



Eurobank EFG Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.

Οικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011

Περιεχόμενα	Σελ.
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	3
Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου	5
Ισολογισμός	7
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	8
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	9
Κατάσταση ταμειακών ροών	10
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	
1. Γενικές πληροφορίες	11
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών	11
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	18
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	20
5. Ενσώματα Πάγια στοιχεία	21
6. Άυλα Πάγια στοιχεία	22
7. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	23
8. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις	23
9. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	23
10. Μετοχικό Κεφάλαιο	23
11. Λοιπά Αποθεματικά	24
12. Αναβαλλόμενη Φορολογία	24
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	25
14. Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	26
15. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	26
16. Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	26
17. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	26
18. Λοιπά Έξοδα	27
19. Αποσβέσεις	27
20. Χρηματοοικονομικά Έσοδα	27
21. Φόρος Εισοδήματος	27
22. Μερίσματα	28
23. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις	28
24. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	28
25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	29
26. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού	30

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους (Εταίρους) της Εταιρείας EUROBANK EFG Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας EUROBANK EFG Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε, που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2011, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας EUROBANK EFG Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε κατά την 31η Δεκεμβρίου 2011 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Θέμα έμφασης

Επιστούμε την προσοχή σας, στη Σημείωση [2.1] των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων, όπου γίνεται αναφορά στις επιπτώσεις των ζημιών απομείωσης από την αναδιάρθρωση του Ελληνικού χρέους στα εποπτικά κεφάλαια του Ομίλου, στις προγραμματισμένες ενέργειες για την αποκατάσταση της κεφαλαιακής του επάρκειας, καθώς και στις υφιστάμενες αβεβαιότητες οι οποίες θα μπορούσαν ενδεχομένως να επηρεάσουν την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας έως την ολοκλήρωση της διαδικασίας ανακεφαλαιοποίησης του Ομίλου. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 4 Μαΐου 2012

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081



ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268, 152 32 Χαλάνδρι
Α.Μ. ΣΟΕΛ 113

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
EUROBANK EFG ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.
ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1/1-31/12/2011**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η εικοστή έκτη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2011 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2011.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τον σκοπό της Εταιρείας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της.

Οι οικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης, όπως υποβάλλονται στη Γενική Συνέλευση, συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2011. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση της 3 Μαΐου 2012.

Σας παραθέτουμε στη συνέχεια τα στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση 2011:

Λειτουργικά κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας ανήλθαν σε € 10.793χιλ. έναντι € 7.552χιλ. το 2010 σημειώνοντας αύξηση 43%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από εκτιμήσεις.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών: Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2011 πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών € 21.260χιλ. έναντι € 16.062χιλ. το 2010 σημειώνοντας αύξηση 32%. Η αύξηση των εσόδων οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από εκτιμήσεις.

Λοιπά λειτουργικά έξοδα: Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2011 πραγματοποίησε έξοδα σχετικά με τις παρασχεθείσες υπηρεσίες € 6.404χιλ. έναντι € 4.035χιλ. το 2010 σημειώνοντας αύξηση 59%. Τα λοιπά έξοδα ανήλθαν σε € 4.063χιλ. έναντι € 4.475χιλ. το 2010 σημειώνοντας μείωση -9%. Η συνολική μείωση των λοιπών λειτουργικών εξόδων, πριν από διάφορες προβλέψεις ανέρχεται σε -7%, η οποία αντικατοπτρίζει την πολιτική της Διοίκησης για την μείωση αλλά και την σταθεροποίηση των λοιπών λειτουργικών εξόδων της.

Χρηματοοικονομικά έσοδα: Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2011 ανήλθαν σε € 422χιλ. έναντι € 129χιλ. της προηγούμενης χρήσης σημειώνοντας αύξηση 227%.

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31/12/2011 ανερχόταν σε 55 άτομα.

Η Διοίκηση της Εταιρείας προβλέπει στην περαιτέρω βελτίωση της ποιότητας των υπηρεσιών της τόσο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias αλλά και σε τρίτους, και υπόσχεται ότι θα πράξει το καλύτερο δυνατό για την επίτευξη αυτού του σκοπού.

Η επίδραση της οικονομικής κρίσης και η κατάσταση στην Ελλάδα

Από τα τέλη του 2009, αναπτύχθηκαν στους επενδυτές ανησυχίες για μια Ευρωπαϊκή κρίση χρέους ως αποτέλεσμα τόσο του αυξανόμενου επιπέδου των δημοσιονομικών χρεών, όσο και ενός κύματος υποβαθμίσεων της πιστοληπτικής διαβάθμισης ορισμένων Ευρωπαϊκών κρατών. Οι ανησυχίες αυτές εντατικοποιήθηκαν στις αρχές του 2010 δυσχεραίνοντας για μερικά κράτη της ευρωζώνης την αναχρηματοδότηση του χρέους τους χωρίς εξωτερική συνδρομή. Τα τρία κράτη που επηρεάστηκαν περισσότερο από τα ανωτέρω ήταν η Ελλάδα, η Ιρλανδία και η Πορτογαλία.

Αναφορικά με την ελληνική κρίση χρέους, ένα νέο πρόγραμμα χρηματοδότησης συμφωνήθηκε με την ΕΕ, την ΕΚΤ και τις χώρες-μέλη της ζώνης του ευρώ, στην συνάντηση των Υπουργών (Eurogroup) των χωρών ζώνης του ευρώ στις 21 Φεβρουαρίου 2012. Το νέο πρόγραμμα στοχεύει στη μείωση του λόγου δημοσίου χρέους προς ΑΕΠ στο 116.5% το 2020. Ο συγκεκριμένος στόχος είναι χαμηλότερος από τον στόχο του 120,0% του ΑΕΠ για το λόγο δημοσίου χρέους προς ΑΕΠ που συμφωνήθηκε στο Ευρωπαϊκό Συμβούλιο στις 26-27 Οκτωβρίου 2011.

Το νέο δανειακό πρόγραμμα αναμένεται να έχει θετικό αποτέλεσμα όσον αφορά στη φερεγγυότητα της χώρας. Αυτό οφείλεται όχι μόνο στην βελτίωση του λόγου δημοσίου χρέους προς ΑΕΠ αλλά και στην αναμενόμενη μείωση των δαπανών του κρατικού προϋπολογισμού για την εξυπηρέτηση των τόκων του δημοσίου χρέους από το 2012 και έπειτα. Το νέο δανειακό πρόγραμμα αποτελεί μια αξιόπιστη ευκαιρία για να απομακρυνθεί το κλίμα αβεβαιότητας που περιβάλλει την ελληνική οικονομία ήδη από τα μέσα του 2010 σε σχέση τόσο με τη διατηρησιμότητα των δημοσιονομικών μεγεθών της όσο και με την παραμονή της στην ζώνη του ευρώ.

Επιπρόσθετα, το Eurogroup επιβεβαίωσε πως τα απαραίτητα στοιχεία έχουν εκπληρωθεί ώστε τα κράτη μέλη να φέρουν σε πέρας τις σχετικές εθνικές διαδικασίες που θα επιτρέψουν την υποστήριξη από το ΕΤΧΣ, περιλαμβανομένης της απαραίτητης χρηματοδότησης για την ανακεφαλαιοποίηση των ελληνικών τραπεζών (συμπεριλαμβανομένης της Eurobank EFG) συνέπεια της συμμετοχής τους στην πρόσφατη αναδιάρθρωση του ελληνικού χρέους (PSI). Το Φεβρουάριο του 2012, το Ελληνικό Κοινοβούλιο υιοθέτησε το απαραίτητο νομικό πλαίσιο ώστε να δύναται να ενεργοποιηθεί η αναγκαία χρηματοδότηση για την ανακεφαλαιοποίηση των ελληνικών τραπεζών.

Η Eurobank EFG, παρά τη σημαντική επίδραση των ζημιών απομείωσης των Ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (λόγω της συμμετοχής της στο PSI), συνεχίζει να παρακολουθεί στενά τις ανωτέρω εποικοδομητικές εξελίξεις, έχει αναλάβει τα απαραίτητα μέτρα και εξακολουθεί να προσαρμόζεται στις νέες απαιτήσεις. Η μετατόπιση των στόχων της Τράπεζας προς την παροχή δανεισμού με εξασφαλίσεις, την ανάπτυξη της αυτοχρηματοδότησης και τη στροφή του επενδυτικού ενδιαφέροντος της προς πιο υποσχόμενες αγορές, ήδη υλοποιείται. Επιπλέον, ο Όμιλος συνεχίζει να μειώνει τις δαπάνες του προκειμένου να αυξηθεί η αποδοτικότητα των δραστηριοτήτων του. Ενισχύει επίσης τις προσπάθειες του για είσπραξη απαιτήσεων, ώστε να μεγιστοποιηθούν οι ανακτήσεις επισφαλών δανείων, με ανακατανομή των πόρων όπου είναι απαραίτητο και εφαρμόζει συντηρητικές πολιτικές προβλέψεων. Τέλος, και παρά την απαραίτητη ανακεφαλαιοποίηση της Τράπεζας, ο Όμιλος βελτιώνει συνεχώς την αποτελεσματικότητα της διαχείρισης των στοιχείων του ισολογισμού και αναλαμβάνει σημαντικές πρωτοβουλίες αναφορικά με τα κεφάλαια και τη ρευστότητά του.

Κατά τα λοιπά δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα ή τυχόν περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας από τα αναφερόμενα στο άρθρο 43^α παρ. 3 περ. β. του Κ. Ν. 2190/20 τα οποία θα έπρεπε να περιληφθούν στην παρούσα έκθεση.

Νέα Ιωνία, 3 Μαΐου 2012

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ισολογισμός

	Σημειώσεις	31 Δεκεμβρίου	
		2011	2010
		€'000	€'000
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	5	309	307
Άυλα πάγια στοιχεία	6	4.914	5.049
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	7	18	18
		5.241	5.374
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	3.164	3.132
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	17.411	7.961
		20.575	11.093
Σύνολο Ενεργητικού		25.816	16.467
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	587	587
Λοιπά αποθεματικά	11	342	342
Κέρδη εις νέο		20.917	11.866
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		21.846	12.795
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	14	49	59
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	969	1.080
		1.018	1.139
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	2.094	1.624
Φόρος εισοδήματος		858	909
		2.952	2.533
Σύνολο υποχρεώσεων		3.970	3.672
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		25.816	16.467

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

	Σημειώσεις	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2011 €'000	2010 €'000
Έσοδα από λειτουργικές δραστηριότητες			
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	15	21.260	16.062
Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	16	(6.404)	(4.035)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα			
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	(2.903)	(3.104)
Λοιπά έξοδα	18	(924)	(1.130)
Αποσβέσεις	19	(236)	(241)
Λειτουργικά κέρδη		10.793	7.552
Έσοδα από τόκους		422	129
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-	-
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)	20	422	129
Κέρδη προ φόρων		11.215	7.681
Φόρος Εισοδήματος	21	(2.164)	(1.998)
Καθαρά κέρδη χρήσης		9.051	5.683
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-
Κέρδη που αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια		9.051	5.683

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 3 Μαΐου 2012 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

Μιχαήλ Κολακίδης

Δημήτριος Ανδρίτσος

Παναγιώτης Κυριαζής

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομικός Διευθυντής

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Σημειώσεις	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	(Ζημιές) / Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	€'000	€'000	€'000	€'000
Υπόλοιπο 1/1/2010	587	342	6.183	7.112
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	5.683	5.683
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-
Μεταφορά σε αποθεματικά	11	-	-	-
Υπόλοιπο 31/12/2010	587	342	11.866	12.795
Υπόλοιπο 1/1/2011	587	342	11.866	12.795
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	9.051	9.051
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-
Μεταφορά σε αποθεματικά	11	-	-	-
Υπόλοιπο 31/12/2011	587	342	20.917	21.846

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημ.	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2011 €'000	2010 €'000
Κέρδη προ φόρων		11.215	7.681
Προσαρμογές για:			
Έσοδα από τόκους	20	(422)	(129)
Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων στοιχείων	19	236	241
Διαγραφές παγίων		37	-
Προβλέψεις	18	78	187
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης		11.145	7.980
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(110)	58
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		460	45
Μείον:			
Κατεβλημένοι φόροι		(2.326)	(2.639)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		9.168	5.444
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων πάγιων στοιχείων	5	(103)	(55)
Αγορές άυλων πάγιων στοιχείων	6	(37)	(58)
Τόκοι εισπραχθέντες		422	129
Καθαρές ταμειακές ροές από/(σε) επενδυτικές δραστηριότητες (β)		282	16
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Πληρωμή δανείου		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από/(σε) χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		-	-
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης (α) + (β) + (γ)		9.450	5.460
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	9	7.961	2.501
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	9	17.411	7.961

1 Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία Eurobank EFG Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. (“η Εταιρεία”) είναι εταιρεία παροχής υπηρεσιών σχετικές με ακίνητα (εκτιμήσεις, μεσιτεία, διαχείριση ακινήτων τρίτων) στον Όμιλο Eurobank EFG Group καθώς και σε τρίτους.

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

Το προσωπικό της εταιρείας την 31/12/2011 ανερχόταν σε 55 άτομα (31/12/2010: 57 άτομα).

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 3 Μαΐου 2012.

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ).

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως τροποποιήθηκε με την επανεκτίμηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2011 παρουσιάζουν τη χρηματοοικονομική θέση, την κατάσταση των αποτελεσμάτων και τις ταμειακές ροές της εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επιρροή τους στη λειτουργία της εταιρείας. Η εταιρεία έχει ως κύριο πελάτη την μητρική της εταιρεία η οποία υπέστη σημαντικές ζημιές από την συμμετοχή της στο στο προγραμμα εθελοντικής συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα (PSI) και κατά συνέπεια στην κεφαλαιακή της επάρκεια. Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι η ανακεφαλαιοποίηση του Ομίλου θα επιτευχθεί μέσα στο χρονοδιάγραμμα που έχει συμφωνηθεί και ο Όμιλος και κατα συνέπεια η Εταιρεία θα συνεχίσουν απρόσκοπτα τις δραστηριότητές τους.

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Τροποποιήσεις, νέα πρότυπα και διερμηνείες που ισχύουν για το 2011.**ΔΛΠ 24 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»**

Η παρούσα τροποποίηση επιχειρεί να μειώσει τις γνωστοποιήσεις των συναλλαγών ανάμεσα σε συνδεδεμένα μέρη δημοσίου (government-related entities) και να αποσαφηνίσει την έννοια του συνδεδεμένου μέρους. Συγκεκριμένα, καταργείται η υποχρέωση των συνδεδεμένων μερών δημοσίου να γνωστοποιήσουν τις λεπτομέρειες όλων των συναλλαγών με το δημόσιο και με άλλα συνδεδεμένα μέρη δημοσίου, αποσαφηνίζει και απλοποιεί τον ορισμό του συνδεδεμένου μέρους και επιβάλλει τη γνωστοποίηση όχι μόνο των σχέσεων, των συναλλαγών και των υπολοίπων ανάμεσα στα συνδεδεμένα μέρη αλλά και των δεσμεύσεων τόσο στις ατομικές όσο και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία.

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει επεξηγήσεις σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο ορισμένα δικαιώματα πρέπει να ταξινομηθούν. Συγκεκριμένα, δικαιώματα, δικαιώματα προαίρεσης ή δικαιώματα αγοράς μετοχής για την απόκτηση συγκεκριμένου αριθμού ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας για ένα συγκεκριμένο ποσό οποιουδήποτε νομίσματος αποτελούν συμμετοχικούς τίτλους εάν η οικονομική οντότητα προσφέρει αυτά τα δικαιώματα, δικαιώματα προαίρεσης ή δικαιώματα αγοράς μετοχής αναλογικά σε όλους τους υφιστάμενους μετόχους της ίδιας κατηγορίας των ιδίων, μη παραγώγων, συμμετοχικών τίτλων. Η συγκεκριμένη τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΕΔΔΠΧΑ 19 «Διαγραφή Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων με συμμετοχικούς τίτλους»

Η Διερμηνεία 19 αναφέρεται στο λογιστικό χειρισμό από την οικονομική οντότητα που εκδίδει συμμετοχικούς τίτλους σε έναν πιστωτή, προκειμένου να διακανονιστεί, ολόκληρη ή εν μέρει, μια χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η διερμηνεία αυτή δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία.

ΕΔΔΠΧΑ 14 (Τροποποίηση) «Όρια Περιουσιακών Στοιχείων Καθορισμένων Παροχών, Ελάχιστο Απαιτούμενο Σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους»

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε περιορισμένες περιπτώσεις: όταν η οικονομική οντότητα υπόκειται σε ελάχιστο απαιτούμενο σχηματισμένο κεφάλαιο και προβαίνει σε πρόωρη καταβολή των εισφορών για κάλυψη αυτών των απαιτήσεων. Οι τροποποιήσεις αυτές επιτρέπουν σε μία τέτοια οικονομική οντότητα να αντιμετωπίσει το όφελος από μια τέτοια πρόωρη πληρωμή ως περιουσιακό στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία.

Τροποποιήσεις σε άλλα πρότυπα που αποτελούν μέρος του ετήσιου προγράμματος βελτίωσης του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων για το 2010 οι οποίες δεν έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.

Πρότυπα και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ

ΔΛΠ 1, Τροποποίηση - Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων (σε ισχύ από την 1η Ιουλίου 2012, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

ΔΛΠ 12, Τροποποίηση-Φόροι Εισοδήματος (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2012, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

ΔΛΠ 19, Τροποποίηση - Παροχές σε Εργαζομένους (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

ΔΛΠ 27, Τροποποίηση - Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

ΔΛΠ 28, Τροποποίηση - Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

ΔΛΠ 32, Τροποποίηση - Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2014, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

ΔΠΧΑ 7, Τροποποίηση - Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

ΔΠΧΑ 7, Τροποποίηση - Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Μεταβιβάσεις Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2012)

ΔΠΧΑ 9, Χρηματοοικονομικά Μέσα (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2015, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7, Τροποποίηση - Χρηματοοικονομικά Μέσα και Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2015, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

ΔΠΧΑ 10, Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

ΔΠΧΑ 11, Από Κοινού Συμφωνίες (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

ΔΠΧΑ 12, Γνωστοποίηση Συμμετοχής σε άλλες Οικονομικές Οντότητες (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

ΔΠΧΑ 13, Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2013, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Το ΔΠΧΑ 9-Χρηματοοικονομικά μέσα αποτελεί μέρος της πρωτοβουλίας του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων να αντικατασταθεί το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά μέσα, η οποία δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί και ως εκ τούτου δεν είναι πρακτικό να ποσοτικοποιηθεί η επίδρασή του.

Η εφαρμογή των υπολοίπων προαναφερθέντων προτύπων και διερμηνειών δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας κατά την περίοδο της αρχικής εφαρμογής.

2.2 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας αποτιμώνται στο νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η εταιρεία (το «λειτουργικό νόμισμα»). Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις ισοτιμίες συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της εκάστοτε συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε ξένο νόμισμα με βάση την τιμή συναλλάγματος στο τέλος της χρήσης, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.3 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον ισολογισμό σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρεία

και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής αποσβέσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

- Βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων 8 έτη, σύμφωνα με την διάρκεια του συμβολαίου ή της ωφέλιμης ζωής εάν μικρότερη
- Λοιπά έπιπλα και εξοπλισμός 1 – 4 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.4 Άυλα πάγια στοιχεία

(α) Λογισμικά προγράμματα

Κόστη που σχετίζονται με την συντήρηση υφιστάμενων λογισμικών προγραμμάτων, αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν προκύπτουν. Κόστη που σχετίζονται με την ανάπτυξη αναγνωρίσιμων και μοναδικών λογισμικών προγραμμάτων που ελέγχονται από την Εταιρεία και αναμένεται ότι θα επιφέρουν οφέλη μεγαλύτερα του κόστους πέραν του ενός έτους, αναγνωρίζονται ως άυλα πάγια στοιχεία και αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους 1 – 4 έτη.

(β) Λοιπά άυλα πάγια στοιχεία – Συμβάσεις με πελάτες

Λοιπά άυλα πάγια στοιχεία είναι άυλα στοιχεία που είναι διαχωρισμένα ή προκύπτουν από συμβατικά ή άλλα νομικά δικαιώματα και αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους (πενήντα χρόνια). Τα λοιπά άυλα πάγια στοιχεία αφορούν σε συμβάσεις παροχής υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα (εκτιμήσεις, μεσιτεία) που αγοράστηκαν από την Εταιρεία με τη μεταβίβαση των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας από την Eurobank Properties A.E.E.A.Π. την 1 Δεκεμβρίου 2004.

2.5 Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής

Λειτουργική μίσθωση – μισθώσεις όπου ουσιαδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιώδεις λειτουργικές μισθώσεις για τις περιόδους που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις.

2.6 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του.

Δεν υπήρχαν περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή, ούτε υπήρχαν ενδείξεις πως κάποιο περιουσιακό στοιχείο υποκείμενο σε απόσβεση έχει απομειωθεί κατά την διάρκεια της περιόδου που αφορούν οι συγκεκριμένες οικονομικές καταστάσεις.

2.7 Επενδύσεις

Η Εταιρεία ταξινομεί τις επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση. Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που είτε έχουν ταξινομηθεί σε αυτή την κατηγορία είτε δεν μπορούν να ταξινομηθούν ως χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε εύλογη αξία μέσω κατάστασης αποτελεσμάτων, ως δάνεια και απαιτήσεις ή ως επενδύσεις διακρατούμενες ως τη λήξη τους. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εκτός εάν η Διοίκηση σκοπεύει να πωλήσει την επένδυση μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι αγορές και πωλήσεις των επενδύσεων καταχωρούνται κατά την ημερομηνία συναλλαγής, δηλαδή την ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο ενεργητικού, και αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των εξόδων συναλλαγής. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης των ταμειακών ροών τους λήξουν ή όταν η Εταιρεία έχει ουσιαστικά μεταβιβάσει τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία τους.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται μεταγενέστερα σε εύλογη αξία. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές από μεταβολές στην εύλογη αξία των μη χρηματικών στοιχείων που ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Όταν οι επενδύσεις οι οποίες έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμες προς πώληση πουληθούν ή υποστούν απομείωση, οι συσσωρευμένες προσαρμογές στην εύλογη αξία μεταφέρονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων ως κέρδη και ζημιές από επενδύσεις.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων που διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές, προσδιορίζεται από τις τρέχουσες χρηματιστηριακές τιμές προσφοράς. Η εύλογη αξία των μη εισηγμένων τίτλων, και άλλων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού στις περιπτώσεις όπου η αγορά δεν είναι ενεργή, προσδιορίζεται με τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές, περιλαμβάνουν τη χρήση πρόσφατων συναλλαγών που έγιναν σε καθαρά εμπορική βάση, την αναφορά στη τρέχουσα τιμή συγκρίσιμων στοιχείων τα οποία διαπραγματεύονται, και τις μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών προσαρμοσμένων ώστε να αντικατοπτρίζουν τις συγκεκριμένες συνθήκες του εκδότη.

Η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, εξετάζει κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού έχουν υποστεί απομείωση. Σε περίπτωση όπου τα χρεόγραφα έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμα προς πώληση και υπάρχει σημαντική ή παρατεταμένη μείωση στην εύλογη αξία τους κάτω από το κόστος, αυτή λαμβάνεται υπόψη για να προσδιοριστεί εάν τα χρεόγραφα αυτά έχουν απομειωθεί.

Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, η σωρευμένη ζημιά, η οποία υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους αγοράς και της τρέχουσας εύλογης αξίας, μείον όποια ζημιά απομείωσης, η οποία έχει αναγνωρισθεί στο παρελθόν στην κατάσταση αποτελεσμάτων, αφαιρείται από την καθαρή θέση και αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η ζημιά απομείωσης όσον αφορά τους συμμετοχικούς τίτλους, η οποία έχει αναγνωρισθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων δεν αντιστρέφεται.

2.8 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Η πρόβλεψη απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών περιλαμβάνουν μετρητά και καταθέσεις όψεως, και άλλες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού κινδύνου με ημερομηνίες λήξης τριών ή λιγότερων μηνών.

2.10 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.11 Τραπεζικά δάνεια

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, πλέον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος: τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά την λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Κατά το τέλος της κλειόμενης χρήσης και της προηγούμενης η Εταιρεία δεν είχε δανειακές υποχρεώσεις.

2.12 Φορολογία

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει του φορολογικού νόμου που ισχύει ή/και που κατά βάση ισχύει την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού.

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους, και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση τον ισολογισμό. Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και παθητικού δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση (εάν δεν πρόκειται για επιχειρηματική συνένωση) λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που κατά την συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαδώς τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε τα στοιχεία ενεργητικού ή μέρος αυτών να μπορέσουν να ανακτηθούν.

2.13 Παροχές στο Προσωπικό

(i) Συνταξιοδοτικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία συμμετέχει σε προγράμματα συνταξιοδότησης καθορισμένων εισφορών σύμφωνα με τα οποία καταβάλλει σταθερές εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία. Η Εταιρεία δεν έχει άλλες υποχρεώσεις για πληρωμές συντάξεων πέραν των εισφορών που καταβάλλει.

Οι εισφορές της Εταιρείας στα προγράμματα συνταξιοδότησης καθορισμένων εισφορών, αναγνωρίζονται ως παροχές προς το προσωπικό κατά την περίοδο που αφορούν.

(ii) Αποζημιώσεις αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο, όταν οι υπάλληλοι παραμένουν στην υπηρεσία μέχρι τη συνήθη ηλικία συνταξιοδότησης, δικαιούνται εφάπαξ αποζημίωσης η οποία υπολογίζεται με βάση τα χρόνια υπηρεσίας τους και τις απολαβές τους κατά την ημερομηνία συνταξιοδότησης. Έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για την αναλογιστική αξία της εφάπαξ αποζημίωσης, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, το κόστος για αποζημιώσεις αποχώρησης αναγνωρίζεται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια των χρόνων υπηρεσίας των υπαλλήλων, σύμφωνα με αναλογιστικές αποτιμήσεις που πραγματοποιούνται κάθε χρόνο. Η υποχρέωση της αποζημίωσης αποχώρησης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών, χρησιμοποιώντας επιτόκια κρατικών ομολόγων, με όρους λήξης που προσεγγίζουν τους όρους της σχετικής υποχρέωσης. Αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τον υπολογισμό της αποζημίωσης αποχώρησης αναγνωρίζονται απευθείας στο λογαριασμό αποτελεσμάτων της χρήσης.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει ενισχύσει την πιο πάνω πρόβλεψη λαμβάνοντας υπόψη πιθανές αποχωρήσεις προσωπικού προ της κανονικής συνταξιοδότησης, βάσει των όρων προηγούμενων προγραμμάτων εθελουσίας εξόδου. Η Εταιρεία αναγνωρίζει αποζημιώσεις αποχώρησης, όταν έχει συγκεκριμένες δεσμεύσεις είτε βάσει λεπτομερούς επίσημου σχεδίου που ανακοινώνεται και δεν μπορεί να αποσυρθεί, είτε ως αποτέλεσμα αμοιβαίως συμφωνηθέντων όρων αποχώρησης. Οι καταβλητέες μετά την πάροδο των 12 μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού, προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

(iii) Παροχές για συμμετοχή στα κέρδη (βασισμένες στην απόδοση των υπαλλήλων)

Η Διοίκηση ανταμείβει με μετρητά (bonus) υπαλλήλους με υψηλή απόδοση. Η διανομή κερδών στους υπαλλήλους εγκρίνεται από τη Γενική Συνέλευση και αναγνωρίζεται ως έξοδο προσωπικού στη χρήση που εγκρίνεται από τους μετόχους της Εταιρείας.

2.14 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με κάποια από τις δεσμεύσεις που περιλαμβάνεται στην αντίστοιχη κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για τον διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.15 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από διαχείριση ακινήτων, παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών, εκτιμήσεων και μεσιτείας.

Τα έσοδα από διαχείριση ακινήτων και παροχή υπηρεσιών (εκτιμήσεις, μεσιτείες κλπ) αναγνωρίζονται σε μικτή βάση την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες. Στην περίπτωση εκείνη, όπου η Εταιρεία ενεργεί ως μεσάζων, η προμήθεια και όχι το μικτό έσοδο λογίζεται ως έσοδο.

2.16 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων κοινών μετοχών αναγνωρίζεται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας, όταν εγκριθεί από τους μετόχους της Εταιρείας.

2.17 Έξοδα από Τόκους

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης.

Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η οικονομική οντότητα θα υπολογίζει τις ταμιακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωσηση.

2.18 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό, μόνο όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν, και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει ο διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ρευστοποίηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να πραγματοποιηθούν ταυτόχρονα.

2.19 Συγκριτικά Στοιχεία

Όπου απαιτείται έχουν προσαρμοστεί τα συγκριτικά στοιχεία προκειμένου να συμφωνούν με την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων του τρέχοντος έτους.

3 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας, βασιζόμενη στις συμβουλές των Τμημάτων Διαχείρισης Διαθεσίμων και Διαχείρισης Κινδύνων της Μητρικής Εταιρείας, EFG Eurobank Ergasias A.E. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, τη χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών στοιχείων και την πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω της περιορισμένης αξίας των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη σε κίνδυνο τιμών, αφού τα Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση δεν θεωρούνται σημαντικά.

(iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια είναι περιορισμένη διότι προέρχεται από καταθέσεις όψεως.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και από παροχή υπηρεσιών προς τη μητρική της εταιρεία. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο με την μητρική Εταιρεία.

Οι απαιτήσεις από τρίτους πελάτες ανέρχονται σε € **256χιλ.** (2010: € 543χιλ.) στις οποίες οι προβλέψεις επισφάλειας αφορούν ποσό € **96χιλ.** (2010: € 142χιλ.) και δεν υπάρχουν άλλες ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει να διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκές ύψος δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων. Η Διοίκηση πιστεύει ότι η εταιρεία δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη σε κίνδυνο ρευστότητας, εφόσον αναμένει ότι η επιχείρηση θα συνεχίσει να επιφέρει σημαντικές εισροές και η Εταιρεία θα έχει τη δυνατότητα να εξασφαλίσει, εφόσον χρειάζεται, επιπλέον πιστωτικά όρια από τη μητρική εταιρεία της.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων:

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	2.094	1.624
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	858	909
	2.952	2.533

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Για την διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

3.3 Εύλογες αξίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαχθεί ή μια υποχρέωση να εξοφληθεί, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων μερών σε μια συναλλαγή καθαρά εμπορικής βάσης. Η τιμή αγοράς, όπου υπάρχει μια ενεργή αγορά (όπως ένα αναγνωρισμένο χρηματιστήριο), είναι η καλύτερη ένδειξη της εύλογης αξίας ενός χρηματοοικονομικού μέσου. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχουν ενδεικτικές τιμές αγοράς, η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων υπολογίζεται χρησιμοποιώντας την παρούσα αξία ή άλλες μεθόδους αποτίμησης όπου όλες οι σημαντικές μεταβλητές είναι παρατηρήσιμες στην αγορά.

Οι αξίες που προκύπτουν χρησιμοποιώντας αυτές τις μεθόδους, επηρεάζονται σημαντικά από τις παραδοχές σε σχέση με τα ποσά και τη χρονική στιγμή των μελλοντικών ταμειακών ροών και των συντελεστών προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκαν. Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων προσεγγίζουν τη λογιστική τους αξία για τους παρακάτω λόγους:

α. χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διακρατούμενα για εμπορικούς σκοπούς, παράγωγα και άλλες συναλλαγές που έγιναν για εμπορικούς σκοπούς, καθώς και έντοκα γραμμάτια, επενδυτικοί τίτλοι διαθέσιμοι προς πώληση και χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους μέσω του λογαριασμού αποτελεσμάτων αποτιμώνται σε εύλογη αξία με αναφορά στις χρηματιστηριακές τιμές, όπου αυτές είναι διαθέσιμες. Αν δεν υπάρχουν διαθέσιμες χρηματιστηριακές τιμές, τότε οι εύλογες αξίες υπολογίζονται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης.

β. όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία κατηγοριοποιούνται στο τέλος κάθε χρήσης σε ένα από τα τρία επίπεδα ιεραρχίας εύλογης αξίας ανάλογα με το αν η αποτίμησή τους βασίζεται σε παρατηρήσιμα ή μη παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Επίπεδο 1 - Χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για χρηματοοικονομικά στοιχεία με ίδια χαρακτηριστικά. Οι τιμές αυτές πρέπει να είναι άμεσα και σε τακτά χρονικά διαστήματα διαθέσιμες από κάποιο χρηματιστήριο ή ενεργό δείκτη/αγορά και να αντιπροσωπεύουν πραγματικές και συχνές συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση. Αυτό το επίπεδο περιλαμβάνει εισηγμένες μετοχές, χρεωστικούς τίτλους και διαπραγματεύσιμα παράγωγα.

Επίπεδο 2 - Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης που όλα τα σημαντικότερα δεδομένα προέρχονται από παρατηρήσιμες τιμές. Αυτό το επίπεδο περιλαμβάνει εξωχρηματιστηριακά παράγωγα και σύνθετα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων.

Επίπεδο 3 - Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης με σημαντικά δεδομένα προερχόμενα από μη παρατηρήσιμες τιμές.

Η Εταιρία δεν έχει σημαντική έκθεση σε διακυμάνσεις στην εύλογη αξία και η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού είναι ουσιαστικά ισοδύναμη με τις εύλογες τους αξίες, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά.

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιαστικές προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

Φόρος εισοδήματος : Απαιτούνται εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φόρου εισοδήματος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους, βάσει εκτιμήσεων κατά πόσο θα προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των θεμάτων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός. Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει την επίδραση της αναβαλλόμενης φορολογίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.

5 Ενσώματα Πάγια στοιχεία

	Οικόπεδα, κτίρια & βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	252	297	549
Προσθήκες	30	25	55
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	282	322	604
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	60	168	228
Αποσβέσεις χρήσης	23	46	69
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	83	214	297
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2010	199	108	307
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2011	282	322	604
Προσθήκες	84	19	103
Διαγραφές	(34)	(35)	(69)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	332	306	638
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2011	83	214	297
Διαγραφές	(5)	(27)	(32)
Αποσβέσεις χρήσης	23	41	64
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	101	228	329
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2011	231	78	309

Η Διοίκηση της Εταιρείας κρίνει ότι η αναπόσβεστη αξία των ενσώματων παγίων προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

6 Άυλα Πάγια στοιχεία

	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (Συμβάσεις με πελάτες)	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	361	5.587	5.948
Προσθήκες	58	-	58
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	419	5.587	6.006
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	216	569	785
Αποσβέσεις χρήσης	60	112	172
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	276	681	957
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2010	143	4.906	5.049
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2011	419	5.587	6.006
Προσθήκες	37	-	37
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	456	5.587	6.043
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2011	276	681	957
Αποσβέσεις χρήσης	60	112	172
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	336	793	1.129
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2011	120	4.794	4.914

Τα λοιπά ασώματα στοιχεία αφορούν σε συμβάσεις παροχής υπηρεσιών σχετικές με ακίνητα που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία κατά την αγορά των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας από την Eurobank Properties Α.Ε.Α.Π., την 1 Δεκεμβρίου 2004. Οι συμβάσεις με πελάτες αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους (πενήντα χρόνια).

Η Διοίκηση της Εταιρείας κρίνει ότι η αναπόσβεστη αξία των ασώματων παγίων προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

7 Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση περιλαμβάνουν:

	31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
<u>Μη εισηγμένα αξιόγραφα:</u>		
Μετοχές εταιρειών εγκαταστημένων στην Ελλάδα:		
PROPINDEX AE	18	18

8 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Εμπορικές απαιτήσεις	160	324
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	2.229	2.272
Απαιτήσεις διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	581	378
Λοιπές απαιτήσεις	194	158
	3.164	3.132

Όλες οι απαιτήσεις της εταιρείας έχουν λήξη εντός ενός έτους από την ημερομηνία σύνταξης του Ισολογισμού. Η διοίκηση της εταιρείας θεωρεί ότι η αναγραφόμενη αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Η Εταιρεία εμφάνιζε αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο προερχόμενο από ένα σημαντικό πελάτη (Όμιλος Eurobank EFG), όπου του αναλογεί περισσότερο από 10% του εισοδήματος. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές.

9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Ταμείο	1	1
Καταθέσεις όψεως διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	162	176
Καταθέσεις όψεως	115	239
Καταθέσεις προθεσμίας	17.133	7.545
	17.411	7.961

Τα τραπεζικά υπόλοιπα διατηρούνται σε λογαριασμούς στην μητρική Εταιρεία EFG Eurobank Ergasias A.E..

10 Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών (χιλ)	Κοινές μετοχές (αξία)	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου και 31 Δεκεμβρίου 2010	20	587	587
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011	20	587	587

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 20 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2010 – 20.000) με ονομαστική αξία €29,35 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

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

11 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό βάσει φορολογικών νόμων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2010	196	146	342
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010	196	146	342
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011	196	146	342

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο Περί Ανωνύμων Εταιρειών 2190/1920 να μεταφέρει το 5% των ετήσιων καθαρών κερδών σε τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου τα συσσωρευμένα αποθεματικά να ισούνται με το 1/3 του ονομαστικού (κοινού) μετοχικού κεφαλαίου. Αυτό το αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της εταιρείας εξαιρουμένης της περίπτωσης ρευστοποίησης.

Η Εταιρεία έχει δημιουργήσει αφορολόγητα αποθεματικά, σύμφωνα με διάφορους Ελληνικούς φορολογικούς νόμους με την πάροδο των χρόνων με σκοπό να επιτύχει φορολογικές ελαφρύνσεις, είτε α) αναβάλλοντας την τακτοποίηση των φορολογικών της υποχρεώσεων μέχρις ότου αυτά τα αποθεματικά διανεμηθούν στους μετόχους της εταιρείας, είτε β) απαλείφοντας αποτελεσματικά κάθε μελλοντική πληρωμή φόρου εισοδήματος χρησιμοποιώντας αυτά τα αποθεματικά για να εκδώσει δωρεάν μετοχές στους μετόχους της εταιρείας.

Στην περίπτωση που αυτά τα αποθεματικά θα διανεμόνταν στους μετόχους της εταιρείας ως μερίσματα, τα διανεμητέα κέρδη θα φορολογούνταν με τους συντελεστές που είναι σε ισχύ κατά τη διανομή των αποθεματικών. Δεν έχει αναγνωρισθεί καμία πρόβλεψη για ενδεχόμενες υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος στο ενδεχόμενο μιας μελλοντικής διανομής τέτοιου είδους αποθεματικών στους μετόχους της εταιρείας, αφού τέτοιου είδους υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ταυτόχρονα με την υποχρέωση μερίσματος που σχετίζεται με τέτοιες διανομές.

12 Αναβαλλόμενη Φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να γίνει συμψηφισμός και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις αφορούν την ίδια φορολογική αρχή. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις έχουν συμψηφιστεί καθώς σχετίζονται με τη ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μετά από 12 μήνες	205	178
	205	178
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να πληρωθούν μετά από 12 μήνες	(1.174)	(1.258)
	(1.174)	(1.258)
Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(969)	(1.080)

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως εξής:

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Αρχή περιόδου	(1.080)	(1.102)
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	111	22
Τέλος περιόδου	(969)	(1.080)

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις κατά τη διάρκεια των εξεταζόμενων χρήσεων, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής, είναι οι ακόλουθες:

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

	Επιταχυνόμενες φορολογικές αποσβέσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2010	1.257	1.257
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	1	1
31 Δεκεμβρίου 2010	1.258	1.258
Χρέωση (Πιστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	(84)	1
31 Δεκεμβρίου 2011	1.174	1.259

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2010	155	155
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	23	23
31 Δεκεμβρίου 2010	178	178
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	27	27
31 Δεκεμβρίου 2011	205	205

13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Προμηθευτές	655	354
Προμηθευτές διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	740	555
Λοιπές υποχρεώσεις	501	505
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	198	210
	2.094	1.624

Η Διοίκηση της Εταιρείας κρίνει ότι η λογιστική αξία των προμηθευτών προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

14 Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

	31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 1η Ιανουαρίου	59	60
Κόστος (έσοδο) για τη χρήση	(10)	(1)
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 31η Δεκεμβρίου	49	59

Για τον σχηματισμό της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές : (α) επιτόκιο προεξόφλησης: 5.5% (β) μελλοντικές αυξήσεις μισθών: 2.0% και (γ) πληθωρισμός: 2.0%.

15 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Έσοδα από εκτιμήσεις	19.455	12.984
Έσοδα από διαχείριση τεχνικών έργων & ελέγχων	1.255	1.514
Έσοδα από μεσιτεία	168	741
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	270	306
Έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες	112	517
	21.260	16.062

16 Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Έξοδα εκτιμητών	5.358	2.999
Έξοδα σχετικά με διαχείριση έργων	703	477
Έξοδα μεσιτών	238	377
Έξοδα δημοσιεύσεων (μεσιτεία)	58	88
Λοιπά έξοδα	47	94
Σύνολο εξόδων σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	6.404	4.035

17 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Μισθοί και ημερομίσθια	2.166	2.327
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	589	613
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	158	165
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(10)	(1)
Σύνολο αμοιβών και εξόδων προσωπικού	2.903	3.104

18 Λοιπά Έξοδα

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Ενοίκια	276	309
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	347	422
Διάφορες προβλέψεις	78	187
Διάφορα έξοδα	223	212
Σύνολο λοιπών εξόδων	924	1.130

19 Αποσβέσεις

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημείωση 5)	(65)	(69)
Αποσβέσεις άυλων παγίων στοιχείων (Σημείωση 6)	(171)	(172)
Σύνολο αποσβέσεων	(236)	(241)

20 Χρηματοοικονομικά Έσοδα

Χρηματοοικονομικά Έσοδα	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Έσοδα από τόκους	422	129
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	422	129

21 Φόρος Εισοδήματος

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Τρέχων φόρος	(2.309)	(1.924)
Έκτακτη εισφορά	-	(58)
Διάφορες προβλέψεις	-	(75)
Έκπτωση φόρου από εφάπαξ καταβολή	34	37
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 12)	111	22
Σύνολο	(2.164)	(1.998)

Ο φόρος εισοδήματος της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας το φορολογικό συντελεστή που εφαρμόζεται στα κέρδη της εταιρείας ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Φορολογητέο κέρδος προ φόρων	11.215	7.681
Φόρος εισοδήματος με φορολογικό συντελεστή 20% (2010: 24%)	(2.243)	(1.843)
Φορολογική επίδραση των εξόδων που δε φορολογούνται	79	(22)
Διάφορες προβλέψεις	-	(75)
Έκτακτη εισφορά	-	(58)
Συνολικός Φόρος	(2.164)	(1.998)

Ο ελληνικός συντελεστής φορολογίας για το 2011 είναι 20% (2010: 24%).

22 Μερίσματα

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει την μή διανομή μερίσματος στην Ετήσια Γενική Συνέλευση, όπως και την προηγούμενη χρήση.

23 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει προβεί σε περαίωση των ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων 2007-2009. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη φορολογικά χρήση του 2010. Ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση του 2011 έχει διενεργηθεί από τους Νομίμους Ελεγκτες της Εταιρείας σύμφωνα με το Νόμο 3943/2011 και τη σχετική Υπουργική απόφαση.

24 Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις

Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – όπου η Εταιρεία είναι ο μισθωτής. Η Εταιρεία μισθώνει γραφεία και οχήματα με μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι μισθώσεις έχουν διάφορους όρους και δικαιώματα ανανέωσης.

Τα μελλοντικά πληρωτέα μισθώματα σύμφωνα με τις μισθώσεις έχουν ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Εντός ενός έτους	389	385
Από ένα μέχρι πέντε έτη	1.168	1.379
Μετά από πέντε έτη	680	405
	2.237	2.169

25 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την EFG Eurobank Ergasias (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η ανώτατη μητρική εταιρεία είναι η Private Financial Holdings Limited η οποία ανήκει και ελέγχεται έμμεσα από την οικογένεια Λάτση.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη και γίνονται με καθαρά εμπορικούς όρους:

α) Έσοδα

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Έσοδα από παρασχεθείσες υπηρεσίες		
Μητρική	19.664	13.410
Θυγατρικές της μητρικής	1.060	1.338
Σύνολο	20.724	14.748

β) Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	2011	2010
Μητρική	1.012	1.048
Θυγατρικές της μητρικής	271	240
Σύνολο	1.283	1.288

γ) Χρηματοοικονομικά έσοδα

	2011	2010
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Τραπεζικές καταθέσεις		
Μητρική	422	129

δ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης

	2011	2010
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	502	605

στ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31 Δεκεμβρίου	
	2011	2010
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 8)		
Μητρική	1.670	1.527
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	559	745
Σύνολο	2.229	2.272
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 13)		
Μητρική	175	191
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	23	19
Σύνολο	198	210
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημείωση 9)		
Μητρική	17.410	7.960
Σύνολο	17.410	7.960

ζ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

26 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Δεν υπήρχαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού.