



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΤΡΙΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΜΑΡΤΙΟΥ 2010

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

Περιεχόμενα	σελίδα
Ενοποιημένος και εταιρικός ισολογισμός.....	3
Ενοποιημένη και Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων.....	4
Ενοποιημένη και Εταιρική κατάσταση συνολικών εσόδων.....	5
Ενοποιημένα στοιχεία κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.....	6
Εταιρικά στοιχεία κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.....	7
Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών.....	8
1 Γενικές πληροφορίες.....	9
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών.....	9
3 Βασικές Λογιστικές αρχές.....	9
4 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	10
5 Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	11
6 Συμμετοχή σε θυγατρικές.....	11
7 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	12
8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	12
9 Μετοχικό Κεφάλαιο.....	12
10 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων.....	13
11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	13
12 Φόρος Εισοδήματος.....	13
13 Μερίσματα ανά Μετοχή.....	14
14 Κέρδη ανά μετοχή.....	14
15 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	14
16 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις.....	14
17 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	14
18 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού.....	17

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

Ενοποιημένος και εταιρικός ισολογισμός

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρία		
	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2010	31/12/2009	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	665.445	669.000	510.112	513.822
Ενσώματα πάγια στοιχεία		1.728	1.734	1.727	1.732
Άυλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		335	335	-	-
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	69.768	69.768
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		723	709	-	-
		668.231	671.778	581.607	585.322
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	5.292	5.213	6.869	7.202
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	172.970	166.848	168.047	159.288
		178.262	172.061	174.916	166.490
		846.493	843.839	756.523	751.812
Σύνολο Ενεργητικού					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	9	129.101	129.188	129.101	129.188
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	464.696	464.914	464.696	464.914
Λοιπά αποθεματικά		9.492	9.335	8.566	8.566
Αποθεματικό αναπροσαρμογής		558	558	558	558
Κέρδη εις νέο		107.866	122.449	99.158	114.955
		711.713	726.444	702.079	718.181
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		711.713	726.444	702.079	718.181
Αναβαλλόμενο Έσοδο		130	145	130	145
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10	96.250	97.445	19.882	20.463
		96.250	97.445	19.882	20.463
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	9.526	12.324	7.425	7.558
Μερίσματα πληρωτέα	13	24.402	29	24.402	29
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		529	3.436	368	3.234
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10	3.943	4.016	2.237	2.202
		38.400	19.805	34.432	13.023
		134.780	117.395	54.444	33.631
Σύνολο υποχρεώσεων		134.780	117.395	54.444	33.631
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		846.493	843.839	756.523	751.812

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

Ενοποιημένη και Εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων

Σημείωση	Όμιλος Τρίμηνο που έληξε		Εταιρία Τρίμηνο που έληξε	
	31/03/2010	31/03/2009	31/03/2010	31/03/2009
Έσοδα	10.864	10.268	8.773	8.028
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	240	41	240	41
	11.104	10.309	9.013	8.069
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	2.335	-	3.281
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(99)	(26)	(88)	(26)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(285)	(249)	(215)	(201)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(556)	(750)	(275)	(391)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(272)	(252)	(268)	(249)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(12)	(10)	(12)	(10)
Λοιπά έσοδα	15	7	15	7
Λοιπά έξοδα	(524)	(263)	(332)	(142)
Λειτουργικά κέρδη	9.371	11.101	7.838	10.338
Έσοδα από τόκους	1.185	3.509	1.171	3.490
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(432)	(1.106)	(111)	(319)
Κέρδη προ φόρων	10.124	13.504	8.898	13.509
Φόρος Εισοδήματος	(305)	(640)	(293)	(620)
Καθαρά κέρδη περιόδου	9.819	12.864	8.605	12.889
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	0,16	0,21	0,14	0,21

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

Ενοποιημένη και Εταιρική κατάσταση συνολικών εσόδων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Τρίμηνο που έληξε 31/03/2010	31/03/2009	Τρίμηνο που έληξε 31/03/2010	31/03/2009
Καθαρά Κέρδη περιόδου	9.819	12.864	8.605	12.889
Λοιπά έσοδα μετά από φόρους :				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα , μετά από φόρους	157	487	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων	157	487	-	-
Συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	9.976	13.351	8.605	12.889
Τα καθαρά κέρδη που αναλογούν σε				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρίας	9.976	13.351	8.605	12.889
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	9.976	13.351	8.605	12.889

Οι παρούσες συνοπτικές ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Απριλίου 2010 και έχει υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι

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

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 περιόδου		-	-	-	12.864	12.864
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές		-	-	487	-	487
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου		-	-	487	12.864	13.351
Μέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(22.570)	(22.570)
Αγορά Ιδίων Μετοχών		(57)	(119)	-	-	(176)
Υπόλοιπο 31/03/2009		129.873	466.630	7.545	106.964	711.012
Υπόλοιπο 1/1/2010		129.188	464.914	9.893	122.449	726.444
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	9.819	9.819
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές		-	-	157	-	157
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου		-	-	157	9.819	9.976
Αγορά Ιδίων Μετοχών		(87)	(218)	-	-	(305)
Μέρισμα για 2009 εγκεκριμένο από τους μετόχους	13	-	-	-	(24.402)	(24.402)
Υπόλοιπο 31/03/2010		129.101	464.696	10.050	107.866	711.713

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 περιόδου		-	-	-	12.889	12.889
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου		-	-	-	12.889	12.889
Μέρισμα για 2008 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(22.570)	(22.570)
Αγορά Ιδίων Μετοχών		(57)	(119)	-	-	(176)
Υπόλοιπο 31/03/2009		129.873	466.630	6.549	98.655	701.707
Υπόλοιπο 1/1/2010		129.188	464.914	9.124	114.955	718.181
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	8.605	8.605
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/(ζημίες) περιόδου		-	-	-	8.605	8.605
Αγορά Ιδίων Μετοχών		(87)	(218)	-	-	(305)
Μέρισμα για 2009 εγκεκριμένο από τους μετόχους	13	-	-	-	(24.402)	(24.402)
Υπόλοιπο 31/03/2010		129.101	464.696	9.124	99.158	702.079

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

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1 – 31/03/2010	1/1 – 31/03/2009	1/1 – 31/03/2010	1/1 – 31/03/2009
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος περιόδου	9.819	12.864	8.605	12.889
Προσαρμογές για:				
Λοιπά κέρδη και ζημιές	(15)	(7)	(15)	(48)
Προβλέψεις	(132)	-	-	-
Έσοδα από τόκους	(1.185)	(3.509)	(1.171)	(3.490)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	432	1.106	111	319
Φόρος	305	640	293	620
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	12	10	12	10
Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	-	(2.335)	-	(3.281)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(79)	376	218	1.623
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	(2.688)	(1.885)	(179)	(3.133)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	6.469	7.260	7.874	5.509
Καταβληθέντες τόκοι	(271)	(1.072)	(111)	(287)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	(3.211)	(1.942)	(3.159)	(1.942)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	2.987	4.246	4.604	3.280
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ακινήτων επένδυσης	-	(4.062)	-	(4.062)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(155)	(2.089)	-	-
Πωλήσεις ακινήτων επένδυσης	3.950	9.900	3.950	9.900
Τόκοι εισπραχθέντες	1.070	3.475	1.057	3.232
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	4.865	7.224	5.007	9.070
Ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες				
Αγορές ιδίων μετοχών	(305)	(176)	(305)	(176)
Αναληφθέντα δάνεια	-	2.200	-	-
Αποπληρωμές δανείων	(1.268)	(590)	(547)	(168)
Μερίσματα πληρωθέντα	-	(22.570)	-	(22.570)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρημ/δοτικές δραστηριότητες	(1.573)	(21.136)	(852)	(22.914)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου	6.279	(9.666)	8.759	(10.564)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	166.848	204.142	159.288	199.962
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(157)	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	172.970	194.476	168.047	189.398

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 στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 20 (31/03/2009:16).

Οι παρούσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις (εφεξής οι οικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Απριλίου 2010.

2 Σύντομη 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 τρίμηνο που έληξε 31 Μαρτίου 2010 είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009.

Οι παρακάτω τροποποιήσεις στα πρότυπα και τις διερμηνείες ισχύουν από 1 Ιανουαρίου 2010, και επί του παρόντος δεν επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις:

-Δ.Λ.Π. 27, Αναθεωρημένο - Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις

-Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 15, Συμφωνίες για την Κατασκευή Ακίνητης Περιουσίας

-Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 17, Διανομές μη ταμειακών περιουσιακών στοιχείων στους μετόχους

-Τροποποιήσεις σε άλλα πρότυπα που αποτελούν μέρος του ετήσιου προγράμματος βελτίωσης του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων

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

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

4 Πληροφόρηση κατά τομέα

Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2010 :

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μεικτή Χρήση	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	5.448	1.157	2.306	1.799	10.710
Έσοδα κοινοχρήστων	125	-	9	20	154
Κέρδος από πώληση	240	-	-	-	240
Σύνολο	5.813	1.157	2.315	1.819	11.104
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-	-
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(369)	(58)	(61)	(68)	(556)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(147)	(52)	(43)	(43)	(285)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(325)	(15)	(75)	(17)	(432)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	4.972	1.032	2.136	1.691	9.831
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου					
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					9.831
Έσοδα από τόκους					1.185
Λοιπά έξοδα					(907)
Λοιπά έσοδα					15
Φόρος εισοδήματος					(305)
Καθαρά κέρδη περιόδου					9.819

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2009:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μεικτή Χρήση	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	5.537	1.141	1.430	1.995	10.103
Έσοδα κοινοχρήστων	142	-	2	21	165
Κέρδος από πώληση	41	-	-	-	41
Σύνολο	5.720	1.141	1.432	2.016	10.309
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.892	475	(97)	65	2.335
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(405)	(71)	(110)	(164)	(750)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(135)	(29)	(37)	(48)	(249)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(915)	(25)	(121)	(45)	(1.106)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.157	1.491	1.067	1.824	10.539
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου					
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					10.539
Έσοδα από τόκους					3.509
Λοιπά έξοδα					(551)
Λοιπά έσοδα					7
Φόρος εισοδήματος					(640)
Καθαρά κέρδη περιόδου					12.864

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

Η πληροφόρηση κατά τομέα για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2009 έχει αναμορφωθεί ώστε να ακολουθεί το ΔΠΧΑ 8 το οποίο από την 1 Ιανουαρίου 2009 αντικαθιστά το ΔΛΠ 14.

5 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τρίμηνη περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου	Όμιλος	
	2010	2009
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	669.000	578.289
Προσθήκες:		
- Αγορές ακινήτων επένδυσης	-	4.062
- Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	155	-
Μεταφορά από ενσώματα πάγια εφαρμογής ΔΛΠ 40	-	9.312
Πωλήσεις	(3.710)	(9.858)
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	2.335
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	665.445	584.140

Τρίμηνη περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου	Εταιρία	
	2010	2009
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	513.822	462.840
Προσθήκες:		
- Αγορές ακινήτων επένδυσης	-	4.062
- Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	-
Μεταφορά από ενσώματα πάγια εφαρμογής ΔΛΠ 40	-	3.017
Πωλήσεις	(3.710)	(9.858)
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	3.281
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	510.112	463.342

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. Από την 30 Σεπτεμβρίου 2009 οι εκτιμήσεις των ακινήτων στις ενδιάμεσες περιόδους βασίζονται στις εκτιμήσεις που έχουν διενεργηθεί στην αμέσως προηγούμενη περίοδο δημοσίευσης από το Σ.Ο.Ε. Επίσης, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν προκύπτουν σημαντικές μεταβολές στην τρίμηνη περίοδο έως 31 Μαρτίου 2010.

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. 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 περιόδου.

6 Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	% συμμετοχής	31/03/2010	31/12/2009	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
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	3.917	2007-2009
Sefenco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2008-2009
Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.	Ελλάδα	99,99%	9.660	9.660	2007-2009
			69.768	69.768	

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

Κατά την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2010 η εταιρεία δεν προχώρησε σε νέες αποκτήσεις θυγατρικών.

7 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2010	31/12/2009
Εμπορικές απαιτήσεις	1.609	1.590	862	1.071
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 17)	428	334	4.027	3.918
Λοιπές απαιτήσεις	3.255	3.289	1.980	2.213
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.292	5.213	6.869	7.202

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη την 31 Μαρτίου 2010 κυρίως περιλαμβάνουν δάνεια μετόχων ύψους €2.238 και €911 πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού, Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A., αντίστοιχα (Σημείωση 17).

8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2010	31/12/2009
Ταμείο	4	2	1	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	172.966	166.846	168.046	159.287
	172.970	166.848	168.047	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	(26)	(57)	(119)	(176)
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2009	60.974	129.873	466.630	596.503
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2010	60.652	129.188	464.914	594.102
Αγορές ιδίων μετοχών	(41)	(87)	(218)	(305)
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2010	60.611	129.101	464.696	593.797

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 61.000 χιλιάδες (31 Μαρτίου 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 πρώτου τριμήνου του 2010 προέβη σε αγορά 40.908 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €305 με μέση τιμή κτήσης €7,46 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

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

του άρθρου 16 παρ. 5 έως 13 και επόμενα του Κ.Ν. 2190/1920, πριν την τροποποίησή του από το Ν.3604/2007. Στις 31 Μαρτίου 2010 η Εταιρία κατείχε 389.268 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €2.882 με μέση τιμή κτήσης €7,40 ανά μετοχή. Στις 31 Μαρτίου 2009 η Εταιρία κατείχε 26.530 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €176 με μέση τιμή κτήσης €6,62 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:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2010	31/12/2009
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	76.368	76.982	-	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	19.882	20.463	19.882	20.463
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Δανείων	96.250	97.445	19.882	20.463
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	1.706	1.814	-	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	2.237	2.202	2.237	2.202
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Δανείων	3.943	4.016	2.237	2.202
Σύνολο Δανείων	100.193	101.460	22.119	22.665

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις και δανειακές υποχρεώσεις είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα.

11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2010	31/12/2009
Προμηθευτές	840	3.769	471	423
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	6.531	6.181	4.839	5.023
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 17)	2.155	2.374	2.115	2.112
	9.526	12.324	7.425	7.558

Η Εταιρεία κατά την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2010 έχει λάβει εγγυήσεις μισθωμάτων ύψους €3.075. Οι λοιπές υποχρεώσεις του Ομίλου συμπεριλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €755 των οποίων ποσό €80 σχηματίστηκε την τρέχουσα περίοδο.

12 Φόρος Εισοδήματος

Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η Εταιρεία απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος και ο φόρος καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαναυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (Ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: $10\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1\%)$). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρίας και των μετόχων της. Ο φόρος εισοδήματος της τριμήνιας περιόδου για τον όμιλο ανέρχεται σε €305.

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

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικών συντελεστών 10% (Σερβία) και 16% (Ρουμανία), που ισχύουν στη κάθε χώρα, αντίστοιχα. Για το τρίμηνο που έληξε την 31 Μαρτίου 2010, δεν είχαν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

13 Μερίσματα ανά Μετοχή

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 €9.150. Κατά την 31 Μαρτίου 2010 το συνολικό ύψος του πληρωθέντος στους μετόχους μερίσματος ανήλθε σε € 9.148. Το υπολειπόμενο μερίσμα πληρωτέο την 8 Απριλίου 2010 ανέρχεται σε € 24.402.

14 Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους, που κατέχουν κοινές μετοχές, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών που βρισκόταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, εξαιρώντας το μέσο αριθμό ιδίων μετοχών που είχε στην κατοχή του ο Όμιλος κατά τη διάρκεια της περιόδου.

	Τρίμηνο που έληξε	
	31/03/2010	31/03/2009
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	9.819	12.864
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	60.828	60.974
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,16	0,21

Τα προσαρμοσμένα 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 τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008 και 2009. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη χρήση.

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

16 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Κατά την 31 Μαρτίου 2010 δεν υπάρχουν κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις.

17 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. 13,89% 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

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

Limited (PFH) έγινε η απώτερη μητρική εταιρεία της Τράπεζας, κατέχοντας το 44,1% 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

	31/03/2010	31/03/2009
Έσοδα από ενοίκια		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	2.717	2.918
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	1.391	1.286
	4.108	4.204

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Τρίμηνη περίοδο που έληξε 31/03/2010	Τρίμηνη περίοδο που έληξε 31/03/2009	Τρίμηνη περίοδο που έληξε 31/03/2010	Τρίμηνη περίοδο που έληξε 31/03/2009
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	(285)	(249)	(215)	(201)
Εκτιμήσεις και μεσιτείες				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	-	(99)	-	(99)
	(285)	(348)	(215)	(300)

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2010	31/03/2009	31/03/2010	31/03/2009
Τραπεζικά Δάνεια				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	(112)	(25)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	-	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedionica A.D., Beograd)	(17)	(49)	-	-
Θυγατρική της μητρικής ((Eurobank EFG Luxemburg)	(116)	(476)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A)	-	(120)	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(97)	(319)	(97)	(319)
	(342)	(989)	(97)	(319)

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

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2010	31/03/2009	31/03/2010	31/03/2009
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	970	2.854	970	2.854
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	2	14	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A)	5	-	-	-
	977	2.868	970	2.854

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2010	31/03/2009	31/03/2010	31/03/2009
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Private Bank Luxemburg SA)	(420)	1.724	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	(491)	(447)	(491)	(447)
	(911)	1.277	(491)	(447)

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	31/03/2010	31/03/2009
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	119	142

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2010	31/12/2009
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	34	-	34	-
Θυγατρικές	306	-	3.687	3.673
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	88	334	306	245
	428	334	4.027	3.918
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.554	1.577	1.554	1.577
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	601	797	561	535
	2.155	2.374	2.115	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 (Eurobank EFG Private Bank Luxemburg SA)	35.726	35.652	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Europe Funding BV)	3.830	3.830	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing SA)	19.658	20.148	19.658	20.148
	60.914	61.597	19.658	20.148

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

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	7.090	61.452	6.550	60.969
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)	1.793	1.806	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd)	1.187	1.202	-	-
	10.070	64.460	6.550	60.969

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

18 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Στις 11 Μαρτίου 2010 τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών «Eurobank Properties A.E.E.A.Π.» και «Καλαμπόκης Τουρς και Κάργκο Α.Ε.» αποφάσισαν ην συγχώνευση των δύο εταιρειών. Η συγχώνευση θα συντελεστεί με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη η οποία κατέχει και το 100% των μετοχών της δεύτερης. Αναμένεται ότι κατά τις 10 Ιουνίου 2010 θα έχουν ολοκληρωθεί οι απαραίτητες από το νόμο διατυπώσεις δημοσιότητας και θα έχει συντελεστεί τυπικά και νομικά η συγχώνευση.