



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ
ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΕΝΝΙΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2007

Περιεχόμενα	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 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών.....	9
3 Λογιστικές αρχές.....	9
4 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	11
5 Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	14
6 Ενσώματα Πάγια.....	15
7 Συμμετοχή σε θυγατρικές.....	17
8 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	18
9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	19
10 Μετοχικό Κεφάλαιο.....	19
11 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων.....	20
12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	20
13 Φόρος Εισοδήματος.....	21
14 Μερίσματα ανά Μετοχή.....	21
15 Κέρδη ανά μετοχή.....	21
16 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	21
17 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις.....	22
18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	22
19 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού.....	25
20 Εποχικότητα.....	25
21 Συγκριτικές πληροφορίες της κατάστασης αποτελεσμάτων.....	25
Έκθεση επισκόπησης ενδιάμεσων ενοποιημένων και εταιρικών συνοπτικών οικονομικών πληροφοριών.....	26

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

Ενοποιημένος και εταιρικός ισολογισμός

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		30/09/2007	31/12/2006	30/09/2007	31/12/2006
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	386.083	339.888	359.733	339.888
Ενσώματα πάγια στοιχεία	6	43.634	1.067	20.553	1.067
Συμμετοχή σε θυγατρικές	7	-	-	34.545	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	11.690	89	11.638	89
		441.407	341.044	426.469	341.044
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	4.831	4.878	6.904	4.878
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	25.691	72.901	23.671	72.901
		30.522	77.779	30.575	77.779
Σύνολο Ενεργητικού		471.929	418.823	457.044	418.823
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	51.972	51.972	51.972	51.972
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	10	219.398	221.962	219.398	221.962
Λοιπά αποθεματικά		4.613	4.167	4.167	4.167
Κέρδη εις νέο		99.854	79.040	99.839	79.040
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		375.837	357.141	375.376	357.141
Αναβαλλόμενο Έσοδο		239	261	239	261
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	11	68.312	52.796	55.615	52.796
		68.312	52.796	55.615	52.796
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	23.913	6.541	23.686	6.541
Μερίσματα πληρωτέα		18	-	18	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		542	615	542	615
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	11	3.068	1.469	1.568	1.469
		27.541	8.625	25.814	8.625
Σύνολο υποχρεώσεων		96.092	61.682	81.668	61.682
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		471.929	418.823	457.044	418.823

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

Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων

	Σημείωση	Εννιάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
		30/09/2007	30/09/2006	30/09/2007	30/09/2006
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα από ενοίκια		19.351	15.592	6.649	5.894
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		1.070	-	-	-
		20.421	15.592	6.649	5.894
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	15.305	9.590	2.857	4.740
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων		(188)	(173)	(175)	(159)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		(1.711)	(1.236)	(695)	(463)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(795)	(355)	(373)	(56)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(485)	(380)	(178)	(131)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	6	(33)	(41)	(11)	(12)
Λοιπά έσοδα		323	134	55	13
Λοιπά έξοδα		(1.133)	(1.054)	(494)	(300)
Λειτουργικά κέρδη (EBIT)		31.704	22.077	7.635	9.526
Έσοδα από τόκους		1.599	1.375	391	507
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(2.430)	(1.379)	(975)	(569)
Κέρδη προ φόρων		30.873	22.073	7.051	9.464
Φόρος Εισοδήματος	13	(1.519)	(831)	(542)	(304)
Καθαρά κέρδη περιόδου		29.354	21.242	6.509	9.160
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
- Βασικά και Απομειωμένα	15	1,20	0,95	0,27	0,41

Οι παρούσες συνοπτικές ενοποιημένες και εταιρικές ενδιάμεσες οικονομικές πληροφορίες έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 18 Οκτωβρίου 2007 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Χαράλαμπος Κύρκος

Νικόλαος Γαλέτας

Ηλίας Παπαηλιόπουλος

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής &
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών

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

Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εννιάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2007	30/09/2006 (Επαναδιατυπωμένα)	30/09/2007	30/09/2006 (Επαναδιατυπωμένα)
Κύκλος εργασιών				
Έσοδα από ενοίκια	19.208	15.592	6.506	5.894
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	1.070	-	-	-
	20.278	15.592	6.506	5.894
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία				
5	15.305	9.590	2.857	4.740
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(187)	(173)	(174)	(159)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(1.711)	(1.236)	(695)	(463)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(750)	(355)	(328)	(56)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(485)	(380)	(178)	(131)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	6	(33)	(41)	(12)
Λοιπά έσοδα	276	134	8	13
Λοιπά έξοδα	(1.121)	(1.054)	(482)	(300)
	31.572	22.077	7.503	9.526
Λειτουργικά κέρδη (EBIT)				
Έσοδα από τόκους	1.599	1.375	391	507
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.313)	(1.379)	(858)	(569)
	30.858	22.073	7.036	9.464
Κέρδη προ φόρων				
Φόρος Εισοδήματος	13	(1.519)	(542)	(304)
	29.339	21.242	6.494	9.160
Καθαρά κέρδη περιόδου				

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 1/1/2006		40.235	153.923	3.370	61.440	258.968
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	21.242	21.242
Έσοδα από δημόσια διάθεση στην Ελλάδα και ιδιωτική τοποθέτηση στο εξωτερικό	10	11.737	74.220	-	-	85.957
Έξοδα λόγω δημόσιας διάθεσης στην Ελλάδα και ιδιωτικής τοποθέτησης στο εξωτερικό	10	-	(6.181)	-	-	(6.181)
Μέρισμα για 2005 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(5.830)	(5.830)
Υπόλοιπο 30/09/2006		51.972	221.962	3.370	76.852	354.156
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	10	-	(2.564)	-	-	(2.564)
Μέρισμα για 2006 εγκεκριμένο από τους μετόχους	14	-	-	-	(8.540)	(8.540)
Υπόλοιπο 30/09/2007		51.972	219.398	4.613	99.854	375.837

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 1/1/2006		40.235	153.923	3.370	61.440	258.968
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	21.242	21.242
Έσοδα από δημόσια διάθεση στην Ελλάδα και ιδιωτική τοποθέτηση στο εξωτερικό	10	11.737	74.220	-	-	85.957
Έξοδα λόγω δημόσιας διάθεσης στην Ελλάδα και ιδιωτικής τοποθέτησης στο εξωτερικό	10	-	(6.181)	-	-	(6.181)
Μέρισμα για 2005 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(5.830)	(5.830)
Υπόλοιπο 30/09/2006		51.972	221.962	3.370	76.852	354.156
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	10	-	(2.564)	-	-	(2.564)
Μέρισμα για 2006 εγκεκριμένο από τους μετόχους	14	-	-	-	(8.540)	(8.540)
Υπόλοιπο 30/09/2007		51.972	219.398	4.167	99.839	375.376

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

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	1/1-30/9/07	1/1-30/9/06	1/1-30/9/07	1/1-30/9/06	
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		16.106	11.961	15.496	11.961
Κατεβληθείς φόρος εισοδήματος		(1.592)	(2.123)	(1.592)	(2.123)
Καταβληθείς τόκοι		(2.026)	(1.377)	(1.909)	(1.377)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		12.488	8.461	11.995	8.461
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5	(868)	(9.143)	(868)	(9.143)
Αγορές ακινήτων επένδυσης	5	(30.742)	-	(4.392)	-
Αγορές ενσώματων παγίων στοιχείων	6	(15)	(32)	(15)	(32)
Αγορές ακινήτων επένδυσης υπό εκτέλεση		(25.828)	(42.263)	(10.377)	(42.263)
Απόκτηση θυγατρικών εξωτερικού	7	-	-	(26.915)	-
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού	8	(11.549)	-	(11.549)	-
Απόκτηση δανείου θυγατρικής εξωτερικού	8	-	-	(2.238)	-
Τόκοι εισπραχθέντες		1.599	1.375	1.599	1.375
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(67.403)	(50.063)	(54.755)	(50.063)
Ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες					
Έσοδα από δημόσια διάθεση στην Ελλάδα και ιδιωτική τοποθέτηση στο εξωτερικό	10	-	85.957	-	85.957
Έξοδα λόγω δημόσιας διάθεσης	10	(866)	(6.181)	(866)	(6.181)
Αναληφθέντα δάνεια	11	18.197	6.500	4.000	6.500
Αποπληρωμές δανείων	11	(1.082)	(1.251)	(1.082)	(1.251)
Μερίσματα πληρωθέντα	14	(8.522)	(8.784)	(8.522)	(8.784)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες		7.727	76.241	(6.470)	76.241
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου		(47.188)	34.639	(49.230)	34.639
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		72.901	37.982	72.901	37.982
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(22)	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	9	25.691	72.621	23.671	72.621

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Πληροφοριών

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

1 Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία Eurobank Properties Ανώνυμος Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (προηγουμένως γνωστή ως EFG Eurobank Properties A.E.) (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 Νοτιοανατολική 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. Η Εταιρεία σχεδιάζει την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κοινών μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών (Σημείωση 19).

Ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, η Εταιρεία λειτουργεί κάτω από προνομιακό φορολογικό καθεστώς (Σημείωση 13).

Τον Ιούνιο του 2007 έλαβε χώρα αριθμός τροποποιήσεων της ελληνικής νομοθεσίας που διέπει τις Α.Ε.Α.Π., αυξάνοντας σημαντικά τις προοπτικές για μελλοντική ανάπτυξη της Εταιρείας. Οι βασικές αλλαγές του νομοθετικού πλαισίου επιτρέπουν στις ελληνικές Α.Ε.Α.Π. (α) να έχουν πρόσβαση σε εναλλακτικές συναλλαγές, οι οποίες πριν την αλλαγή δεν ήταν δυνατές (π.χ. είναι δυνατή πλέον η επένδυση σε εταιρείες ειδικού σκοπού με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων, καθώς και η σύναψη προσυμφώνων για την αγορά ακινήτων που βρίσκονται σε αρχικό στάδιο κατασκευής), (β) να συνάπτουν επιπλέον δάνεια για την απόκτηση, βελτίωση ή αποπεράτωση ακινήτων (γ) να βελτιώσουν την ρευστότητα ως αποτέλεσμα της κατάργησης της υποχρέωσης να διατηρούν ελάχιστη ρευστότητα και (δ) σε επιπλέον ευνοϊκά φορολογικά προνόμια.

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές πληροφορίες έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 18 Οκτωβρίου 2007.

2 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές πληροφορίες για το εννιάμηνο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» και περιλαμβάνουν τις πρώτες ενοποιημένες συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές πληροφορίες της εταιρείας από την ημερομηνία μετατροπής της σε Α.Ε.Α.Π., ως αποτέλεσμα της απόκτησης ενός αριθμού αλλοδαπών θυγατρικών (Σημείωση 7) κατά τη διάρκεια του τελευταίου τριμήνου. Οι συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές πληροφορίες πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006, καθώς και με τις επιπλέον λογιστικές αρχές όπως περιγράφονται στις Λογιστικές Αρχές (Σημείωση 3).

3 Λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006, όπως περιγράφονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2006. Ωστόσο, ως αποτέλεσμα της απόκτησης αριθμού θυγατρικών εξωτερικού κατά τη διάρκεια του τελευταίου τριμήνου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007, οι ακόλουθες λογιστικές αρχές είναι επίσης σχετικές με τις συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες.

- Συμμετοχή σε θυγατρικές
- Ενοποίηση
- Ξένο νόμισμα – Εταιρείες Ομίλου

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Πληροφοριών

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

3.1 Συμμετοχή σε θυγατρικές

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

3.2 Ενοποίηση

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

Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται από την ημέρα κατά την οποία ο Όμιλος αποκτά τον έλεγχο, και παύουν να ενοποιούνται την ημέρα κατά την οποία ο Όμιλος παύει να έχει τον έλεγχο.

Η απόκτηση θυγατρικών εταιρειών λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της εξαγοράς. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται στην εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που μεταφέρονται, των μετοχών που εκδίδονται ή των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται κατά την ημερομηνία εξαγοράς, πλέον του κόστους που συνδέεται άμεσα με την εξαγορά. Τα διακριτά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση, προσμετρώνται κατά την εξαγορά στην εύλογη αξία τους, ανεξαρτήτως του ποσοστού της μειοψηφίας. Η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της αναλογούσας εύλογης αξίας της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε, εμφανίζεται ως υπεραξία. Αν το κόστος εξαγοράς είναι μικρότερο από την αναλογία του Ομίλου στην καθαρή θέση της θυγατρικής που αποκτήθηκε, η διαφορά αναγνωρίζεται άμεσα στον λογαριασμό αποτελεσμάτων.

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

3.3 Ξένο νόμισμα – Εταιρείες Ομίλου

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

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

Κατά την ενοποίηση, οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από την μετατροπή της καθαρής επένδυσης σε θυγατρικές εξωτερικού, καθώς και δανείων και προϊόντων σε ξένο νόμισμα που ορίζονται ως αντισταθμιστικά μέσα, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Όταν η επένδυση σε θυγατρική εξωτερικού πωλείται, οι συναλλαγματικές διαφορές, οι οποίες είχαν καταχωρηθεί στα ίδια κεφάλαια, αναγνωρίζονται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων ως μέρος του κέρδους ή της ζημιάς από την πώληση.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Πληροφοριών

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

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

3.4 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις των προτύπων και διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για το οικονομικό έτος που λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2007:

Οι ΔΕΕΧΠ 7 – ‘Εφαρμογή της μεθόδου επαναδιατύπωσης του ΔΛΠ 29’, ΔΕΕΧΠ 8 – ‘Πεδίο εφαρμογής ΔΠΧΠ 2’, ΔΕΕΧΠ 9 – ‘Επαναξιολόγηση Ενσωμάτων Παραγώγων’ και ΔΕΕΧΠ 11 – ΔΠΧΠ 2: ‘Συναλλαγές Ιδίων Μετοχών Ομίλου’ δεν είναι εφαρμόσιμες για τον Όμιλο.

Η ΔΕΕΧΠ 10 – ‘Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις και Απομείωση’ απαγορεύει τις ζημιές απομείωσης που αναγνωρίζονται σε μια ενδιάμεση περίοδο, όσον αφορά την υπεραξία, τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους και τις επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αναγνωρίζονται σε κόστος, να αντιστραφούν σε ισολογισμούς μεταγενέστερων ημερομηνιών. Η διερμηνεία αυτή δεν είναι εφαρμόσιμη για τον Όμιλο.

Τα ΔΠΧΠ 7 – ‘Χρηματοοικονομικά εργαλεία: Γνωστοποιήσεις’ και ΔΛΠ 1 – ‘Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Γνωστοποιήσεις Κεφαλαίου’ κυρίως απαιτούν από τον Όμιλο να συμπεριλάβει επιπλέον γνωστοποιήσεις για την ανάλυση ευαισθησίας σχετικά με τον κίνδυνο αγοράς και γνωστοποιήσεις κεφαλαίου στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2007.

4 Πληροφόρηση κατά τομέα

Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς

Για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε 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 Πληροφοριών

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

4 Πληροφόρηση κατά τομέα - συνέχεια

Για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2006:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	9.397	3.264	2.931	15.592
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ				
Αποτέλεσμα ανά τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	13.051	6.413	5.297	24.761
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(2.715)
Μη κατανεμημένα έσοδα				31
Λειτουργικά κέρδη				22.077
Έσοδα από τόκους				1.375
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(1.379)
Κέρδη προ φόρων				22.073
Φόρος εισοδήματος				(831)
Καθαρά κέρδη περιόδου				21.242

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε 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 Πληροφοριών

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

4 Πληροφόρηση κατά τομέα - συνέχεια

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2006:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	3.811	1.098	985	5.894
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ				
Αποτέλεσμα ανά τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	5.705	2.450	2.211	10.366
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(851)
Μη κατανεμημένα έσοδα				11
Λειτουργικά κέρδη				9.526
Έσοδα από τόκους				507
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(569)
Κέρδη προ φόρων				9.464
Φόρος εισοδήματος				(304)
Καθαρά κέρδη περιόδου				9.160

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Πληροφοριών

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

5 Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος	Εταιρεία
Εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2006		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου – 1 Ιανουαρίου 2006	213.417	213.417
Προσθήκες	9.143	9.143
Μεταφορές από ενσώματα πάγια	78.933	78.933
Πωλήσεις	-	-
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	9.590	9.590
Υπόλοιπο λήξης περιόδου – 30 Σεπτεμβρίου 2006	311.083	311.083
Εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου – 1 Ιανουαρίου 2007	339.888	339.888
Προσθήκες – Eliade Tower	26.350	-
– λοιπά	5.260	5.260
Μεταφορές από ενσώματα πάγια	573	573
Πωλήσεις	(1.293)	(1.293)
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	15.305	15.305
Υπόλοιπο λήξης περιόδου – 30 Σεπτεμβρίου 2007	386.083	359.733

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε τρίμηνο βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης των συνθηκών αγοράς που ισχύουν σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.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. Η καθαρή αύξηση στην εύλογη αξία των ακινήτων επένδυσης της Εταιρείας για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2007 οφειλόταν κυρίως στα μειωμένα προεξοφλητικά επιτόκια τα οποία οφείλονται στις μειωμένες αποδόσεις (yields).

Τον Αύγουστο του 2007, η Εταιρεία απέκτησε το Eliade Tower, ένα κτίριο γραφείων που βρίσκεται στη βόρεια πλευρά του Βουκουρεστίου (περιοχή Floreasca), συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 9.704 τ.μ. και με εύλογη αξία €26.350, μέσω της απόκτησης μετοχών μιας ρουμάνικης ανώνυμης εταιρείας (Σημείωση 7).

Στις 23 Ιουλίου 2007, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά δύο καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 791,18 τ.μ έναντι συνολικού τιμήματος €4.325. Τα καταστήματα βρίσκονται στην Αθήνα και στο πρώτο λειτουργεί τραπεζικό κατάστημα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., ενώ στο δεύτερο λειτουργεί super market της εταιρείας Άλφα-Βήτα. Βασιλόπουλος Α.Ε.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα την 30 Σεπτεμβρίου 2007 περιλαμβάνουν τρία ακίνητα με χρηματοδοτικές μισθώσεις συνολικής αξίας €45.889 (31/12/2006 - €43.940).

Σε ορισμένες περιπτώσεις, υπάρχουν περιορισμοί στη δυνατότητα της Εταιρείας να πραγματοποιήσει τις αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο 2778/1999 που αφορά επενδυτικά μέσα ακίνητης περιουσίας καθώς και στη διανομή μη πραγματοποιηθέντων κερδών εύλογης αξίας σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο Περί Ανωνύμων Εταιρειών 2190/1920 (όπως τροποποιήθηκε).

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Πληροφοριών

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

6 Ενσώματα Πάγια

Όμιλος

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακιν/σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2006				
Κόστος	1.214	296	53.488	54.998
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(52)	(142)	-	(194)
Αναπόσβεστη αξία	1.162	154	53.488	54.804
Περίοδος που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2006				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	1.162	154	53.488	54.804
Προσθήκες	-	32	42.263	42.295
Αποσβέσεις περιόδου	(16)	(25)	-	(41)
Μεταφορά σε Οικόπεδα / Κτίρια	319	-	(319)	-
Μεταφορά σε Επενδύσεις σε Ακίνητα	(1.146)	-	(77.787)	(78.933)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 30 Σεπτεμβρίου 2006	319	161	17.645	18.125
30 Σεπτεμβρίου 2006				
Κόστος	319	328	17.645	18.292
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	(167)	-	(167)
Αναπόσβεστη αξία	319	161	17.645	18.125
1 Ιανουαρίου 2007				
Κόστος	334	340	573	1.247
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(2)	(178)	-	(180)
Αναπόσβεστη αξία	332	162	573	1.067
Περίοδος που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2007				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	332	162	573	1.067
Προσθήκες	-	15	43.158	43.173
Αποσβέσεις περιόδου	(3)	(30)	-	(33)
Μεταφορά σε Επενδύσεις σε Ακίνητα	-	-	(573)	(573)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 30 Σεπτεμβρίου 2007	329	147	43.158	43.634
30 Σεπτεμβρίου 2007				
Κόστος	334	355	43.158	43.847
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(5)	(208)	-	(213)
Αναπόσβεστη αξία	329	147	43.158	43.634

Τον Ιούλιο του 2007, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου που βρίσκεται στο κέντρο του Βελιγραδίου και αποτελείται από γραφεία και εμπορικούς χώρους συνολικής επιφάνειας 5.503 τ.μ. έναντι ποσού €22,619, μέσω της απόκτησης 100% του μετοχικού κεφαλαίου της σερβικής ανώνυμης εταιρείας Reco Real Property A.D. (Σημείωση 7). Το ακίνητο εκμισθώνεται σε τρεις μισθωτές. Η Εταιρεία Reco Real Property A.D. έχει συνάψει συμφωνία ώστε να πραγματοποιηθούν περαιτέρω εργασίες αναβάθμισης του ακινήτου ύψους €2.000 ευρώ (Σημείωση 17), ώστε να διαμορφωθεί για χρήση σύγχρονων γραφείων και καταστημάτων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Πληροφοριών

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

Εταιρεία

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακιν/σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2006				
Κόστος	1.214	296	53.488	54.998
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(52)	(142)	-	(194)
Αναπόσβεστη αξία	1.162	154	53.488	54.804
Περίοδος που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2006				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	1.162	154	53.488	54.804
Προσθήκες	-	32	42.263	42.295
Αποσβέσεις περιόδου	(16)	(25)	-	(41)
Μεταφορά σε Οικόπεδα / Κτίρια	319	-	(319)	-
Μεταφορά σε Επενδύσεις σε Ακίνητα	(1.146)	-	(77.787)	(78.933)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 30 Σεπτεμβρίου 2006	319	161	17.645	18.125
30 Σεπτεμβρίου 2006				
Κόστος	319	328	17.645	18.292
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	(167)	-	(167)
Αναπόσβεστη αξία	319	161	17.645	18.125
1 Ιανουαρίου 2007				
Κόστος	334	340	573	1.247
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(2)	(178)	-	(180)
Αναπόσβεστη αξία	332	162	573	1.067
Περίοδος που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2007				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	332	162	573	1.067
Προσθήκες	-	15	20.077	20.092
Αποσβέσεις περιόδου	(3)	(30)	-	(33)
Μεταφορά σε Επενδύσεις σε Ακίνητα	-	-	(573)	(573)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 30 Σεπτεμβρίου 2007	329	147	20.077	20.553
30 Σεπτεμβρίου 2007				
Κόστος	334	355	20.077	20.766
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(5)	(208)	-	(213)
Αναπόσβεστη αξία	329	147	20.077	20.553

Τα οικόπεδα και κτίρια περιλαμβάνουν ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο που βρίσκεται στην οδό Σινιόσογλου 6, Νέα Ιωνία το οποίο χρησιμοποιείται για διοικητικές υπηρεσίες. Τον Αύγουστο του 2006, η Εταιρεία μεταστέγασε τη Διεύθυνση Επενδύσεων και τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών από την οδό Λαοδικείας 16, Αθήνα στην οδό Σινιόσογλου 6, Νέα Ιωνία, με αποτέλεσμα την μεταφορά του ακινήτου στην οδό Λαοδικείας 16 από τα ενσώματα πάγια στα ακίνητα επένδυσης.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Πληροφοριών

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

Στις 15 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία αγόρασε από τρίτους ακίνητο στην περιοχή της Νέας Ιωνίας για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικό ακίνητο έναντι ποσού €19.700 (μη περιλαμβανομένων συμβολαιογραφικών και δικηγορικών εξόδων ύψους €377), εκ των οποίων ποσό €9.700 δεν έχει εξοφληθεί στις 30 Σεπτεμβρίου 2007 (Σημείωση 12). Η αγορά του περιουσιακού αυτού στοιχείου χρηματοδοτήθηκε από έσοδα που προήλθαν από δημόσια προσφορά τον Μάρτιο 2006 (Σημείωση 10). Η Εταιρεία έχει συνάψει συμφωνία ώστε να πραγματοποιηθούν περαιτέρω κατασκευαστικές εργασίες αλλαγής χρήσης και αναβάθμισης του ακινήτου ύψους €4.300 ευρώ (Σημείωση 17), ώστε να διαμορφωθεί για χρήση γραφείων. Τα έργα προβλέπεται να ολοκληρωθούν μέχρι την 30 Νοεμβρίου του 2007.

Το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου είναι ήδη μισθωμένο σε πολυεθνική εταιρεία με ηγετική θέση στο χώρο των καλλυντικών και προϊόντων ομορφιάς και προσωπικής περιποίησης, με την προϋπόθεση της άρτιας και έγκαιρης ολοκλήρωσης των έργων αναβάθμισης του ακινήτου. Η Εταιρεία βρίσκεται ήδη σε διαπραγματεύσεις για την εκμίσθωση του υπόλοιπου τμήματος του ακινήτου με διάφορους ενδεχόμενους μισθωτές.

7 Συμμετοχή σε θυγατρικές

	<u>Έδρα</u>	<u>% συμμετοχής</u>	<u>30/09/07</u>	<u>31/12/06</u>
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	22.630	-
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.915	-
			34.545	-

Την 26 Ιουλίου 2007, η Εταιρεία απέκτησε 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Reco Real Property A.D., έναντι συνολικού τιμήματος €22.630. Τα στοιχεία ενεργητικού που αποκτήθηκαν αποτελούνται από ένα ακίνητο επένδυσης υπό κατασκευή και ταμειακά διαθέσιμα ύψους €22.619 (Σημείωση 6) και €11, αντίστοιχα. Αυτή η συναλλαγή έχει λογιστικοποιηθεί ως απόκτηση καθαρών στοιχείων ενεργητικού στις συνοπτικές ενοποιημένες ενδιάμεσες οικονομικές πληροφορίες.

Την 22 Αυγούστου 2007, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 99,99% των μετοχών της ρουμάνικης ανώνυμης εταιρείας Eliade Tower S.A., εταιρείας επενδύσεων ακινήτων, σύμφωνα με την εύλογη αξία των καθαρών στοιχείων ενεργητικού, η οποία έχει προσωρινά εκτιμηθεί σε €11.915 μαζί με εκχώρηση δανείων μετόχων ύψους €2.238 (Σημείωση 8). Αυτή η συναλλαγή έχει λογιστικοποιηθεί ως απόκτηση καθαρών στοιχείων ενεργητικού στις συνοπτικές ενοποιημένες ενδιάμεσες οικονομικές πληροφορίες.

Τα στοιχεία ενεργητικού που αποκτήθηκαν και στοιχεία του παθητικού που αναλήφθηκαν είναι ως εξής:

Επενδύσεις σε ακίνητα – Eliade Tower (Σημείωση 5)	26.350
Ταμειακά διαθέσιμα	856
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	153
Δανεισμός – τραπεζικός δανεισμός (Σημείωση 11)	(12.697)
– δάνεια μετόχων (Σημείωση 8)	(2.238)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(509)
Συνολικό τίμημα	11,915

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Πληροφοριών

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

8 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2007	31/12/2006	30/09/2007	31/12/2006
Εμπορικές απαιτήσεις	1.980	2.092	1.847	2.092
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 18)	455	210	2.693	210
Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού	11.549	-	11.549	-
Λοιπές απαιτήσεις	2.537	2.665	2.453	2.665
	16.521	4.967	18.542	4.967
Μείον: μη κυκλοφορούν ενεργητικό	11.690	89	11.638	89
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.831	4.878	6.904	4.878

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη την 30 Σεπτεμβρίου 2007 κυρίως περιλαμβάνουν δάνεια μετόχων ύψους €2.238 πληρωτέα από τη θυγατρική εξωτερικού, Eliade Tower S.A. (Σημείωση 7). Τα δάνεια αυτά είναι άτοκα και είναι πληρωτέα μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2007.

Οι προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού περιλαμβάνουν:

Προκαταβολές για την απόκτηση μετοχών θυγατρικών εξωτερικού

Τον Αύγουστο του 2007, η Εταιρεία προχώρησε σε δύο διαφορετικά προσύμφωνα με μη συνδεδεμένα μέρη για την αγορά, υπό συγκεκριμένους όρους, δύο ρουμάνικων ανώνυμων εταιρειών οι οποίες κατασκευάζουν εμπορικό κτίριο και κτίριο γραφείων στο Βουκουρέστι και στο Ιάσιο, αντίστοιχα. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των δύο εταιρειών αναμένεται να ανέρχεται σε €50.500 με τις εταιρείες ελεύθερες υποχρεώσεων.

Έως και την 30 Σεπτεμβρίου 2007, η Εταιρεία έχει δώσει προκαταβολές ύψους €8.900 οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με ενέχυρο δευτέρου βαθμού των μετοχών των δύο εταιρειών. Η ολοκλήρωση των δύο συναλλαγών αναμένεται μέχρι και την 28 Φεβρουαρίου 2008. Οι προϋποθέσεις για την ολοκλήρωση, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν: την ικανοποιητική και έγκαιρη ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές, διαίρεση της γης και ταυτόχρονη μεταφορά αυτής σε μια νέα εταιρεία, εγκρίσεις από τις αρχές, παραλαβή από τις μισθώτριες, υπογεγραμμένα μισθωτήρια και ο τεχνικός, νομικός και οικονομικός έλεγχος. Οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την κατασκευή των δυο ακινήτων επένδυσης διατηρείται από τους πωλητές και σε περίπτωση μη παραλαβής από τους μισθωτές, μη έγκαιρης ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών εργασιών (λόγω εκτάκτων ή μη προβλεπόμενων γεγονότων), πιθανώς να έχει ως αποτέλεσμα κυρώσεις λόγω καθυστερήσεων ή ακύρωση των προσυμφώνων.

Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης

Τον Αύγουστο του 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο με τη μητρική της εταιρεία για την απόκτηση χαρτοφυλακίου εννέα ακινήτων (γραφεία και καταστήματα) που βρίσκονται στην Αθήνα, στο Ηράκλειο και στη Λάρισα, έναντι συνολικού τιμήματος €51.630. Σύμφωνα με το προσύμφωνο, η Εταιρεία κατέβαλε προκαταβολή ύψους €2.649 (συμπεριλαμβανομένων και δικηγορικών εξόδων ύψους €68), η οποία αποτελεί το 5% του συνολικού τιμήματος. Οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που σχετίζονται με τα ακίνητα διατηρούνται από τους πωλητές μέχρι την ημερομηνία υπογραφής των οριστικών συμβολαίων αγοράς, η οποία αναμένεται μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2007. Η προκαταβολή θα επιστραφεί σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης της συναλλαγής. Το υπολειπόμενο συνολικό τίμημα ύψους €49.049 περιλαμβάνεται στις κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις (Σημείωση 17).

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Πληροφοριών

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

9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2007	31/12/2006	30/09/2007	31/12/2006
Ταμείο	3	2	3	2
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	25.688	72.899	23.668	72.899
	25.691	72.901	23.671	72.901

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)	Κοινές μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2006	18.890	40.235	153.923	194.158
Έσοδα από δημόσια διάθεση	5.510	11.737	74.220	85.957
Έξοδα λόγω δημόσιας διάθεση	-	-	(6.181)	(6.181)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2006	24.400	51.972	221.962	273.934
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2007	24.400	51.972	221.962	273.934
Έξοδα λόγω επικείμενης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(2.564)	(2.564)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2007	24.400	51.972	219.398	271.370

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 24.400 χιλιάδες (30 Ιουνίου 2006 – 24.400 χιλιάδες) με ονομαστική αξία €2,13 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Στην έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, στις 7.2.2006, αποφασίστηκε η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας για διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Κατηγορία Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης) με, αφενός, Δημόσια Διάθεση 1.780 χιλιάδων υφιστάμενων μετοχών κυριότητας της REIB Europe Investments Limited στην Ελλάδα και Ιδιωτική τοποθέτησή τους στο εξωτερικό και, αφετέρου, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών, έκδοση 5.510 χιλιάδων νέων κοινών μετοχών, που καλύφθηκε με Δημόσια εγγραφή στην Ελλάδα και ιδιωτική τοποθέτηση στο εξωτερικό. Στις 12 Απριλίου 2006, οι μετοχές της Εταιρείας ξεκίνησαν να διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Τα συνολικά καθαρά έσοδα της Συνδυασμένης Προσφοράς που αφορούν στην Εταιρεία διαμορφώθηκαν σε €78.918 (μετά την αφαίρεση των αντίστοιχων εξόδων, ύψους €7.039, εκ των οποίων ποσό €858 είχε ήδη αναγνωριστεί και αφαιρεθεί από το υπέρ το άρτιο την 31 Δεκεμβρίου 2005).

Η Εταιρεία θα συνεχίσει να επενδύει τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από τη δημόσια προσφορά για την απόκτηση νέων ακινήτων επένδυσης σύμφωνα με την επενδυτική της πολιτική. Από το σύνολο των αντληθέντων κεφαλαίων, στις 30 Σεπτεμβρίου 2007, η Εταιρεία έχει να επενδύσει υπόλοιπο ύψους €14.000, για το οποίο έχει δεσμευτεί για την αποπληρωμή επενδυτικού ακινήτου το οποίο αγοράστηκε τον Ιούνιο του 2007 (Σημείωση 6).

Η Εταιρεία προτίθεται να προσχωρήσει σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στο Χρηματιστήριο Αθηνών (Σημείωση 19). Τα έξοδα ύψους €2.564 που άμεσα σχετίζονται με την επικείμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου αφορούν την περίοδο μέχρι και την 30 Σεπτεμβρίου 2007; αυτά τα έξοδα εμφανίζονται αφαιρετικά από το υπέρ το άρτιο.

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Πληροφοριών

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

11 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Η κίνηση στα δάνεια αναλύεται ως ακολούθως:

	Όμιλος	Εταιρεία
Εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2006		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου - 1 Ιανουαρίου 2006	42.826	42.826
Αναλήψεις δανείων	6.500	6.500
Αποπληρωμές δανείων – χρηματοδοτικών μισθώσεων	(1.251)	(1.251)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου - 30 Σεπτεμβρίου 2006	48.075	48.075
Εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου - 1 Ιανουαρίου 2007	54.265	54.265
Αναλήψεις δανείων	5.500	4.000
Δάνεια που αναλήφθηκαν κατά την απόκτηση των καθαρών στοιχείων ενεργητικού	12.697	-
Αποπληρωμές δανείων	(1.082)	(1.082)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου - 30 Σεπτεμβρίου 2007	71.380	57.183

Κατά την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007, ο Όμιλος και η Εταιρεία εισέπραξαν ποσό €5.500 και €4.000, αντίστοιχα, για σκοπούς χρηματοδότησης περαιτέρω κατασκευαστικών εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα επένδυσης τα οποία βρίσκονται υπό κατασκευή (Σημείωση 6). Το δάνειο ύψους €1.500 που αναλήφθηκε από τη Reco Real Property A.D. έχει λάβει ως εξασφάλιση το ακίνητο επένδυσης της εταιρείας.

Ένα δάνειο ύψους €12.697 αναλήφθηκε από τον Όμιλο κατά την ολοκλήρωση της αγοράς των καθαρών στοιχείων ενεργητικού της Eliade Tower S.A. κατά τον Αύγουστο του 2007 (Σημείωση 7). Το δάνειο έχει λάβει ως εξασφάλιση το ακίνητο επένδυσης Eliade Tower, επιφέρει τόκο 3Μ ή 6Μ Euribor πλέον 2,15%. Η ημερομηνία αποπληρωμής του δανείου είναι ο Μάρτιος του 2011.

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2007	31/12/2006	30/09/2007	31/12/2006
Προμηθευτές	10.478	2.367	10.429	2.367
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	10.774	1.738	10.596	1.738
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 18)	2.661	2.436	2.661	2.436
	23.913	6.541	23.686	6.541

Οι προμηθευτές στις 30 Σεπτεμβρίου 2007 περιλαμβάνουν κυρίως την υποχρέωση ύψους €9.700 σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοράς νέου ακινήτου επένδυσης, το οποίο αποκτήθηκε τον Ιούνιο του 2007 (Σημείωση 6).

Οι λοιπές υποχρεώσεις και τα δεδουλευμένα έξοδα στις 30 Σεπτεμβρίου 2007 περιλαμβάνουν κυρίως την υποχρέωση ύψους €7.630 σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοράς μετοχών της Εταιρείας Reco Real Property A.D., η οποία αποκτήθηκε τον Ιούλιο του 2007 (Σημείωση 7) και δεδουλευμένα έξοδα ύψους €1.698 που αφορούν στην επερχόμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου (Σημείωση 10).

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Πληροφοριών

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

13 Φόρος Εισοδήματος

	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε		Τρίμηνη περίοδος που έληξε	
	30/09/2007	30/09/2006	30/09/2007	30/09/2006
Φόροι εσωτερικού	1.519	831	542	304
Φόροι εξωτερικού	-	-	-	-
	1.519	831	542	304

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) προσανυξανόμενου 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.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας (στη Σερβία και Ρουμανία) φορολογούνται (στο εισόδημά τους) βάσει φορολογικών συντελεστών 10% και 16% που ισχύουν στη κάθε χώρα, αντίστοιχα. Για το τρίτο τρίμηνο που έληξε τη 30 Σεπτεμβρίου 2007, δεν είχαν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

14 Μερίσματα ανά Μετοχή

Την 23 Μαρτίου 2007, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2006 €0,64 ανά μετοχή (ύψους €15.616), συμπεριλαμβανομένου και προμερίσματος που πληρώθηκε το Δεκέμβριο του 2006 €0,29 ανά μετοχή (ύψους €7.076). Στις 30 Σεπτεμβρίου 2007, το συνολικό ύψος των πληρωθέντων στους μετόχους μερισμάτων ανερχόταν σε € 8.522.

15 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.

	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε		Τρίμηνη περίοδος που έληξε	
	30/09/2007	30/09/2006	30/09/2007	30/09/2006
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	29.354	21.242	6.509	9.160
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	24.400	22.462	24.400	22.462
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	1,20	0,95	0,27	0,41

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.

16 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν νέες ενδεχόμενες υποχρεώσεις για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 καθώς και νέες σημαντικές εξελίξεις σχετικά με τις ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που υπήρχαν την 31 Δεκεμβρίου 2006, όπως αναλύονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Πληροφοριών

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

17 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2007	31/12/2006	30/09/2007	31/12/2006
Περαιτέρω αξιοποίηση των επενδύσεων σε ακίνητα (Σημείωση 6)	6.716	2.014	4.716	2.014
Απόκτηση ακινήτων επένδυσης (Σημείωση 8)	49.049	-	49.049	-
Απόκτηση θυγατρικών εξωτερικού (Σημείωση 8)	41.600	-	41.600	-
	97.365	2.014	95.365	2.014

18 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 54,88% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. 10,22% 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

	Εννιάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2007	30/09/2006	30/09/2007	30/09/2006
Έσοδα από ενοίκια				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	6.676	4.670	2.292	1.954
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	1.108	141	374	119
Συγγενείς της μητρικής	59	88	20	29
	7.843	4.899	2.686	2.102

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

	Εννιάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2007	30/09/2006	30/09/2007	30/09/2006
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.711	1.236	695	463
Εκτιμήσεις και μεσιτείες				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	37	-	10	-
	1.748	1.236	705	463

Τα έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών αφορούν ποσά πληρωτέα στην EFG Eurobank Ergasias A.E. σχετικά με την διαχείριση των ακινήτων επένδυσης και λοιπές διοικητικές υπηρεσίες.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Πληροφοριών

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

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα – Όμιλος και Εταιρεία

	Εννιάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2007	30/09/2006	30/09/2007	30/09/2006
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική	738	106	288	84
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	1.404	1.134	490	433
	2.142	1.240	778	517

δ) Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης – Όμιλος και Εταιρεία

	Εννιάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2007	30/09/2006	30/09/2007	30/09/2006
Μητρική	2.581	-	2.581	-

ε) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων – Όμιλος και Εταιρεία

	Εννιάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2007	30/09/2006	30/09/2007	30/09/2006
Μητρική	1.598	1.313	391	506

στ) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

Όμιλος

	Εννιάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2007	30/09/2006	30/09/2007	30/09/2006
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	4.000	6.500	-	6.500
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Boegrad)	1.500	-	1.500	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(965)	(1.128)	(326)	(379)
	4.535	5.372	1.174	6.121

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Πληροφοριών

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

Εταιρεία

	Εννιάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2007	30/09/2006	30/09/2007	30/09/2006
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	4.000	6.500	-	6.500
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(965)	(1.128)	(326)	(379)
	3.035	5.372	(326)	6.121

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	Εννιάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2007	30/09/2006	30/09/2007	30/09/2006
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	262	59	87	20

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2007	31/12/2006	30/09/2007	31/12/2006
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	299	56	299	56
Θυγατρικές	-	-	2,238	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	156	154	156	154
	455	210	2.693	210
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	2.211	1.927	2.211	1.927
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	450	509	450	509
	2.661	2.436	2.661	2.436
Δάνεια που περιλαμβάνουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	18.000	14.000	18.000	14.000
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Boegrad)	1.500	-	-	-
Θυγατρική (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	36.232	37.081	36.232	37.081
	55.732	51.081	54.232	51.081
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	23.612	72.843	23.612	72.843
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Boegrad)	1.512	-	-	-
	25.124	72.843	23.612	72.843

η) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Πληροφοριών

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

19 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Η Διοίκηση της Εταιρείας προτίθεται να προσχωρήσει σε περαιτέρω προσφορά νέων κοινών μετοχών με σκοπό τη χρηματοδότηση νέων ακινήτων επένδυσης στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Η αναμενόμενη προσφορά των μετοχών εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 3 Σεπτεμβρίου 2007. Η αύξηση αναμένεται να ολοκληρωθεί το Νοέμβριο του 2007 και να αποφέρει έσοδα ύψους €350.000.

20 Εποχικότητα

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

21 Συγκριτικές πληροφορίες της κατάστασης αποτελεσμάτων

Οι συγκριτικές πληροφορίες της προηγούμενης περιόδου στην κατάσταση αποτελεσμάτων για την τρίμηνη περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2006 έχουν επαναδιατυπωθεί ώστε να δείχνουν τις επιδράσεις του καθαρού κέρδους από την αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης της Εταιρείας σε εύλογη αξία σε κάθε τρίμηνο ξεχωριστά σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της διοίκησης λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία του ισολογισμού αντί να αναγνωρίζεται το καθαρό κέρδος στο δεύτερο τρίμηνο, όπου υποστηρίζεται από ανεξάρτητες εκθέσεις. Η επίδραση της επαναδιατύπωσης αφορά σε αύξηση στα καθαρά κερδών του τριμήνου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2006 κατά €6.635 και αύξηση στα ακίνητα επένδυσης, τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και τα κέρδη εις νέον στις 30 Σεπτεμβρίου 2006 κατά €6.637, €2 και €6.635, αντίστοιχα. Επομένως, τα καθαρά κέρδη της Εταιρεία για το τρίμηνο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2006 αυξήθηκαν από €2.525 σε €9.160.

Συγκεκριμένα συγκριτικά κονδύλια, τα οποία εμφανιζόταν στην κατάσταση αποτελεσμάτων έχουν αναταξινομηθεί ώστε να παρουσιάζουν καλύτερα την αποδοτικότητα της Εταιρείας. Τα έσοδα από τόκους, τα οποία περιλαμβάνονταν στα λειτουργικά κέρδη αναταξινομήθηκαν και εμφανίζονται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

Έκθεση επισκόπησης ενδιάμεσων ενοποιημένων και εταιρικών συνοπτικών οικονομικών πληροφοριών

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της
Eurobank Properties A.E.E.A.Π.

Εισαγωγή

Επισκοπήσαμε το συνημμένο εταιρικό και ενοποιημένο συνοπτικό ισολογισμό της Ανώνυμης Εταιρείας Eurobank Properties A.E.E.A.Π. (η Εταιρεία) της 30^{ης} Σεπτεμβρίου 2007, τις σχετικές εταιρικές και ενοποιημένες συνοπτικές καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εννεάμηνης περιόδου που έληξε αυτή την ημερομηνία, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής εταιρικής και ενοποιημένης οικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση («ΔΛΠ 34»). Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση ενός συμπεράσματος επί αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής οικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος της Εργασίας Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση Ενδιάμεσης Οικονομικής Πληροφόρησης που Διενεργείται από τον Ανεξάρτητο Ελεγκτή της Οικονομικής Μονάδας» στο οποίο παραπέμπουν τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα. Η επισκόπηση συνίσταται στη διενέργεια διαδικασιών για την αναζήτηση πληροφοριών, κυρίως από πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για οικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή κριτικής ανάλυσης και λοιπών διαδικασιών επισκόπησης. Το εύρος μίας εργασίας επισκόπησης είναι ουσιαδώς μικρότερο από έναν έλεγχο που διενεργείται σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα και επομένως, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα τα οποία θα είχαν επισημανθεί σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια, η παρούσα δεν αποτελεί έκθεση ελέγχου.

Συμπέρασμα Επισκόπησης

Με βάση τη διενεργηθείσα επισκόπηση, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη εταιρική και ενοποιημένη ενδιάμεση συνοπτική οικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Αθήνα, 19 Οκτωβρίου 2007
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Κυριάκος Ριής
ΑΜ ΣΟΕΛ 12111