



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΕΝΝΕΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2010

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

Περιεχόμενα Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2010	σελίδες
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ.....	3
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	7
ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	8
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	9
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	10
2 ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	10
3 ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ.....	10
4 ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	17
5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	21
6 ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ.....	22
7 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	22
8 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	23
9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ.....	23
10 ΔΑΝΕΙΑ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	23
11 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	24
12 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	24
13 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	25
14 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	25
15 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	25
16 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	26
17 ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	30

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

Ενοποιημένος και εταιρικός ισολογισμός

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρία	
		30/09/2010	31/12/2009	30/09/2010	31/12/2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	646.214	669.000	503.347	513.822
Ενσώματα πάγια στοιχεία		1.741	1.734	1.741	1.732
Άυλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		335	335	-	-
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	65.865	69.768
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		679	709	-	-
		648.969	671.778	570.953	585.322
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	5.964	5.213	7.668	7.202
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	165.525	166.848	160.922	159.288
		171.489	172.061	168.590	166.490
Σύνολο Ενεργητικού		820.458	843.839	739.543	751.812
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	9	128.684	129.188	128.684	129.188
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	463.956	464.914	463.956	464.914
Λοιπά αποθεματικά		9.431	9.335	8.567	8.566
Αποθεματικό αναπροσαρμογής		558	558	558	558
Κέρδη εις νέο		106.377	122.449	103.914	114.955
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		709.006	726.444	705.679	718.181
Αναβαλλόμενο Έσοδο		115	145	115	145
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10	94.627	97.445	20.789	20.463
		94.627	97.445	20.789	20.463
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	8.034	12.324	6.183	7.558
Μερίσματα πληρωτέα	13	-	29	-	29
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		4.954	3.436	4.735	3.234
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10	3.722	4.016	2.042	2.202
		16.710	19.805	12.960	13.023
Σύνολο υποχρεώσεων		111.452	117.395	33.864	33.631
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		820.458	843.839	739.543	751.812

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

Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2010	30/09/2009
Έσοδα από ενοίκια	33.749	30.602	11.698	10.244
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	570	720	330
	34.319	31.322	12.028	10.244
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(18.827)	5.892	-
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(131)	(326)	(10)	(192)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(851)	(821)	(287)	(275)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.064)	(2.080)	(637)	(740)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(665)	(647)	(166)	(131)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(35)	(33)	(8)	(12)
Λοιπά έσοδα	69	521	40	11
Λοιπά έξοδα	(1.096)	(1.372)	(295)	(560)
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)	10.719	32.456	10.665	8.345
Έσοδα από τόκους	4.888	7.036	2.090	1.626
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.958)	(2.786)	(896)	(662)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	13.649	36.706	11.859	9.309
Φόρος Εισοδήματος	12	(5.497)	(1.831)	(393)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) περιόδου	8.152	34.875	11.466	8.946
Τα καθαρά κέρδη/(ζημίες) που αναλογούν σε Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρίας	8.152	34.875	11.466	8.946
Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	14	0,13	0,57	0,19
			0,19	0,15

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

Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2010	30/09/2009
Έσοδα από ενοίκια	27.133	24.015	9.506	7.880
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	570	720	330
	27.703	24.735	9.836	7.880
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(10.420)	6.971	-
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(107)	(256)	(3)	(130)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(611)	(608)	(172)	(210)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(802)	(1.111)	(322)	(370)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(652)	(636)	(161)	(126)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(35)	(33)	(8)	(12)
Λοιπά έσοδα	69	659	40	14
Λοιπά έξοδα	(839)	(841)	(315)	(390)
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)	14.306	28.880	8.895	6.656
Έσοδα από τόκους	4.829	6.996	2.067	1.617
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(461)	(707)	(236)	(166)
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	18.674	35.169	10.726	8.107
Φόρος Εισοδήματος	12	(5.397)	(1.831)	(363)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) περιόδου	13.277	33.338	10.361	7.744

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

Ενοποιημένη και Εταιρική κατάσταση συνολικών εσόδων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Εννεάμηνο που έληξε 30/09/2010	30/09/2009	Εννεάμηνο που έληξε 30/09/2010	30/09/2009
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) περιόδου	8.152	34.875	13.277	33.338
Λοιπά έσοδα μετά από φόρους :				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα , μετά από φόρους	275	(391)	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων	275	(391)	-	-
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου μετά από φόρους	8.427	34.484	13.277	33.338
Τα καθαρά κέρδη/(ζημίες) που αναλογούν σε				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρίας	8.427	34.484	13.277	33.338
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου μετά από φόρους	8.427	34.484	13.277	33.338

Οι παρούσες Εννεάμηνες συνοπτικές ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 01 Νοεμβρίου 2010 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

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

Ενοποιημένα στοιχεία κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2009	129.930	466.749	7.058	116.670	720.407
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	34.875	34.875
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	(147)	(244)	(391)
Συνολικά έσοδα/(ζημιές) περιόδου	-	-	(147)	34.631	34.484
Μέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(22.570)	(22.570)
Αποθεματικό από αναπροσαρμογή	-	-	558	-	558
Αγορά Ιδίων Μετοχών	(577)	(1.372)	-	-	(1.949)
Υπόλοιπο 30/09/2009	129.353	465.377	7.469	128.731	730.930
Υπόλοιπο 1/1/2010	129.188	464.914	9.893	122.449	726.444
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	8.152	8.152
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	96	179	275
Συνολικά έσοδα/(ζημιές) περιόδου	-	-	96	8.331	8.427
Αγορά Ιδίων Μετοχών	9 (504)	(958)	-	-	(1.462)
Μέρισμα για 2009 εγκεκριμένο από τους μετόχους	13 -	-	-	(24.403)	(24.403)
Υπόλοιπο 30/09/2010	128.684	463.956	9.989	106.377	709.006

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

Εταιρικά στοιχεία κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2009	129.930	466.749	6.549	108.336	711.564
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	33.338	33.338
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	33.338	33.338
Μέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(22.570)	(22.570)
Αποθεματικό από αναπροσαρμογή	-	-	558	-	558
Αγορά Ιδίων Μετοχών	(577)	(1.372)	-	-	(1.949)
Υπόλοιπο 30/09/2009	129.353	465.377	7.107	119.104	720.941
Υπόλοιπο 1/1/2010	129.188	464.914	9.125	114.955	718.181
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	13.277	13.277
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	13.277	13.277
Αγορά Ιδίων Μετοχών	9 (504)	(958)	-	-	(1.462)
Κέρδη εις νέον από μεταφορά Θυγατρικής	-	-	-	85	85
Μέρισμα για 2009 εγκεκριμένο από τους μετόχους	13 -	-	-	(24.403)	(24.403)
Υπόλοιπο 30/09/2010	128.684	463.956	9.125	103.914	705.679

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

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1 – 30/09/2010	1/1 – 30/09/2009	1/1 – 30/09/2010	1/1 – 30/09/2009
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος περιόδου	8.152	34.875	13.277	33.338
Προσαρμογές για:				
Λοιπά κέρδη και ζημιές	(69)	(521)	(69)	(659)
Προβλέψεις	-	(21)	-	(21)
Έσοδα από τόκους	(4.888)	(7.036)	(4.829)	(6.996)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.958	2.786	461	707
Φόρος	5.497	1.831	5.397	1.831
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	35	33	35	33
Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	18.827	(5.892)	10.420	(6.971)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(750)	(93)	(466)	(93)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	(4.217)	(2.525)	(1.025)	(2.861)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	24.545	23.437	23.201	18.308
Καταβληθέντες τόκοι	(1.554)	(2.124)	(355)	(755)
Κατεβλήθεισ φόρος εισοδήματος	(3.940)	(2.360)	(3.896)	(3.368)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	19.051	18.953	18.950	14.185
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ακινήτων επένδυσης	5	(1.200)	(50.192)	(1.200)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5	(1.121)	(5.078)	(47)
Πωλήσεις ακινήτων επένδυσης		6.850	12.640	6.850
Κεφαλαιουχικά έξοδα για ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια		-	(380)	-
Τόκοι εισπραχθέντες		4.349	7.350	4.290
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	8.878	(35.660)	9.893	(30.659)
Ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες				
Αγορές ιδίων μετοχών	9	(1.462)	(1.952)	(1.462)
Αναληφθέντα δάνεια		-	2.200	-
Αποπληρωμές δανείων		(3.112)	(2.172)	(1.344)
Μερίσματα πληρωθέντα	13	(24.403)	(22.570)	(24.403)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες	(28.977)	(24.494)	(27.209)	(25.930)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου				
		(1.048)	(41.201)	1.634
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		166.848	204.142	159.288
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(275)	(391)	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	8	165.525	162.550	160.922
				157.558

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

1 Γενικές πληροφορίες

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

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη 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 18 (30/09/2009: 17)

Οι παρούσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις (εφεξής οι οικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 01 Νοεμβρίου 2010.

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34, 'Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις' και πρέπει να εξετάζετε σε συνάρτηση με την δημοσιευμένη ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009. Τα συγκριτικά στοιχεία, όπου κρίθηκε αναγκαίο, έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση που υιοθέτησε ο Όμιλος για την παρούσα περίοδο.

3 Βασικές Λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για το εννεάμηνο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2010 είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009.

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

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα, και επί του παρόντος δεν επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις:

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

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική περίοδο / χρήση

ΔΠΧΑ 3 (Αναθεωρημένο) «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και ΔΛΠ 27 (Τροποποιημένο) «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»

Το αναθεωρημένο ΔΠΧΑ 3 εισάγει μια σειρά αλλαγών στο λογιστικό χειρισμό συνενώσεων επιχειρήσεων οι οποίες

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2010

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

θα επηρεάσουν το ποσό της αναγνωρισθείσας υπεραξίας, τα αποτελέσματα της αναφερόμενης περιόδου στην οποία πραγματοποιείται η απόκτηση επιχειρήσεων και τα μελλοντικά αποτελέσματα. Αυτές οι αλλαγές περιλαμβάνουν την εξοδopoίηση δαπανών που σχετίζονται με την απόκτηση και την αναγνώριση μεταγενέστερων μεταβολών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος ("contingent consideration") στα αποτελέσματα. Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 απαιτεί συναλλαγές που οδηγούν σε αλλαγές ποσοστών συμμετοχής σε θυγατρική να καταχωρούνται στην καθαρή θέση. Το τροποποιημένο πρότυπο μεταβάλλει το λογιστικό χειρισμό για τις ζημίες που πραγματοποιούνται από θυγατρική εταιρεία καθώς και της απώλειας του ελέγχου θυγατρικής. Επιπλέον, δίνεται η δυνατότητα επιλογής, σε κάθε συνένωση επιχειρήσεων, ο αποκτών να επιμετρά τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στον αποκτώμενο είτε στην εύλογη αξία είτε στο αναλογικό ποσοστό τους επί της μη ελέγχουσας συμμετοχής, των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων του αποκτώμενου. Ο Όμιλος εφαρμόζει αυτές τις αλλαγές από την 1η Ιανουαρίου 2010.

ΔΠΧΑ 1 (Τροποποίηση) «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς» - πρόσθετες απαλλαγές

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει επιπρόσθετες επεξηγήσεις για τις εταιρείες που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ αναφορικά με την χρήση του τεκμαιρόμενου κόστους στα περιουσιακά στοιχεία πετρελαίου και αερίου, τον καθορισμό για το κατά πόσο κάποια συμφωνία εμπριέχει μίσθωση και τις υποχρεώσεις παροπλισμού οι οποίες περιλαμβάνονται στο κόστος των ενσώματων παγίων. Η συγκεκριμένη τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καθώς ο όμιλος έχει ήδη μεταβεί στα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών»

Σκοπός της τροποποίησης είναι να αποσαφηνίσει το πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 2 και το λογιστικό χειρισμό για τις αμοιβές που εξαρτώνται από την αξία της μετοχής και διακανονίζονται τοις μετρητοίς στις ενοποιημένες ή ατομικές οικονομικές καταστάσεις της οικονομικής οντότητας που λαμβάνει αγαθά ή υπηρεσίες, όταν η οικονομική οντότητα δεν έχει καμία υποχρέωση να εξοφλήσει τις αμοιβές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών. Η τροποποίηση αυτή δεν επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση»

Η παρούσα τροποποίηση αποσαφηνίζει τον τρόπο με τον οποίο θα έπρεπε να εφαρμόζονται, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι αρχές που καθορίζουν κατά πόσο ένας αντισταθμιζόμενος κίνδυνος ή τμήμα των ταμειακών ροών εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της λογιστικής αντιστάθμισης. Η τροποποίηση αυτή δεν εφαρμόζεται στον Όμιλο, καθώς δεν ακολουθεί λογιστική αντιστάθμιση σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

ΕΔΔΠΧΑ 12 - Συμφωνίες Παραχώρησης (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 30 Μαρτίου 2009)

Η διερμηνεία αναφέρεται στις εταιρείες που συμμετέχουν σε συμφωνίες παραχώρησης. Η διερμηνεία αυτή δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

ΕΔΔΠΧΑ 15 – Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται από 1 Ιανουαρίου 2010)

Η διερμηνεία αναφέρεται στους υφιστάμενους διαφορετικούς λογιστικούς χειρισμούς για τις πωλήσεις ακίνητης περιουσίας. Μερικές οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν το έσοδο σύμφωνα με το ΔΛΠ 18 (δηλ. όταν μεταφέρονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη κυριότητας της ακίνητης περιουσίας) και άλλες αναγνωρίζουν το έσοδο ανάλογα με το στάδιο ολοκλήρωσης της ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 11. Η διερμηνεία διασαφηνίζει ποιο πρότυπο πρέπει να εφαρμοστεί σε κάθε περίπτωση. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

ΕΛΔΠΧΑ 16 - Αντισταθμίσεις μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται από 1 Ιουλίου 2009)

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή σε μία οικονομική οντότητα που αντισταθμίζει τον κίνδυνο ξένου νομίσματος που προκύπτει από καθαρή επένδυση της σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό και πληρεί τους όρους για λογιστική αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Η διερμηνεία παρέχει οδηγίες σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο μία οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει τα ποσά που αναταξινομούνται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα τόσο για το μέσο αντιστάθμισης όσο και για το αντισταθμιζόμενο στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο, καθώς ο Όμιλος δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης για οποιαδήποτε επένδυση σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό.

ΕΛΔΠΧΑ 17 «Διανομή μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων στους μετόχους»

Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση στον λογιστικό χειρισμό των ακόλουθων μη αμοιβαίων (non-reciprocal) διανομών στοιχείων ενεργητικού από την οικονομική οντότητα στους μετόχους που ενεργούν υπό την ιδιότητά τους ως μέτοχοι : α) διανομές μη χρηματικών στοιχείων ενεργητικού και β) διανομές που δίνουν στους μετόχους την επιλογή απολαβής είτε μη χρηματικών στοιχείων ενεργητικού είτε μετρητών. Η διερμηνεία αυτή δεν επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΕΛΔΠΧΑ 18 «Μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από πελάτες» (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 31 Οκτώβρη 2009)

Η διερμηνεία διευκρινίζει τις απαιτήσεις των ΔΠΧΑ για τις συμφωνίες στις οποίες η οικονομική οντότητα λαμβάνει από έναν πελάτη ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο, το οποίο πρέπει στη συνέχεια να χρησιμοποιήσει για να παρέχει στον πελάτη τη συνεχή πρόσβαση σε αγαθά ή σε υπηρεσίες. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η οικονομική οντότητα λαμβάνει μετρητά από έναν πελάτη που πρέπει να χρησιμοποιηθούν μόνο για την απόκτηση ή την κατασκευή του ενσώματου περιουσιακού στοιχείου. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2009 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Ιούλιο 2009. Οι παρακάτω τροποποιήσεις ισχύουν για την τρέχουσα οικονομική περίοδο / χρήση. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών»

Η τροποποίηση επιβεβαιώνει ότι οι εισφορές μιας επιχείρησης για τη σύσταση μίας κοινοπραξίας και οι συναλλαγές κοινού ελέγχου εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 2.

ΔΠΧΑ 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες»

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει γνωστοποιήσεις που απαιτούνται όσον αφορά τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση ή τις διακοπείσες δραστηριότητες.

ΔΠΧΑ 8 «Κλάδοι Δραστηριοτήτων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις όσον αφορά την γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία του τομέα.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις ότι ο πιθανός διακανονισμός μιας υποχρέωσης με την έκδοση συμμετοχικών τίτλων δεν έχει σχέση με την κατάταξη της ως κυκλοφορούν ή μη κυκλοφορούν στοιχείο.

ΔΛΠ 7 «Καταστάσεις Ταμειακών Ροών»

Η τροποποίηση απαιτεί ότι μόνο οι δαπάνες που καταλήγουν σε ένα αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση της οικονομικής θέσης μπορούν να κατατάσσονται ως επενδυτικές δραστηριότητες.

ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις ως προς την κατάταξη των μισθώσεων γηπέδων και κτιρίων ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές μισθώσεις.

ΔΛΠ 18 «Έσοδα»

Η τροποποίηση παρέχει πρόσθετη καθοδήγηση σχετικά με τον καθορισμό ως προς το αν η οικονομική οντότητα ενεργεί ως πρακτορευόμενος/εντολέας ή πράκτορας.

ΔΛΠ 36 «Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η μεγαλύτερη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία πρέπει να επιμεριστεί η υπεραξία για τους σκοπούς του ελέγχου απομείωσης είναι ένας λειτουργικός τομέας όπως ορίζεται από την παράγραφο 5 του ΔΠΧΑ 8 (δηλαδή πριν από τη συγκέντρωση/άθροιση των τομέων).

ΔΛΠ 38 «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν (α) τις απαιτήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3 (αναθεωρημένο) όσον αφορά το λογιστικό χειρισμό των άυλων περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων και (β) την περιγραφή των μεθόδων αποτίμησης που χρησιμοποιούνται ευρέως από τις οικονομικές οντότητες κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των άυλων περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων και δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές.

ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση»

Οι τροποποιήσεις αφορούν (α) διευκρινίσεις σχετικά με την αντιμετώπιση των κυρώσεων/προστίμων από προπληρωμή δανείων ως παράγωγα στενά συνδεδεμένα με το κύριο συμβόλαιο, (β) το πεδίο απαλλαγής για τις συμβάσεις συνένωσης επιχειρήσεων και (γ) διευκρινίσεις ότι τα κέρδη ή ζημιές από αντιστάθμιση ταμειακών ροών μιας προσδοκώμενης συναλλαγής πρέπει να επαναταξινομηθούν από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα στην περίοδο κατά την οποία η αντισταθμιζόμενη προσδοκώμενη ταμειακή ροή επηρεάζει τα αποτελέσματα.

ΕΔΔΠΧΑ 9 «Επανεκτίμηση των Ενσωματωμένων Παραγώγων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η ΕΔΔΠΧΑ 9 δεν ισχύει σε πιθανή επανεκτίμηση, κατά την ημερομηνία της απόκτησης, των ενσωματωμένων παραγώγων σε συμβόλαια που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων που αφορά οικονομικές οντότητες που τελούν υπό κοινό έλεγχο.

ΕΔΔΠΧΑ 16 «Αντισταθμίσεις μιας Καθαρής Επένδυσης σε Εκμετάλλευση στο Εξωτερικό»

Η τροποποίηση αναφέρει ότι, σε αντιστάθμιση μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό, κατάλληλα μέσα αντιστάθμισης μπορεί να κατέχονται από οποιαδήποτε οικονομική οντότητα εντός του ομίλου,

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2010

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

συμπεριλαμβανομένης της ίδιας εκμετάλλευσης στο εξωτερικό, εφόσον πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από 1 Ιανουαρίου 2011

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί το πρώτο μέρος της πρώτης φάσης στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39. Το ΣΔΛΠ σκοπεύει να επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 κατά τη διάρκεια του 2010 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων, την απομείωση της αξίας, και τη λογιστική αντιστάθμισης. Το ΔΠΧΑ 9 ορίζει ότι όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους συν, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν είναι στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, συγκεκριμένα κόστη συναλλαγών. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων γίνεται είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε στην εύλογη αξία και εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Το ΔΠΧΑ 9 απαγορεύει επαναταξινομήσεις, εκτός από σπάνιες περιπτώσεις που το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας αλλάζει, και στην προκειμένη περίπτωση η οικονομική οντότητα απαιτείται να επαναταξινομήσει μελλοντικά τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Σύμφωνα με τις αρχές του ΔΠΧΑ 9, όλες οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους πρέπει να επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Εντούτοις, η διοίκηση έχει την επιλογή να παρουσιάζει στα λοιπά συνολικά έσοδα τα πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές εύλογης αξίας συμμετοχικών τίτλων που δεν κατέχονται προς εμπορική εκμετάλλευση. Αυτός ο προσδιορισμός γίνεται κατά την αρχική αναγνώριση για κάθε ένα χρηματοοικονομικό μέσο ξεχωριστά και δεν μπορεί να αλλάξει. Τα κέρδη και οι ζημιές εύλογης αξίας δεν μεταφέρονται στα αποτελέσματα μεταγενέστερα, ενώ τα έσοδα από μερίσματα θα συνεχίσουν να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Το ΔΠΧΑ 9 καταργεί την εξαίρεση της επιμέτρησης σε κόστος για τις μη εισηγμένες μετοχές και τα παράγωγα σε μη εισηγμένες μετοχές, αλλά παρέχει καθοδήγηση για το πότε το κόστος μπορεί να είναι αντιπροσωπευτική εκτίμηση της εύλογης αξίας. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, ο Όμιλος θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2013.

ΔΛΠ 24 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2011)

Η παρούσα τροποποίηση επιχειρεί να μειώσει τις γνωστοποιήσεις των συναλλαγών ανάμεσα σε συνδεδεμένα μέρη δημοσίου (government-related entities) και να αποσαφηνίσει την έννοια του συνδεδεμένου μέρους. Συγκεκριμένα, καταργείται η υποχρέωση των συνδεδεμένων μερών δημοσίου να γνωστοποιήσουν τις λεπτομέρειες όλων των συναλλαγών με το δημόσιο και με άλλα συνδεδεμένα μέρη δημοσίου, αποσαφηνίζει και απλοποιεί τον ορισμό του συνδεδεμένου μέρους και επιβάλλει την γνωστοποίηση όχι μόνο των σχέσεων, των συναλλαγών και των υπολοίπων ανάμεσα στα συνδεδεμένα μέρη αλλά και των δεσμεύσεων τόσο στις ατομικές όσο και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτές τις αλλαγές από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Φεβρουαρίου 2010)

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει επεξηγήσεις σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο ορισμένα δικαιώματα πρέπει να ταξινομηθούν. Συγκεκριμένα, δικαιώματα, δικαιώματα προαίρεσης ή δικαιώματα αγοράς μετοχής για την απόκτηση συγκεκριμένου αριθμού ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας για ένα συγκεκριμένο ποσό οποιουδήποτε νομίσματος αποτελούν συμμετοχικούς τίτλους εάν η οικονομική οντότητα προσφέρει αυτά τα

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

δικαιώματα, δικαιώματα προαίρεσης ή δικαιώματα αγοράς μετοχής αναλογικά σε όλους τους υφιστάμενους μετόχους της ίδιας κατηγορίας των ιδίων, μη παραγώγων, συμμετοχικών τίτλων. Η συγκεκριμένη τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 1 (Τροποποίηση) «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς» - γνωστοποιήσεις για χρηματοοικονομικά μέσα (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2010)

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει για τις εταιρείες που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ τις ίδιες διατάξεις μετάβασης που περιλαμβάνονται στην τροποποίηση του ΔΠΧΑ 7 σχετικά με τη συγκριτική πληροφόρηση που αφορά τις γνωστοποιήσεις της νέας ιεράρχησης τριών επιπέδων εύλογης αξίας. Η συγκεκριμένη τροποποίηση δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καθώς ο όμιλος έχει ήδη μεταβεί στα ΔΠΧΑ.

ΕΔΔΠΧΑ 19 «Διαγραφή Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων με συμμετοχικούς τίτλους» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2010)

Η Διερμηνεία 19 αναφέρεται στο λογιστικό χειρισμό από την οικονομική οντότητα που εκδίδει συμμετοχικούς τίτλους σε έναν πιστωτή, προκειμένου να διακανονιστεί, ολόκληρη ή εν μέρει, μια χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η διερμηνεία αυτή δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΔΔΠΧΑ 14 (Τροποποίηση) «Όρια Περιουσιακών Στοιχείων Καθορισμένων Παροχών, Ελάχιστο Απαιτούμενο Σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους» (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2011)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε περιορισμένες περιπτώσεις: όταν η οικονομική οντότητα υπόκειται σε ελάχιστο απαιτούμενο σχηματισμένο κεφάλαιο και προβαίνει σε πρόωρη καταβολή των εισφορών για κάλυψη αυτών των απαιτήσεων. Οι τροποποιήσεις αυτές επιτρέπουν σε μία τέτοια οικονομική οντότητα να αντιμετωπίσει το όφελος από μια τέτοια πρόωρη πληρωμή ως περιουσιακό στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2010 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2010. Οι παρακάτω τροποποιήσεις, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2011. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς»

Οι τροποποιήσεις αφορούν: (α) πρόσθετες γνωστοποιήσεις αν μία οικονομική οντότητα αλλάξει τις λογιστικές της πολιτικές ή την εφαρμογή των απαλλαγών του ΔΠΧΑ 1 αφού έχει ήδη δημοσιεύσει ενδιάμεσες οικονομικές πληροφορίες σύμφωνα με το ΔΛΠ 34, (β) απαλλαγές όταν η βάση αναπροσαρμογής χρησιμοποιείται ως «τεκμαιρόμενο κόστος», και (γ) απαλλαγές για τις οικονομικές οντότητες που υπόκεινται σε ειδική ρύθμιση να χρησιμοποιήσουν ως «τεκμαιρόμενο κόστος» για τις ενσώματες ακινητοποιήσεις ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία τις λογιστικές αξίες σύμφωνα με τις προηγούμενες ΓΠΛΑ οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις παρέχουν επιπρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με: (α) συμφωνίες ενδεχόμενου τιμήματος που

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2010

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

προκύπτουν από συνενώσεις επιχειρήσεων με ημερομηνίες απόκτησης που προηγούνται της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 (2008), (β) την επιμέτρηση της μη ελέγχουσας συμμετοχής, και (γ) λογιστική αντιμετώπιση των συναλλαγών πληρωμής που βασίζονται σε αξίες μετοχών και που αποτελούν μέρος μιας επιχειρηματικής συνένωσης, συμπεριλαμβανομένων των επιβραβεύσεων που βασίζονται σε αξίες μετοχών και που δεν αντικαταστάθηκαν ή εκούσια αντικαταστάθηκαν.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν πολλαπλές διευκρινίσεις σχετικά με τις γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών μέσων.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι οικονομικές οντότητες μπορούν να παρουσιάζουν την ανάλυση των συστατικών στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων είτε στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων είτε στις σημειώσεις.

ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι τροποποιήσεις των ΔΛΠ 21, ΔΛΠ 28 και ΔΛΠ 31 που απορρέουν από την αναθεώρηση του ΔΛΠ 27 (2008) πρέπει να εφαρμόζονται μελλοντικά.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά»

Η τροποποίηση δίνει μεγαλύτερη έμφαση στις αρχές γνωστοποίησης που πρέπει να εφαρμόζονται σε σχέση με σημαντικά γεγονότα και συναλλαγές, συμπεριλαμβανομένων των μεταβολών αναφορικά με επιμετρήσεις στην εύλογη αξία, καθώς και στην ανάγκη επικαιροποίησης των σχετικών πληροφοριών από την πιο πρόσφατη ετήσια έκθεση.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

4 Πληροφόρηση κατά τομέα

α) Πρωτεύον τύπος πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς

Για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2010 :

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	17.363	3.475	7.156	4.995	32.989
Έσοδα κοινοχρήστων	726	-	34	-	760
Κέρδος από πώληση	-	-	330	240	570
Σύνολο	18.089	3.475	7.520	5.235	34.319
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Κέρδη/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(10.276)	(1.318)	(3.167)	(4.066)	(18.827)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.400)	(117)	(264)	(283)	(2.064)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(473)	(79)	(172)	(127)	(851)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.646)	(40)	(231)	(41)	(1.958)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	4.294	1.921	3.686	718	10.619
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου					
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					10.619
Έσοδα από τόκους					4.888
Λοιπά έξοδα					(1.927)
Λοιπά έσοδα					69
Φόρος εισοδήματος					(5.497)
Καθαρά κέρδη περιόδου					8.152

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2009 :

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Όμιλος
Έσοδα ενοικίων	16.339	3.426	4.173	5.994	29.932
Έσοδα κοινοχρήστων	633	-	37	-	670
Κέρδος από πώληση	720	-	-	-	720
Σύνολο	17.692	3.426	4.210	5.994	31.322

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Κέρδη/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	4.847	1.361	(1.102)	786	5.892
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.410)	(178)	(152)	(340)	(2.080)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(450)	(86)	(114)	(171)	(821)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.341)	(53)	(285)	(107)	(2.786)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	18.338	4.470	2.557	6.162	31.527

Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	31.527
Έσοδα από τόκους	7.036
Λοιπά έξοδα	(2.378)
Λοιπά έσοδα	521
Φόρος εισοδήματος	(1.831)
Καθαρά κέρδη περιόδου	34.875

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2010:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	6.164	1.159	2.525	1.602	11.450
Έσοδα κοινοχρήστων	236	-	12	-	248
Κέρδος από πώληση	-	-	330	-	330
Σύνολο	6.400	1.159	2.867	1.602	12.028

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Κέρδη/(Ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-	-
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(412)	(42)	(72)	(111)	(637)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(176)	(22)	(54)	(35)	(287)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(815)	(1)	(79)	(1)	(896)
Κέρδη/(ζημιές) σχετιζόμενες με επενδύσεις σε ακίνητα	4.997	1.094	2.662	1.455	10.208

Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	10.208
Έσοδα από τόκους	2.090
Λοιπά έξοδα	(479)
Λοιπά έσοδα	40
Φόρος εισοδήματος	(393)
Καθαρά κέρδη περιόδου	11.466

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Για την τριμήνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2009:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	5.444	1.144	1.359	2.085	10.032
Έσοδα κοινοχρήστων	186	-	26	-	212
Κέρδος από πώληση	-	-	-	-	-
Σύνολο	5.630	1.144	1.385	2.085	10.244

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Κέρδη/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

- - - - -

Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

(497) (35) (43) (165) (740)

Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών

(163) (12) (44) (56) (275)

Χρηματοοικονομικά έξοδα

(548) (25) (78) (11) (662)

Κέρδη/(ζημιές) σχετιζόμενες με επενδύσεις σε ακίνητα

4.422 1.072 1.220 1.853 8.567

Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

8.567

Έσοδα από τόκους

1.626

Λοιπά έξοδα

(895)

Λοιπά έσοδα

11

Φόρος εισοδήματος

(363)

Καθαρά κέρδη περιόδου

8.946

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

5 Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος	
	30/09/2010	31/12/2009
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	669.000	578.289
Προσθήκες:		
- Αγορές ακινήτων επένδυσης	1.200	50.740
- Αγορές θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	37.060
- Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	734	7.912
Μεταφορά από ενσώματα πάγια εφαρμογής ΔΛΠ 40	-	3.017
Μεταφορά από ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία - ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	869
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία - ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	(1.501)
-Κεφαλαιοποιημένα χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 10)	387	-
Πωλήσεις	(6.280)	(11.919)
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(18.827)	4.533
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	646.214	669.000

	Εταιρία	
	30/09/2010	31/12/2009
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	513.822	462.840
Προσθήκες:		
- Αγορές ακινήτων επένδυσης	1.200	50.740
- Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	47	302
Μεταφορά από ενσώματα πάγια εφαρμογής ΔΛΠ 40	-	3.017
Μεταφορά από ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία- ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	869
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια σε εύλογη αξία - ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	(1.501)
-Μεταφορά ακινήτου θυγατρικής λόγω συγχώνευσης	4.978	-
Πωλήσεις	(6.280)	(11.919)
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(10.420)	9.474
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	503.347	513.822

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.

Την 23 Φεβρουαρίου 2010, η Εταιρεία, προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της, στην οδό Ίωνος Δραγούμη 22 στη Θεσσαλονίκη. Πρόκειται για πολυώροφη οικοδομή, που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και τρεις ορόφους, συνολικής επιφανείας 1.166,99τμ. . Το τίμημα της αγοραπωλησίας ανήλθε σε €3.950. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2009 ήταν €3.710. Από την πώληση αυτή η Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ πραγματοποίησε κέρδος ύψους €240 το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2010

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

περιόδου.

Την 30 Απριλίου 2010, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τμήματος του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7, στην Αθήνα. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε ισόγειο πλέον χώρων βοηθητικής χρήσης συνολικής επιφάνειας 385 τμ και 36 θέσεις στάθμευσης σε τρία υπόγεια επίπεδα. Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε €1.214 (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 14) . Σύμφωνα με εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ) η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε €1.300.

Την 23 Ιουλίου 2010, η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της, στην Πλατεία Δημοκρατίας 9 στο Αγρίνιο. Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα, με υπόγειο και πατάρι, συνολικής επιφάνειας 383,57τμ. . Το τίμημα της αγοραπωλησίας ανήλθε σε €900. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2009 ήταν €874. Από την πώληση αυτή η Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ πραγματοποίησε κέρδος ύψους €26 το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου.

Την 05 Αυγούστου 2010, η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της, επί της οδού Δημητριάδος 171 στο Βόλο. Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα, με πατάρι, συνολικής επιφάνειας 352τμ. . Το τίμημα της αγοραπωλησίας ανήλθε σε €2.000. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2009 ήταν €1.696. Από την πώληση αυτή η Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ πραγματοποίησε κέρδος ύψους €304 το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου.

6 Συμμετοχή σε Θυγατρικές

	Έδρα	% συμμετοχής	Συμμετοχή Σε θυγατρικές		Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
			30/09/2010	31/12/2009	
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	18.339	18.339	2007-2009
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.805	11.805	2006-2009
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	2007-2009
Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε	Ελλάδα	100%	-	3.917	2007-2009
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2009
Τάυρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.	Ελλάδα	99,99%	9.674	9.660	2007-2009
			65.865	69.768	

Την 21 Ιουλίου 2010 εγκρίθηκε από το Υπουργείο Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας η συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας «Καλαμπόκης Τουρς και Κάργκο Ανώνυμη Εταιρεία» από την «Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία».

7 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2010	31/12/2009	30/09/2010	31/12/2009
Εμπορικές απαιτήσεις	1.470	1.590	1.137	1.071
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 16)	594	334	3.742	3.918
Λοιπές απαιτήσεις	3.900	3.289	2.789	2.213
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.964	5.213	7.668	7.202

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη την 30 Σεπτεμβρίου 2010 κυρίως περιλαμβάνουν δάνεια μετόχων ύψους €2.613 και €911 πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού, Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A. Οι Εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου συμπεριλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €775 των οποίων ποσό €100 σχηματίστηκε την τρέχουσα περίοδο.

8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2010	31/12/2009	30/09/2010	31/12/2009
Ταμείο	2	2	-	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	165.523	166.846	160.922	159.287
	165.525	166.848	160.922	159.288

9 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

	Αριθμός μετοχών (χιλ)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009	61.000	129.930	466.749	596.679
Αγορές ιδίων μετοχών	(271)	(577)	(1.372)	(1.949)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2009	60.729	129.353	465.377	595.730
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2010	60.652	129.188	464.914	594.102
Αγορές ιδίων μετοχών	(237)	(504)	(958)	(1.462)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2010	60.415	128.684	463.956	592.640

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 61.000 χιλιάδες (30 Σεπτεμβρίου 2009 – 61.000 χιλιάδες) με ονομαστική αξία €2,13 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών (κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης»). Οι μετοχές της Εταιρίας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Η Εταιρία εντός του εννιαμήνου του 2010 προέβη σε αγορά 236.756 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €1.462 με μέση τιμή κτήσης €6,18 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16 Μαρτίου 2009, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 παρ. 5 έως 13 και επόμενα του Κ.Ν. 2190/1920, πριν την τροποποίησή του από το Ν.3604/2007. Στις 30 Σεπτεμβρίου 2010 η Εταιρία κατείχε 585.116 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €4.039 με μέση τιμή κτήσης €6,90 ανά μετοχή.

10 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

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

Η κίνηση στα δάνεια αναλύεται ως ακολούθως:

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2010	31/12/2009	30/09/2010	31/12/2009
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	75.538	76.982	1.700	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	19.089	20.463	19.089	20.463
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Δανείων	94.627	97.445	20.789	20.463
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	1.680	1.814	-	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	2.042	2.202	2.042	2.202
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Δανείων	3.722	4.016	2.042	2.202
Σύνολο Δανείων	98.349	101.461	22.831	22.665

Βάση του ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού» ο Όμιλος κατά την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2010 έχει κεφαλαιοποίηση χρηματοοικονομικά έξοδα ύψους €387 τα οποία σχετίζονται με το υπό κατασκευή ακίνητο της Εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» και το οποίο τέθηκε σε λειτουργία την 01 Ιουνίου 2010.

Κατά την απορρόφηση της εταιρείας «Καλαμπόκης Τουρς και Κάργκο Ανώνυμη Εταιρεία» την 21 Ιουλίου 2010 η Εταιρεία ανέλαβε δάνειο της θυγατρικής ύψους € 1.700

11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2010	31/12/2009	30/09/2010	31/12/2009
Προμηθευτές	506	3.769	390	423
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	4.962	6.181	3.323	5.023
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 16)	2.566	2.374	2.470	2.112
	8.034	12.324	6.183	7.558

Η Εταιρεία κατά την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2010 έχει λάβει εγγυήσεις μισθωμάτων ύψους €3.040

12 Φόρος Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2010	30/09/2009
Τρέχων φόρος	1.197	1.831	1.097	1.831
Έκτακτη Εισφορά	4.375	-	4.375	-
Εκπτώση φορου λόγω εφάπαξ καταβολής	(75)	-	(75)	-
	5.497	1.831	5.397	1.831

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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 εταιρίας και των μετόχων της. Ο φόρος εισοδήματος περιόδου για τον Όμιλο και την Εταιρία ανέρχεται σε €5.497 και € 5.397, αντίστοιχα. Επιπρόσθετα η Εταιρεία αναγνώρισε στα αποτελέσματα της περιόδου ποσό Ευρώ 4.375 από την επιβολή έκτακτης εισφοράς στα κέρδη που σημείωσαν οι επιχειρήσεις το 2009 βάσει του Νομού 3845/2010.

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 30η Σεπτεμβρίου 2010, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

13 Μερίσματα ανά Μετοχή

Τα τελικά μερίσματα δε λογιστικοποιούνται εάν δεν έχουν εγκριθεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Την 22 Μαρτίου 2010, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2009 ύψους €33.550 συμπεριλαμβανομένου και προμερίσματος που πληρώθηκε το Δεκέμβριο του 2009 ύψους €9.147. Κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2010 το συνολικό ύψος του πληρωθέντος στους μετόχους μέρισμα ανήλθε σε € 33.550.

14 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	
	30/9/2010	30/9/2009	30/9/2010	30/9/2009
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	8.152	34.875	11.466	8.946
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	60.556	60.839	60.479	60.788
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,13	0,57	0,19	0,15

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.

15 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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

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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2010

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

σημαντικές υποχρεώσεις.

16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 55,54% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. 14,76% του μετοχικού κεφαλαίου κατέχεται από τη Lamda Development A.E. (μία εταιρεία που ελέγχεται από την οικογένεια Λάτση). Σύμφωνα με ενημέρωση του Ομίλου EFG στις 11 Αυγούστου 2009, έπειτα από αναδιάρθρωση που έλαβε χώρα στις 6 Αυγούστου 2009 στον εν λόγω Όμιλο, η Private Financial Holdings Limited (PFH) έγινε η απώτερη μητρική εταιρεία της Τράπεζας, κατέχοντας κατά την 30/09/2010 το 44,82% του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας μέσω των ελεγχόμενων κατά 100% θυγατρικών της εταιρειών.

Τόσο πριν όσο και μετά την αναδιάρθρωση του Ομίλου EFG, τα δικαιώματα ψήφου της απώτερης μητρικής εταιρείας (δηλαδή της EFG Bank European Financial Group ή της Private Financial Holdings Limited αντίστοιχα) κατέχονται άμεσα και/ή έμμεσα από μέλη της οικογένειας Λάτση.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

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

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2010	30/09/2009
Έσοδα από ενοίκια				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	8.281	8.460	2.732	2.727
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	5.517	4.736	3.124	1.491
	13.798	13.196	5.856	4.218

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

Όμιλος

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2010	30/09/2009
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	(851)	(821)	(287)	(275)
Εκτιμήσεις και μεσιτείες				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	-	(92)	-	-
	(851)	(913)	(287)	(275)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Εταιρεία

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2010	30/09/2009
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	(611)	(608)	(172)	(265)
Εκτιμήσεις και μεσιτείες				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	-	(92)	-	-
	(611)	(905)	(172)	(265)

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

Όμιλος

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2010	30/09/2009
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	(339)	(53)	(102)	(24)
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	(42)	(107)	(3)	(12)
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxembourg)	(583)	(1.432)	(251)	(581)
Θυγατρική της μητρικής (SC Banerpost S.A)	-	(201)	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(409)	(708)	(205)	(167)
	(1.373)	(2.501)	(561)	(784)

Εταιρεία

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2010	30/09/2009
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	(52)	-	(52)	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(409)	(708)	(205)	(222)
	(461)	(708)	(257)	(222)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2010

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

Όμιλος

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2010	30/09/2009
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	3.631	5.784	1.545	1.366
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	8	18	4	1
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxemburg)	-	2	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A)	23	17	9	5
	3.662	5.821	1.558	1.372

Εταιρεία

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2010	30/09/2009
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	3.631	5.784	1.545	1.366
	3.631	5.784	1.545	1.366

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

Όμιλος

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2010	30/09/2009
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	-	(800)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	-	(390)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Private Bank Luxemburg SA)	(1.578)	4.000	(470)	(279)
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(1.534)	(1.409)	(547)	(499)
	(3.112)	1.401	(1.017)	(778)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Εταιρεία

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2010	30/09/2009
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(1.534)	(1.409)	(547)	(499)
	(1.534)	(1.409)	(547)	(499)

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	Εννεάμηνη περίοδο που έληξε		Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2010	30/09/2009
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	388	422	152	156

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2010	31/12/2009	30/09/2010	31/12/2009
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	181	-	181	-
Θυγατρικές	-	-	3.149	3.673
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	413	334	412	245
	594	334	3.742	3.918
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.624	1.577	1.624	1.577
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	942	797	846	535
	2.566	2.374	2.470	2.112
Δάνεια που περιλαμβάνουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.700	1.700	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	-	267	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	3.745	3.830	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Private Bank Luxemburg SA)	34.953	35.652	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	18.671	20.148	18.671	20.148
	59.069	61.597	18.671	20.148
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	32.099	61.452	31.597	60.969
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	1.246	1.806	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	1.551	1.202	-	-
	34.896	64.460	31.597	60.696

η) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

17 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Δεν υπήρχαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού