



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΤΡΙΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΜΑΡΤΙΟΥ 2007

Περιεχόμενα	σελίδες
Ισολογισμός.....	3
Κατάσταση αποτελεσμάτων.....	4
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.....	5
Κατάσταση ταμειακών ροών.....	6
1 Γενικές πληροφορίες.....	7
2 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών.....	7
3 Λογιστικές αρχές.....	7
4 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	8
5 Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	9
6 Ενσώματα Πάγια.....	10
7 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	11
8 Μετοχικό Κεφάλαιο.....	11
9 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων.....	12
10 Φόρος Εισοδήματος.....	12
11 Μερίσματα ανά Μετοχή.....	12
12 Κέρδη ανά μετοχή.....	12
13 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες.....	13
14 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	13
15 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις.....	13
16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	13
17 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού.....	15
18 Εποχικότητα.....	15
19 Αναταξινομήσεις κονδυλίων συγκριτικών ετών.....	16

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

## Ισολογισμός

	Σημείωση	31/03/2007	31/12/2006
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	338.595	339.888
Ενσώματα πάγια στοιχεία	6	1.071	1.067
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		89	89
		<b>339.755</b>	<b>341.044</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		5.464	4.878
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	77.365	72.901
		<b>82.829</b>	<b>77.779</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>422.584</b>	<b>418.823</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	51.972	51.972
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	8	221.962	221.962
Λοιπά αποθεματικά		4.167	4.167
Κέρδη εις νέο		75.917	79.040
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>354.018</b>	<b>357.141</b>
Αναβαλλόμενο Έσοδο		254	261
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	9	52.405	52.796
		<b>52.405</b>	<b>52.796</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		5.301	6.541
Μερίσματα πληρωτέα		8.540	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		564	615
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	9	1.502	1.469
		<b>15.907</b>	<b>8.625</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>68.566</b>	<b>61.682</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>422.584</b>	<b>418.823</b>

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

## Κατάσταση αποτελεσμάτων

	Σημείωση	Τρίμηνο που έληξε	
		31/03/2007	31/03/2006
Έσοδα από ενοίκια		6.255	4.318
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	1.070	-
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων		(9)	(14)
Διαχειριστικά έξοδα		(516)	(406)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(197)	(98)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(149)	(92)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	6	(11)	(14)
Λοιπά έσοδα		259	19
Λοιπά έξοδα		(208)	(341)
<b>Λειτουργικά κέρδη πριν από καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία</b>		<b>6.494</b>	<b>3.372</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(443)	(110)
<b>Λειτουργικά κέρδη (EBIT)</b>		<b>6.051</b>	<b>3.262</b>
Έσοδα από τόκους		593	260
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(663)	(408)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>5.981</b>	<b>3.114</b>
Φόρος Εισοδήματος	10	(564)	(232)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>		<b>5.417</b>	<b>2.882</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)</b>			
<b>- Βασικά και Προσαρμοσμένα</b>	12	<b>0,22</b>	<b>0,15</b>

Ανατρέξτε στις Αναταξινομήσεις (Σημείωση 19) για πληροφορίες σχετικά με την αναταξινόμηση συγκεκριμένων συγκριτικών κονδυλίων.

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 27 Απριλίου 2007 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Νικόλαος Γαλέτας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Ηλίας Παπαηλιόπουλος

Γενικός Διευθυντής &

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών

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

### Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 1/1/2006</b>		<b>40.235</b>	<b>153.923</b>	<b>3.370</b>	<b>61.440</b>	<b>258.968</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	2.882	2.882
Έξοδα λόγω δημόσιας διάθεσης στην Ελλάδα και ιδιωτικής τοποθέτησης στο εξωτερικό	8	-	(841)	-	54	(787)
<b>Υπόλοιπο 31/03/2006</b>		<b>40.235</b>	<b>153.082</b>	<b>3.370</b>	<b>64.376</b>	<b>261.063</b>
Υπόλοιπο 1/1/2007		<b>51.972</b>	<b>221.962</b>	<b>4.167</b>	<b>79.040</b>	<b>357.141</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	5.417	5.417
Μέρισμα για 2006 εγκεκριμένο από τους μετόχους	11	-	-	-	(8.540)	(8.540)
<b>Υπόλοιπο 31/03/2007</b>		<b>51.972</b>	<b>221.962</b>	<b>3.370</b>	<b>75.917</b>	<b>354.018</b>

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

## Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημείωση	1/1-31/03/2007	1/1 - 31/03/2006
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	13	5.965	2.303
Κατεβληθείς φόρος εισοδήματος		(615)	(469)
Καταβληθείς τόκοι		(663)	(400)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>4.687</b>	<b>1.434</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5	(443)	(110)
Αγορές ενσώματων παγίων στοιχείων	6	(15)	(7)
Προκαταβολές σχετικά με επενδύσεις σε ακίνητα	6	-	(1.233)
Τόκοι εισπραχθέντες		593	260
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>135</b>	<b>(1.090)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Έξοδα λόγω δημόσιας διάθεση στην Ελλάδα και ιδιωτικής τοποθέτησης στο εξωτερικό	8	-	(841)
Αποπληρωμές δανείων (συμπεριλαμβανομένων τραπεζικών υπεραναλήψεων)	9	(358)	(413)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(358)</b>	<b>(1.254)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου</b>		<b>4.464</b>	<b>(910)</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>		<b>72.901</b>	<b>37.982</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	7	<b>77.365</b>	<b>37.072</b>

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

## **1 Γενικές πληροφορίες**

Η Εταιρεία Eurobank Properties Ανώνυμος Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (προηγουμένως γνωστή ως EFG Eurobank Properties A.E.) δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων και είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999 από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στη Νέα Ιωνία, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι η οδός Σινιόσογλου 6, Νέα Ιωνία, Ελλάδα.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας απαιτεί από την Εταιρεία μεταξύ άλλων: (α) να επενδύει τουλάχιστον 80% του συνόλου του ενεργητικού σε μετρητά, καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας και επενδυτικά ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελληνική επικράτεια ή σε κάποια άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, (β) να διατηρεί τουλάχιστον 10% του συνόλου του ενεργητικού της σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας, (γ) να μην εμφανίζει σημαντική συγκέντρωση κινδύνου προερχόμενη από ένα συγκεκριμένο ακίνητο.

Ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, η Εταιρεία λειτουργεί κάτω από προνομιακό φορολογικό καθεστώς (Σημείωση 10).

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 27 Απριλίου 2007.

## **2 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών**

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006.

## **3 Λογιστικές αρχές**

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων για το τρίμηνο που έληξε 31 Μαρτίου 2007 είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006. Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί περιγράφονται αναλυτικά στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006.

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 που έληξε την 31 Μαρτίου 2007:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Λιανική	Σύνολο
<b>ΠΩΛΗΣΕΙΣ</b>				
Έσοδα ανά τομέα	4.081	1.117	2.127	7.325
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ</b>				
Αποτέλεσμα ανά τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	3.740	1.095	2.127	6.962
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(896)
Μη κατανεμημένα έσοδα				578
Οργανικά έσοδα				6.644
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(663)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>				<b>5.981</b>
Φόρος εισοδήματος				(564)
<b>Κέρδη μετά φόρων</b>				<b>5.417</b>

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2006:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Λιανική	Σύνολο
<b>ΠΩΛΗΣΕΙΣ</b>				
Έσοδα ανά τομέα	2.273	1.083	962	4.318
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ</b>				
Αποτέλεσμα ανά τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	2.025	1.046	1.109	4.180
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(858)
Μη κατανεμημένα έσοδα				200
Οργανικά έσοδα				3.522
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(408)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>				<b>3.114</b>
Φόρος εισοδήματος				(232)
<b>Κέρδη μετά φόρων</b>				<b>2.882</b>

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

## 5 Επενδύσεις σε Ακίνητα

### Τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2006

<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου – 1 Ιανουαρίου 2006</b>	<b>213.417</b>
Προσθήκες	110
Πωλήσεις	-
Καθαρό κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία	(110)
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου – 31 Μαρτίου 2006</b>	<b>213.417</b>

### Τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2007

<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου – 1 Ιανουαρίου 2007</b>	<b>339.888</b>
Προσθήκες	443
Πωλήσεις	(1.293)
Καθαρό κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία	(443)
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου – 31 Μαρτίου 2007</b>	<b>338.595</b>

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας επανεκτιμώνται δύο φορές το χρόνο από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (ΣΟΕ ανεξάρτητοι εκτιμητές). Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Οι πωλήσεις ύψους €1.293 αφορούν στο ακίνητο στα Ιωάννινα, το οποίο πωλήθηκε το Μάρτιο του 2007 σε τρίτα μέρη, για €2.363. Από την πώληση προέκυψε κέρδος ύψους €1.070.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα την 31 Μαρτίου 2007 περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτίρια με χρηματοδοτικές μισθώσεις συνολικής αξίας €43.940 (31/12/2006 - €43.940).

Σε ορισμένες περιπτώσεις, υπάρχουν περιορισμοί στη δυνατότητα της Εταιρείας να πραγματοποιήσει τις αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο 2778/1999 που αφορά επενδυτικά μέσα ακίνητης περιουσίας (Σημείωση 1) καθώς και στη διανομή μη πραγματοποιηθέντων κερδών εύλογης αξίας που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο Περί Ανωνύμων Εταιρειών 2190/1920 (όπως τροποποιήθηκε).

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

## 6 Ενσώματα Πάγια

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακιν/σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2006</b>				
Κόστος	1.214	296	53.488	54.998
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(52)	(142)	-	(194)
Αναπόσβεστη αξία	<b>1.162</b>	<b>154</b>	<b>53.488</b>	<b>54.804</b>
<b>Περίοδος που έληξε 31 Μαρτίου 2006</b>				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	1.162	154	53.488	54.804
Προσθήκες	-	7	1.233	1.240
Αποσβέσεις περιόδου	(7)	(7)	-	(14)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Μαρτίου 2006	<b>1.155</b>	<b>154</b>	<b>54.721</b>	<b>56.030</b>
<b>31 Μαρτίου 2006</b>				
Κόστος	1.214	303	54.721	56.238
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(59)	(149)	-	(208)
Αναπόσβεστη αξία	<b>1.155</b>	<b>154</b>	<b>54.721</b>	<b>56.030</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2007</b>				
Κόστος	334	340	573	1.247
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(2)	(178)	-	(180)
Αναπόσβεστη αξία	<b>332</b>	<b>162</b>	<b>573</b>	<b>1.067</b>
<b>Περίοδος που έληξε 31 Μαρτίου 2007</b>				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	332	162	573	1.067
Προσθήκες	-	15	-	15
Αποσβέσεις περιόδου	(1)	(10)	-	(11)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Μαρτίου 2007	<b>331</b>	<b>167</b>	<b>573</b>	<b>1.071</b>
<b>31 Μαρτίου 2007</b>				
Κόστος	334	355	573	1.262
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(3)	(188)	-	(191)
Αναπόσβεστη αξία	<b>331</b>	<b>167</b>	<b>573</b>	<b>1.071</b>

Τα οικόπεδα και κτίρια περιλαμβάνουν ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο που βρίσκεται στην οδό Σινιόσογλου 6, Νέα Ιωνία το οποίο χρησιμοποιείται για διοικητικές υπηρεσίες. Αυτό το περιουσιακό στοιχείο δεν είναι υποθηκευμένο.

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

## 7 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	31/03/2007	31/03/2006
Ταμείο	1	4
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	77.364	37.068
	<b>77.365</b>	<b>37.072</b>

Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις έχουν μέση λήξη μικρότερη των 30 ημερών.

Η Εταιρεία εμφάνιζε αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο προερχόμενο από τα ταμειακά και τραπεζικά υπόλοιπα, τα οποία διατηρούνται σε λογαριασμούς στην μητρική εταιρεία, EFG Eurobank Ergasias A.E.. Εντούτοις, δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας του αντισυμβαλλόμενου.

## 8 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

	Αριθμός μετοχών (χιλ)	Κοινές μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2006</b>	<b>18.890</b>	<b>40.235</b>	<b>153.923</b>	<b>194.158</b>
Επιπλέον έξοδα λόγω επικείμενης δημόσιας διάθεσης	-	-	(841)	(841)
<b>Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2006</b>	<b>18.890</b>	<b>40.235</b>	<b>153.082</b>	<b>193.317</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2007</b>	<b>24.400</b>	<b>51.972</b>	<b>221.962</b>	<b>273.934</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2007</b>	<b>24.400</b>	<b>51.972</b>	<b>221.962</b>	<b>273.934</b>

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 24.400 χιλιάδες (30 Σεπτεμβρίου 2005 και 31 Δεκεμβρίου 2005 – 18.890 χιλιάδες) με ονομαστική αξία €2,13 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Τον Αύγουστο 2005, η Εταιρεία εξέδωσε 11.852 χιλιάδες κοινές μετοχές με ονομαστική αξία €2,13 στους υπάρχοντες μετόχους έναντι συνολικού τιμήματος €159.722. Τα έσοδα από την έκδοση χρησιμοποιήθηκαν για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανείων εν όψει της αλλαγής στο νομικό καθεστώς της Εταιρείας σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο 2778/1999 και για τη χρηματοδότηση της αγοράς ακινήτου στη Νέα Ιωνία.

Στην έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, στις 7.2.2006, αποφασίστηκε η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας για διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Κατηγορία Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης) με, αφενός, Δημόσια Διάθεση 1.780 χιλιάδων υφιστάμενων μετοχών κυριότητας της REIB Europe Investments Limited στην Ελλάδα και Ιδιωτική τοποθέτησή τους στο εξωτερικό και, αφετέρου, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών, έκδοση 5.510 χιλιάδων νέων κοινών μετοχών, που καλύφθηκε με Δημόσια εγγραφή στην Ελλάδα και ιδιωτική τοποθέτηση στο εξωτερικό.

Στις 12 Απριλίου 2006, οι μετοχές της Εταιρείας ξεκίνησαν να διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Τα συνολικά καθαρά έσοδα της Συνδυασμένης Προσφοράς που αφορούν στην Εταιρεία διαμορφώθηκαν σε €78.918, μετά την αφαίρεση των αντίστοιχων εξόδων, ύψους €7.039, εκ των οποίων ποσό €858 είχε ήδη αναγνωρισθεί και αφαιρεθεί από το υπέρ το άρτιο την 31 Δεκεμβρίου 2005.

Η Εταιρεία θα επενδύσει τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από τη δημόσια προσφορά για την απόκτηση νέων ακινήτων επένδυσης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 περί επενδύσεων των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και σύμφωνα με την επενδυτική της πολιτική. Σύμφωνα με αυτή την πολιτική, η Εταιρεία απέκτησε τον Ιούνιο του 2006 ακίνητο στο Μοσχάτο Αττικής κόστους €10.241 και την 7 Ιουλίου 2006, προχώρησε στην αγορά 3 κτιρίων και θέσεων στάθμευσης στη Νέα Ιωνία, συνολικού τιμήματος €27.000.

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

Η Εταιρεία έχει μία κατηγορία κοινών μετοχών που φέρουν δικαίωμα σε ελάχιστο μέρος ίσο με το 35% των ετήσιων διανεμητέων κερδών σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 και το καταστατικό της.

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

## 9 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Η κίνηση στα δάνεια αναλύεται ως ακολούθως:

<b>Τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2006</b>	
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου - 1 Ιανουαρίου 2006	42.826
Αναλήψεις δανείων	-
Αποπληρωμές δανείων	(413)
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου - 31 Μαρτίου 2006</b>	<b>42.413</b>
<b>Τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2007</b>	
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου - 1 Ιανουαρίου 2007	54.265
Αναλήψεις δανείων	-
Αποπληρωμές δανείων	(358)
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου - 31 Μαρτίου 2007</b>	<b>53.907</b>

Η Εταιρεία διατηρεί πίστωση με αλληλόχρεο λογαριασμό μέχρι του ποσού των € 55.000 με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. (συνδεδεμένο μέρος). Το δάνειο είναι ανοιχτής λήξεως και επιφέρει τόκο το βασικό επιτόκιο χορηγήσεων της Τράπεζας (7,75%) μείον 2,50% πλέον εισφορά του Ν. 128/1975 (0,60%).

## 10 Φόρος Εισοδήματος

Η φορολογία από την 29<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία μετατροπής της Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, 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.

## 11 Μερίσματα ανά Μετοχή

Την 23 Μαρτίου 2007, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2006 €0,64 ανά μετοχή (ύψους €15.616), συμπεριλαμβανομένου κα το προμερίσματος που πληρώθηκε το Δεκέμβριο του 2006 €0,29 ανά μετοχή (ύψους €7.076).

## 12 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, εξαιρουμένων των ιδίων μετοχών που είχε στη κατοχή της η Εταιρεία.

	<b>Τρίμηνη περίοδο που έληξε</b>	
	<b>31/03/2007</b>	<b>31/03/2006</b>
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	5.417	2.882
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	24.400	18.890
<b>Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)</b>	<b>0,22</b>	<b>0,15</b>

Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά κέρδη ανά μετοχή για όλες τις εικονιζόμενες περιόδους, διότι δεν υπήρχαν πιθανές προσαρμοσμένες κοινές μετοχές.

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

### 13 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

	1/1 - 31/03/2007	1/1 - 31/03/2006
Καθαρό κέρδος περιόδου	5.417	2.882
<b>Προσαρμογές για:</b>		
Λοιπά κέρδη και ζημιές	(7)	(19)
Έσοδα από τόκους	(593)	(260)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	663	408
Φόρος	564	232
Αποσβέσεις ακινήτων επένδυσης (Σημείωση 6)	11	14
Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα (Σημείωση 5)	443	110
Κέρδη από πώληση ακινήτων επένδυσης (Σημείωση 5)	(1.070)	-
Έσοδα από πώληση ακινήτων επένδυσης (Σημείωση 5)	2.363	-
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης	<b>7.791</b>	<b>3.367</b>
Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων	(586)	(1.175)
(Μείωση) / Αύξηση υποχρεώσεων	(1.240)	111
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>5.965</b>	<b>2.303</b>

### 14 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2005. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις και θεωρεί ότι έχουν γίνει επαρκείς προβλέψεις στις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις.

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. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται επιπλέον πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

### 15 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

	31/03/2007	31/12/2006
Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις που σχετίζονται με την περαιτέρω αξιοποίηση των επενδύσεων σε ακίνητα	1.571	2.014

### 16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την EFG Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 54,88% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Το 10,22% και 5,03% του μετοχικού κεφαλαίου κατέχεται από τη Lamda Development A.E. (μία εταιρεία που ελέγχεται από την οικογένεια Λάτση) και την REIB Europe Investments Ltd (μία θυγατρική της Deutsche Bank). Η τελική μητρική που ελέγχει την Εταιρεία είναι η EFG Bank European Financial Group, πιστωτικό ίδρυμα με έδρα την Ελβετία. Όλα τα δικαιώματα ψήφου της EFG Bank European Financial Group κατέχονται από την οικογένεια Λάτση, η οποία είναι και το τελικό μέρος που ελέγχει την Εταιρεία.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

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

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	31/03/2007	31/03/2006
<b>Έσοδα από ενοίκια</b>		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	2.120	824
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	361	11
Συγγενείς της μητρικής	17	30
<b>Σύνολο</b>	<b>2,498</b>	<b>865</b>

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

	Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	31/03/2007	31/03/2007
<b>Διαχειριστικές υπηρεσίες</b>		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	516	341
<b>Εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας</b>		
Θυγατρική της τελικής μητρικής (Lamda Estate Development)	-	15
<b>Έξοδα εκτιμήσεων και μεσιτείας</b>		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	10	-
<b>Σύνολο</b>	<b>526</b>	<b>356</b>

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

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	31/03/2007	31/03/2007
<b>Τραπεζικά δάνεια</b>		
Μητρική	158	10
<b>Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>		
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	457	355
<b>Σύνολο</b>	<b>615</b>	<b>365</b>

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	31/03/2007	31/03/2007
Μητρική	592	200

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

ε) Μεταφορές κεφαλαίων

	Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	31/03/2007	31/03/2007
<b>Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες</b>		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(317)	(382)
<b>Σύνολο</b>	<b>(317)</b>	<b>(382)</b>

στ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης

	Τρίμηνη περίοδο που έληξε	
	31/03/2007	31/03/2007
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	<b>81</b>	<b>20</b>

ζ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31/03/2007	31/12/2006
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	13	56
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	140	154
<b>Σύνολο</b>	<b>153</b>	<b>210</b>
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.938	1.927
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	625	509
<b>Σύνολο</b>	<b>2.563</b>	<b>2.436</b>

Δάνεια που περιλαμβάνουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων

Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	14.000	14.000
Θυγατρική (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	36.880	37.081
<b>Σύνολο</b>	<b>50.880</b>	<b>51.081</b>

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	77.309	72.843
<b>Σύνολο</b>	<b>77.309</b>	<b>72.843</b>

η) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ του Ομίλου και των συνδεδεμένων μερών.

## 17 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

## 18 Εποχικότητα

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

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

## **19 Αναταξινομήσεις κονδυλίων συγκριτικών ετών**

Συγκεκριμένα συγκριτικά κονδύλια, τα οποία εμφανίζονταν στην κατάσταση αποτελεσμάτων έχουν αναταξινομηθεί ώστε να παρουσιάζουν καλύτερα την αποδοτικότητα της Εταιρείας. Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία εμφανίζεται χωριστά μετά τα λειτουργικά κέρδη προ καθαρού κέρδους ή ζημιάς από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία, και τα έσοδα από τόκους, τα οποία περιλαμβάνονταν στα λειτουργικά κέρδη, αναταξινομήθηκαν και εμφανίζονται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες.