



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΕΝΝΕΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Περιεχόμενα**σελίδες**

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	3
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	4
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	5
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	6
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	7
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	8
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	9
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	10
2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	10
3 ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	10
4 ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	12
5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	17
6 ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	18
7 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	18
8 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	18
9 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	19
10 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	19
11 ΔΑΝΕΙΑ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	20
12 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	21
13 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	21
14 ΦΟΡΟΙ	21
15 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	22
16 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	22
17 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	22
18 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	23
19 ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	27

Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	566.766	612.998	470.963	511.764
Ενσώματα πάγια στοιχεία		1.644	1.683	1.644	1.683
Άυλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		426	452	91	117
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	55.092	55.092
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		391	391	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	-	-	5.226	-
		569.227	615.524	533.016	568.656
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	5.125	6.277	4.725	8.491
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	154.587	157.482	147.273	152.678
		159.712	163.759	151.998	161.169
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		728.939	779.283	685.014	729.825
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ιδία κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	129.930	129.930	129.930	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	10	466.749	466.749	466.749	466.749
Ίδιες Μετοχές	10	(6.567)	(5.842)	(6.567)	(5.842)
Λοιπά αποθεματικά		10.828	10.946	10.021	10.021
Κέρδη εις νέον		36.765	78.651	37.203	76.289
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		637.705	680.434	637.336	677.147
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	11	68.749	81.502	35.741	38.349
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		3.317	3.418	3.317	3.418
		72.066	84.920	39.058	41.767
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	1.181	3.287	1.156	2.121
Μερίσματα πληρωτέα		8	-	8	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		2.468	3.779	2.435	3.778
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	11	15.492	6.602	5.002	4.751
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		19	261	19	261
		19.168	13.929	8.620	10.911
Σύνολο Υποχρεώσεων		91.234	98.849	47.678	52.678
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		728.939	779.283	685.014	729.825

Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εννέαμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Κύκλος εργασιών				
Έσοδα	29.625	32.775	9.655	10.955
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-
	29.625	32.775	9.655	10.955
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(46.124)	(11.829)	-	-
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(507)	(627)	(216)	(253)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(781)	(793)	(272)	(280)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	(410)	(154)	(190)	(115)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	13 (887)	(642)	(603)	(229)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(67)	(52)	(23)	(17)
Λοιπά έσοδα	3	26	-	15
Λοιπά έξοδα	(669)	(725)	(193)	(181)
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)	(19.817)	17.979	8.158	9.895
Έσοδα από τόκους	6.599	5.813	2.247	2.126
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.480)	(3.103)	(682)	(1.036)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	(15.698)	20.689	9.723	10.985
Φόροι	14 (1.790)	(4.125)	(83)	(2.618)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	(17.488)	16.564	9.640	8.367
Κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	16 (0,29)	0,27	0,16	0,14

Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημείωση	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
		30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα		24.763	27.893	8.024	9.283
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	-	-	-
		24.763	27.893	8.024	9.283
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		(40.693)	(11.407)	-	-
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		(210)	(331)	(85)	(110)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(643)	(632)	(233)	(220)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων		(577)	(115)	(190)	(115)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	13	(859)	(619)	(594)	(220)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων		(67)	(52)	(23)	(17)
Λοιπά έσοδα		3	26	-	15
Λοιπά έξοδα		(514)	(626)	(170)	(147)
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)		(18.797)	14.137	6.729	8.469
Έσοδα από τόκους		6.609	5.698	2.263	2.081
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(1.223)	(1.538)	(345)	(488)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		(13.411)	18.297	8.647	10.062
Φόροι	14	(1.275)	(3.387)	65	(2.477)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου		(14.686)	14.910	8.712	7.585

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	(17.488)	16.564	(14.686)	14.910
Λοιπά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους :				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα, μετά από φόρους	(116)	164	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων/ (ζημιών)	(116)	164	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους περιόδου	(17.604)	16.728	(14.686)	14.910
Τα καθαρά έσοδα/ (ζημιές) αναλογούν σε:				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	(17.604)	16.728	(14.686)	14.910
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους περιόδου	(17.604)	16.728	(14.686)	14.910

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2012, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 05 Νοεμβρίου 2012 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Πρόεδρος Δ.Σ.	Γενικός Διευθυντής	Διευθυντής	Υπεύθυνος Λογιστηρίου
	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	Οικονομικών Υπηρεσιών	

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

Ενοποιημένη Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αγορά ιδίων μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2011	129.930	466.749	(4.579)	11.336	95.734	699.170
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	-	16.564	16.564
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	-	(7)	171	164
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	(7)	16.735	16.728
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(1.011)	-	-	(1.011)
Μέρισμα χρήσης 2010 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(23.280)	(23.280)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2011	129.930	466.749	(5.590)	11.329	89.189	691.607
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012	129.930	466.749	(5.842)	10.946	78.651	680.434
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	-	(17.488)	(17.488)
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	-	(118)	2	(116)
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	(118)	(17.486)	(17.604)
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(725)	-	-	(725)
Μέρισμα χρήσης 2011 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(24.400)	(24.400)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2012	129.930	466.749	(6.567)	10.828	36.765	637.705

Εταιρική Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αγορά ιδίων μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2011		129.930	466.749	(4.579)	9.761	93.368	695.229
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	-	14.910	14.910
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	-	14.910	14.910
Αγορά ιδίων μετοχών	10	-	-	(1.011)	-	-	(1.011)
Μεταφορά Τακτικού αποθεματικού από συγχώνευση Θυγατρικής		-	-	-	5	-	5
Κέρδη εις νέον από συγχώνευση Θυγατρικής		-	-	-	-	1.352	1.352
Μέρισμα χρήσης 2010 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	-	(23.280)	(23.280)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2011		129.930	466.749	(5.590)	9.766	86.350	687.205
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012		129.930	466.749	(5.842)	10.021	76.289	677.147
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	-	(14.686)	(14.686)
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	-	(14.686)	(14.686)
Αγορά ιδίων μετοχών	10	-	-	(725)	-	-	(725)
Μέρισμα χρήσης 2011 εγκεκριμένο από τους μετόχους	15	-	-	-	-	(24.400)	(24.400)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2012		129.930	466.749	(6.567)	10.021	37.203	637.336

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01 - 30/09/2012	01/01 - 30/09/2011	01/01 - 30/09/2012	01/01 - 30/09/2011
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) περιόδου	(17.488)	16.564	(14.686)	14.910
Λοιπά (κέρδη)/ ζημιές	(3)	(26)	(3)	(26)
Προβλέψεις	-	240	-	240
Έσοδα από τόκους	(6.599)	(5.813)	(6.609)	(5.698)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.480	3.103	1.223	1.538
Φόρος	14	4.125	1.275	3.387
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	46.124	11.829	40.693	11.407
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	67	52	67	52
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	1.152	(545)	424	(627)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	(1.354)	792	(911)	1.365
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	26.169	30.321	21.473	26.548
Καταβληθέντες τόκοι	(2.294)	(2.695)	(1.220)	(1.326)
Καταβληθείς φόροι	(3.432)	(7.094)	(1.885)	(6.643)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	20.443	20.532	18.368	18.579
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(704)	(478)	(704)	(449)
Αγορές ακινήτων επένδυσης	-	(6.675)	-	(6.675)
Αγορές λοιπών παγίων	(9)	(26)	(9)	(26)
Πωλήσεις λοιπών παγίων	-	16	-	16
Τόκοι εισπραχθέντες	6.247	5.690	6.499	5.575
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	5.534	(1.473)	5.786	(1.559)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αγορές ιδίων μετοχών	10	(725)	(725)	(1.011)
Αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εξωτερικού	-	-	2.238	-
Αποπληρωμές δανείων	(3.863)	(11.009)	(2.357)	(8.997)
Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού	-	-	(4.315)	-
Μερίσματα πληρωθέντα	15	(24.400)	(24.400)	(23.280)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(28.988)	(35.300)	(29.559)	(33.288)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	157.482	165.564	152.678	160.966
Επίδραση διακύμανσης συναλ/τικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	116	(164)	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	9	154.587	147.273	144.698

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Eurobank Properties Ανώνυμος Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2012.

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

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

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 20 (30/09/2011: 19).

Οι παρούσες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι οικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 05 Νοεμβρίου 2012.

2 Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34, 'Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις' και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τη δημοσιευμένη ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011.

3 Βασικές Λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για το εννεάμηνο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2012 είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011.

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

Συγκριτικά στοιχεία

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

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Οι ακόλουθες τροποποιήσεις στα πρότυπα και τις διερμηνείες είναι σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2012, αλλά δεν έχουν προς το παρόν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου:

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» - μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Επιπλέον τα παρακάτω πρότυπα και διερμηνείες έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ:

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων» (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013)

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος» (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2012, δεν έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε.)

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013, δεν έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε.)

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013, δεν έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε.)

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2014, δεν έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε.)

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013, δεν έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε.)

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2015, δεν έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε.)

ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2015, δεν έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε.)

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013, δεν έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε.)

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες» (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013, δεν έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε.)

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες» (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013, δεν έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε.)

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας» (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013, δεν έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε.)

Τροποποιήσεις σε άλλα πρότυπα που αποτελούν μέρος του ετήσιου προγράμματος βελτίωσης του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων για την περίοδο 2009-2011.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

4 Πληροφόρηση κατά τομέα

α) Λειτουργικοί τομείς

Για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2012:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	11.951	2.553	6.122	8.920	29.546
Έσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	79	-	16	(16)	79
Σύνολο	12.030	2.553	6.138	8.904	29.625

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών

Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:

Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Έσοδα από τόκους

Λοιπά έξοδα

Λοιπά έσοδα

Φόροι

Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου

(10.604)	(9.578)	(10.963)	(14.979)	(46.124)
(307)	(140)	(238)	(96)	(781)
(306)	(46)	(108)	(47)	(507)
91	-	(501)	-	(410)
(2.149)	(46)	(176)	(109)	(2.480)
(1.245)	(7.257)	(5.848)	(6.327)	(20.677)
				(20.677)
				6.599
				(1.623)
				3
				(1.790)
				(17.488)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2011:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	12.284	3.068	6.354	10.902	32.608
Έσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	159	-	17	(9)	167
Σύνολο	12.443	3.068	6.371	10.893	32.775

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(3.944)	(1.789)	(1.870)	(4.226)	(11.829)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(312)	(127)	(250)	(104)	(793)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(338)	(66)	(161)	(62)	(627)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	(39)	-	(115)	-	(154)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.680)	(32)	(272)	(119)	(3.103)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	5.130	1.054	3.703	6.382	16.269

Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:

Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16.269
Έσοδα από τόκους	5.813
Λοιπά έξοδα	(1.419)
Λοιπά έσοδα	26
Φόροι	(4.125)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	16.564

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2012:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	3.876	797	2.029	2.930	9.632
Έσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	22	-	5	(4)	23
Σύνολο	3.898	797	2.034	2.926	9.655
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-	-
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(103)	(51)	(92)	(26)	(272)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(137)	(19)	(42)	(18)	(216)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	-	-	(190)	-	(190)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(582)	(15)	(53)	(32)	(682)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	3.076	712	1.657	2.850	8.295
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:					
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					8.295
Έσοδα από τόκους					2.247
Λοιπά έξοδα					(819)
Λοιπά έσοδα					-
Φόροι					(83)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου					9.640

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2011:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	(141)	939	2.164	7.918	10.880
Έσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	73	-	5	(3)	75
Σύνολο	(68)	939	2.169	7.915	10.955
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-	-
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(13)	(45)	(190)	(32)	(280)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(107)	(22)	(111)	(13)	(253)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	-	-	(115)	-	(115)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(890)	(8)	(95)	(43)	(1.036)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.078)	864	1.658	7.827	9.271
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:					
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					9.271
Έσοδα από τόκους					2.126
Λοιπά έξοδα					(427)
Λοιπά έσοδα					15
Φόροι					(2.618)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου					8.367

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Β) Γεωγραφικοί τομείς

Για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2012:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	24.763	472.698
Ρουμανία	4.380	76.719
Σερβία	482	19.419
	29.625	568.836

Για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2011:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	27.893	532.193
Ρουμανία	4.399	81.448
Σερβία	483	21.758
	32.775	635.399

Για την τριμηνή περίοδο που έληξε:

	30/09/2012	30/09/2011
	Σύνολο εσόδων	Σύνολο εσόδων
Ελλάδα	8.024	9.283
Ρουμανία	1.459	1.512
Σερβία	172	160
	9.655	10.955

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

5 Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος	
	30/09/2012	31/12/2011
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	612.998	638.752
Προσθήκες		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	-	6.675
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	18	246
Αντιλογισμός πρόβλεψης για κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίησηση/περαίωση	(126)	(71)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(46.124)	(32.604)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	566.766	612.998
	Εταιρεία	
	30/09/2012	31/12/2011
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	511.764	497.048
Προσθήκες		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	-	6.675
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	18	217
Αντιλογισμός πρόβλεψης για κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίησηση/περαίωση	(126)	(71)
Μεταφορά ακινήτου θυγατρικής λόγω συγχώνευσης	-	38.423
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(40.693)	(30.528)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	470.963	511.764

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.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

6 Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	30/09/2012	31/12/2011	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	17.240	17.240	2007-2011
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.805	11.805	2006-2011
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	2007-2011
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2009-2011
			55.092	55.092	

7 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στο κονδύλι των “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 2012 περιλαμβάνονται δάνεια μετόχων ύψους €4.315 και €911 πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού, Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A., αντίστοιχα .

Στις 31 Δεκεμβρίου 2011 τα δάνεια μετόχων ύψους €2.238 και €911 πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A. αντίστοιχα, εμφανίζονταν στο κονδύλι “Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις” (Σημείωση 18).

8 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Εμπορικές απαιτήσεις	1.933	2.392	1.347	1.850
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	18	2.142	1.974	4.923
Λοιπές απαιτήσεις	1.050	2.061	1.404	1.718
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	5.125	6.277	4.725	8.491

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 3^η Σεπτεμβρίου 2012 συμπεριλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €1.312 εκ των οποίων ποσό €410 σχηματίστηκε την τρέχουσα περίοδο. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2011 συμπεριλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €902 εκ των οποίων ποσό €195 σχηματίστηκε τη χρήση 2011.

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Εμπορικές απαιτήσεις				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	1.038	1.852	452	1.310
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου αλλά μη απομειωμένες:				
-μέχρι 3 μηνών	-	-	-	-
- μεταξύ 3 και 6 μηνών	895	540	895	540
Επισφαλείς απαιτήσεις	1.312	902	772	195
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(1.312)	(902)	(772)	(195)
	1.933	2.392	1.347	1.850

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Ταμείο	1	1	-	-
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	154.586	157.481	147.273	152.678
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	154.587	157.482	147.273	152.678

10 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

	Αριθμός μετοχών (χιλ.)	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2011	60.322	129.930	466.749	(4.579)	592.100
Αγορά ιδίων μετοχών	(182)	-	-	(1.011)	(1.011)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2011	60.140	129.930	466.749	(5.590)	591.089
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012	60.074	129.930	466.749	(5.842)	590.837
Αγορά ιδίων μετοχών	(190)	-	-	(725)	(725)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2012	59.884	129.930	466.749	(6.567)	590.112

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 61.000 χιλιάδες (30 Σεπτεμβρίου 2011 – 61.000 χιλιάδες) με ονομαστική αξία €2,13 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Η Εταιρεία εντός του 2012 προέβη σε αγορά 189.773 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €724.230 με μέση τιμή κτήσης €3,82 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16 Μαρτίου 2009, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν.3604/2007. Στις 30 Σεπτεμβρίου 2012 η Εταιρεία κατείχε 1.115.927 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.567 με μέση τιμή κτήσης €5,88.

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2011 η Εταιρεία κατείχε 860.575 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €5.590 με μέση τιμή κτήσης €6,49 ανά μετοχή.

Η από 06 Απριλίου 2011 Τακτική Γενική Συνέλευση παρέσχε άδεια ενός έτους για την αγορά ιδίων μετοχών. Κατά τη διάρκεια της χρονικής αυτής περιόδου, η Εταιρεία συνολικά προέβη στην αγορά μετοχών που αντιστοιχούν σε ποσοστό του 0,4% επί του συνόλου των μετοχών της με αποτέλεσμα οι ίδιες μετοχές που κατέχει να ανέρχονται σε 1,6% του μετοχικού κεφαλαίου. Η Τακτική Γενική Συνέλευση στις 15 Μαρτίου 2012 παρέσχε εκ νέου άδεια στην Εταιρεία, έπειτα από σχετική απόφαση του Δ.Σ., να προβεί για ένα επιπλέον έτος και υπό τους ίδιους όρους στην απόκτηση ιδίων μετοχών επί μέγιστου ποσοστού 0,4% του μετοχικού κεφαλαίου ούτως ώστε να επιτευχθεί ο αρχικά τεθείς στόχος του 2%.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

11 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	54.551	65.323	21.543	22.170
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	14.198	16.179	14.198	16.179
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	68.749	81.502	35.741	38.349
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	13.023	4.381	2.534	2.530
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	2.469	2.221	2.468	2.221
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	15.492	6.602	5.002	4.751
Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	84.241	88.104	40.743	43.100

Η λήξη των δανείων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Έως 1 έτος	15.492	6.602	5.002	4.751
Από 2 έως 5 έτη	21.481	30.849	14.082	14.565
Πάνω από 5 έτη	47.268	50.653	21.659	23.784
	84.241	88.104	40.743	43.100

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

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

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €9.500 υπέρ της 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, 25^{ης} Μαρτίου & Θεσσαλονίκης και στην Αθήνα, Σταδίου 49.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Προμηθευτές		260	275	190	64
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα		601	2.525	799	1.625
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	18	320	487	167	432
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		1.181	3.287	1.156	2.121

13 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Στο κονδύλι “Αμοιβές και έξοδα προσωπικού” κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 2012 περιλαμβάνεται αντιλογισμός της σχηματισθείσας πρόβλεψης για πρόσθετες αμοιβές χρήσης 2011 ύψους €270 η οποία δεν διανεμήθηκε (30/09/2011, ο αντίστοιχος αντιλογισμός ανήρχετο σε €140).

Επιπλέον, την 30^η Σεπτεμβρίου 2012 περιλαμβάνεται πρόβλεψη ποσού €396 για πρόσθετες αμοιβές χρήσης 2012. Η εν λόγω πρόβλεψη επιμερίστηκε καθ’ όλη τη διάρκεια της περιόδου, ενώ το 2011 επιβαρύνθηκαν τα αποτελέσματα στο τέλος της χρήσης.

14 Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Τρέχων φόρος	1.117	1.210	992	1.194
Λοιποί φόροι-τέλη σχετιζόμενα με ακίνητα	632	667	242	247
Ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών	41	1.946	41	1.946
Αναβαλλόμενος φόρος	-	302	-	-
Φόροι	1.790	4.125	1.275	3.387

Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η Εταιρεία απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος και ο φόρος καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (Ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: 10% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1%)). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Οι φόροι της κλειόμενης περιόδου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανέρχονται σε €1.790 και €1.275 αντίστοιχα.

Στο κονδύλι των φόρων για την Εταιρεία για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2012 περιλαμβάνεται έξοδο από την επιβολή ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών ύψους €41. Κατά την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2011, περιλαμβάνεται πρόβλεψη ποσού €1.946 για τον εν λόγω φόρο. Η σημαντική μείωση οφείλεται σε διορθώσεις των επιφανειών και των συντελεστών χρέωσης από τη ΔΕΗ.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικών συντελεστών 10% (Σερβία) και 16% (Ρουμανία), που ισχύουν στη κάθε χώρα, αντίστοιχα. Για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2012, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

15 Μερίσματα ανά Μετοχή

Την 15 Μαρτίου 2012, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2011 ύψους €24.400. Κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 2012 το συνολικό ύψος του πληρωθέντος μερίσματος στους μετόχους ανήλθε σε €24.400.

16 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.

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	(17.488)	16.564	9.640	8.367
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	59.970	60.244	59.911	60.193
Βασικά κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	(0,29)	0,27	0,16	0,14

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.

17 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2008, 2009, 2010 και 2011. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις.

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος και πρόστιμα συνολικού ύψους €1.191 σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικο σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος και προστίμων μέχρι και ποσού €1.072. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

Η εταιρεία έως και 30 Σεπτεμβρίου 2012 είχε επενδύσει σε ακίνητα χαμηλότερο ποσοστό του ενεργητικού της από αυτό που προβλέπει η ισχύουσα νομοθεσία (άρθρο 22 παρ. α) ν. 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 3581/2007), γεγονός που οφείλεται σε πραγματική αδυναμία της να βρει προς αγορά ακίνητα που πληρούν τα κριτήρια επενδύσεων που έχει θεσπίσει η Επενδυτική Επιτροπή αυτής, εξαιτίας του ραγδαίως επιδεινωμένου οικονομικού περιβάλλοντος το οποίο έχει επηρεάσει έντονα την αγορά ακινήτων από το 2008 και έπειτα.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Μέχρι τις 23.7.2012, η Eurobank ήταν μέλος του Ομίλου EFG, του οποίου ενεργός μητρική εταιρία είναι η «European Financial Group EFG (Luxembourg) S.A.». Στις 23.7.2012, από το 44,70% που κατείχε ο Όμιλος EFG μεταβιβάστηκε ποσοστό 43,55% σε δέκα νομικά πρόσωπα, ανεξάρτητα μεταξύ τους, έκαστο των οποίων απέκτησε ποσοστό 4,4%. Κατόπιν των ανωτέρω, από την 23η Ιουλίου 2012 και εφεξής, η Eurobank έπαυσε να ανήκει στον Όμιλο EFG και να περιλαμβάνεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του τελευταίου και λειτουργεί ως ανεξάρτητη πολυμετοχική ανώνυμη εταιρεία, μη ελεγχόμενη από ένα ή περισσότερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Συναφώς προς τα ανωτέρω, στις 02.08.2012 τροποποιήθηκε η επωνυμία και ο διακριτικός τίτλος της Eurobank ώστε να μην περιέχει εφεξής το συνθετικό EFG, κατόπιν της από 29.06.2012 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

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

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Έσοδα				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	8.736	9.171	2.982	3.236
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	5.379	5.592	1.793	1.852
	14.115	14.763	4.775	5.088

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώσεις με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ανέρχονται σε 29% για την περίοδο 30 Σεπτεμβρίου 2012 (30/09/2011: 28%).

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

Όμιλος

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E.)	434	552	193	179
	434	552	193	179

Εταιρεία

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E.)	210	331	85	110
	210	331	85	110

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

Όμιλος

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	289	543	101	326
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	729	888	168	329
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	35	24	12	8
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding B.V.)	73	95	19	34
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	296	407	85	144
	1.422	1.957	385	841

Εταιρεία

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	46	257	15	243
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	296	407	85	144
	342	664	100	387

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

Όμιλος

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	5.029	3.667	1.822	1.218
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	48	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	22	7	9	5
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	83	63	46	25
	5.182	3.737	1.877	1.248

Εταιρεία

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Θυγατρική του Ομίλου (Eliade Tower S.A.)	99	-	66	-
Θυγατρική του ομίλου (Retail Development S.A.)	41	-	14	-
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	5.029	3.667	1.822	1.218
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	48	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	21	-	6	-
	5.238	3.667	1.908	1.218

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

Όμιλος

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	(1.260)	(1.260)	(420)	(420)
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D., Beograd)	650	(85)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Funding B.V.)	(735)	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(1.559)	(1.403)	(533)	(460)
	(2.904)	(2.748)	(953)	(880)

Εταιρεία

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(1.559)	(1.403)	(533)	(460)
Θυγατρική του Ομίλου (Eliade Tower S.A.)	(2.077)	-	-	-
	(3.636)	(1.403)	(533)	(460)

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	357	351	108	96
	357	351	108	96

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	1.713	1.456	1.713	1.456
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	429	368	261	3.467
	2.142	1.824	1.974	4.923
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρική του Ομίλου (Eliade Tower S.A.)	-	-	4.315	-
Θυγατρική του ομίλου (Retail Development S.A.)	-	-	911	-
	-	-	5.226	-
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	(23)	131	(23)	131
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	343	356	190	301
	320	487	167	432
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	1.850	1.891	1.850	1.891
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	527	528	527	528
	2.377	2.419	2.377	2.419
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	1.700	1.700	1.700	1.700
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	31.453	32.903	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	14.774	16.333	14.774	16.333
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Funding B.V.)	2.755	3.490	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	650	-	-	-
	51.332	54.426	16.474	18.033
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	114.615	80.819	114.615	80.819
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	1	12.317	-	12.317
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	1.837	1.669	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	2.760	1.898	34	-
	119.213	96.703	114.649	93.136

θ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

19 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Την 5η Οκτωβρίου η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. («ΕΤΕ») ανακοίνωσε την υποβολή προαιρετικής δημόσιας πρότασης (η «Δημόσια Πρόταση») για την απόκτηση όλων των κοινών ονομαστικών μετοχών της Eurobank Ergasias Α.Ε.. Η ΕΤΕ προσφέρει ως αντάλλαγμα, νέες κοινές ονομαστικές μετοχές με νέα ονομαστική αξία (κατόπιν αναπροσαρμογής της ονομαστικής αξίας) 1€ ανά μετοχή της ΕΤΕ με σχέση 58 νέες μετοχές της ΕΤΕ έναντι κάθε 100 μετοχών της Eurobank. Εφόσον επιτευχθεί η απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Eurobank, οι νυν μέτοχοι της ΕΤΕ και οι νυν μέτοχοι της Eurobank θα εκπροσωπούνται στο νέο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΤΕ κατά 75% και 25% αντίστοιχα.

Η ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης τελεί υπό την αίρεση σειράς εποπτικών και εταιρικών εγκρίσεων, συμπεριλαμβανομένης της έγκρισης από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της ΕΤΕ. Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, η ΕΤΕ προτίθεται να προβεί σε συγχώνευση με την Eurobank.

Η περίοδος αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης αρχίζει την ημέρα δημοσίευσης του πληροφοριακού δελτίου και τα αποτελέσματα θα δημοσιευτούν εντός δύο εργάσιμων ημερών μετά το τέλος της περιόδου αποδοχής που περιγράφεται ανωτέρω σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Νόμο.