



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΤΡΙΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΜΑΡΤΙΟΥ 2013

Περιεχόμενα

σελίδες

ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ.....	3
ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	4
ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ.....	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	11
5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	13
6. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	13
7. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	14
8. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	14
9. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	15
10. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	15
11. ΔΑΝΕΙΑ, ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	16
12. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	17
13. ΦΟΡΟΙ	17
14. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	18
15. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	18
16. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	18
17. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	22

Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός

Σημείωση	Ομίλος		Εταιρεία		
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	547.100	547.100	457.178	457.178
Ενσώματα πάγια στοιχεία		1.627	1.638	1.627	1.638
Αύλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		424	435	89	100
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	55.092	55.092
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		391	391	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	-	-	12.385	5.215
		549.542	549.564	526.371	519.223
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	7.488	8.084	6.294	6.766
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	159.788	161.091	153.218	153.005
		167.276	169.175	159.512	159.771
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		716.818	718.739	685.883	678.994
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ιδία κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	129.930	129.930	129.930	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	10	466.749	466.749	466.749	466.749
Ίδιες Μετοχές	10	(6.724)	(6.719)	(6.724)	(6.719)
Λοιπά αποθεματικά		10.808	10.823	10.021	10.021
Κέρδη εις νέον		35.395	26.191	40.049	31.767
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		636.158	626.974	640.025	631.748
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	11	66.125	67.405	34.042	34.902
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		2.953	3.097	2.953	3.097
		69.078	70.502	36.995	37.999
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	1.362	2.389	802	1.005
Μερίσματα πληρωτέα		8	8	8	8
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		2.975	3.130	2.666	2.988
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	11	6.915	15.523	5.065	5.033
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		322	213	322	213
		11.582	21.263	8.863	9.247
Σύνολο Υποχρεώσεων		80.660	91.765	45.858	47.246
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		716.818	718.739	685.883	678.994

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα		9.523	10.697	7.857	9.075
		9.523	10.697	7.857	9.075
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-	-	-	-
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		(171)	(173)	(71)	(82)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(302)	(237)	(264)	(175)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων		-	(190)	-	(190)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(252)	(260)	(242)	(251)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων		(23)	(22)	(23)	(22)
Λοιπά έξοδα		(240)	(180)	(208)	(148)
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)		8.535	9.635	7.049	8.207
Έσοδα από τόκους		2.057	2.424	2.096	2.386
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(601)	(1.018)	(296)	(519)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		9.991	11.041	8.849	10.074
Φόροι	13	(781)	(1.066)	(567)	(905)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου		9.210	9.975	8.282	9.169
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	14	0,15	0,17		

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	9.210	9.975	8.282	9.169
Λοιπά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους:				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα, μετά από φόρους	(21)	(89)	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων/ (ζημιών)	(21)	(89)	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους περιόδου	9.189	9.886	8.282	9.169
Τα καθαρά έσοδα/ (ζημιές) αναλογούν σε:				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	9.189	9.886	8.282	9.169
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους περιόδου	9.189	9.886	8.282	9.169

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 29 Μαΐου 2013 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Στυλιανός Προμπονάς

Ευάγγελος Τέντης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής

Διευθυντής

Υπεύθυνος

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Οικονομικών Υπηρεσιών

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 2012		129.930	466.749	(5.842)	10.946	78.651	680.434
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	-	9.975	9.975
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές		-	-	-	(89)	-	(89)
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	(89)	9.975	9.886
Αγορά ιδίων μετοχών	10	-	-	(325)	-	-	(325)
Μέρισμα χρήσης 2011 εγκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	-	(24.400)	(24.400)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2012		129.930	466.749	(6.167)	10.857	64.226	665.595
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013		129.930	466.749	(6.719)	10.823	26.191	626.974
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	-	9.210	9.210
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές		-	-	-	(19)	(2)	(21)
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	(19)	9.208	9.189
Αγορά ιδίων μετοχών	10	-	-	(5)	-	-	(5)
Μεταφορά στα αποθεματικά		-	-	-	4	(4)	-
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2013		129.930	466.749	(6.724)	10.808	35.395	636.158

Εταιρική Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012		129.930	466.749	(5.842)	10.021	76.289	677.147
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	-	9.169	9.169
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου		-	-	-	-	9.169	9.169
Αγορά ιδίων μετοχών	10	-	-	(325)	-	-	(325)
Μέρισμα χρήσης 2011 εγκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	-	(24.400)	(24.400)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2012		129.930	466.749	(6.167)	10.021	61.058	661.591
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	10	-	-	(5)	-	-	(5)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2013		129.930	466.749	(6.724)	10.021	40.049	640.025

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01 - 31/03/2013	01/01 - 31/03/2012	01/01 - 31/03/2013	01/01 - 31/03/2012
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) περιόδου	9.210	9.975	8.282	9.169
Προβλέψεις	-	412	-	412
Εσοδα από τόκους	(2.057)	(2.424)	(2.096)	(2.386)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	601	1.018	296	519
Φόρος	13 781	1.066	567	905
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	23	22	23	22
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(201)	(1.389)	(325)	(557)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	(673)	(1.222)	137	(1.150)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	7.684	7.458	6.884	6.934
Καταβληθέντες τόκοι	(602)	(702)	(306)	(412)
Καταβληθείς φόρος	(814)	(885)	(600)	(885)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	6.268	5.871	5.978	5.637
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	(717)	-	(717)
Αγορές Λοιπών Παγίων	(15)	(8)	(15)	(8)
Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού	7 -	-	(8.070)	-
Αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εξωτερικού	7 -	-	900	-
Τόκοι εισπραχθέντες	2.316	2.246	2.253	2.208
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	2.301	1.521	(4.932)	1.483
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αγορές ιδίων μετοχών	10 (5)	(325)	(5)	(325)
Αποπληρωμές δανείων	(9.888)	(1.400)	(828)	(781)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(9.893)	(1.725)	(833)	(1.106)
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	161.091	157.482	153.005	152.678
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	21	89	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	9 159.788	163.238	153.218	158.692

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 Μάρτιου 2013.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτελούν έναν όμιλο διαχείρισης επενδύσεων ακίνητης περιουσίας με ένα σημαντικό χαρτοφυλάκιο στην Ελλάδα και ένα επεκτεινόμενο χαρτοφυλάκιο στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη («CEE»). Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων και είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας 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 είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 19 (31/03/2012: 20).

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι οικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 29 Μαΐου 2013.

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 2012.

3. Βασικές Λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για το τρίμηνο που έληξε την 31 Μαρτίου 2013 είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012.

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

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Οι ακόλουθες τροποποιήσεις στα πρότυπα και τις διερμηνείες είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2013, αλλά δεν έχουν προς το παρόν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου:

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2013

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

ΕΔΔΠΧΑ 20 «Δαπάνες απογύμνωσης υπαίθριων ορυχείων κατά το στάδιο της παραγωγής» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2012)

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Ομάδα προτύπων σχετικά με ενοποίηση και από κοινού συμφωνίες (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε πέντε νέα πρότυπα σχετικά με ενοποίηση και τις από κοινού συμφωνίες: ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11, ΔΠΧΑ 12, ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση), ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση). Αυτά τα πρότυπα εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2014. Επιτρέπεται η πρόωγη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης των νέων προτύπων στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι κυριότεροι όροι των προτύπων είναι οι εξής:

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες: Οδηγίες μετάβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Εταιρείες Επενδύσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2011 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2012. Οι τροποποιήσεις αυτές εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»

ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

α) Λειτουργικοί τομείς

Για την περίοδο που έληξε την 31 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/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-	-
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(106)	(56)	(96)	(44)	(302)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(101)	(15)	(38)	(17)	(171)
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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2012:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	4.070	967	2.176	3.460	10.673
Έσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	28	-	5	(9)	24
Σύνολο	4.098	967	2.181	3.451	10.697
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-	-
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(94)	(19)	(66)	(58)	(237)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(98)	(9)	(42)	(24)	(173)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	(40)	-	(150)	-	(190)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(898)	(12)	(66)	(42)	(1.018)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	2.968	927	1.857	3.327	9.079
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:					
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					9.079
Έσοδα από τόκους					2.424
Λοιπά έξοδα					(462)
Φόροι					(1.066)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου					9.975

β) Γεωγραφικοί τομείς

Για την περίοδο που έληξε την 31 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

Για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2012:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	9.075	513.546
Ρουμανία	1.482	80.463
Σερβία	140	21.107
	10.697	615.116

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος	
	31/03/2013	31/12/2012
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	547.100	612.998
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	33
Αντιλογισμός πρόβλεψης για κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίησηση/περαίωση	-	(244)
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	(65.687)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	547.100	547.100

	Εταιρεία	
	31/03/2013	31/12/2012
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	457.178	511.764
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	33
Αντιλογισμός πρόβλεψης για κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίησηση/περαίωση	-	(244)
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	(54.375)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	457.178	457.178

Με βάση το ΔΠΧΠ 40, η αξία αποτίμησης των ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση κατά την 31.03.2013 ανέρχεται σε €19.469 (31.03.2012: €27.208).

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 («Σ.Ο.Ε.») 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.

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις και οι δανειακές υποχρεώσεις οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στην σημείωση 11.

6. Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής			Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
			31/03/2013	31/12/2012	
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	17.240	17.240	2007-2012
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.805	11.805	2006-2012
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	2007-2012
Sefenco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2009-2012
			55.092	55.092	

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στο κονδύλι των “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” κατά την 31^η Μαρτίου 2013 περιλαμβάνονται δάνεια μετόχων ύψους €4.315 και €8.070 πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού, Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A., αντίστοιχα Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2012 τα δάνεια των μετόχων πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A. ανέρχονται σε €4.315 και €900 αντίστοιχα.

Στις 12 Μαρτίου 2013 αποπληρώθηκε το δάνειο μετόχων ύψους €900 και χορηγήθηκε εκ νέου δάνειο μετόχων ύψους €8.070 στην εν λόγω θυγατρική για την αποπληρωμή του χορηγούμενου δανείου από την Banca Romaneasca (βλ. σημείωση 11).

8. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Εμπορικές απαιτήσεις	1.064	1.905	1.038	1.335
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	16	3.762	3.588	2.065
Λοιπές απαιτήσεις	2.662	3.984	1.668	3.366
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7.488	8.084	6.294	6.766

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31^η Μαρτίου 2013 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €861, που σχηματίστηκαν σε προηγούμενες περιόδους. Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2012 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €861 εκ των οποίων ποσό €666 σχηματίστηκε τη χρήση 2012.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31^η Μαρτίου 2013 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €1.400 που σχηματίστηκαν σε προηγούμενες περιόδους. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2012 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €1.400 εκ των οποίων ποσό €727 σχηματίστηκε τη χρήση 2012.

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Εμπορικές απαιτήσεις				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	220	1.263	194	693
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου μη απομειωμένες:				
- μεταξύ 4 και 6 μηνών	844	642	844	642
Επισφαλείς απαιτήσεις	1.400	1.400	861	861
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(1.400)	(1.400)	(861)	(861)
	1.064	1.905	1.038	1.335

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Ταμείο	1	1	-	-
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	159.787	161.090	153.218	153.005
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	159.788	161.091	153.218	153.005

10. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

	Αριθμός μετοχών (χιλ.)	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012	60.074	129.930	466.749	(5.842)	590.837
Αγορά ιδίων μετοχών	(85)	-	-	(325)	(325)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2012	59.989	129.930	466.749	(6.167)	590.512
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

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 61.000 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2012 – 61.000 χιλιάδες) με ονομαστική αξία €2,13 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Η Εταιρεία εντός του 2013 προέβη σε αγορά 1.000 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €5 με μέση τιμή κτήσης €4,91 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16ης Μαρτίου 2009, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν.3604/2007. Στις 31 Μαρτίου 2013 η Εταιρεία κατείχε 1.148.571 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.724 με μέση τιμή κτήσης €5,85 ανά μετοχή.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 η Εταιρεία κατείχε 1.147.571 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.719 με μέση τιμή κτήσης €5,86 ανά μετοχή.

Η από 15 Μαρτίου 2012 Τακτική Γενική Συνέλευση παρέσχε εκ νέου άδεια ενός έτους για την αγορά ιδίων μετοχών. Κατά τη διάρκεια της χρονικής αυτής περιόδου, η Εταιρεία συνολικά προέβη στην αγορά μετοχών που αντιστοιχούν σε ποσοστό του 0,3% επί του συνόλου των μετοχών της με αποτέλεσμα οι ίδιες μετοχές που κατέχει να ανέρχονται σε 1,9% του μετοχικού κεφαλαίου.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

11. Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	53.206	53.838	21.123	21.335
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	12.919	13.567	12.919	13.567
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	66.125	67.405	34.042	34.902
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	4.389	13.025	2.539	2.535
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	2.526	2.498	2.526	2.498
Βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	6.915	15.523	5.065	5.033
Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	73.040	82.928	39.107	39.935

Η λήξη των δανείων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Έως 1 έτος	6.915	15.523	5.065	5.033
Από 2 έως 5 έτη	30.435	30.891	13.448	13.774
Πάνω από 5 έτη	35.690	36.514	20.594	21.128
	73.040	82.928	39.107	39.935

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 την 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 στο τέλος της χρήσης.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δανειά του, αφού όλα τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

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

Στις 13 Μαρτίου 2013, έγινε ολική εξόφληση του δανείου της θυγατρικής Retail Development S.A. ύψους €8.640 που είχε χορηγηθεί από την Banca Romaneasca S.A..

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €9.500 υπέρ της NGB Bank Malta Limited, μέλους του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος επί ακινήτου της εταιρείας Retail Development S.A. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Ιάσιο της Ρουμανίας. Στις 5 Απριλίου 2013, έγινε άρση της εν λόγω προσημείωσης κατόπιν εξόφλησης του δανείου της Retail Development S.A..

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €29.275 υπέρ της Bancpost S.A. επί ακινήτου της εταιρείας Sefercu Development S.A. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας.

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

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Προμηθευτές		236	347	185	171
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα		722	1.634	290	639
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	16	404	408	327	195
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		1.362	2.389	802	1.005

13. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Τρέχων φόρος	381	402	289	364
Λοιποί φόροι-τέλη σχετιζόμενα με ακίνητα	204	214	82	91
Ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών	196	450	196	450
Φόροι	781	1.066	567	905

Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η Εταιρεία απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος και ο φόρος καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (Ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: $10\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1\%)$). 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 €781 και €567 αντίστοιχα.

Στο κονδύλι των φόρων για την Εταιρεία για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2013 περιλαμβάνεται πρόβλεψη από την επιβολή ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών ύψους €196. Κατά την περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2012, περιλαμβάνεται πρόβλεψη ποσού €450 για τον εν λόγω φόρο.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικών συντελεστών 10% (Σερβία) και 16% (Ρουμανία), που ισχύουν στη κάθε χώρα αντίστοιχα. Για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2013, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

14. Κέρδη ανά μετοχή

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

	Όμιλος	
	31/03/2013	31/03/2012
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	9.210	9.975
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	59.851	60.032
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,15	0,17

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

15. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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

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

Η Εταιρεία έως και 31 Μαρτίου 2013 είχε επενδύσει σε ακίνητα χαμηλότερο ποσοστό του ενεργητικού της από αυτό που προβλέπει η ισχύουσα νομοθεσία (άρθρο 22 παρ. α) ν. 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 3581/2007), γεγονός που οφείλεται σε πραγματική αδυναμία της να βρει προς αγορά ακίνητα που πληρούν τα κριτήρια επενδύσεων που έχει θεσπίσει η Επενδυτική Επιτροπή αυτής, εξαιτίας του ραγδαίως επιδεινωμένου οικονομικού περιβάλλοντος το οποίο έχει επηρεάσει έντονα την αγορά ακινήτων από το 2008 και έπειτα.

16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Έσοδα				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	2.975	2.889	2.975	2.889
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.892	1.801	842	848
	4.867	4.690	3.817	3.737

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώσεις με την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. ανέρχονται σε 31% για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2013 (31/03/2012: 27%).

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.)	148	148	71	82
	148	148	71	82

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	88	93	10	12
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	162	310	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	10	41	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	16	-	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	75	116	75	116
	351	560	85	128

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Θυγατρική του Ομίλου (Eliade Tower S.A.)	-	-	65	-
Θυγατρική του Ομίλου (Retail Development S.A.)	-	-	37	13
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	1.518	1.552	1.518	1.552
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	7	10	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	88	25	43	-
	1.613	1.587	1.663	1.565

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Θυγατρική του Ομίλου (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.)	(560)	(502)	(560)	(502)
	(980)	(922)	(7.730)	(502)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u>
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	108	108
	<u>108</u>	<u>108</u>

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Ομίλος		Εταιρεία	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Θυγατρική του Ομίλου (Eliade Tower S.A.)	-	-	4.315	4.315
Θυγατρική του Ομίλου (Retail Development S.A.)	-	-	8.070	900
	-	-	12.385	5.215
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	3.180	1.747	3.180	1.747
Θυγατρική του Ομίλου (Eliade Tower S.A.)	-	-	65	66
Θυγατρική του Ομίλου (Retail Development S.A.)	-	-	27	32
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	582	448	316	220
	3.762	2.195	3.588	2.065
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	17	(5)	17	(5)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	387	413	310	200
	404	408	327	195
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	1.788	1.767	1.788	1.767
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	528	484	528	484
	2.316	2.251	2.316	2.251
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	37	-	37
	-	37	-	37
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	28.933	29.353	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	11.389	11.975	11.389	11.975
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	500	500	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Funding B.V.)	2.650	2.650	-	-
	43.472	44.478	11.389	11.975
Βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	1.700	1.700	1.700	1.700
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	1.680	1.680	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	2.284	2.257	2.284	2.257
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	100	100	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG New Funding B.V.)	70	70	-	-
	5.834	5.807	3.984	3.957
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	122.123	114.591	122.123	114.591
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	67	1	67	1
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	2.096	1.936	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	6.980	7.232	4.080	4.034
	131.266	123.760	126.270	118.626

θ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

17. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων δεν έχουν επέλθει σημαντικά γεγονότα που να αλλοιώνουν την οικονομική θέση της Εταιρείας την 31η Μαρτίου 2013.

Στις 10 Απριλίου 2013, το Διοικητικό Συμβούλιο της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. αποφάσισε να συγκαλέσει Γενική Συνέλευση την 30^η Απριλίου 2013 με θέμα την κεφαλαιακή ενίσχυση της Τράπεζας κατά €5,8 δισ., η οποία θα καλυφθεί πλήρως από το Ελληνικό Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας.

Στις 30 Απριλίου 2013, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Eurobank αποφάσισε:

1. τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των κοινών μετοχών της, μέσω συνένωσής τους με αναλογία δέκα (10) παλαιές κοινές μετοχές σε μία (1) νέα κοινή μετοχή (reverse split), και μείωση της ονομαστικής αξίας της νέας (προερχόμενης από το reverse split) κοινής μετοχής της σε 0,30 ευρώ

2. την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας σύμφωνα με το ν. 3864/2010 και την υπ' αρ. 38/2012 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου, για την άντληση συνολικά 5.839 εκατ. ευρώ, με την έκδοση 3.789.317.357 νέων κοινών μετοχών, με ανάληψη του συνόλου αυτών από το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας, έναντι εισφοράς ίσης αξίας ομολόγων κυριότητας του ιδίου και εκδόσεως του Ευρωπαϊκού Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας.