



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΤΡΙΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΜΑΡΤΙΟΥ 2012

Περιεχόμενα

σελίδες

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ.....	3
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	4
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ.....	5
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	6
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	7
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ 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. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	14
8. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ.....	14
9. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	15
10. ΔΑΝΕΙΑ, ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	15
11. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	16
12. ΦΟΡΟΙ.....	16
13. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	17
14. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	17
15. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	17
16. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	17
17. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ.....	20

Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	612.998	612.998	511.764	511.764
Ενσώματα πάγια στοιχεία		1.671	1.683	1.671	1.683
Άυλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		447	452	112	117
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	55.092	55.092
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		391	391	-	-
		615.507	615.524	568.639	568.656
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	7.666	6.277	9.048	8.491
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	163.238	157.482	158.692	152.678
		170.904	163.759	167.740	161.169
		786.411	779.283	736.379	729.825
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ιδία κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	9	129.930	129.930	129.930	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	9	466.749	466.749	466.749	466.749
Αγορά ιδίων μετόχων	9	(6.167)	(5.842)	(6.167)	(5.842)
Λοιπά αποθεματικά		10.299	10.388	9.463	9.463
Αποθεματικό αναπροσαρμογής		558	558	558	558
Κέρδη εις νέον		64.226	78.651	61.058	76.289
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		665.595	680.434	661.591	677.147
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10	71.389	81.502	37.456	38.349
Εγγυήσεις μισθωμάτων		3.456	3.418	3.456	3.418
		74.845	84.920	40.912	41.767
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	2.360	3.288	1.174	2.121
Μερίσματα πληρωτέα	13	24.400	-	24.400	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		3.651	3.779	3.392	3.778
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10	15.537	6.601	4.887	4.751
Εγγυήσεις μισθωμάτων		23	261	23	261
		45.971	13.929	33.876	10.911
Σύνολο Υποχρεώσεων		120.816	98.849	74.788	52.678
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		786.411	779.283	736.379	729.825

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
Κύκλος εργασιών				
Έσοδα	10.697	10.869	9.075	9.310
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-
	10.697	10.869	9.075	9.310
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(173)	(256)	(82)	(127)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(237)	(195)	(175)	(141)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	(190)	-	(190)	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(260)	(253)	(251)	(249)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(22)	(17)	(22)	(17)
Λοιπά έσοδα	-	-	-	-
Λοιπά έξοδα	(180)	(176)	(148)	(145)
Λειτουργικά κέρδη	9.635	9.972	8.207	8.631
Έσοδα από τόκους	2.424	1.913	2.386	1.880
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.018)	(1.050)	(519)	(543)
Κέρδη προ φόρων	11.041	10.835	10.074	9.968
Φόροι	12	(1.066)	(905)	(505)
Καθαρά κέρδη περιόδου	9.975	10.190	9.169	9.463
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	14	0,17	0,16	0,16

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
Καθαρά Κέρδη περιόδου	9.975	10.190	9.169	9.463
Λοιπά έσοδα μετά από φόρους :				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα , μετά από φόρους	(89)	(32)	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων/ (ζημιές)	(89)	(32)	-	-
Συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	9.886	10.158	9.169	9.463
Τα καθαρά κέρδη που αναλογούν σε:				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρίας	9.886	10.158	9.169	9.463
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	9.886	10.158	9.169	9.463

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 02 Μαΐου 2012 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Πρόεδρος Δ.Σ.	Γενικός Διευθυντής Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	Υπεύθυνος Λογιστηρίου
Νικόλαος Α. Μπέρτσος	Γεώργιος Χρυσικός	Στυλιανός Προμπονάς	Ευάγγελος Τέντης

Ενοποιημένη Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Αγορά Ιδίων Μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2011	129.930	466.749	(4.579)	11.336	95.734	699.170
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	10.190	10.190
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημίες) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	-	(32)	-	(32)
Συνολικά έσοδα/ (ζημίες) περιόδου	-	-	-	(32)	10.190	10.158
Αγορά Ιδίων Μετοχών	-	-	(382)	-	-	(382)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2011	129.930	466.749	(4.961)	11.304	105.924	708.946
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012	129.930	466.749	(5.842)	10.946	78.651	680.434
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	9.975	9.975
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημίες) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	-	(89)	-	(89)
Συνολικά έσοδα/ (ζημίες) περιόδου	-	-	-	(89)	9.975	9.886
Αγορά Ιδίων Μετοχών	-	-	(325)	-	-	(325)
Μέρισμα χρήσης 2011 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(24.400)	(24.400)
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2012	129.930	466.749	(6.167)	10.857	64.226	665.595

Εταιρική Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Αγορά Ιδίων Μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2011		129.930	466.749	(4.579)	9.761	93.368	695.229
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	-	9.463	9.463
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα περιόδου		-	-	-	-	9.463	9.463
Αγορά Ιδίων Μετοχών	9	-	-	(382)	-	-	(382)
Κέρδη εις νέον από συγχώνευση Θυγατρικής		-	-	-	-	1.184	1.184
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2011		129.930	466.749	(4.961)	9.761	104.015	705.494
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012		129.930	466.749	(5.842)	10.021	76.289	677.147
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	-	9.169	9.169
Λοιπά συνολικά έσοδα/(ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα περιόδου		-	-	-	-	9.169	9.169
Αγορά Ιδίων Μετοχών	9	-	-	(325)	-	-	(325)
Μέρισμα χρήσης 2011 εγκεκριμένο από τους μετόχους	13	-	-	-	-	(24.400)	(24.400)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2012		129.930	466.749	(6.167)	10.021	61.058	661.591

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1- 31/03/2012	1/1 – 31/03/2011	1/1 – 31/03/2012	1/1 – 31/03/2011
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος περιόδου	9.975	10.190	9.169	9.463
Προσαρμογές για:				
Προβλέψεις	412	18	412	-
Έσοδα από τόκους	(2.424)	(1.913)	(2.386)	(1.880)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.018	1.050	519	543
Φόρος	1.066	645	905	505
Μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	-	-
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	22	17	22	17
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(1.389)	(540)	(557)	17
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	(1.222)	858	(1.150)	518
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	7.458	10.325	6.934	9.183
Καταβληθέντες τόκοι	(702)	(900)	(412)	(456)
Καταβληθείς φόρος	(885)	(2.005)	(885)	(1.868)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	5.871	7.420	5.637	6.859
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(717)	-	(717)	-
Αγορές Λοιπών Παγίων	(8)	-	(8)	-
Τόκοι εισπραχθέντες	2.246	1.836	2.208	1.832
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	1.521	1.836	1.483	1.832
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αγορές ιδίων μετοχών	(325)	(382)	(325)	(382)
Αποπληρωμές δανείων	(1.400)	(8.480)	(781)	(7.931)
Μερίσματα πληρωθέντα	-	-	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(1.725)	(8.862)	(1.106)	(8.313)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου	5.667	394	6.014	378
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	157.482	165.564	152.678	160.966
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	89	32	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	163.238	165.990	158.692	161.344

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 2012.

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 (ΑΡ.Μ.Α.Ε. 365/06/Β/86/2), Ελλάδα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 20 (31/03/2011: 18)

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι οικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 02 Μαΐου 2012.

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 2011.

3. Βασικές Λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για το τρίμηνο που έληξε την 31 Μαρτίου 2012 είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011.

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

Συγκριτικά στοιχεία

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

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Οι ακόλουθες τροποποιήσεις στα πρότυπα και τις διερμηνείες είναι σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2012, 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 2012

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

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

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» - μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2011)

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2012)

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 2013)

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 2013. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. Τα πρότυπα δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης των νέων προτύπων στις ενοποιημένες οικονομικές του 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»

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

α) Λειτουργικοί τομείς

Για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2012:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	4.070	967	2.176	3.460	10.673
Έσοδα (έξοδα) κοινοχρήστων	28	-	5	(9)	24
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	-
Σύνολο	4.098	967	2.181	3.451	10.697
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-	-
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(96)	(19)	(39)	(83)	(237)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(97)	(9)	(30)	(37)	(173)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	(40)	-	(150)	-	(190)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(898)	(12)	(67)	(41)	(1.018)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	2.967	927	1.895	3.290	9.079
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου:					
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					9.079
Έσοδα από τόκους					2.424
Λοιπά έξοδα					(462)
Λοιπά έσοδα					-
Φόροι					(1.066)
Καθαρά κέρδη περιόδου					9.975

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2011:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Όμιλος
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	5.999	1.091	2.225	1.532	10.847
Έσοδα (έξοδα) κοινοχρήστων	19	-	5	(2)	22
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	-
Σύνολο	6.018	1.091	2.230	1.530	10.869

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-	-
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(130)	(16)	(10)	(39)	(195)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(164)	(15)	(40)	(37)	(256)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	-	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(915)	(12)	(83)	(40)	(1.050)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	4.809	1.048	2.097	1.414	9.368

Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου:

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		9.368
Έσοδα από τόκους		1.913
Λοιπά έξοδα		(446)
Λοιπά έσοδα		-
Φόροι		(645)
Καθαρά κέρδη περιόδου		10.190

β) Γεωγραφικοί τομείς

Για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2012:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	9.075	513.547
Ρουμανία	1.482	80.463
Σερβία	140	21.107
	10.697	615.116

Για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2011:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	9.310	537.200
Ρουμανία	1.389	81.624
Σερβία	170	21.992
	10.869	640.816

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος	
	31/03/2012	31/12/2011
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	612.998	638.752
Προσθήκες:		
- Αγορές ακινήτων επένδυσης	-	6.675
-Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	246
-Αντιλογισμός πρόβλεψης για Κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίηση / περαίωση	-	(71)
Καθαρή (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	(32.604)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	612.998	612.998
	Εταιρεία	
	31/03/2012	31/12/2011
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	511.764	497.048
Προσθήκες:		
- Αγορές ακινήτων επένδυσης	-	6.675
- Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	217
-Αντιλογισμός πρόβλεψης για Κεφαλαιουχικά έξοδα για τακτοποίηση / περαίωση	-	(71)
-Μεταφορά ακινήτου θυγατρικής λόγω συγχώνευσης	-	38.423
Καθαρή (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	(30.528)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	511.764	511.764

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.

6. Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής			Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
			31/03/2012	31/12/2011	
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	17.240	17.240	2007-2011
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	11.805	11.805	2006-2011
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	2007-2011
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2009-2011
			55.092	55.092	

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Εμπορικές απαιτήσεις	2.737	2.392	2.126	1.850
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 16)	2.647	1.824	5.424	4.923
Λοιπές απαιτήσεις	2.282	2.061	1.498	1.718
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7.666	6.277	9.048	8.491

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη την 31 Μαρτίου 2012 κυρίως περιλαμβάνουν δάνεια μετόχων ύψους €2.238 και €1.118 πληρωτέα από τις θυγατρικές εξωτερικού, Eliade Tower S.A. και Retail Development S.A., αντίστοιχα (31/12/2011: €2.238 και €1.104 αντίστοιχα) (Σημείωση 16).

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31 Μαρτίου 2012 συμπεριλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €1.092 εκ των οποίων ποσό €190 σχηματίστηκε την τρέχουσα περίοδο και σχετίζονται με την Εταιρεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2011 συμπεριλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €902 εκ των οποίων ποσό €195 σχηματίστηκε τη χρήση 2011 και σχετίζονται με την Εταιρεία.

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Εμπορικές απαιτήσεις				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	2.188	1.852	1.577	1.310
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου αλλά μη απομειωμένες:				
-μέχρι 3 μηνών	-	-	-	-
- μεταξύ 3 και 6 μηνών	549	540	549	540
Επισφαλείς απαιτήσεις	1.092	902	385	195
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(1.092)	(902)	(385)	(195)
	2.737	2.392	2.126	1.850

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Ταμείο	1	1	-	-
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	163.237	157.481	158.692	152.678
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	163.238	157.482	158.692	152.678

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

9. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

	Αριθμός μετοχών (χιλ)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2011	60.322	129.930	466.749	(4.579)	592.100
Αγορές ιδίων μετοχών	(60)	-	-	(382)	(382)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2011	60.262	129.930	466.749	(4.961)	591.718
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2012	60.074	129.930	466.749	(5.842)	590.837
Αγορές ιδίων μετοχών	(85)	-	-	(325)	(325)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2012	59.989	129.930	466.749	(6.167)	590.512

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 61.000 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2011 – 61.000 χιλιάδες) με ονομαστική αξία €2,13 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών (κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης»). Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Η Εταιρεία εντός του 2012 προέβη σε αγορά 84.752 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €325 με μέση τιμή κτήσης €3,83 ανά μετοχή, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 16 Μαρτίου 2009, που ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, μέχρι ποσοστού 2% του συνόλου των μετοχών τους, με ανώτατη τιμή αγοράς τα €9 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή τα €2,13, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 παρ. 5 έως 13 και επόμενα του Κ.Ν. 2190/1920, πριν την τροποποίησή του από το Ν.3604/2007. Στις 31 Μαρτίου 2012 η Εταιρεία κατείχε 1.010.906 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.167 με μέση τιμή κτήσης €6,10 ανά μετοχή.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2011 η Εταιρεία κατείχε 926.154 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €5.842 με μέση τιμή κτήσης €6,31 ανά μετοχή.

Η από 06 Απριλίου 2011 Τακτική Γενική Συνέλευση παρέσχε 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 0,4% επί του συνόλου των μετοχών της με αποτέλεσμα οι ίδιες μετοχές που κατέχει να ανέρχονται σε 1,6% του μετοχικού κεφαλαίου. Η Τακτική Γενική Συνέλευση στις 15 Μαρτίου 2012 παρέσχε εκ νέου άδεια στην Εταιρεία, έπειτα από σχετική απόφαση του Δ.Σ., να προβεί για ένα επιπλέον έτος και υπό τους ίδιους όρους στην απόκτηση ιδίων μετοχών επί μέγιστου ποσοστού 0,4% του μετοχικού κεφαλαίου ούτως ώστε να επιτευχθεί ο αρχικά τεθείς στόχος του 2%.

10. Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	55.894	65.323	21.961	22.170
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	15.495	16.179	15.495	16.179
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Δανείων	71.389	81.502	37.456	38.349
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	13.181	4.380	2.531	2.530
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	2.356	2.221	2.356	2.221
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Δανείων	15.537	6.601	4.887	4.751
Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	86.926	88.103	42.343	43.100

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 20 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2012.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η λήξη των δανείων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Έως 1 έτος	15.537	6.601	4.887	4.751
Από 2 έως 5 έτη	21.983	30.849	14.584	14.565
Πάνω από 5 έτη	49.406	50.653	22.872	23.784
	86.926	88.103	42.343	43.100

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

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €5.660 υπέρ της Eurobank EFG 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 Banca Romaneasca επί ακινήτου της εταιρείας Retail Development S.A. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Ιάσιο της Ρουμανίας.

Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €29.281 υπέρ της Bancpost S.A. επί ακινήτου της εταιρείας Seferco 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.

11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Προμηθευτές	227	275	122	64
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	1.502	2.525	480	1.625
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 16)	631	488	572	432
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.360	3.288	1.174	2.121

12. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
Τρέχων φόρος	402	414	364	409
Λοιποί φόροι-τέλη σχετιζόμενα με ακίνητα	214	231	91	96
Ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών	450	-	450	-
Φόροι	1.066	645	905	505

Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η Εταιρεία απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος και ο φόρος καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (Ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: 10% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1%)). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Οι φόροι της κλειόμενης περιόδου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανέρχονται σε €1.066 και €905 αντίστοιχα.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Στο κονδύλι των φόρων για την Εταιρεία για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2012 περιλαμβάνεται πρόβλεψη από την επιβολή ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών ύψους €450. Κατά την περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2011, δεν έχει αναγνωριστεί στα αποτελέσματα αντίστοιχο ποσό λόγω της μη επιβολής του εν λόγω φόρου.

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 2012, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

13. Μερίσματα ανά Μετοχή

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

Στις 15 Μαρτίου 2012, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2011 ύψους €24.400 πληρωτέο στις 02 Απριλίου 2012.

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.

	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2011</u>
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	9.975	10.190
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	58.713	60.293
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,17	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 την 31 Δεκεμβρίου 2008, 2009, 2010 και 2011. 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 φορολογικές χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικο σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος 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 2012 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 EFG 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. 13,86% του μετοχικού κεφαλαίου κατέχεται από τη Lamda Development A.E. (μία εταιρεία που ελέγχεται από την οικογένεια Λάτση). Με στοιχεία της 31^{ης} Μαρτίου 2012, η απώτερη μητρική εταιρεία της Τράπεζας, Private Financial Holdings Limited (PFH), κατέχει μέσω 100% θυγατρικών της το 44,71% του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Τα δικαιώματα ψήφου της απότερης μητρικής εταιρείας (δηλαδή της EFG Bank European Financial Group ή της Private Financial Holdings Limited αντίστοιχα) κατέχονται άμεσα και/ή έμμεσα από μέλη της οικογένειας Λάτση.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
Έσοδα από ενοίκια				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	2.889	2.954	2.889	2.954
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	1.800	1.999	848	946
	4.689	4.953	3.737	3.900

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώσεις με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ανέρχονται σε 27% για την περίοδο 31 Μαρτίου 2012 (31/03/2011: 26%).

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	148	256	82	127
	148	256	82	127

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	12	12	12	12
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG A.D. Beograd)	41	38	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxembourg)	391	384	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	116	128	116	128
	560	562	128	140

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.552	1.431	1.552	1.431
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG A.D. Beograd)	10	1	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	25	18	-	-
	1.587	1.450	1.552	1.431

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ε) Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxembourg)	(420)	(420)	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing S.A.)	(502)	(476)	(502)	(476)
	(922)	(896)	(502)	(476)

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	31/03/2012	31/03/2011
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	108	109

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη					
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)		1.802	1.456	1.802	1.456
Θυγατρικές		-	-	3.356	3.342
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη		845	368	266	125
	7	2.647	1.824	5.424	4.923
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη					
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)		14	133	14	133
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη		617	355	558	299
	11	631	488	572	432
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων σε συνδεδεμένα μέρη					
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)		1.920	1.890	1.920	1.890
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη		527	530	527	530
		2.447	2.420	2.447	2.420
Δάνεια που περιλαμβάνουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων					
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)		1.700	1.700	1.700	1.700
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxembourg)		32.293	32.903	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG A.D. Beograd)		3.490	3.490	-	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)		15.831	16.333	15.831	16.333
		53.314	54.426	17.531	18.033
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα					
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)		147.479	80.819	147.479	80.819
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG Luxembourg)		1	12.317	-	12.317
Θυγατρική της μητρικής (Bancpost S.A.)		1.436	1.898	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank EFG A.D. Beograd)		1.740	1.669	-	-
		150.656	96.703	147.479	93.136

θ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

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 2012.