



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΤΡΙΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΜΑΡΤΙΟΥ 2014

Περιεχόμενα

σελίδες

ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	3
ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	4
ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	5
ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	6
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	7
ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	8
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	9
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ.....	9
3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	9
4. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	12
5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	14
6. ΕΞΑΓΟΡΑ ΘΥΓΑΤΡΙΚΗΣ	15
7. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	16
8. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	16
9. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	16
10. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	17
11. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	17
12. ΔΑΝΕΙΑ, ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	19
13. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	20
14. ΦΟΡΟΙ.....	20
15. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	21
16. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	21
17. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	21
18. ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	21
19. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	22
20. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ.....	26

Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	582.734	564.194	432.279	413.739
Ενσώματα πάγια στοιχεία		1.591	1.600	1.587	1.596
Αύλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		380	390	45	55
Συμμετοχή σε θυγατρικές	7	-	-	105.092	105.092
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		391	391	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	3.023	2.959	15.363	15.281
		588.119	569.534	554.366	535.763
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	5.977	5.125	3.970	3.913
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	320.432	190.695	310.910	176.945
		326.409	195.820	314.880	180.858
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		914.528	765.354	869.246	716.621
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο	11	215.684	129.930	215.684	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτο	11	571.234	466.749	571.234	466.749
Ίδιες μετοχές	11	(4.894)	(6.735)	(4.894)	(6.735)
Λοιπά αποθεματικά	11	10.781	10.779	10.021	10.021
Κέρδη εις νέον		44.353	28.924	33.320	21.453
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		837.158	629.647	825.365	621.418
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	12	60.794	62.104	30.560	31.451
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		3.075	2.962	3.075	2.962
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		290	319	290	319
		64.159	65.385	33.925	34.732
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	2.923	4.541	2.158	2.606
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς θυγατρικές		-	-	-	50.000
Μερίσματα πληρωτέα		7	7	7	7
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		2.882	2.425	2.241	2.342
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	12	7.034	62.985	5.185	5.152
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		365	364	365	364
		13.211	70.322	9.956	60.471
Σύνολο Υποχρεώσεων		77.370	135.707	43.881	95.203
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		914.528	765.354	869.246	716.621

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 26 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2014.

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Κύκλος εργασιών					
Εσοδα		10.529	9.523	7.236	7.857
		10.529	9.523	7.236	7.857
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		4.178	-	4.178	-
Εξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		(94)	(148)	(42)	(71)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(234)	(325)	(149)	(264)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.		(627)	(252)	(614)	(242)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(20)	(23)	(20)	(23)
Λοιπά έσοδα		7	-	7	-
Λοιπά έξοδα		(369)	(240)	(283)	(208)
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)		13.370	8.535	10.313	7.049
Εσοδα από τόκους		2.296	2.057	2.443	2.096
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(538)	(601)	(260)	(296)
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά θυγατρικής	6	1.253	-	-	-
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		16.381	9.991	12.496	8.849
Φόροι	14	(963)	(781)	(640)	(567)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου		15.418	9.210	11.856	8.282
Κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	16	0,18	0,15		

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	15.418	9.210	11.856	8.282
Λοιπά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους:				
Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα, μετά από φόρους	2	(21)	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων/ (ζημιών)	2	(21)	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους περιόδου	15.420	9.189	11.856	8.282
Τα καθαρά έσοδα/ (ζημιές) αναλογούν σε:				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	15.420	9.189	11.856	8.282
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους περιόδου	15.420	9.189	11.856	8.282

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2014, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 20 Μαΐου 2014 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Παναγιώτης - Αριστείδης Βάρφης

Ευάγγελος Τέντης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Γενικός Διευθυντής

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Οικονομικών Υπηρεσιών

Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013		129.930	466.749	(6.719)	10.823	26.191	626.974
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	-	9.210	9.210
Συναλλαγματικές Διαφορές		-	-	-	(19)	(2)	(21)
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	(19)	9.208	9.189
Αγορά ιδίων μετοχών	11	-	-	(5)	-	-	(5)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	-	4	(4)	-
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2013		129.930	466.749	(6.724)	10.808	35.395	636.158
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014		129.930	466.749	(6.735)	10.779	28.924	629.647
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	-	15.418	15.418
Συναλλαγματικές Διαφορές		-	-	-	2	-	2
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	2	15.418	15.420
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11	85.754	107.494	-	-	-	193.248
Εξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	11	-	(3.009)	-	-	11	(2.998)
Πώληση δικαιωμάτων ιδίων μετοχών	11	-	-	1.841	-	-	1.841
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2014		215.684	571.234	(4.894)	10.781	44.353	837.158

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδια Μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013		129.930	466.749	(6.719)	10.021	31.767	631.748
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	-	8.282	8.282
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	-	8.282	8.282
Αγορά ιδίων μετοχών	11	-	-	(5)	-	-	(5)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2013		129.930	466.749	(6.724)	10.021	40.049	640.025
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014		129.930	466.749	(6.735)	10.021	21.453	621.418
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	-	11.856	11.856
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	-	11.856	11.856
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11	85.754	107.494	-	-	-	193.248
Εξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	11	-	(3.009)	-	-	11	(2.998)
Πώληση δικαιωμάτων ιδίων μετοχών	11	-	-	1.841	-	-	1.841
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2014		215.684	571.234	(4.894)	10.021	33.320	825.365

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01 - 31/03/2014	01/01 - 31/03/2013	01/01 - 31/03/2014	01/01 - 31/03/2013
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) περιόδου	15.418	9.210	11.856	8.282
Λοιπά (κέρδη)/ ζημιές	(7)	-	(7)	-
Κέρδη από πώληση επενδυτικού ακινήτου				
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά	6	(1.253)	-	-
Προβλέψεις		(827)	-	(886)
Εσοδα από τόκους	(2.296)	(2.057)	(2.443)	(2.096)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	538	601	260	296
Φόρος	14	963	640	567
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	(4.178)	-	(4.178)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		20	23	23
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(1.250)	(201)	(459)	(325)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	822	(673)	328	137
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	7.950	7.684	5.131	6.884
Καταβληθέντες τόκοι	(532)	(602)	(263)	(306)
Καταβληθείς φόρος	(712)	(814)	(489)	(600)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	6.706	6.268	4.379	5.978
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	-	-	(50.000)	-
Αγορές ακινήτων επένδυσης	5	(14.362)	-	(14.362)
Αγορές λοιπών παγίων	(1)	(15)	(1)	(15)
Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού	-	-	-	(8.070)
Αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εξωτερικού	-	-	-	900
Αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εσωτερικού	(55.983)	-	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες	2.577	2.316	2.727	2.253
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(67.769)	2.301	(61.636)	(4.932)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (συμπεριλαμβανομένων εξόδων)	11	190.239	-	190.239
Είσπραξη από πώληση δικαιωμάτων ιδίων μετοχών	11	1.841	-	1.841
Αγορές ιδίων μετοχών	-	(5)	-	(5)
Αποπληρωμές δανείων	(1.278)	(9.888)	(858)	(828)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	190.802	(9.893)	191.222	(833)
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	129.739	(1.324)	133.965	213
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	10	190.695	161.091	153.005
Επίδραση διακόμησης συναλ/τικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(2)	21	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	10	320.432	159.788	153.218

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 26 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2014.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας Eurobank Properties Ανώνυμος Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2014.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτελούν έναν όμιλο διαχείρισης επενδύσεων ακίνητης περιουσίας με ένα σημαντικό χαρτοφυλάκιο στην Ελλάδα και ένα 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 βάσει 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 (Γ.Ε.ΜΗ. 000239101000), Ελλάδα και οι μετοχές της είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 21 (31/03/2013: 19).

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις») εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 20 Μαΐου 2014.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34, 'Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις' και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τη δημοσιευμένη ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013.

Συγκριτικά στοιχεία

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

3. Βασικές Λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για το τρίμηνο που έληξε την 31 Μαρτίου 2014 είναι ίδιες με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί και στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013.

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

Νέα και τροποποιημένα πρότυπα: Τα ακόλουθα νέα πρότυπα και τροποποιήσεις σε υπάρχοντα πρότυπα, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 01 Ιανουαρίου 2014, αλλά δεν έχουν προς το παρόν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου:

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» Η τροποποίηση εκδόθηκε ταυτόχρονα με το ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις» και σε συνδυασμό τα δύο πρότυπα αντικαθιστούν το ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις». Η τροποποίηση καθορίζει τον λογιστικό χειρισμό και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για συμμετοχές σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις όταν μια οικονομική οντότητα ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» Σκοπός της τροποποίησης είναι να καθορίσει το λογιστικό χειρισμό των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις και να παραθέσει τις απαιτήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης κατά τη λογιστική των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, κατόπιν εκδόσεως του ΔΠΧΑ 11. Απαλλαγή από την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης παρέχεται όταν μία επένδυση σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία κατέχεται από οικονομική οντότητα, ή κατέχεται εμμέσως μέσω οικονομικής οντότητας, η οποία είναι οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

κεφαλαίων (venture capital organization), αμοιβαίο κεφαλαίο (mutual fund), εταιρεία επενδύσεων χαρτοφυλακίου (unit trust) ή παρόμοια οικονομική οντότητα συμπεριλαμβανομένων των ασφαλιστικών κεφαλαίων που συνδέονται με επενδύσεις (investment linked insurance funds). Σε αυτή την περίπτωση, οι επενδύσεις σε αυτές τις συγγενείς επιχειρήσεις και τις κοινοπραξίες δύναται να αποτιμηθούν στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων»
Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις απαιτήσεις για τον συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων.

ΔΛΠ 36 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων»
Οι τροποποιήσεις περιορίζουν την απαίτηση για τη γνωστοποίηση της ανακτήσιμης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών μόνο για τις περιόδους κατά τις οποίες έχει αναγνωριστεί ή αντλιογιστεί μια ζημία απομείωσης. Επίσης περιλαμβάνουν λεπτομερείς απαιτήσεις για γνωστοποιήσεις όταν η ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία μείον έξοδα πώλησης και ζημία απομείωσης έχει αναγνωριστεί ή έχει αντλιογιστεί κατά την διάρκεια της περιόδου.

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση»
Η τροποποίηση αυτή παρέχει απαλλαγή από την υποχρέωση διακοπής της λογιστικής αντιστάθμισης όταν, ως αποτέλεσμα νόμων ή κανονισμών, ένα παράγωγο το οποίο έχει οριστεί ως μέσο αντιστάθμισης, ανανεώνεται νομικά (novated) προκειμένου να εκκαθαριστεί από έναν κεντρικό αντισυμβαλλόμενο, εφόσον πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια.

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις»
Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά το μέρος του ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις» που αφορά τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και το ΜΕΔ 12 «Ενοποίηση - Οικονομικές οντότητες ειδικού σκοπού». Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 10, θεσπίζεται ένας νέος ορισμός του ελέγχου, ο οποίος παρέχει μια μοναδική βάση ενοποίησης για όλες τις οικονομικές οντότητες. Η βάση αυτή στηρίζεται στην έννοια της εξουσίας πάνω σε μια οικονομική οντότητα, στη μεταβλητότητα των αποδόσεων λόγω της συμμετοχής στην οικονομική οντότητα και τη σύνδεση αυτών, αντικαθιστώντας έτσι την έμφαση στο νομικό έλεγχο ή την έκθεση στους κινδύνους και τα οφέλη, ανάλογα με τη φύση της οικονομικής οντότητας.

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»
Το ΔΠΧΑ 11 αντικαθιστά το ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» και το ΜΕΔ 13 «Από κοινού ελεγχόμενες οικονομικές οντότητες.- Μη χρηματικές συνεισφορές από κοινοπρακτούντες» και θέτει τις αρχές για την κατάρτιση χρηματοοικονομικών αναφορών από οικονομικές οντότητες που συμμετέχουν σε επιχειρηματικά σχήματα τα οποία ελέγχονται από κοινού. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 11, υπάρχουν μόνο δύο τύποι από κοινού συμφωνιών, οι από κοινού δραστηριότητες και οι κοινοπραξίες, η ταξινόμηση των οποίων βασίζεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συμμετεχόντων όπως προκύπτουν από το επιχειρηματικό σχήμα, παρά στη νομική του μορφή. Η ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης είναι πλέον υποχρεωτική για τις κοινοπραξίες. Η εναλλακτική της αναλογικής μεθόδου ενοποίησης των κοινοπραξιών, η οποία δεν εφαρμόζεται από τον Όμιλο, δεν επιτρέπεται πλέον. Οι συμμετέχοντες που μοιράζονται τον έλεγχο σε από κοινού δραστηριότητες αναγνωρίζουν στις οικονομικές τους καταστάσεις τα επιμέρους στοιχεία ενεργητικού, υποχρεώσεων και τις συναλλαγές που τους ανήκουν ή που τους αναλογούν από την από κοινού δραστηριότητα.

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»
Το ΔΠΧΑ 12 καθορίζει τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις προκειμένου οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να μπορούν να αξιολογήσουν την φύση των κινδύνων που συνδέονται με τη συμμετοχή της αναφέρουσας οντότητας σε θυγατρικές, συγγενείς επιχειρήσεις, από κοινού συμφωνίες και μη ενοποιούμενες δομημένες οικονομικές οντότητες. Ακολούθως, ο Όμιλος θα υιοθετήσει τις εν λόγω γνωστοποιήσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2014.

ΔΠΧΑ 10, 11 και 12 (Τροποποιήσεις) «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες : Οδηγίες μετάβασης»
Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις οδηγίες μετάβασης στο ΔΠΧΑ 10 και παρέχουν επιπρόσθετες απαλλαγές κατά τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ 10,11 και 12, καθώς απαιτούν η προσαρμοσμένη συγκριτική πληροφόρηση να παρέχεται μόνο για την προηγούμενη περίοδο σύγκρισης. Επιπλέον, για τις γνωστοποιήσεις σχετικά με τις μη ενοποιούμενες δομημένες οικονομικές οντότητες, η απαίτηση παρουσίασης συγκριτικής πληροφόρησης για περιόδους πριν την πρώτη

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

εφαρμογή του ΔΠΧΑ 12 αφαιρείται. Ο Όμιλος θα υιοθετήσει τις παραπάνω τροποποιήσεις κατά την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ 10,11 και 12.

ΔΠΧΑ 10,12 και ΔΛΠ 27 (Τροποποιήσεις) «Εταιρείες Επενδύσεων» Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι «εταιρείες επενδύσεων», όπως ορίζονται παρακάτω, να λογιστικοποιούν τις επενδύσεις σε ελεγχόμενες οικονομικές οντότητες, καθώς και τις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Μόνη εξαίρεση θα αποτελούν οι θυγατρικές που θεωρούνται ως προέκταση των επενδυτικών δραστηριοτήτων της εταιρείας επενδύσεων. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, μια «εταιρεία επενδύσεων» είναι μια οικονομική οντότητα που: (α) λαμβάνει κεφάλαια από έναν ή περισσότερους επενδυτές με σκοπό να προσφέρει σε αυτούς τους επενδυτές υπηρεσίες διαχείρισης επενδύσεων, (β) δεσμεύεται στους επενδυτές της ότι επιχειρηματικός της σκοπός είναι η επένδυση κεφαλαίων αποκλειστικά για αποδόσεις που θα προέρχονται από υπεραξία κεφαλαίου, έσοδα από επενδύσεις ή και τα δύο και (γ) επιμετρά και αξιολογεί την απόδοση ουσιαστικά όλων των επενδύσεών της βάσει της εύλογης αξίας. Οι τροποποιήσεις επίσης καθορίζουν τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για τις εταιρείες επενδύσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

α) Λειτουργικοί τομείς

Για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2014:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	2.706	764	4.473	2.578	10.521
Έσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	11	-	5	(8)	8
Σύνολο	2.717	764	4.478	2.570	10.529
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	4.178	-	-	4.178
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(73)	(16)	(85)	(60)	(234)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(45)	(4)	(23)	(22)	(94)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(504)	(8)	-	(26)	(538)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	2.095	4.914	4.370	2.462	13.841
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:					
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					13.841
Έσοδα από τόκους					2.296
Λοιπά έξοδα					(1.016)
Λοιπά έσοδα					7
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά θυγατρικής					1.253
Φόροι					(963)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου					15.418

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2013:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	3.932	690	1.852	3.029	9.503
Έσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	26	-	6	(12)	20
Σύνολο	3.958	690	1.858	3.017	9.523

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-	-
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(129)	(56)	(96)	(44)	(325)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(78)	(15)	(38)	(17)	(148)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(525)	(10)	(40)	(26)	(601)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	3.226	609	1.684	2.930	8.449

Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:

Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	8.449
Έσοδα από τόκους	2.057
Λοιπά έξοδα	(515)
Φόροι	(781)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	9.210

β) Γεωγραφικοί τομείς

Για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2014:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	8.848	500.070
Ρουμανία	1.467	74.401
Σερβία	214	13.257
	10.529	587.728

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2013:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	7.857	458.894
Ρουμανία	1.442	75.908
Σερβία	224	14.349
	9.523	549.151

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Ομίλος	
	31/03/2014	31/12/2013
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	564.194	547.100
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	14.362	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	83
Αγορά θυγατρικής	-	63.181
Πωλήσεις	-	(3.019)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	4.178	(43.151)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	582.734	564.194
	Εταιρεία	
	31/03/2014	31/12/2013
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	413.739	457.178
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	14.362	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	83
Πωλήσεις	-	(3.019)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	4.178	(40.503)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	432.279	413.739

Την 6^η Μαρτίου 2014, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου με αποθηκευτική χρήση στη βιομηχανική περιοχή του Ασπροπύργου. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €5.880 (μη συμπεριλαμβανομένων νομικών εξόδων ύψους €103). Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανέρχεται στα €7.770. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007.

Εν συνεχεία, την 20^η Μαρτίου 2014, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση δεύτερου ακινήτου με αποθηκευτική χρήση στη βιομηχανική περιοχή του Ασπροπύργου. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €8.320 (μη συμπεριλαμβανομένων νομικών εξόδων ύψους €59). Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανέρχεται στα €10.770. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Με βάση το ΔΠΧΠ 40, η αξία αποτίμησης των ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση κατά την 31/03/2014 ανέρχεται σε €18.721 (31/03/2013: €9.469).

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, για την 30^η Ιουνίου και την 31^η Δεκεμβρίου. Οι εκθέσεις βασίζονται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και για το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο χρησιμοποιούνται η συγκριτική μέθοδος και η επενδυτική μέθοδος.

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις και οι δανειακές υποχρεώσεις οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στην σημείωση 12.

Η Εταιρεία έως και την 31^η Μαρτίου 2014 έχει επενδύσει σε ακίνητα χαμηλότερο ποσοστό του ενεργητικού της από αυτό που προβλέπει η ισχύουσα νομοθεσία (άρθρο 22 παρ. 1 περ. α) του Ν. 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με τους Ν. 4141/2013 και 4209/2013. Λαμβάνοντας υπόψη την από 12 Μαΐου 2014 απόκτηση των ακινήτων από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ), το ποσοστό των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα σε σχέση με το ενεργητικό της είναι το απαιτούμενο εκ του νόμου.

Από τις 21 Οκτωβρίου 2013, η Εταιρεία αποτελούσε τον επιλεγέντα επενδυτή για την απόκτηση χαρτοφυλακίου 14 ακινήτων από το ΤΑΙΠΕΔ και της συνακόλουθης εκμίσθωσής τους στο Ελληνικό Δημόσιο. Το απόγευμα της 8^{ης} Ιανουαρίου 2014, η Εταιρεία ενημερώθηκε από το ΤΑΙΠΕΔ ότι το Ελεγκτικό Συνέδριο κωλύει προσωρινά την υπογραφή των ανωτέρω συμβολαίων, απόφαση η οποία ανακλήθηκε την 19^η Μαρτίου 2014. Η εν λόγω συναλλαγή ολοκληρώθηκε στις 12 Μαΐου 2014 με την απόκτηση των 14 ακινήτων και την εκμίσθωσή τους στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη.

Η συνολική δομημένη επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε 189.000 τ.μ. περίπου, εκ των οποίων τα 136.000 τ.μ. περίπου αντιστοιχούν στην ανωδομή και τα 53.000 τ.μ. περίπου σε υπόγειους χώρους. Τα κυριότερα ακίνητα του χαρτοφυλακίου στεγάζουν το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων, το Υπουργείο Υγείας, το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και τη Γενική Αστυνομική Διεύθυνση Αττικής. Η εν λόγω συναλλαγή συμβάλλει στην περαιτέρω διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας.

Το οικονομικό αντάλλαγμα που καταβλήθηκε από την Εταιρεία ανέρχεται σε €145,81εκ. ενώ τα ετήσια έσοδα από μισθώματα θα είναι €14,05εκ.. Η αγορά χρηματοδοτήθηκε κατά ποσό €58,7εκ. από τα εναπομείναντα αδιάθετα κεφάλαια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007 και κατά ποσό €87,11εκ. από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014. Σημειώνεται ότι στις 06 Δεκεμβρίου 2013 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή των βασικών όρων σύναψης δανείου με την HSBC Bank plc Λονδίνου, πενταετούς διάρκειας συνολικού ποσού €60 εκ. με σκοπό τη χρηματοδότηση μέρους της επένδυσης αυτής.

6. Εξαγορά θυγατρικής

Βάσει συναφθείσας σύμβασης, της 31/12/2013, μεταξύ της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. και της θυγατρικής εταιρείας Cloud Hellas Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία, υφίσταντο η συμβατική υποχρέωση από την Εταιρεία να προβεί στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας ποσού € 50.000, με καταβολή μετρητών, εντός της κλειόμενης περιόδου. Η εν λόγω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, η οποία χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα κεφάλαια της Εταιρείας προερχόμενα από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε το 2007, ολοκληρώθηκε επιτυχώς στις 27 Φεβρουαρίου 2014.

Εν συνεχεία, η θυγατρική εταιρεία Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. πρόβη την 28^η Φεβρουαρίου 2014 στην πρόωγη πλήρη αποπληρωμή υφιστάμενου ομολογιακού δανείου (€6εκ.) και κατέστη ελεύθερη οποιωνδήποτε υποχρεώσεων, κάνοντας χρήση του ποσού της αύξησης, καθώς και των υπάρχοντων ταμειακών διαθεσίμων.

Βάσει του τελικού ποσού απομείωσης του δανεισμού της θυγατρικής εταιρείας που προέκυψε από την προαναφερθείσα αποπληρωμή του και με την ολοκλήρωση των όρων της συμφωνηθείσας σύμβασης οριστικοποιήθηκε η αρνητική υπεραξία που προέκυψε από την απόκτηση της άνω θυγατρικής εταιρείας. Η εν λόγω αρνητική υπεραξία ανήλθε συνολικά σε ποσό €13.303, εκ του οποίου ποσό €1.253 ωφέλησε τα αποτελέσματα της κλειόμενης περιόδου.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

7. Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	Φορολογικά ανέλεγκτες		Χρήσεις
			31/03/2014	31/12/2013	
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	17.240	17.240	2008-2013
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.805	11.805	2009-2013
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	2009-2013
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2009-2013
Cloud Ελλάς Κτηματώσ Α.Ε.	Ελλάδα	100%	50.000	50.000	2010,2013
			105.092	105.092	

8. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” του Ομίλου κατά την 31^η Μαρτίου 2014, περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ύψους €3.023 (31/12/2013: €2.959).

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” της Εταιρείας κατά την 31^η Μαρτίου 2014, περιλαμβάνονται δάνεια μετόχων ύψους €4.315 (31/12/2013: €4.315) και €8.070 (31/12/2013: €8.070) πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A., αντίστοιχα. Επιπροσθέτως, περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ύψους €2.978 (31/12/2013: €2.896).

9. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Εμπορικές απαιτήσεις	2.017	857	1.281	554
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	19	683	687	707
Λοιπές απαιτήσεις	3.277	3.463	2.002	2.652
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	5.977	5.125	3.970	3.913

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31^η Μαρτίου 2014, περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €2.136 που σχηματίστηκαν σε προηγούμενες περιόδους (31/12/2013: €2.136).

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31^η Μαρτίου 2014, περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ύψους €1.601, που σχηματίστηκαν σε προηγούμενες περιόδους (31/12/2013: €1.601).

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Εμπορικές απαιτήσεις				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	1.704	477	1.211	368
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου μη απομειωμένες:				
- μεταξύ 4 και 6 μηνών	313	380	70	186
- πάνω από 6 μήνες	-	-	-	-
Επισφαλείς απαιτήσεις	2.136	2.136	1.601	1.601
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(2.136)	(2.136)	(1.601)	(1.601)
	2.017	857	1.281	554

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Ταμείο	2	4	1	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	320.430	190.691	310.909	176.944
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	320.432	190.695	310.910	176.945

11. Μετοχικό Κεφάλαιο

Η ανάλυση της μεταβολής του Μετοχικού Κεφαλαίου, της διαφοράς από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο και των ιδίων μετοχών έχει ως εξής:

	Αριθμός μετοχών (χιλ.)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	59.853	129.930	466.749	(6.719)	589.960
Αγορά ιδίων μετοχών	(1)	-	-	(5)	(5)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2013	59.852	129.930	466.749	(6.724)	589.955
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014	59.850	129.930	466.749	(6.735)	589.944
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	40.260	85.754	107.494	-	193.248
Εξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(3.009)	-	(3.009)
Πώληση δικαιωμάτων ιδίων μετοχών	-	-	-	1.841	1.841
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2014	100.110	215.684	571.234	(4.894)	782.024

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 8^{ης} Νοεμβρίου 2013, αποφάσισε την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας (ποσό σε €) €2,13 και τιμή διάθεσης (ποσό σε €) €4,80 εκάστης.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η εν λόγω αύξηση αρχόμενη κατά την 14^η Ιανουαρίου 2014 ολοκληρώθηκε την 31^η Ιανουαρίου 2014 με απόλυτη επιτυχία, με το ποσοστό κάλυψης αυτής να ανέρχεται σε 100%. Συνεπώς, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €85.754 με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών και προέκυψε συνολική υπέρ το άρτιο αξία ποσού €107.494. Τα έξοδα αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου ανήλθαν σε ποσό €3.009.

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών κατά την 31^η Μαρτίου 2014 είναι 101.260.000 (31 Δεκεμβρίου 2013 – 61.000.000) με ονομαστική αξία (ποσό σε €) €2,13 ανά μετοχή. Το Μετοχικό Κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο και ανέρχεται σε ποσό €215.684. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Κατόπιν της ολοκλήρωσης της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στις 6 Φεβρουαρίου 2014 των νέων μετοχών στο Χ.Α., η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας με πρόσωπα άνω του 5% κατά την 31/03/2014 είναι η ακόλουθη:

• Fairfax Financial Holdings Limited *	41,50%
• Eurobank Ergasias A.E.	33,95%
• Fidelity Management & Research LLC	5,80%

* Η Wentworth Insurance Company Limited (θυγατρική της Fairfax Financial Holdings Limited) κατέχει πλέον άμεσα 5.278.797 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,21% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Odyssey Reinsurance Company (θυγατρική της Fairfax Financial Holdings Limited) κατέχει πλέον άμεσα 9.596.988 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 9,48% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσοστά προκύπτουν σύμφωνα με τις ληφθείσες γνωστοποιήσεις τύπου TR1 στις οποίες έχουν προβεί τα ανωτέρω πρόσωπα.

Στις 31 Μαρτίου 2014 και στις 31 Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία κατείχε 1.150.571 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.735 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €5,85 ανά μετοχή.

Η Εταιρεία, βάσει της από 8 Νοεμβρίου 2013 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, προέβη στη μεταβίβαση, μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών, των δικαιωμάτων προτίμησης που αντιστοιχούσαν στις 1.150.571 ίδιες μετοχές που κατείχε. Πιο συγκεκριμένα, στις 14 Ιανουαρίου 2014 η Εταιρεία μεταβίβασε 994.320 δικαιώματα αξίας €1.591 και στις 15 Ιανουαρίου 2014 μεταβίβασε 156.251 δικαιώματα αξίας €250.

Η από 14 Απριλίου 2014 Τακτική Γενική Συνέλευση παρείχε εκ νέου άδεια δυο ετών για την αγορά ιδίων μετοχών. Κατά την 31^η Μαρτίου 2014, οι ίδιες μετοχές που κατέχει η Εταιρεία ανέρχονται σε 1,1% του Μετοχικού της Κεφαλαίου.

Λοιπά αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά περιλαμβάνουν κυρίως το τακτικό αποθεματικό και τα αποθεματικά από έσοδα φορολογημένα κατ' ειδικό τρόπο, τα οποία αφορούν κέρδη από πώληση μετοχών μη εισηγμένων στο Χ.Α. και συγκεκριμένα της εταιρείας Immobiliare Rio Nuovo S.p.A που πραγματοποιήθηκαν στη χρήση 2002.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

12. 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 του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	50.504	51.138	20.270	20.485
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10.290	10.966	10.290	10.966
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	60.794	62.104	30.560	31.451
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	4.402	60.383	2.553	2.550
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	2.632	2.602	2.632	2.602
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	7.034	62.985	5.185	5.152
Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	67.828	125.089	35.745	36.603

Η λήξη των δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Έως 1 έτος	7.034	62.985	5.185	5.152
Από 1 έως 5 έτη	28.611	29.059	12.144	12.462
Πάνω από 5 έτη	32.183	33.045	18.416	18.989
	67.828	125.089	35.745	36.603

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

Η εύλογη αξία αυτών των δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου προσέγγιζε τη λογιστική τους αξία στις διάφορες ημερομηνίες ισολογισμού, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική. Η εύλογη αξία έχει υπολογιστεί βάσει χρηματοροών, οι οποίες έχουν προεξοφληθεί χρησιμοποιώντας ένα επιτόκιο σύμφωνο με τα τελευταία ισχύοντα κυμαινόμενα επιτόκια.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δανεία του, καθώς όλα τα δάνεια του είναι στο λειτουργικό νόμισμα (Ευρώ).

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

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €4.660 υπέρ της Eurobank A.D. Beograd επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Reco Real Property A.D. που βρίσκεται στην 7-9 Terazije Street, Βελιγράδι της Σερβίας.

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €29.275 υπέρ της Bancpost S.A. επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Seferco Development S.A. που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €12.000 υπέρ της Eurobank Ergasias A.E. επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Eliade Tower S.A. που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας.

Τέλος, έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €29.900 υπέρ της Τράπεζας Alpha Bank επί των ακινήτων της μητρικής Εταιρείας που βρίσκονται στον Ταύρο, 25^{ης} Μαρτίου & Θεσσαλονίκης και στην Αθήνα, Σταδίου 49.

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Προμηθευτές	843	1.051	714	544
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	1.567	2.433	1.001	1.052
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	19	513	443	1.010
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.923	4.541	2.158	2.606

14. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Τρέχων φόρος	342	381	240	289
Λοιποί φόροι-τέλη σχετιζόμενα με ακίνητα	621	204	400	82
Ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών	-	196	-	196
Φόροι	963	781	640	567

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) προσαναυγόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: 10% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1%)). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της. Οι φόροι της κλειόμενης περιόδου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανέρχονται σε €963 και €640 αντίστοιχα.

Στο κονδύλι των φόρων, για την Εταιρεία, για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2014 περιλαμβάνεται πρόβλεψη για τον τρέχοντα φόρο ποσού €240, καθώς και πρόβλεψη εξόδου για την επιβολή του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού €400. Κατά την περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2013, στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβανόταν πρόβλεψη για τρέχοντα φόρο ποσού €289, πρόβλεψη εξόδου για την επιβολή ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών ποσού €196, καθώς και πρόβλεψη εξόδου για την επιβολή φόρου ακίνητης περιουσίας ποσού €82. Σημειώνεται ότι εντός του 2014, ο ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων αντικατέστησε το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών και το φόρο ακίνητης περιουσίας.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 10% στη Σερβία και 16% στη Ρουμανία. Για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2014, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

15. Μερίσματα ανά Μετοχή

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

Την 14^η Απριλίου 2014, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού €18.227 από κέρδη προηγούμενων χρήσεων ([ποσό σε €] €0,18 ανά μετοχή).

16. Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου.

	Όμιλος	
	31/03/2014	31/03/2013
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	15.418	9.210
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	83.558	59.851
Βασικά κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,18	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.

17. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2008, 2009 και 2010. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 5 Ν. 2238/1994, και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011 και 2012, ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2013.

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος και πρόστιμα συνολικού ύψους €1.191, σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικο σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος και προστίμων μέχρι και ποσού €1.191. Η εκδίκηση της υπόθεσης έγινε την 01^η Απριλίου 2014 και εκκρεμεί η έκδοση της απόφασης. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

18. Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Κατά την 31 Μαρτίου 2014 για τον Όμιλο, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ύψους €697.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και οι μετοχές της είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών). Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Ιανουαρίου 2014 και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών στις 6 Φεβρουαρίου 2014, το ποσοστό της Eurobank Ergasias A.E στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε σε 33,95%.

Ως συνέπεια της επιτυχούς ολοκλήρωσης της ανακεφαλαιοποίησης της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E από το Ελληνικό Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (Ε.Τ.Χ.Σ.) και την εισαγωγή των νέων μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών, στις 19 Ιουνίου 2013 το Ε.Τ.Χ.Σ. απέκτησε 3.789.317.358 κοινές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, εκδοθείσες από τη Eurobank Ergasias A.E., που αντιπροσωπεύουν το 98,56% των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου. Μετά την έκδοση 205.804.664 νέων κοινών μετοχών τον Ιούλιο, όπως αποφασίσθηκε κατά την Ετήσια Γενική Συνέλευση της 27 Ιουνίου 2013, το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει το Ε.Τ.Χ.Σ στη Eurobank μειώθηκε σε 93,55%. Μετά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου που εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 26 Αυγούστου 2013, το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου του Ε.Τ.Χ.Σ. αυξήθηκε σε 95,23%.

Την 6 Μαρτίου 2014, η ΤτΕ, σε συνέχεια της εκτίμησης των κεφαλαιακών αναγκών της Eurobank, ενημέρωσε την Τράπεζα ότι τα κύρια βασικά ίδια κεφάλαια της (Core Tier I) θα πρέπει να αυξηθούν κατά €2.945 εκ.. Στις 24 Μαρτίου 2014, η Τράπεζα με σχετική επιστολή της υπέβαλλε στην ΤτΕ το σχέδιο κεφαλαιακής ενίσχυσής της σύμφωνα με το οποίο: α) αναθεώρησε τις ενέργειες σχηματισμού κεφαλαίου με επιπλέον θετική επίδραση στα εποπτικά της κεφάλαια ύψους €81 εκ. και πρότεινε να αναπροσαρμόσει αντίστοιχα το σχέδιο αναδιάρθρωσής της και β) δήλωσε ότι προτίθεται να καλύψει το υπόλοιπο ποσό των κεφαλαιακών της αναγκών ύψους €2.864 εκ. μέσω αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου.

Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Eurobank Ergasias A.E. και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών στις 9 Μαΐου 2014, το ποσοστό των κοινών με δικαίωμα ψήφου μετοχών που κατέχει το Ε.Τ.Χ.Σ στη Eurobank μειώθηκε από 95,23% σε 35,41%, ποσοστό που αντιστοιχεί σε 5.208.067.358 επί του συνόλου των 14.707.876.542 κοινών με δικαίωμα ψήφου μετοχών.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Έσοδα				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	2.654	2.975	2.654	2.975
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.805	1.892	753	842
	4.459	4.867	3.407	3.817

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώσεις με την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. ανέρχονται σε 25% για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2014 (31/03/2013: 31%).

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.)	94	148	42	71
	94	148	42	71

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε.)	85	88	9	10
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	174	162	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Α.Δ. Beograd)	10	10	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	2	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	17	16	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing Α.Ε.)	66	75	66	75
	354	351	75	85

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Θυγατρική (Eliade Tower S.A.)	-	-	65	65
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	121	37
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε.)	1.769	1.518	1.769	1.518
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	43	-	43	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Α.Δ. Beograd)	7	7	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	4	88	-	43
	1.823	1.613	1.998	1.663

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Καθαρές ταμειακές εισροές/ (εκροές) από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	-	(7.170)
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	(420)	(420)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(584)	(560)	(584)	(560)
	(1.004)	(980)	(584)	(7.730)

στ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	31/03/2014	31/03/2013
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	221	108
	221	108

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ζ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Θυγατρική (Eliade Tower S.A.)	-	-	4.315	4.315
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	8.070	8.070
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.390	1.591	1.390	1.591
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	44	45	-	-
	1.434	1.636	13.775	13.976
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρική (Eliade Tower S.A.)	-	-	65	66
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	121	124
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	288	298	288	297
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	395	507	213	220
	683	805	687	707
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρική (Cloud Hellas A.E.)	-	-	-	50.000
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	96	764	96	764
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	417	293	347	246
	513	1.057	443	51.010
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.764	1.769	1.764	1.769
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	489	489	489	489
	2.253	2.258	2.253	2.258
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	279	307	279	307
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	11	12	11	12
	290	319	290	319
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	18	18	18	18
	18	18	18	18
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg)	27.253	27.673	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	9.007	9.620	9.007	9.620
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	400	400	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	2.580	2.580	-	-
	39.240	40.273	9.007	9.620
Βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.700	1.700	1.700	1.700
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg)	1.680	1.680	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	2.385	2.357	2.385	2.357
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	100	100	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	70	70	-	-
	5.935	5.907	4.085	4.057
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	238.618	147.630	238.618	147.630
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg)	1	1	1	1
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	2.563	2.386	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	1.425	1.482	1	1
	242.607	151.499	238.620	147.632

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

η) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

20. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Πέραν των ήδη προαναφερθέντων γεγονότων (σημείωση 5, 15 και 19), δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31 Μαρτίου 2014 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.