθαρά κέρδη περιόδου		34.960	29.354	10.793	6.509

Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)

- Βασικά και Απομειωμένα **0,57** **1,20** **0,17** **0,27**

Οι παρούσες συνοπτικές ενοποιημένες και εταιρικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 29 Οκτωβρίου 2008 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος	Γεώργιος Χρυσικός	Στυλιανός Προμπονάς	Ηλίας Παπαηλιόπουλος
		Διευθυντής	
Πρόεδρος Δ.Σ.	Γενικός Διευθυντής	Οικονομικών Υπηρεσιών	Υπεύθυνος Λογιστηρίου

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

Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2008	30/09/2007	30/09/2008	30/09/2007
Κύκλος εργασιών				
Έσοδα από ενοίκια	24.216	19.208	8.354	6.506
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	1.070	-	-
	24.216	20.278	8.354	6.506
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.801	15.305	(642)	2.857
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(37)	(187)	(6)	(174)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(1.581)	(1.711)	(227)	(695)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.420)	(750)	(418)	(328)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(772)	(485)	(354)	(178)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(23)	(33)	(7)	(11)
Λοιπά έσοδα	23	276	7	8
Λοιπά έξοδα	(1,051)	(1.121)	(312)	(482)
Λειτουργικά κέρδη (EBIT)	22.156	31.572	6.395	7.503
Έσοδα από τόκους	7.851	1.599	2.868	391
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.226)	(2.313)	(414)	(858)
Κέρδη προ φόρων	28.781	30.858	8.849	7.036
Φόρος Εισοδήματος	11	(2.914)	(1.519)	(971)
Καθαρά κέρδη περιόδου	25.867	29.339	7.878	6.494

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

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2007		51.972	221.962	4.167	79.040	357.141
Συναλλαγματικές διαφορές		-	-	446	-	446
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	29.354	29.354
Έξοδα λόγω επικείμενης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(2.564)	-	-	(2.564)
Μέρισμα για 2006 εγκεκριμένο από τους μετόχους	12	-	-	-	(8.540)	(8.540)
Υπόλοιπο 30/09/2007		51.972	219.398	4.613	99.854	375.832
Υπόλοιπο 1/1/2008		129.930	466.749	5.124	99.155	700.958
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	34.960	34.960
Συναλλαγματικές διαφορές		-	-	289	193	482
Μέρισμα για 2007 εγκεκριμένο από τους μετόχους	12	-	-	-	(9,760)	(9,760)
Υπόλοιπο 30/09/2008		129.930	466.749	5.413	124.548	726.640

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

Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2007		51.972	221.962	4.167	79.040	357.141
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	29.339	29.339
Έξοδα λόγω επικείμενης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου			(2.564)	-	-	(2.564)
Μέρισμα για 2006 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(8.540)	(8.540)
Υπόλοιπο 30/09/2007		51.972	219.398	4.167	99.839	375.376
Υπόλοιπο 1/1/2008		129.930	466.749	5.029	98.361	700.069
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	25.867	25.867
Μέρισμα για 2007 εγκεκριμένο από τους μετόχους	12	-	-	-	(9.760)	(9.760)
Υπόλοιπο 30/09/2008		129.930	466.749	5.029	114.468	716.176

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

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		1/1-30/09/08	1/1-30/09/07	1/1-30/09/08	1/1-30/09/07
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	13	20.436	11.961	17.620	15.496
Κατεβλήθης φόρος εισοδήματος		(1.914)	(2.123)	(1.914)	(1.592)
Καταβληθέντες τόκοι		(2.480)	(1.377)	(1.226)	(1.909)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		16.042	8.461	14.480	11.995
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(687)	(868)	(346)	(868)
Αγορές ενσώματων παγίων στοιχείων		(3.000)	(15)	(3.000)	(4.392)
Αγορές ακινήτων επένδυσης		(43.323)	(30.742)	(36.725)	(15)
Επιστροφή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας Eliade Tower	5	-	-	110	-
Απόκτηση θυγατρικών εσωτερικού	5		-	(3.917)	(26.915)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού		(10.000)	(37.377)	(10.000)	(11.549)
Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού				(910)	(2.238)
Τόκοι εισπραχθέντες		6.573	1.599	7.851	1.599
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(50.437)	(67.403)	(46.937)	(54.755)
Ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες					
Έξοδα αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου		(748)	(866)	(748)	(866)
Αναληφθέντα δάνεια		3.800	18.197	-	4.000
Αποπληρωμές δανείων		(14.436)	(1.082)	(14.436)	(1.082)
Μερίσματα πληρωθέντα	12	(9.756)	(8.522)	(9.756)	(8.522)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες		(21.140)	7.727	(24.940)	(6.470)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου		(55.535)	(47.188)	(57.397)	(49.230)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		256.112	72.901	255.163	72.901
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			(22)	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	8	200.577	25.691	197.766	23.671

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

1 Γενικές πληροφορίες

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

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

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

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας (εφεξής οι οικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 29 Οκτωβρίου 2008.

2 Πλαίσιο κατάρτισης συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34, 'Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις' και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007

3 Βασικές Λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2007, όπως περιγράφονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις.

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

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων ή διερμηνείες είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2008 αλλά δεν είναι σχετικά με τον Όμιλο.

- ΔΕΕΧΠ 11, 'ΔΠΧΠ 2: Συναλλαγές Ιδίων Μετοχών Ομίλου' - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Μαρτίου 2007 και διασαφηνίζει τον χειρισμό όπου οι υπάλληλοι μίας θυγατρικής εταιρείας λαμβάνουν μετοχές της μητρικής εταιρείας. Επίσης διασαφηνίζει εάν ορισμένοι τύποι συναλλαγών πρέπει να λογίζονται ως συναλλαγές με διακανονισμό με συμμετοχικούς τίτλους ή συναλλαγές με διακανονισμό τοις μετρητοίς. Η διερμηνεία δεν θα επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.
- ΔΕΕΧΠ 12, 'Συμφωνίες Παραχώρησης' - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2008 και αναφέρεται στις εταιρείες που συμμετέχουν σε συμφωνίες παραχώρησης. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

- ΔΕΕΧΠ 13, 'Προγράμματα Πιστότητας Πελατών' - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Ιουλίου 2008 και διασαφηνίζει τον χειρισμό των εταιρειών που χορηγούν κάποιας μορφής επιβράβευση πιστότητας όπως 'πόντους' ή 'ταξιδιωτικά μίλια' σε πελάτες που αγοράζουν αγαθά ή υπηρεσίες. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.
- ΔΕΕΧΠ 14, 'ΔΛΠ 19 - Όρια περιουσιακών στοιχείων καθορισμένων παροχών, ελάχιστο απαιτούμενο σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους' - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2008 και αναφέρεται σε παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία και άλλα μακροχρόνια προγράμματα καθορισμένων παροχών προς τους εργαζόμενους. Η διερμηνεία διασαφηνίζει πότε οικονομικά οφέλη με τη μορφή επιστροφών από το πρόγραμμα ή μειώσεων μελλοντικών εισφορών στο πρόγραμμα πρέπει να θεωρηθούν ως διαθέσιμα, πώς η ύπαρξη ελαχίστου απαιτούμενου σχηματισμένου κεφαλαίου ενδεχομένως θα επηρέαζε τα διαθέσιμα οικονομικά οφέλη με τη μορφή μειώσεων μελλοντικών εισφορών και πότε η ύπαρξη ελαχίστου απαιτούμενου σχηματισμένου κεφαλαίου θα δημιουργούσε υποχρέωση. Εφόσον ο Όμιλος δεν έχει τέτοια προγράμματα παροχών για τους εργαζόμενους, η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.
- ΔΕΕΧΠ 15, ' Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας' - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1^η Ιανουαρίου 2009 και αναφέρεται στους υφιστάμενους διαφορετικούς λογιστικούς χειρισμούς αναφορικά με πωλήσεις ακίνητης περιουσίας. Μερικές οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν το έσοδο σύμφωνα με το ΔΛΠ 18 (δηλ. όταν μεταφέρονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη κυριότητας της ακίνητης περιουσίας) και άλλες αναγνωρίζουν το έσοδο ανάλογα με το στάδιο ολοκλήρωσης της ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 11. Η διερμηνεία διασαφηνίζει ποιο πρότυπο πρέπει να εφαρμοστεί σε κάθε περίπτωση. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί αλλά δεν είναι σε ισχύ για τη λογιστική περίοδο που ξεκινά την 1 Ιανουαρίου 2008 και δεν έχουν υιοθετηθεί πρόωρα:

- ΔΠΧΠ 8, 'Τομείς Δραστηριοτήτων' - Το πρότυπο έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2009 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 14, κάτω από το οποίο οι τομείς αναγνωρίζονταν και παρουσιάζονταν με βάση μια ανάλυση απόδοσης και κινδύνου. Σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 8 οι τομείς αποτελούν συστατικά μιας οικονομικής οντότητας που εξετάζονται τακτικά από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο / Διοικητικό Συμβούλιο της οικονομικής οντότητας και παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις με βάση αυτήν την εσωτερική κατηγοριοποίηση. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΠΧΠ 8 από την 1 Ιανουαρίου 2009.
- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 23, 'Κόστος Δανεισμού' - Η αναθεωρημένη έκδοση του παραπάνω προτύπου έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2009. Η βασική διαφορά σε σχέση με την προηγούμενη έκδοση αφορά στην κατάργηση της επιλογής αναγνώρισης ως έξοδο του κόστους δανεισμού που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού, τα οποία απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσουν να λειτουργήσουν ή να πωληθούν. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΛΠ 23 από την 1 Ιανουαρίου 2009.
- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΠ 2 'Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών' - Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2009 και διευκρινίζει τον ορισμό της «προϋπόθεσης κατοχύρωσης», με την εισαγωγή του όρου «μη-προϋπόθεση κατοχύρωσης» για όρους που δεν αποτελούν όρους υπηρεσίας ή όρους απόδοσης. Επίσης διευκρινίζεται ότι όλες οι ακυρώσεις, είτε προέρχονται από την οντότητα είτε από τα συμβαλλόμενα μέρη, πρέπει να έχουν την ίδια λογιστική αντιμετώπιση. Ο Όμιλος δεν αναμένει ότι αυτή η Διερμηνεία θα έχει επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.
- Αναθεωρημένο ΔΠΧΠ 3 'Συνενώσεις Επιχειρήσεων' και Τροποποιημένο ΔΛΠ 27 'Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις' - Το αναθεωρημένο ΔΠΧΠ 3 'Συνενώσεις Επιχειρήσεων' και το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 'Ενοποιημένες Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις' εφαρμόζονται για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009. Το αναθεωρημένο ΔΠΧΠ 3 εισάγει μια σειρά αλλαγών στο λογιστικό χειρισμό συνενώσεων επιχειρήσεων οι οποίες θα επηρεάσουν το ποσό της αναγνωρισθείσας υπεραξίας, τα αποτελέσματα της περιόδου στην οποία πραγματοποιείται η συνένωση επιχειρήσεων και τα μελλοντικά αποτελέσματα. Αυτές οι αλλαγές περιλαμβάνουν την

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

εξοδopoίηση των δαπανών που σχετίζονται με την απόκτηση και την αναγνώριση μελλοντικών μεταβολών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος στα αποτελέσματα. Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 απαιτεί συναλλαγές που οδηγούν σε αλλαγές ποσοστών συμμετοχής σε θυγατρική να καταχωρούνται στην καθαρή θέση. Όλες οι αλλαγές των ανωτέρω προτύπων θα εφαρμοστούν από την ημερομηνία εφαρμογής τους και θα επηρεάσουν μελλοντικές αποκτήσεις και συναλλαγές με μετόχους μειοψηφίας από την ημερομηνία αυτή και μετά.

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 ‘Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων’ - Το ΔΛΠ 1 έχει τροποποιηθεί για να αναβαθμίσει τη χρησιμότητα των πληροφοριών που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις και εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2009. Οι πιο σημαντικές τροποποιήσεις είναι: η απαίτηση όπως η κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων περιλαμβάνει μόνο συναλλαγές με μετόχους, η εισαγωγή μιας καινούργιας κατάστασης συνολικού εισοδήματος (“comprehensive income”) που συνδυάζει όλα τα στοιχεία εσόδων και εξόδων που αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με «λοιπά εισοδήματα» (“other comprehensive income”) και της απαίτησης όπως επαναδιατυπώσεις στις οικονομικές καταστάσεις ή αναδρομικές εφαρμογές νέων λογιστικών πολιτικών παρουσιάζονται από την αρχή της ενωρίτερης συγκριτικής περιόδου. Ο Όμιλος θα κάνει τις απαραίτητες αλλαγές στην παρουσίαση των οικονομικών του καταστάσεων για το 2009.
- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 1 Χρηματοοικονομικά Μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο (ή “puttable” μέσο) - Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 32 απαιτεί όπως ορισμένα χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο («puttable» μέσα) και υποχρεώσεις που ανακύπτουν κατά την ρευστοποίηση μιας οντότητας καταταχθούν ως Ίδια Κεφάλαια εάν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 απαιτεί γνωστοποίηση πληροφοριών αναφορικά με τα «puttable» μέσα που κατατάσσονται ως Ίδια Κεφάλαια. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2009. Ο Όμιλος αναμένει ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα επηρεάσουν τις οικονομικές του καταστάσεις.
- ΔΕΕΧΠ 16, ‘Αντισταθμίσεις μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό’ - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1^η Οκτωβρίου 2008 και έχει εφαρμογή σε μία οικονομική οντότητα που αντισταθμίζει τον κίνδυνο ξένου νομίσματος που προκύπτει από καθαρή επένδυση σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό και πληροί τους όρους για λογιστική αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Η διερμηνεία παρέχει οδηγίες σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο μία οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει τα ποσά που αναταξινομούνται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα τόσο για το μέσο αντιστάθμισης όσο και για το αντισταθμισμένο στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο, εφόσον ο Όμιλος δεν χρησιμοποιεί το λογιστικό χειρισμό της αντιστάθμισης για οποιαδήποτε επένδυση σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

4 Πληροφόρηση κατά τομέα

Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς

Για την εννεάμηνη 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	20.259	5.989	6.268	34.847
Αποτέλεσμα ανά τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)				
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(2.303)
Μη κατανεμημένα έσοδα				-
Λειτουργικά κέρδη				32.542
Έσοδα από τόκους				7.883
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(2.480)
Κέρδη προ φόρων				37.945
Φόρος εισοδήματος				(2.985)
Καθαρά κέρδη περιόδου				34.960

Για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	12.692	3.364	4.365	20.421
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ				
Αποτέλεσμα ανά τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	21.970	5.888	7.070	34.928
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(3.273)
Μη κατανεμημένα έσοδα				49
Λειτουργικά κέρδη				31.704
Έσοδα από τόκους				1.599
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(2.430)
Κέρδη προ φόρων				30.873
Φόρος εισοδήματος				(1.519)
Καθαρά κέρδη περιόδου				29.354

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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				
Αποτέλεσμα ανά τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	6.215	3.037	1.854	9.282
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(930)
Μη κατανεμημένα έσοδα				-
Λειτουργικά κέρδη				10.212
Έσοδα από τόκους				2.866
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(1.157)
Κέρδη προ φόρων				11.921
Φόρος εισοδήματος				(1.128)
Καθαρά κέρδη περιόδου				10.793

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	4.387	1.130	1.132	6.649
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ				
Αποτέλεσμα ανά τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	6.355	1.398	1.043	8.796
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(1.208)
Μη κατανεμημένα έσοδα				47
Λειτουργικά κέρδη				7.635
Έσοδα από τόκους				391
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(975)
Κέρδη προ φόρων				7.051
Φόρος εισοδήματος				(542)
Καθαρά κέρδη περιόδου				6.509

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

5 Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος	Εταιρεία
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου – 1 Ιανουαρίου 2008	488.299	438.014
Προσθήκες	90.213	25.715
Καθαρό κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία	7.799	2.801
Υπόλοιπο λήξης περιόδου – 30 Σεπτεμβρίου 2008	586.311	466.529

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

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

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

Στις 4 Ιουνίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την απόκτηση του 99.99% των μετοχών της Ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας «Retail Development S.A.», ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου με χρήση καταστήματος. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Tudor Vladimirescu 133 στο Ιάσιο, Ρουμανία και είναι μισθωμένο στη γνωστή εταιρεία S.C. Praktiker SRL με το μισθωτήριο να λήγει το 2022. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε €4.375, με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων. Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς.

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

	Εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης	Λογιστική αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης
Επενδύσεις σε ακίνητα	14.500	14.500
Ταμειακά διαθέσιμα	106	106
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	4	4
	14.610	14.610
Δανεισμός (Σημείωση 10)	(10.362)	(10.362)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(96)	(96)
	(10.458)	(10.458)
Καθαρή Θέση	4.152	4.152
Υπεραξία κατά την ημερομηνία απόκτησης	223	
Συνολικό τίμημα	4.375	

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Στις 31 Ιουλίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την απόκτηση του 99,99% των μετοχών της ρουμανικής εταιρείας «Seferco Development S.A». Πρόκειται για την ολοκλήρωση του προσυμφώνου που είχε επιτευχθεί και ανακοινωθεί στις 8.8.2007. Η «Seferco Development S.A» είναι ιδιοκτήτρια ενός νεόκτιστου κτιρίου γραφείων στην περιοχή Pipera του Βουκουρεστίου επί των οδών Dimitrie Pompeiu Bd. και Ing. G. Constantinescu Street. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε €21.207 με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων. Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς.

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

	Εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης	Λογιστική αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης
Επενδύσεις σε ακίνητα	43.215	39.801
Ταμειακά διαθέσιμα	141	252
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	1.757	1.757
	45.113	41.810
Δανεισμός (Σημείωση 10)	(21.291)	(21.291)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(169)	(169)
	(21.460)	(21.460)
Καθαρή Θέση	23.653	20.350
Αρνητική υπεραξία κατά την ημερομηνία απόκτησης	(2.446)	
Συνολικό τίμημα	21.207	

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

6 Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	%	Συμμετοχή Σε θυγατρικές		Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
			30/09/2008	31/12/2007	
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	20.459	22.630	2007
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.805	11.915	2006-2007
Retail Development S.A. (Σημείωση 5)	Ρουμανία	99,99%	4.375	-	2007
Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε	Ελλάδα	100%	3.917	-	2007
Sefereco Development S.A. (Σημείωση 5)	Ρουμανία	99,99%	21.207	-	-
			61.763	34.545	

Κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2008 η τελική αξία κτήσης της θυγατρικής Reco Real Property A.D. προσδιορίστηκε σε €20.459. Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2008 ποσό €2.171 επιστράφηκε από τον πωλητή της Reco Real Property A.D. κυρίως λόγω δανείου που αναλήφθηκε από την εταιρεία για την αποπεράτωση κατασκευαστικών εργασιών οι οποίες ήταν υποχρέωση του πωλητή να αποπληρώσει βάσει σύμβασης.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

7 Προκαταβολές για την απόκτηση μετοχών θυγατρικών εσωτερικού

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

8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2008	31/12/2007	30/09/2008	31/12/2007
Ταμείο	5	7	1	7
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	200.572	256.105	197.765	255.156
	200.577	256.112	197.766	255.163

9 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2008 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές και συγγενείς της επιχειρήσεις.

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
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου - 1 Ιανουαρίου 2008	53.021	38.903
Αναλήψεις δανείων	35.892	-
Αποπληρωμές δανείων	(14.436)	(14.436)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου – 30 Σεπτεμβρίου 2008	74.477	24.467

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

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

Δάνειο ύψους €21.291 αναλήφθηκαν από τον Όμιλο κατά την ολοκλήρωση της αγοράς των καθαρών στοιχείων ενεργητικού της Sefereco Development S.A. τον Αύγουστο του 2008. Τα δάνεια έχουν λάβει ως εξασφάλιση το ακίνητο επένδυσης της εταιρείας Sefereco Development S.A.. Απομένουν να γίνουν επιπρόσθετες εργασίες μέγιστου προϋπολογισθέντος κόστους €5.7. για λογαριασμό ενός εκ των μισθωτών οι οποίες θα επιτευχθούν μέσω δανεισμού της Sefereco.

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

11 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) προσαναζομένου 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 εταιρείας και των μετόχων της.

Μεταβολές Επιτοκίου αναφοράς της ΕΚΤ κατά τις χρήσεις 2007-2008	%
8 Οκτωβρίου 2008	3.75
9 Ιουλίου 2008	4.25
13 Ιουνίου 2007	4.00
14 Μαρτίου 2007.	3.75

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικών συντελεστών 10% (Σερβία), 16% (Ρουμανία), 25% (Ουκρανία) που ισχύουν στη κάθε χώρα, αντίστοιχα. Για το εννεάμηνο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2008, δεν είχαν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

12 Μερίσματα ανά Μετοχή

Στις 13 Μαρτίου 2008, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2007 ύψους €17.568 συμπεριλαμβανομένου και προμερίσματος που πληρώθηκε το Δεκέμβριο του 2007 ύψους €7.808. Κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2008 το συνολικό ύψος των πληρωθέντων στους μετόχους μερισμάτων ανερχόταν σε € 17.586.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

13 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1 - 30/09/2008	1/1 - 30/09/2007	1/1 - 30/09/2008	1/1 - 30/09/2007
Καθαρό κέρδος περιόδου	34.960	29.354	25.867	29.339
Προσαρμογές για:				
Λοιπά κέρδη και ζημίες	(2.446)	(43)	(22)	(21)
Προβλέψεις	161	-	113	-
Έσοδα από τόκους	(7.883)	(1.599)	(7.851)	(1.599)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.480	2.430	1.226	2.313
Φόρος	2.985	1.519	2.914	1.519
Αποσβέσεις ακινήτων επένδυσης	33	33	22	33
Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	(7.779)	(2.801)	(15.305)
Κέρδη από πώληση ακινήτων επένδυσης	-	(1.070)	-	(1.070)
Έσοδα από πώληση ακινήτων επένδυσης	-	2.363	-	2.363
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης	24.491	17.682	19.468	15.335
Αύξηση απαιτήσεων	(1.159)	(158)	(58)	(212)
Μείωση υποχρεώσεων	(869)	(1.418)	(1.970)	(2,288)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	20.436	16.106	17.620	13.258

14 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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

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

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

Η Εταιρεία έχει δώσει εγγυήσεις στα πλαίσια των συνήθων δραστηριοτήτων της προς την Τράπεζα Bancpost S.A. υπέρ της εταιρείας Eliade Tower S.A.. ποσού €12,600 η οποία λήγει τον Δεκέμβριο 2008 για να εγγραφεί δάνειο το οποίο έλαβε η εταιρεία Eliade Tower S.A.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

15 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2008	31/12/2007	30/09/2008	31/12/2007
Περαιτέρω αξιοποίηση των επενδύσεων σε ακίνητα (Sefenco Development S.A. Σημείωση 10)	5.700	2.463	5.700	1.500
Απόκτηση εταιρείας εσωτερικού (Σημείωση 7)	40.350	5.171	40.350	5.171
	46.050	37.147	46.050	36.184

16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την EFG Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 55,36% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. 10,28% του μετοχικού κεφαλαίου κατέχεται από τη Lamda Development A.E. (μία εταιρεία που ελέγχεται από την οικογένεια Λάτση). Η τελική μητρική που ελέγχει την Εταιρεία είναι η EFG Bank European Financial Group, πιστωτικό ίδρυμα με έδρα την Ελβετία. Όλα τα δικαιώματα ψήφου της EFG Bank European Financial Group κατέχονται από την οικογένεια Λάτση, η οποία είναι και το τελικό μέρος που ελέγχει την Εταιρεία.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

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

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2008	30/09/2007	30/09/2008	30/09/2007
Έσοδα από ενοίκια				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	9.487	6.676	3.206	2.292
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	1.474	1.108	498	374
Συγγενείς της μητρικής	-	59	-	20
	10.961	7.843	3.704	2.686

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

Όμιλος

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2008	30/09/2007	30/09/2008	30/09/2007
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.498	1.711	-	695
Εκτιμήσεις, μεσιτείες, Συμβουλευτικές Υπηρεσίες				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	1.476	37	1.198	10
	2.974	1.748	1.198	705

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Εταιρεία

	Εννέαμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2008	30/09/2007	30/09/2008	30/09/2007
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.354	1.711	-	695
Εκτιμήσεις, μεσιτείες, Συμβουλευτικές Υπηρεσίες				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	640	37	227	10
	1.994	1.748	227	705

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

Όμιλος

	Εννέαμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2008	30/09/2007	30/09/2008	30/09/2007
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	36	738	14	292
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	63	-	6	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	158		154	
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxemburg)	231		231	
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A)	569	-	206	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	1.226	1.404	436	457
	2.283	2.142	1.047	749

Εταιρεία

	Εννέαμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2008	30/09/2007	30/09/2008	30/09/2007
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική	22	738	-	292
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	1.226	1.404	436	457
	1.248	2.142	436	749

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

Όμιλος

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2008	30/09/2007	30/09/2008	30/09/2007
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	7.851	1.598	2.864	506
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	23	-	3	-
	7.874	1.598	2.469	506

Εταιρεία

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2008	30/09/2007	30/09/2008	30/09/2007
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	7.851	1.598	2,457	506
	7.851	1.598	2,457	506

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

Όμιλος

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2008	30/09/2007	30/09/2008	30/09/2007
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.700	4.000	1.700	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	800	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxemburg)	21.291	-	21.291	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	1,700	1.500	-	1.500
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A)	(130)	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(14.436)	(965)	(265)	(326)
	(10.925)	4.535	22.726	1.174

Εταιρεία

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2008	30/09/2007	30/09/2008	30/09/2007
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	4.000	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(14.436)	(965)	(265)	(326)
	(14.436)	3.035	(265)	(326)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2008	30/09/2007	30/09/2008	30/09/2007
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	402	175	156	94

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2008	31/12/2007	30/09/2008	31/12/2007
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	221	-	221
Θυγατρικές	-	-	2.238	2.238
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	9	63	9	63
	9	284	2.247	2.522
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.796	2.699	1.796	2.699
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	463	508	463	508
	2.259	3.207	2.259	3.207
Δάνεια που περιλαμβάνουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias)	1.700	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	1.700	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxemburg)	21.291			
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	12.227	12.618	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	2.300	1.500	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	22.123	35.997	22.123	35.997
	61.341	50.115	22.123	35.997
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	197.764	255.101	197.764	255.101
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	1.903	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	584	336	-	-
	200.250	255.437	197.764	255.101

η) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

17 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Δεν υπήρχαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού.

18 Αριθμός προσωπικού

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 13. (30/09/2007:8)