



Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.

Οικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012

Σινιόσογλου 6, 142 34 Νέα Ιωνία
www.eurobankpropertyservices.gr
Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 2296701000

Περιεχόμενα	Σελ.
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	3
Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου.....	5
Ισολογισμός.....	9
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος.....	10
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.....	11
Κατάσταση ταμειακών ροών.....	12
 Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	
1. Γενικές πληροφορίες.....	13
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών.....	13
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου.....	22
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	24
5. Ενσώματα Πάγια στοιχεία.....	25
6. Άυλα Πάγια στοιχεία.....	26
7. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση.....	26
8. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις.....	27
9. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	27
10. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	27
11. Λοιπά Αποθεματικά.....	28
12. Αναβαλλόμενη Φορολογία.....	28
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	30
14. Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	30
15. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	30
16. Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες.....	30
17. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού.....	31
18. Λοιπά Έξοδα.....	31
19. Αποσβέσεις.....	31
20. Χρηματοοικονομικά Έσοδα.....	31
21. Φόρος Εισοδήματος.....	32
22. Μερίσματα.....	32
23. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	32
24. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις.....	33
25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	33
26. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού.....	36



Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε., που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2012, 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 Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2012 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

Εφιστούμε 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 επάρκειας του Ομίλου, καθώς και στις πρόσφατες αλλαγές στις απαιτήσεις κεφαλαιακής επάρκειας του Ελληνικού κανονιστικού πλαισίου και στις υφιστάμενες αβεβαιότητες οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας έως την ολοκλήρωση της διαδικασίας ανακεφαλαιοποίησης του Ομίλου και αποκατάστασης της κεφαλαιακής επάρκειας. 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.



ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 17 Μαΐου 2013

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Έλενα Θεμιστοκλέους
ΑΜ ΣΟΕΛ 38901



**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.
ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1/1-31/12/2012**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η εικοστή έβδομη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2012 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2012.

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 2012. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση την 16^η Μαΐου 2013.

Σας παραθέτουμε στη συνέχεια τα στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση 2012.

Λειτουργικά κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας ανήλθαν σε € 1.628χιλ. έναντι € 10.793χιλ. το 2011 σημειώνοντας μείωση 85%. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην μείωση των εσόδων από εκτιμήσεις.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών: Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2012 πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών € 12.511χιλ. έναντι € 21.260χιλ. το 2011 σημειώνοντας μείωση 41%. Η μείωση των εσόδων οφείλεται κυρίως στην μείωση των εσόδων από εκτιμήσεις.

Λοιπά λειτουργικά έξοδα: Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2012 πραγματοποίησε έξοδα σχετικά με τις παρασχεθείσες υπηρεσίες € 7.040χιλ. έναντι € 6.404χιλ. το 2011 σημειώνοντας αύξηση 10%. Τα λοιπά έξοδα ανήλθαν σε € 3.843χιλ. έναντι € 4.063χιλ. το 2011 σημειώνοντας μείωση -5%. 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 2012 ανήλθαν σε € 358χιλ. έναντι € 422χιλ. της προηγούμενης χρήσης σημειώνοντας μείωση 15%.

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31/12/2012 ανερχόταν σε 53 άτομα (2011: 55).

Προοπτικές

Στρατηγική της Εταιρείας είναι η διατήρηση της κυρίαρχης θέσης που κατέχει σήμερα στον τομέα της παροχής ενός πλήρους φάσματος ποιοτικών υπηρεσιών real estate. Η Διοίκηση της Εταιρείας προβλέπει στην περαιτέρω βελτίωση της ποιότητας των υπηρεσιών της τόσο στην Τράπεζα Eurobank Ergasias αλλά και σε τρίτους, και υπόσχεται ότι θα πράξει το καλύτερο δυνατό για την επίτευξη αυτού του σκοπού.

Επίπτωση της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα

Η Ελλάδα συμφώνησε ένα νέο πρόγραμμα χρηματοδότησης και αναδιάρθρωσης από κοινού με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) και τις χώρες μέλη της Ευρωζώνης κατά την συνάντηση του Eurogroup την 21 Φεβρουαρίου 2012. Το πρόγραμμα στήριξης αποσκοπούσε στην μείωση του λόγου δημοσίου χρέους προς ΑΕΠ σε ποσοστό κάτω του 120% έως το 2020.



Το νέο πρόγραμμα χρηματοδότησης και μεταρρυθμίσεων βελτίωσε την χρηματοοικονομική θέση και προοπτική της χώρας, μέσω της μείωσης του δημοσίου χρέους και του κόστους εξυπηρέτησής του από το 2012 και εντεύθεν.

Σε συνέχεια αυτών των εξελίξεων, και μετά την εφαρμογή/νομοθέτηση μιας μακράς λίστας διαθρωπτικών αλλαγών και μέτρων δημοσιονομικής λιτότητας για τα έτη 2013-16 από την Ελληνική Κυβέρνηση, το Eurogroup προχώρησε την 26 Νοεμβρίου 2012 σε συμφωνία για ένα σύνολο μέτρων με σκοπό την μείωση του λόγου δημοσίου χρέους προς ΑΕΠ σε ποσοστό 124% έως το 2020 και 110% το 2022. Αυτοί οι στόχοι της μείωσης του δημοσίου χρέους είναι σε αρμονία με την απαίτηση του Διεθνούς Χρηματοοικονομικού Ταμείου (ΔΝΤ) για βιωσιμότητα του δημοσίου χρέους.

Θέση του Ομίλου Eurobank

Ομόλογα Ελληνικού Δημοσίου που ανταλλάχθηκαν στο πλαίσιο του PSI+ το 2012

Την 21 Φεβρουαρίου 2012, οι υπουργοί οικονομικών της Ευρωζώνης συμφώνησαν στο πρόγραμμα διάσωσης για την Ελλάδα, το οποίο περιελάμβανε την παροχή χρηματοοικονομικής βοήθειας από το δημόσιο τομέα (official sector) και την εθελοντική ανταλλαγή χρεωστικών τίτλων που κατείχαν οι ιδιώτες επενδυτές (private sector) με απομείωση της ονομαστικής τους αξίας κατά 53,5%.

Έπειτα από απόφαση των υπουργών οικονομικών της Ευρωζώνης την 27 Νοεμβρίου 2012 και στα πλαίσια των μέτρων για τη μείωση του δημοσίου χρέους, το Ελληνικό Δημόσιο πρότεινε, μέσω σχετικής ανακοίνωσης του την 3 Δεκεμβρίου 2012, στους κατόχους νέων Ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου (ΟΕΔ) που πληρούσαν τα κριτήρια να υποβάλουν προσφορές για την ανταλλαγή των νέων ΟΕΔ με ομόλογα εξάμηνης διάρκειας και μηδενικού επιτοκίου, έκδοσης του Ευρωπαϊκού Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (Ευρωπαϊκό ΤΧΣ). Στα πλαίσια της συμμετοχής στο πρόγραμμα επαναγοράς χρέους του Ελληνικού Δημοσίου, ο Όμιλος Eurobank υπέβαλε για ανταλλαγή το 100% των νέων ΟΕΔ που κατείχε συνολικής ονομαστικής αξίας € 2,3 δις.

Πλαίσιο και διαδικασία ανακεφαλαιοποίησης

Λόγω της σημαντικής επίπτωσης από το πρόγραμμα ανταλλαγής Ελληνικών ομολόγων (PSI+), την 21 Φεβρουαρίου 2012, οι υπουργοί οικονομικών της Ευρωζώνης αποφάσισαν τη διάθεση € 50 δις από το δεύτερο πρόγραμμα στήριξης της Ελλάδας για την ανακεφαλαιοποίηση του Ελληνικού τραπεζικού συστήματος. Τα κεφάλαια έχουν διατεθεί στο Ελληνικό Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΕΤΧΣ), ο σκοπός του οποίου έχει διευρυνθεί και ενισχυθεί. Από τα ανωτέρω κεφάλαια, € 23 δις καταβλήθηκαν στην Ελλάδα το δεύτερο τρίμηνο του 2012, € 16 δις το Δεκέμβριο 2012, ενώ τα υπόλοιπα € 11 δις αναμένεται να καταβληθούν εντός των επόμενων μηνών.

Μετά την αξιολόγηση του επιχειρηματικού σχεδίου και των κεφαλαιακών αναγκών της Eurobank, τη 19 Απριλίου 2012 η Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ) κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η Eurobank είναι βιώσιμη και την 8 Νοεμβρίου 2012 την ενημέρωσε ότι τα βασικά κεφάλαια (Tier I) πρέπει να αυξηθούν κατά € 5.839 εκατ. Η Τράπεζα, το ΕΤΧΣ και το Ευρωπαϊκό ΤΧΣ, υπέγραψαν την 28 Μαΐου 2012 και την 21 Δεκεμβρίου 2012 μια τριμερή συμφωνία προεγγραφής για την προκαταβολή της εισφοράς του ΕΤΧΣ έναντι της συμμετοχής του στη μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας με ομόλογα έκδοσης του Ευρωπαϊκού ΤΧΣ ονομαστικής αξίας € 3.970 εκατ. και € 1.341 εκατ. (σύνολο € 5.311 εκατ.). Επιπλέον, το ΕΤΧΣ παρείχε στην Τράπεζα μία επιστολή δέσμευσης για επιπρόσθετη κεφαλαιακή ενίσχυση αξίας € 528 εκατ. έως του συνολικού ποσού των κεφαλαιακών αναγκών αξίας € 5.839 εκατ. Λαμβάνοντας υπόψη το συνολικό ποσό της ανακεφαλαιοποίησης € 5.839 εκατ., την 31 Δεκεμβρίου 2012 τα βασικά κεφάλαια του Ομίλου αυξάνονται σε € 4,4 δις, τα βασικά κύρια κεφάλαια (Core Tier I Capital) σε € 4,1 δις, ο δείκτης κεφαλαιακής επάρκειας σε 11,6% και ο δείκτης βασικών κυρίων κεφαλαίων (Core Tier I) σε 10,8%. Οι ανωτέρω δείκτες θα επηρεαστούν αρνητικά με βάση τα στοιχεία της 31 Μαρτίου 2013 εξαιτίας πρόσφατων αλλαγών στις απαιτήσεις κεφαλαιακής επάρκειας του Ελληνικού κανονιστικού πλαισίου. Η επίδραση αυτή αναμένεται να μετριαστεί μέσω κεφαλαιακών



κινήσεων οι οποίες κατά την τρέχουσα περίοδο βρίσκονται σε στάδιο σχεδιασμού και αξιολόγησης από την Τράπεζα.

Προαιρετική δημόσια πρόταση της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε.

Την 5 Οκτωβρίου 2012, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (ΕΤΕ) ανακοίνωσε την υποβολή προαιρετικής δημόσιας πρότασης για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Eurobank, προσφέροντας ως αντάλλαγμα 58 νέες μετοχές της ΕΤΕ για κάθε 100 μετοχές της Eurobank που θα προσφερθούν. Η ΕΤΕ δήλωσε επίσης ότι, μέτοχοι της Eurobank που εκπροσωπούν το 43,6% του μετοχικού κεφαλαίου των κοινών μετοχών, έχουν δεσμευθεί να προσφέρουν τις μετοχές τους στη δημόσια πρόταση.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Eurobank, λαμβάνοντας υπόψη τις εκθέσεις των συμβούλων του, αξιολόγησε τα πλεονεκτήματα της επιχειρηματικής ενοποίησης με γνώμονα το συμφέρον όλων των ενδιαφερομένων, συμπεριλαμβανομένων των εργαζομένων, των πελατών, των μετόχων και της ελληνικής οικονομίας, καθώς και τους όρους και προϋποθέσεις της πρότασης ανταλλαγής και διατύπωσε, την 11 Ιανουαρίου 2013, αιτιολογημένη γνώμη επ' αυτής όπως ορίζει ο Νόμος 3461/2006.

Όλες οι απαραίτητες εγκρίσεις ή/και συναινέσεις από την Τράπεζα της Ελλάδας, την Ελληνική Επιτροπή Ανταγωνισμού, το Ελληνικό Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας και τη Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής ελήφθησαν στις 14 Φεβρουαρίου 2013. Η περίοδος αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης, κατά τη διάρκεια της οποίας προσφέρθηκαν 466.397.790 μετοχές, έληξε στις 15 Φεβρουαρίου 2013, με αποτέλεσμα η ΕΤΕ να κατέχει το 84,38% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της Eurobank.

Όπως αναφέρεται στο πληροφοριακό δελτίο, μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης ακολουθεί η συγχώνευση των δύο τραπεζών. Σε συνέχεια αυτού, τη 19 Μαρτίου 2013, τα διοικητικά συμβούλια της Eurobank και της ΕΤΕ αποφάσισαν την έναρξη της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση της Eurobank από την ΕΤΕ και όρισαν την 31 Δεκεμβρίου 2012 ως ημερομηνία μετασχηματισμού.

Την 8 Απριλίου 2013, η Eurobank ανακοίνωσε ότι με απόφαση των αρμοδίων θεσμικών αρχών και με σύμφωνη γνώμη των δύο τραπεζών, η Εθνική Τράπεζα και η Eurobank θα ανακεφαλαιοποιηθούν πλήρως και ανεξάρτητα η μία από την άλλη, γεγονός που συνεπάγεται την αναστολή των διαδικασιών συγχώνευσής τους.

Η διαδικασία ανακεφαλαιοποίησης των τεσσάρων συστημικών τραπεζών, όπως ανακοίνωσε η Τράπεζα της Ελλάδος, θα ολοκληρωθεί πριν από το τέλος Απριλίου. Οι τελικές αποφάσεις για την πορεία της συγχώνευσης των δύο Τραπεζών θα ληφθούν από τον κοινό μέτοχο, που θα είναι το ΤΧΣ.

Την 10 Απριλίου 2013, το Διοικητικό Συμβούλιο της Eurobank αποφάσισε να συγκαλέσει Γενική Συνέλευση την 30 Απριλίου 2013 με θέμα την κεφαλαιακή ενίσχυση της Τράπεζας κατά €5,8 δισ.

Στα πλαίσια της κείμενης νομοθεσίας, μέρος της κεφαλαιακής ενίσχυσης δύναται να υλοποιηθεί με την έκδοση CoCos μειώνοντας ισόποσα το ποσό της αύξησης με κοινές μετοχές. Δικαίωμα συμμετοχής στην αύξηση με κοινές μετοχές θα έχουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Τράπεζας καθώς και άλλοι ιδιώτες επενδυτές, ενώ το ποσό κεφαλαιακής ενίσχυσης είναι ήδη εγγυημένο από το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας και €5,3 δισ από τα €5,8 δισ έχει ήδη προκαταβληθεί στην Τράπεζα.

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

1. τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των κοινών μετοχών της, μέσω συνένωσής τους με αναλογία δέκα (10) παλαιές κοινές



- μετοχές σε μία (1) νέα κοινή μετοχή (reverse split), και μείωση της ονομαστικής αξίας της νέας (προερχόμενης από το reverse split) κοινής μετοχής της σε 0,30 ευρώ
2. την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας σύμφωνα με το ν. 3864/2010 και την υπ' αρ. 38/2012 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου, για την άντληση συνολικά 5.839 εκατ. ευρώ, με την έκδοση 3.789.317.357 νέων κοινών μετοχών, με ανάληψη του συνόλου αυτών από το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας, έναντι εισφοράς ίσης αξίας ομολόγων κυριότητας του ίδιου και εκδόσεως του Ευρωπαϊκού Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας.

Κίνδυνοι

Η Εταιρεία, λόγω των δραστηριοτήτων της εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως αναφέρονται στην σημείωση 3 των Οικονομικών Καταστάσεων. Πολιτική της Εταιρείας είναι η ελαχιστοποίηση των κινδύνων αυτών προκειμένου να μείνει ανεπηρέαστη η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

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

Νέα Ιωνία, 16 Μαΐου 2013

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ισολογισμός

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου	
		2012	2011
		€'000	€'000
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	5	253	309
Άυλα πάγια στοιχεία	6	4.766	4.914
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	7	18	18
		5.037	5.241
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	5.291	3.164
Φόρος Εισοδήματος		1.293	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	15.114	17.411
		21.698	20.575
Σύνολο Ενεργητικού		26.735	25.816
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	587	587
Λοιπά αποθεματικά	11	342	342
Κέρδη εις νέο		22.539	20.917
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		23.468	21.846
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από τη υπηρεσία	14	29	49
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	928	969
		957	1.018
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	2.310	2.094
Φόρος εισοδήματος		-	858
		2.310	2.952
Σύνολο υποχρεώσεων		3.267	3.970
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		26.735	25.816

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

	Σημειώσεις	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2012 €'000	2011 €'000
Έσοδα από λειτουργικές δραστηριότητες			
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	15	12.511	21.260
Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	16	(7.040)	(6.404)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα			
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	(2.672)	(2.903)
Λοιπά έξοδα	18	(949)	(924)
Αποσβέσεις	19	(222)	(236)
Λειτουργικά κέρδη		1.628	10.793
Έσοδα από τόκους		358	422
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	358	422
Κέρδη προ φόρων		1.986	11.215
Φόρος Εισοδήματος	21	(364)	(2.164)
Καθαρά κέρδη χρήσης		1.622	9.051
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-
Κέρδη που αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια		1.622	9.051

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 16 Μαΐου 2013 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

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	(Ζημιές) / Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Σημ.	€'000	€'000	€'000	€'000
Υπόλοιπο 1/1/2011	587	342	11.866	12.795
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	9.051	9.051
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	-	-
	587	342	20.917	21.846
Υπόλοιπο 31/12/2011	587	342	20.917	21.846
Υπόλοιπο 1/1/2012	587	342	20.917	21.846
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	1.622	1.622
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	-	-
	587	342	22.539	23.468
Υπόλοιπο 31/12/2012	587	342	22.539	23.468

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημ.	Χρήση που έληξε	
		31 Δεκεμβρίου	
		2012	2011
		€'000	€'000
Κέρδη προ φόρων		1.986	11.215
<i>Προσαρμογές για:</i>			
Έσοδα από τόκους	20	(358)	(422)
Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων στοιχείων	19	222	236
Διαγραφές παγίων	5	-	37
Λοιπά έσοδα		(126)	-
Προβλέψεις	18	50	78
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης		1.774	11.145
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(2.127)	(110)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		215	460
<i>Μείον:</i>			
Κατεβλημένοι φόροι		(2.516)	(2.326)
Καθαρές ταμειακές ροές/(εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		(2.654)	9.168
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων πάγιων στοιχείων	5	(1)	(103)
Αγορές άυλων πάγιων στοιχείων	6	(16)	(37)
Τόκοι εισπραχθέντες		374	422
Καθαρές ταμειακές ροές από/(σε) επενδυτικές δραστηριότητες (β)		357	282
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Δάνεια		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από/(σε) χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		-	-
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης (α) + (β) + (γ)		(2.297)	9.450
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	9	17.411	7.961
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	9	15.114	17.411

1 Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. (“η Εταιρεία”) είναι εταιρεία παροχής υπηρεσιών σχετικές με ακίνητα (εκτιμήσεις, μεσιτεία, διαχείριση ακινήτων τρίτων) στον Όμιλο Eurobank 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 31/12/2012 ανερχόταν σε 53 άτομα (31/12/2011: 55 άτομα).

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 16 Μαΐου 2013.

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 Διεργασίες της Επιτροπής Διεργασιών 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 2012 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 πρόγραμμα εθελοντικής συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα (PSI) και αντιμετωπίζει θέμα κεφαλαιακής επάρκειας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη την εν εξελίξει ανακεφαλαιοποίηση του Ομίλου μέσω του Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας αλλά και τις λοιπές ενέργειες για την αποκατάσταση της κεφαλαιακής επάρκειας του Ομίλου οι οποίες βρίσκονται σε στάδιο σχεδιασμού και αξιολόγησης και οι οποίες περιγράφονται παρακάτω, όπως επίσης και στη Σημείωση 49 του Ομίλου, εκτιμά ότι ο Όμιλος και κατά συνέπεια η Εταιρεία θα μπορέσουν να συνεχίσουν απρόσκοπτα τις δραστηριότητες τους.

Επίπτωση της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα

Η Ελλάδα συμφώνησε ένα νέο πρόγραμμα χρηματοδότησης και αναδιάρθρωσης από κοινού με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) και τις χώρες μέλη της Ευρωζώνης κατά την συνάντηση του Eurogroup την 21 Φεβρουαρίου 2012. Το πρόγραμμα στήριξης αποσκοπούσε στην μείωση του λόγου δημοσίου χρέους προς ΑΕΠ σε ποσοστό κάτω του 120% έως το 2020.

Το νέο πρόγραμμα χρηματοδότησης και μεταρρυθμίσεων βελτίωσε την χρηματοοικονομική θέση και προοπτική της χώρας, μέσω της μείωσης του δημοσίου χρέους και του κόστους εξυπηρέτησής του από το 2012 και εντεύθεν.

Σε συνέχεια αυτών των εξελίξεων, και μετά την εφαρμογή/νομοθέτηση μιας μακράς λίστας διαρθρωτικών αλλαγών και μέτρων δημοσιονομικής λιτότητας για τα έτη 2013-16 από την Ελληνική Κυβέρνηση, το Eurogroup προχώρησε την 26 Νοεμβρίου 2012 σε συμφωνία για ένα σύνολο μέτρων με σκοπό την μείωση του λόγου δημοσίου χρέους προς ΑΕΠ σε ποσοστό 124% έως το 2020 και 110% το 2022. Αυτοί οι στόχοι της μείωσης του δημοσίου χρέους είναι σε αρμονία με την απαίτηση του Διεθνούς Χρηματοοικονομικού Ταμείου (ΔΝΤ) για βιωσιμότητα του δημοσίου χρέους.

Θέση του Ομίλου Eurobank

Ομόλογα Ελληνικού Δημοσίου που ανταλλάχθηκαν στο πλαίσιο του PSI+ το 2012

Την 21 Φεβρουαρίου 2012, οι υπουργοί οικονομικών της Ευρωζώνης συμφώνησαν στο πρόγραμμα διάσωσης για την Ελλάδα, το οποίο περιελάμβανε την παροχή χρηματοοικονομικής βοήθειας από το δημόσιο τομέα (official sector) και την εθελοντική ανταλλαγή χρεωστικών τίτλων που κατείχαν οι ιδιώτες επενδυτές (private sector) με απομείωση της ονομαστικής τους αξίας κατά 53,5%.

Έπειτα από απόφαση των υπουργών οικονομικών της Ευρωζώνης την 27 Νοεμβρίου 2012 και στα πλαίσια των μέτρων για τη μείωση του δημοσίου χρέους, το Ελληνικό Δημόσιο πρότεινε, μέσω σχετικής ανακοίνωσης του την 3 Δεκεμβρίου 2012, στους κατόχους νέων Ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου (ΟΕΔ) που πληρούσαν τα κριτήρια να υποβάλουν προσφορές για την ανταλλαγή των νέων ΟΕΔ με ομόλογα εξάμηνης διάρκειας και μηδενικού επιτοκίου, έκδοσης του Ευρωπαϊκού Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (Ευρωπαϊκό ΤΧΣ). Στα πλαίσια της συμμετοχής στο πρόγραμμα επαναγοράς χρέους του Ελληνικού Δημοσίου, ο Όμιλος Eurobank υπέβαλε για ανταλλαγή το 100% των νέων ΟΕΔ που κατείχε συνολικής ονομαστικής αξίας € 2,3 δις.

Πλαίσιο και διαδικασία ανακεφαλαιοποίησης

Λόγω της σημαντικής επίπτωσης από το πρόγραμμα ανταλλαγής Ελληνικών ομολόγων (PSI+), την 21 Φεβρουαρίου 2012, οι υπουργοί οικονομικών της Ευρωζώνης αποφάσισαν τη διάθεση € 50 δις από το δεύτερο πρόγραμμα στήριξης της Ελλάδας για την ανακεφαλαιοποίηση του Ελληνικού τραπεζικού συστήματος. Τα κεφάλαια έχουν διατεθεί στο Ελληνικό Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΕΤΧΣ), ο σκοπός του οποίου έχει διευρυνθεί και ενισχυθεί. Από τα ανωτέρω κεφάλαια, € 23 δις καταβλήθηκαν στην Ελλάδα το δεύτερο τρίμηνο του 2012, € 16 δις το Δεκέμβριο 2012, ενώ τα υπόλοιπα € 11 δις αναμένεται να καταβληθούν εντός των επόμενων μηνών.

Μετά την αξιολόγηση του επιχειρηματικού σχεδίου και των κεφαλαιακών αναγκών της Eurobank, τη 19 Απριλίου 2012 η Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ) κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η Eurobank είναι βιώσιμη και την 8 Νοεμβρίου 2012 την ενημέρωσε ότι τα βασικά κεφάλαια (Tier I) πρέπει να αυξηθούν κατά € 5.839 εκατ. Η Τράπεζα, το ΕΤΧΣ και το Ευρωπαϊκό ΤΧΣ, υπέγραψαν την 28 Μαΐου 2012 και την 21 Δεκεμβρίου 2012 μια τριμερή συμφωνία προεγγραφής για την προκαταβολή της εισφοράς του ΕΤΧΣ έναντι της συμμετοχής του στη μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας με ομόλογα έκδοσης του Ευρωπαϊκού ΤΧΣ ονομαστικής αξίας € 3.970 εκατ. και € 1.341 εκατ. (σύνολο € 5.311 εκατ.). Επιπλέον, το ΕΤΧΣ παρείχε στην Τράπεζα μία επιστολή δέσμευσης για επιπρόσθετη

κεφαλαιακή ενίσχυση αξίας € 528 εκατ. έως του συνολικού ποσού των κεφαλαιακών αναγκών αξίας € 5.839 εκατ. Λαμβάνοντας υπόψη το συνολικό ποσό της ανακεφαλαιοποίησης € 5.839 εκατ., την 31 Δεκεμβρίου 2012 τα βασικά κεφάλαια του Ομίλου αυξάνονται σε € 4,4 δις, τα βασικά κύρια κεφάλαια (Core Tier I Capital) σε € 4,1 δις, ο δείκτης κεφαλαιακής επάρκειας σε 11,6% και ο δείκτης βασικών κυρίων κεφαλαίων (Core Tier I) σε 10,8%. Οι ανωτέρω δείκτες θα επηρεαστούν αρνητικά με βάση τα στοιχεία της 31 Μαρτίου 2013 εξαιτίας πρόσφατων αλλαγών στις απαιτήσεις κεφαλαιακής επάρκειας του Ελληνικού κανονιστικού πλαισίου. Η επίδραση αυτή αναμένεται να μετριαστεί μέσω κεφαλαιακών κινήσεων οι οποίες κατά την τρέχουσα περίοδο βρίσκονται σε στάδιο σχεδιασμού και αξιολόγησης από την Τράπεζα.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: 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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» - μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει τις γνωστοποιήσεις για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν αποαναγνωριστεί εξ'ολοκλήρου καθώς και για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν αποαναγνωριστεί εξ'ολοκλήρου αλλά για τα οποία η Εταιρεία έχει συνεχιζόμενη ανάμειξη. Παρέχει επίσης καθοδήγηση για την εφαρμογή των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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

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

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

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

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

ΔΔΠ 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)

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε πέντε νέα πρότυπα σχετικά με ενοποίηση και τις από κοινού συμφωνίες: ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11, ΔΠΧΑ 12, ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση), ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση). Αυτά τα πρότυπα εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014. Η Εταιρεία δεν ετοιμάζει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για αυτό και τα πρότυπα αυτά δεν έχουν επίδραση στη Εταιρεία. Οι κυριότεροι όροι των προτύπων είναι οι εξής:

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»

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

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

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

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

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

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»

ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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 επιρριπτές 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 απόσβεσης 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 παγίου 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 ουσιωδώς 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 αναγνωριστεί 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 ζημίες 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

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

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 έκπτωση.

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, 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

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 € 169χιλ. (2011: € 256χιλ.) στις οποίες οι προβλέψεις επισφάλειας αφορούν ποσό € 146χιλ. (2011: € 96χιλ.) 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	
	2012	2011
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	2.310	2.094
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	-	858
	2.310	2.952

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 μέρος 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.

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 ουσιώδεις 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.

Συμβάσεις με πελάτες: Η Εταιρεία εκτιμά ότι η ωφέλιμη ζωή των συμβάσεων παροχής υπηρεσιών σχετικές με ακίνητα που αποκτήθηκαν για την αγορά των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας από την Eurobank Properties A.E.E.A.Π., την 1 Δεκεμβρίου 2004, ανέρχεται στα 50 (πενήντα) χρόνια. Η Εταιρεία προβαίνει σε επανεξέταση της ωφέλιμης ζωής κάθε χρόνο.

5 Ενσώματα Πάγια στοιχεία

	Οικόπεδα, κτίρια & βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
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
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	332	306	638
Προσθήκες	1	-	1
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	333	306	639
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	101	228	329
Αποσβέσεις χρήσης	29	28	57
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	130	256	386
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2012	203	50	253

6 Άυλα Πάγια στοιχεία

	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (Συμβάσεις με πελάτες)	Σύνολο
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
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	456	5.587	6.043
Προσθήκες	16	-	16
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	472	5.587	6.059
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	336	793	1.129
Αποσβέσεις χρήσης	53	111	164
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	389	904	1.293
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2012	83	4.683	4.766

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 A.E.E.A.Π., την 1 Δεκεμβρίου 2004. Οι συμβάσεις με πελάτες αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους (πενήντα χρόνια).

7 Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση περιλαμβάνουν:

<u>Μη εισηγμένα αξιόγραφα:</u>	31 Δεκεμβρίου	
	2012	2011
Μετοχές εταιρειών εγκαταστημένων στην Ελλάδα: PROPINDEX AE	18	18

Η Εταιρεία απομείωσε 100% την συμμετοχή της στην Εταιρεία «Απολλώνιες Ακτές Α.Ε.» κατά το έτος 2010.

8 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2012	2011
Εμπορικές απαιτήσεις	23	160
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 25)	4.567	2.229
Απαιτήσεις διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	481	581
Λοιπές απαιτήσεις	220	194
	5.291	3.164

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), όπου του αναλογεί περισσότερο από 10% του εισοδήματος. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές.

9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	31 Δεκεμβρίου	
	2012	2011
Ταμείο	1	1
Καταθέσεις όψεως διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	161	162
Καταθέσεις όψεως - εντοκος	14.952	115
Καταθέσεις προθεσμίας	-	17.133
	15.114	17.411

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

10 Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών (χιλ)	Κοινές μετοχές (αξία)	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου και 31 Δεκεμβρίου 2011	20	587	587
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012	20	587	587

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 20 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2011 – 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 2011	196	146	342
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011	196	146	342
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012	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 διανέμονταν 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 αναγνωριστεί 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	
	2012	2011
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μετά από 12 μήνες	68	56
	68	56
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να πληρωθούν μετά από 12 μήνες	(996)	(1.025)
	(996)	(1.025)
Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(928)	(969)

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως εξής:

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2012	2011
Αρχή περιόδου	(969)	(1.080)
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημ. 21)	41	111
Τέλος περιόδου	(928)	(969)

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
1 Ιανουαρίου 2011	(1.148)
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	123
31 Δεκεμβρίου 2011	(1.025)
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	29
31 Δεκεμβρίου 2012	(996)

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

	Λοιπά
1 Ιανουαρίου 2011	68
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	(12)
31 Δεκεμβρίου 2011	56
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	12
31 Δεκεμβρίου 2012	68

Με βάση το νέο φορολογικό νόμο 4110/2013, από την 1η Ιανουαρίου 2013 αναμένεται μεταβολή του φορολογικού συντελεστή από 20% σε 26%, γεγονός που θα επηρέαζε, αν ίσχυε για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2012, το ανωτέρω υπόλοιπο της αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης της εν λόγω χρήσης κατά €278 χιλ., διαμορφώνοντάς το σε € 1.206 χιλ.

13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2012	2011
Προμηθευτές	918	655
Προμηθευτές διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	641	740
Λοιπές υποχρεώσεις	565	501
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 25)	186	198
	2.310	2.094

14 Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

	31 Δεκεμβρίου	
	2012	2011
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 1η Ιανουαρίου	49	59
Έσοδο για τη χρήση (Σημ.17)	(20)	(10)
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 31η Δεκεμβρίου	29	49

Για τον σχηματισμό της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές : (α) επιτόκιο προεξόφλησης: 4.85% (β) μελλοντικές μειώσεις μισθών: -1.0% και (γ) πληθωρισμός: 2.0%.

15 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2012	2011
Έσοδα από εκτιμήσεις	9.871	19.455
Έσοδα από διαχείριση τεχνικών έργων & ελέγχων	1.693	1.255
Έσοδα από μεσιτεία	343	168
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	287	270
Έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες	317	112
	12.511	21.260

16 Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2012	2011
Έξοδα εκτιμητών	(5.601)	(5.358)
Έξοδα σχετικά με διαχείριση έργων	(1.112)	(703)
Έξοδα μεσιτών	(228)	(238)
Έξοδα δημοσιεύσεων (μεσιτεία)	(41)	(58)
Λοιπά έξοδα	(58)	(47)
Σύνολο εξόδων σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	(7.040)	(6.404)

17 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2012	2011
Μισθοί και ημερομίσθια	(1.988)	(2.166)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(551)	(589)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(153)	(158)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.14)	20	10
Σύνολο αμοιβών και εξόδων προσωπικού	(2.672)	(2.903)

18 Λοιπά Έξοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2012	2011
Ενοίκια	(313)	(276)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(440)	(347)
Διάφορες προβλέψεις	(51)	(78)
Διάφορα έξοδα	(145)	(223)
Σύνολο λοιπών εξόδων	(949)	(924)

19 Αποσβέσεις

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2012	2011
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ. 5)	(57)	(64)
Αποσβέσεις άυλων παγίων στοιχείων (Σημ. 6)	(165)	(172)
Σύνολο αποσβέσεων	(222)	(236)

20 Χρηματοοικονομικά Έσοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2012	2011
Έσοδα από τόκους	358	422
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	358	422

21 Φόρος Εισοδήματος

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2012	2011
Τρέχων φόρος	(443)	(2.309)
Έκπτωση φόρου από εφάπαξ καταβολή	38	34
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 12)	41	111
Σύνολο	(364)	(2.164)

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	
	2012	2011
Φορολογητέο κέρδος προ φόρων	1.986	11.215
Φόρος εισοδήματος με φορολογικό συντελεστή 20% (2011: 20%)	(397)	(2.243)
Φορολογική επίδραση των εξόδων που δε φορολογούνται	33	79
Συνολικός Φόρος	(364)	(2.164)

Ο ελληνικός συντελεστής φορολογίας για το 2012 είναι 20% (2011: 20%).

Ο ισχύων συντελεστής φορολογίας των κερδών των Ελληνικών νομικών προσώπων, που θεσπίστηκε με το νόμο 3943/2011 (ΦΕΚ Α' 66/31.3.2011) ανέρχεται σε 20% και η παρακράτηση φόρου στα διανεμόμενα κέρδη τους σε 25%. Βάσει του νόμου 4110/2013, ο φορολογικός συντελεστής αυξάνεται σε 26% για τα έσοδα των χρήσεων 2013 κι έπειτα. Επιπρόσθετα, τα μερίσματα που θα διανεμηθούν βάσει των Γενικών Συνελεύσεων που θα λάβουν χώρα εντός του 2013 υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου 25%, ενώ τα μερίσματα που θα διανεμηθούν βάσει των Γενικών Συνελεύσεων από την 1η Ιανουαρίου 2014 κι έπειτα, υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου 10%.

22 Μερίσματα

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει την μη 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. Σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1159/2011, από τη χρήση 2011 και μετά, την ανάθεση του ελέγχου αναλαμβάνουν τα ελεγκτικά γραφεία που ελέγχουν υποχρεωτικά τις οικονομικές καταστάσεις των ανωνύμων εταιρειών και εκδίδουν, μετά από φορολογικό έλεγχο, ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό.

Επίδικες υποθέσεις

Κατά το τέλος της χρήσης, υπήρχε σε εκκρεμότητα επίδικη υπόθεση έναντι της Εταιρείας. Σύμφωνα με την Διοίκηση και τους νομικούς συμβούλους της Εταιρείας η υφιστάμενη επίδικη υπόθεση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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	
	2012	2011
Εντός ενός έτους	415	389
Από ένα μέχρι πέντε έτη	1.623	1.168
Μετά από πέντε έτη	553	680
	2.591	2.237

25 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Eurobank Ergasias (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

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

α) Έσοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2012	2011
Έσοδα από παρασχεθείσες υπηρεσίες		
Μητρική	10.615	19.664
Θυγατρικές της μητρικής	1.106	1.060
Σύνολο	11.721	20.724

β) Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	2012	2011
Μητρική	(963)	(1.012)
Θυγατρικές της μητρικής	(264)	(271)
Σύνολο	(1.227)	(1.283)

γ) Χρηματοοικονομικά έσοδα

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Τραπεζικές καταθέσεις		
Μητρική	358	422

δ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	(472)	(502)

στ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31 Δεκεμβρίου	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 8)		
Μητρική	4.048	1.670
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	520	559
Σύνολο	4.568	2.229

Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 13)

Μητρική	143	175
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	42	23
Σύνολο	185	198

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 9)

Μητρική	15.113	17.410
Σύνολο	15.113	17.410

ζ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Προαιρετική δημόσια πρόταση της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε.

Την 5 Οκτωβρίου 2012, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (ΕΤΕ) ανακοίνωσε την υποβολή προαιρετικής δημόσιας πρότασης για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Eurobank, προσφέροντας ως αντάλλαγμα 58 νέες μετοχές της ΕΤΕ για κάθε 100 μετοχές της Eurobank που θα προσφερθούν. Η ΕΤΕ δήλωσε επίσης ότι, μέτοχοι της Eurobank που εκπροσωπούν το 43,6% του μετοχικού κεφαλαίου των κοινών μετοχών, έχουν δεσμευθεί να προσφέρουν τις μετοχές τους στη δημόσια πρόταση.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Eurobank, λαμβάνοντας υπόψη τις εκθέσεις των συμβούλων του, αξιολόγησε τα πλεονεκτήματα της επιχειρηματικής ενοποίησης με γνώμονα το συμφέρον όλων των ενδιαφερομένων, συμπεριλαμβανομένων των εργαζομένων, των πελατών, των μετόχων και της

ελληνικής οικονομίας, καθώς και τους όρους και προϋποθέσεις της πρότασης ανταλλαγής και διατύπωσε, την 11 Ιανουαρίου 2013, αιτιολογημένη γνώμη επ' αυτής όπως ορίζει ο Νόμος 3461/2006.

Όλες οι απαραίτητες εγκρίσεις ή/και συναινέσεις από την Τράπεζα της Ελλάδας, την Ελληνική Επιτροπή Ανταγωνισμού, το Ελληνικό Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας και τη Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής ελήφθησαν στις 14 Φεβρουαρίου 2013. Η περίοδος αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης, κατά τη διάρκεια της οποίας προσφέρθηκαν 466.397.790 μετοχές, έληξε στις 15 Φεβρουαρίου 2013, με αποτέλεσμα η ΕΤΕ να κατέχει το 84,38% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της Eurobank.

Όπως αναφέρεται στο πληροφοριακό δελτίο, μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης ακολουθεί η συγχώνευση των δύο τραπεζών. Σε συνέχεια αυτού, τη 19 Μαρτίου 2013, τα διοικητικά συμβούλια της Eurobank και της ΕΤΕ αποφάσισαν την έναρξη της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση της Eurobank από την ΕΤΕ και όρισαν την 31 Δεκεμβρίου 2012 ως ημερομηνία μετασηματισμού.

Την 8 Απριλίου 2013, η Eurobank ανακοίνωσε ότι με απόφαση των αρμοδίων θεσμικών αρχών και με σύμφωνη γνώμη των δύο τραπεζών, η Εθνική Τράπεζα και η Eurobank θα ανακεφαλαιοποιηθούν πλήρως και ανεξάρτητα η μία από την άλλη, γεγονός που συνεπάγεται την αναστολή των διαδικασιών συγχώνευσής τους.

Η διαδικασία ανακεφαλαιοποίησης των τεσσάρων συστημικών τραπεζών, όπως ανακοίνωσε η Τράπεζα της Ελλάδος, θα ολοκληρωθεί πριν από το τέλος Απριλίου. Οι τελικές αποφάσεις για την πορεία της συγχώνευσης των δύο Τραπεζών θα ληφθούν από τον κοινό μέτοχο, που θα είναι το ΤΧΣ.

Την 10 Απριλίου 2013, το Διοικητικό Συμβούλιο της Eurobank αποφάσισε να συγκαλέσει Γενική Συνέλευση την 30 Απριλίου 2013 με θέμα την κεφαλαιακή ενίσχυση της Τράπεζας κατά €5,8 δισ.

Στα πλαίσια της κείμενης νομοθεσίας, μέρος της κεφαλαιακής ενίσχυσης δύναται να υλοποιηθεί με την έκδοση CoCos μειώνοντας ισόποσα το ποσό της αύξησης με κοινές μετοχές. Δικαίωμα συμμετοχής στην αύξηση με κοινές μετοχές θα έχουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Τράπεζας καθώς και άλλοι ιδιώτες επενδυτές, ενώ το ποσό κεφαλαιακής ενίσχυσης είναι ήδη εγγυημένο από το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας και €5,3 δισ από τα €5,8 δισ έχει ήδη προκαταβληθεί στην Τράπεζα.

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

1. τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας, με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των κοινών μετοχών της, μέσω συνένωσής τους με αναλογία δέκα (10) παλαιές κοινές μετοχές σε μία (1) νέα κοινή μετοχή (reverse split), και μείωση της ονομαστικής αξίας της νέας (προερχόμενης από το reverse split) κοινής μετοχής της σε 0,30 ευρώ
2. την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας σύμφωνα με το ν. 3864/2010 και την υπ' αρ. 38/2012 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου, για την άντληση συνολικά 5.839 εκατ. ευρώ, με την έκδοση 3.789.317.357 νέων κοινών μετοχών, με ανάληψη του συνόλου αυτών από το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας, έναντι εισφοράς ίσης αξίας ομολόγων κυριότητας του ιδίου και εκδόσεως του Ευρωπαϊκού Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας.

Συγχώνευση Alpha Bank - Eurobank

Την 22 Μαΐου 2012, η Δεύτερη Επαναληπτική Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Alpha Bank διέκοψε τη διαδικασία συγχώνευσης με την Eurobank και ανακάλεσε τις αποφάσεις της από 15 Νοεμβρίου 2011 Γενικής Συνέλευσης της Alpha Bank.

Μετοχική Διάθροιση της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E.

Έως την 23 Ιουλίου 2012, η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. ήταν μέλος του Ομίλου EFG, που κατείχε το 44,70% των κοινών με δικαίωμα ψήφου μετοχών της Τράπεζας, μέσω 100% θυγατρικών της απότατης μητρικής εταιρείας.

Την 23 Ιουλίου 2012, μεταβιβάστηκε το 43,55% των κοινών με δικαίωμα ψήφου μετοχών που κατείχε ο Όμιλος EFG, σε δέκα νομικά πρόσωπα, κάθε ένα από τα οποία απέκτησε το 4,4% περίπου, ενώ ο Όμιλος EFG διατήρησε το υπόλοιπο 1,15%. Τα ανωτέρω νομικά πρόσωπα έχουν επίσημα δηλώσει ότι είναι ανεξάρτητα μεταξύ τους. Ως αποτέλεσμα, από την 23 Ιουλίου 2012, η Τράπεζα έπαυσε να τελεί υπό τον έλεγχο του Ομίλου EFG και δε θα περιλαμβάνεται πλέον στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του. Επιπλέον, η επωνυμία και ο διακριτικός τίτλος της Τράπεζας έχουν ήδη τροποποιηθεί, ώστε να μην περιλαμβάνουν πλέον το συνθετικό «EFG».

26 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Δεν υπήρχαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού εκτός από αυτά που μνημονεύονται στις σημειώσεις 12 και 25 πιο πάνω.