Eurobank Properties

Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

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

Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 01 Ιανουαρίου 2012 έως 30 Σεπτεμβρίου 2012

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

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για το εννεάμηνο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2012, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρείας, όπου αναρτώνται οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για το εννεάμηνο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2012.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρμόδια Αρχή:	Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας
Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:	Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, Τ.Κ. 15124
Κύρια Δραστηριότητα:	Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών:	365/06/Β/86/2
Αριθμός Αδείας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς:	11/352/21.9.2005
Ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα στοιχεία και πληροφορίες):	05/11/2012
Ελεγκτική Εταιρεία:	PricewaterhouseCoopers S.A.
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:	http://www.eurobankproperties.gr

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος	Πρόεδρος- Εκτελεστικό Μέλος
Οδυσσέας Αθανασίου	Αντιπρόεδρος Α' -Μη Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Γαλέτας	Αντιπρόεδρος Β΄-Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Χρυσικός	Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κατσιμπρής	Ανεξάρτητο Μέλος Μη Εκτελεστικό
Βασίλειος Βαφειάδης	Ανεξάρτητο Μέλος Μη Εκτελεστικό
Γεώργιος Παπάζογλου	Ανεξάρτητο Μέλος Μη Εκτελεστικό
Wade Burton	Μη Εκτελεστικό Μέλος

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Εταιρεία 30.09.2012	Εταιρεία 31.12.2011		Όμιλος 30.09.2012	Όμιλος 31.12.2011
		ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
470.963	511.764	Επενδύσεις σε ακίνητα	566.766	612.998
1.644	1.683	Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	1.644	1.683
55.092	55.092	Συμμετοχή σε θυγατρικές	-	-
91	117	Αυλα περιουσιακά στοιχεία	426	452
-	-	Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	391	391
5.226	-	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	-
533.016	**568.656**	**Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού**	**569.227**	**615.524**
1.347	1.850	Απαιτήσεις από πελάτες	1.933	2.392
3.378	6.641	Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	3.192	3.885
147.273	152.678	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	154.587	157.482
151.998	**161.169**	**Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού**	**159.712**	**163.759**
685.014	**729.825**	**ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ**	**728.939**	**779.283**
		ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
129.930	129.930	Μετοχικό κεφάλαιο	129.930	129.930
466.749	466.749	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	466.749	466.749
(6.567)	(5.842)	Αγορά Ιδίων Μετοχών	(6.567)	(5.842)
10.021	10.021	Λοιπά αποθεματικά	10.828	10.946
37.203	76.289	Κέρδη εις νέον	36.765	78.651
637.336	**677.147**		**637.705**	**680.434**
		ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
35.741	38.349	Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	68.749	81.502
3.317	3.418	Εγγυήσεις μισθωμάτων	3.317	3.418
39.058	**41.767**	**Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων**	**72.066**	**84.920**
1.156	2.121	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.181	3.287
8	-	Μερίσματα πληρωτέα	8	-
19	261	Εγγυήσεις μισθωμάτων	19	261
2.435	3.778	Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	2.468	3.779
5.002	4.751	Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	15.492	6.602
8.620	**10.911**	**Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων**	**19.168**	**13.929**
47.678	**52.678**	**ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ**	**91.234**	**98.849**
685.014	**729.825**	**ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ**	**728.939**	**779.283**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Εταιρεία 30.09.2012	Εταιρεία 30.09.2011		Όμιλος 30.09.2012	Όμιλος 30.09.2011
		Καθαρή θέση έναρξης περιόδου		
677.147	695.229	(01.01.2012 και 01.01.2011 αντίστοιχα)	680.434	699.170
(14.686)	14.910	Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους (συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες)	(17.604)	16.728
(725)	(1.011)	(Αγορές)/ πωλήσεις ιδίων μετοχών	(725)	(1.011)
-	5	Μεταφόρα τακτικού αποθεματικού από συγχώνευση Θυγατρικής	-	-
-	1.352	Κέρδη εις νέον από συγχώνευση Θυγατρικής	-	-
(24.400)	(23.280)	Διανεμηθέντα μερίσματα	(24.400)	(23.280)
637.336	**687.205**	**Σύνολο καθαρής θέσης λήξης περιόδου (30.09.2012 και 30.09.2011 αντίστοιχα)**	**637.705**	**691.607**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Εταιρεία 1.1-30.09.2012	Εταιρεία 1.1-30.09.2011		Όμιλος 1.1-30.09.2012	Όμιλος 1.1-30.09.2011
		Λειτουργικές δραστηριότητες		
(13.411)	18.297	Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	(15.698)	20.689
-	-	Κέρδη προ φόρων (διακοπείσες δραστηριότητες)	-	-
		Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
(3)	(26)	Λοιπά (κέρδη)/ ζημιές	(3)	(26)
67	52	Αποσβέσεις	67	52
40.693	11.407	Μείωση/ (αύξηση) της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	46.124	11.829
		Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		
-	-	Συναλλαγματικές διαφορές	116	(164)
(6.609)	(5.698)	Έσοδα από τόκους	(6.599)	(5.813)
-	240	Προβλέψεις	-	240
1.223	1.538	Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	2.480	3.103
		Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
424	(627)	Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	1.152	(545)
(911)	1.365	(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(1.354)	792
		Μείον:		
(1.220)	(1.326)	Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(2.294)	(2.695)
(1.885)	(6.643)	Καταβλημένοι φόροι	(3.432)	(7.094)
18.368	**18.579**	**Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)**	**20.559**	**20.368**
		Επενδυτικές δραστηριότητες		
(704)	(449)	Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(704)	(478)
-	(6.675)	Αγορές ακινήτων επένδυσης	-	(6.675)
(9)	(26)	Αγορές λοιπών παγίων	(9)	(26)
-	16	Πωλήσεις λοιπών παγίων	-	16
6.499	5.575	Τόκοι εισπραχθέντες	6.247	5.690
5.786	**(1.559)**	**Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)**	**5.534**	**(1.473)**
		Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
(725)	(1.011)	Αγορές ιδίων μετοχών	(725)	(1.011)
(4.315)	-	Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού	-	-
(1.734)	(1.574)	Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	(1.734)	(1.574)
(623)	(7.423)	Αποπληρωμές δανείων	(2.129)	(9.435)
2.238	-	Αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εξωτερικού	-	-
(24.400)	(23.280)	Μερίσματα πληρωθέντα	(24.400)	(23.280)
(29.559)	**(33.288)**	**Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)**	**(28.988)**	**(35.300)**
(5.405)	**(16.268)**	**Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)**	**(2.895)**	**(16.405)**
152.678	160.966	**Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου**	157.482	165.564
147.273	**144.698**	**Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου**	**154.587**	**149.159**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Εταιρεία: Τρέχουσα Περίοδος Συνεχιζόμενες δραστηριότητες 1.1-30.09.2012	Εταιρεία: Τρέχουσα Περίοδος Συνεχιζόμενες δραστηριότητες 1.1-30.09.2011	Εταιρεία: Συγκρίσιμη Περίοδος Συνεχιζόμενες δραστηριότητες 1.7-30.09.2012	Εταιρεία: Συγκρίσιμη Περίοδος Συνεχιζόμενες δραστηριότητες 1.7-30.09.2011		Όμιλος: Τρέχουσα Περίοδος Συνεχιζόμενες δραστηριότητες 1.1-30.09.2012	Όμιλος: Τρέχουσα Περίοδος Συνεχιζόμενες δραστηριότητες 1.1-30.09.2011	Όμιλος: Συγκρίσιμη Περίοδος Συνεχιζόμενες δραστηριότητες 1.7-30.09.2012	Όμιλος: Συγκρίσιμη Περίοδος Συνεχιζόμενες δραστηριότητες 1.7-30.09.2011
24.763	27.893	8.024	9.283	Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	29.625	32.775	9.655	10.955
(40.693)	(11.407)	-	-	Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(46.124)	(11.829)	-	-
-	-	-	-	Αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-
(1.430)	(1.078)	(508)	(445)	Μείον: Δαπάνες εκμετάλλευσης	(1.698)	(1.574)	(678)	(648)
(17.360)	**15.408**	**7.516**	**8.838**	**Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα**	**(18.197)**	**19.372**	**8.977**	**10.307**
(18.797)	**14.137**	**6.729**	**8.469**	**Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων**	**(19.817)**	**17.979**	**8.158**	**9.895**
(13.411)	**18.297**	**8.647**	**10.062**	**Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων**	**(15.698)**	**20.689**	**9.723**	**10.985**
(14.686)	**14.910**	**8.712**	**7.585**	**Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους (Α)**	**(17.488)**	**16.564**	**9.640**	**8.367**
				Κατανέμονται σε:				
(14.686)	14.910	8.712	7.585	- Ιδιοκτήτες μητρικής	(17.488)	16.564	9.640	8.367
-	-	-	-	- Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
-	-	-	-	Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους (Β)	(116)	164	4	(3)
(14.686)	14.910	8.712	7.585	Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους (Α) + (Β)	(17.604)	16.728	9.644	8.364
				Κατανέμονται σε:				
(14.686)	14.910	8.712	7.585	- Ιδιοκτήτες μητρικής	(17.604)	16.728	9.644	8.364
-	-	-	-	- Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
(0,2449)	**0,2475**	**0,1454**	**0,1260**	**Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή – βασικά (σε €)**	**(0,2935)**	**0,2777**	**0,1610**	**0,1390**
(18.730)	**14.189**	**6.752**	**8.486**	**Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων**	**(19.750)**	**18.031**	**8.181**	**9.912**

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες (ποσά σε χιλιάδες ευρώ):

1. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2008, 2009, 2010 και 2011. Για λεπτομερή αναφορά, βλέπετε Σημείωση 17 επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για το εννεάμηνο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2012.
2. Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Τράπεζας Eurobank Ergasias Α.Ε. (με έδρα στην Ελλάδα), που συμμετέχει άμεσα στο κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 55,56%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενσωματώθηκαν σε αυτές της Τράπεζας Eurobank Ergasias Α.Ε. με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.
3. Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των παγίων στοιχείων της Εταιρείας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €3.960 υπέρ της Eurobank A.D. Beograd επί ακινήτου της εταιρείας Reco Real Property A.D. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στην 7-9 Terazije Street, Βελιγράδι, Σερβία.Επίσης έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 9.500 υπέρ της National Bank of Greece S.A., London Branch επί ακινήτου της εταιρείας Retail Development S.A. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Ιάσιο της Ρουμανίας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 29.275 υπέρ της Bancpost S.A. επί ακινήτου της εταιρείας Seferco Development S.A. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας. Τέλος, έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 29.900 υπέρ της Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. επί των ακινήτων της Εταιρείας που βρίσκονται στον Ταύρο, 25ης Μαρτίου & Θεσσαλονίκης και στην Αθήνα, Σταδίου 49 (Σημείωση 11).
4. Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος, και πρόστιμα συνολικού ύψους €1.191 σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικα σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος και προστίμων μέχρι και ποσού €1.072. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις (Σημείωση 17).
5. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 20 (30/09/2011: 19).
6. Κατά την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2012, η Εταιρεία έχει διενεργήσει σωρευτική πρόβλεψη για: α) επιδικές ή υπο διαιτησία διαφορές που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου ποσού €0, β) ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις ποσού €0 και γ) λοιπές προβλέψεις ποσού €1.312.
7. Οι συναλλαγές του Ομίλου με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €19.297, β) Έξοδα €1.856, γ) Απαιτήσεις €121.355, δ) Υποχρεώσεις €54.029. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €16.496, β) Έξοδα €552, γ) Απαιτήσεις €121.849, δ) Υποχρεώσεις €19.018. Οι συναλλαγές και οι αμοιβές του Ομίλου και της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης έχουν ως εξής: α) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών Διοίκησης €357, β) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης €0 και γ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης €0.
8. Οι λοιπές συνολικές ζημιές μετά από φόρους ποσού €116 αφορούν συναλλαγματικές διαφορές.
9. Στις 30 Σεπτεμβρίου 2012 η Εταιρεία κατείχε 1.116 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.567 με μέση τιμή κτήσης €5,88 ανά μετοχή (Σημείωση 10).

Μαρούσι, 05 Νοεμβρίου 2012

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Γενικός Διευθυντής Μέλος Δ.Σ.	Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου
Νικόλαος Α. Μπέρτσος	**Γεώργιος Χρυσικός**	**Στυλιανός Προμπονάς**	**Ευάγγελος Τέντης**
Α.Δ.Τ. ΑΗ 023829	Α.Δ.Τ. Ν 161578	Α.Δ.Τ. Σ 722634	ΑΡ. ΑΔ. Α' ΤΑΞΗΣ 064953