



Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση
για τη χρήση 1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου 2010

(Σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 4 ν.3556/2007)

Περιεχόμενα

A. Δηλώσεις των εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου	4
B. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» επί των ενοποιημένων και εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2010	5
Γ. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.....	16
Δ. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	22
E. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις	24
Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης	24
Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος.....	25
Στοιχεία Κατάστασης Μεταβολών Καθαρής Θέσης.....	26
Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών.....	27
Σημειώσεις επί των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου	28
1 Γενικές πληροφορίες.....	28
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	28
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.....	29
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	30
2.3 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.....	35
2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	36
2.5 Συναλλαγματικές μετατροπές	36
2.6 Επενδυτικά ακίνητα	37
2.7 Ενσώματα πάγια	39
2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	39
2.9 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	41
2.10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	41
2.11 Αποθέματα.....	42
2.12 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	42
2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών	43
2.14 Μετοχικό κεφάλαιο	43
2.15 Δανεισμός	43
2.16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και εγγυήσεις μισθωτών	43
2.17 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.....	44
2.18 Φορολογία	44
2.19 Παροχές στο προσωπικό.....	45
2.20 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα.....	46
2.21 Αναγνώριση εσόδων.....	46
2.22 Έσοδα από τόκους / Έξοδα τόκων.....	47
2.23 Μισθώσεις	48
2.24 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	48
2.25 Διανομή μερισμάτων	49
2.26 Λοιπά έξοδα - έσοδα.....	49

2.27	Συγκριτικά στοιχεία και στρωγγυλοποιήσεις	49
3	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	49
3.1	Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	49
3.2	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	52
3.3	Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών	53
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....	55
4.1	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	55
4.2	Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.....	57
5	Οικονομικά στοιχεία ανά κλάδο δραστηριότητας.....	58
5.1	Επιχειρηματικοί Τομείς	58
6	Επενδυτικά ακίνητα.....	63
7	Ενσώματα Πάγια.....	67
8	Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	70
9	Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις.....	72
10	Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ανά κατηγορία.....	73
11	Αποθέματα.....	73
12	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	73
13	Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	73
14	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	73
15	Αποθεματικά.....	73
16	Δανεισμός.....	73
17	Αναβαλλόμενη φορολογία.....	73
18	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	73
19	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	73
20	Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.....	73
21	Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα.....	73
22	Πωλήσεις.....	73
23	Έξοδα ανά κατηγορία.....	73
24	Λοιπά Λειτουργικά έσοδα / (έξοδα).....	73
25	Λοιπά κέρδη / (ζημιές) καθαρά.....	73
26	Χρηματοοικονομικά Έξοδα (καθαρά).....	73
27	Παροχές σε εργαζομένους.....	73
28	Φόρος εισοδήματος.....	73
29	Κέρδη ανά μετοχή.....	73
30	Μερίσματα ανά μετοχή.....	73
31	Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες.....	73
32	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	73
33	Ανειλημμένες υποχρεώσεις.....	73
34	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	73
35	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού.....	73
ΣΤ.	Στοιχεία και πληροφορίες (ενοποιημένα και εταιρικά).....	73
Z.	Πληροφοριακό έγγραφο (άρθρο 10, Ν.3401/2005).....	73

Α. Δηλώσεις των εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ. 2 του Ν. 3556 / 2007)

Με την παρούσα δηλώνεται ότι εξ' όσων γνωρίζουμε, οι ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της «Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2010, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού, της Καθαρής Θέσης και των Συνολικών Εισοδημάτων, της εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ως σύνολο.

Επιπλέον δηλώνεται ότι εξ' όσων γνωρίζουμε η ετήσια έκθεση του διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση του εκδότη, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Επιπλέον στην ετήσια έκθεση διαχείρισης του διοικητικού συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση της εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43α του ΚΝ 2190/1920.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2011

ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΑΡΜ. ΒΩΒΟΣ

ΑΡΜΟΔΙΟΣ ΧΑΡ. ΒΩΒΟΣ

Α.Δ.Τ. ΑΒ 287946

Α.Δ.Τ. Φ 015559

Β. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» επί των ενοποιημένων και εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2010

Κύριοι μέτοχοι,

Θέτουμε υπόψη σας την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» για τις ετήσιες και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2010 βάσει των διατάξεων του Ν. 3556/2007, του Κ.Ν. 2190/1920, της Απόφασης 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και τις διατάξεις του Νόμου 3873/2010 και σας γνωρίζουμε συνοπτικά τα παρακάτω :

Η παρούσα Ετήσια Οικονομική Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν.3556/2007, την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της εταιρίας και του Ομίλου μαζί με τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων, την Κατάσταση Ταμειακών Ροών, τις Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων, καθώς και την Έκθεση ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή. Καταρτίστηκε με βάση την ισχύουσα Νομοθεσία και τις αρχές των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, καλύπτει την διαχειριστική χρήση 1/1/2010 - 31/12/2010 και απεικονίζει την πραγματική χρηματοοικονομική διάρθρωση της εταιρίας και του Ομίλου κατά την 31/12/2010.

Το 2010 αποδείχτηκε μια πολύ δύσκολη χρονιά για τον Όμιλο «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε.». Σημειώθηκε περαιτέρω πρόοδος στην αναδιάρθρωση του υφιστάμενου δανεισμού με την μετάθεση και επιμήκυνση τραπεζικού δανεισμού σε πιο μακροπρόθεσμο ορίζοντα. Τον Μάρτιο του 2010, φάνηκε ότι ξεκαθαρίζει το τοπίο σε ό,τι αφορά τη συνέχιση του έργου της Διπλής Ανάπλασης στο σύνολό του βάσει νέας νομοθετικής ρύθμισης για το έργο της Διπλής Ανάπλασης που θα προωθηθεί άμεσα στη Βουλή, προς ψήφιση. Έως και την 31.12.2010 η νομοθετική ρύθμιση για την συνέχιση του εμπορικού κέντρου της εταιρείας δεν είχε ψηφισθεί αλλά αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του μηνός Απριλίου 2011.

Η καθαρή αξία του ενεργητικού (NAV/share) προ αναβαλλόμενης φορολογίας ανά μετοχή μειώθηκε κατά 81,3% σε € 2,2 για τον Όμιλο σε σύγκριση με το 2009. Η Καθαρή Αξία του Ενεργητικού ανά μετοχή μετά από αναβαλλόμενη φορολογία ανήλθε σε € 1,72 σημειώνοντας μείωση 82,4% συγκριτικά με το 2009. Ο Όμιλος εμφάνισε ζημίες μετά από φόρους € 274,9 εκατ. σε σχέση με € 76,8 εκατ. το 2009. Τα αποτελέσματα αυτά οφείλονται κυρίως στις αυξημένες ζημίες από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων έναντι του 2009. Πιο συγκεκριμένα προέκυψαν συνολικές αναπροσαρμογές (μειώσεις) επενδυτικών ακινήτων €276,8 εκατ. που οφείλονται κυρίως στην αναπροσαρμογή (μείωση) του χαρτοφυλακίου ακινήτων με βάση τις τρέχουσες συνθήκες αγοράς έναντι €88,0 εκατ. το 2009.

1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Στοιχεία ενοποιημένων αποτελεσμάτων χρήσεων 2009 – 2010

<i>ποσά σε χιλ. €</i>	1/1-31/12/2010	1/1-31/12/2009
Κύκλος εργασιών	46.755	53.934
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	23.856	26.046
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	(282.736)	(63.398)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών, αποτελεσμάτων	(283.129)	(63.836)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(322.633)	(94.609)
Μείον φόροι	47.777	17.805
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους	(274.856)	(76.804)

ποσά σε χιλ. €	1/1-31/12/2010	1/1-31/12/2009
Κατανέμονται σε :		
Μετόχους Εταιρίας	(273.778)	(76.836)
Δικαιώματα Μειοψηφίας	(1.078)	32

Κύκλος Εργασιών

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών στις 31.12.2010 διαμορφώθηκε σε 46,8 εκατ. ευρώ από 53,2 εκατ. ευρώ περίπου την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μία μείωση της τάξεως του 12,2%. Η ανάλυση του ενοποιημένου κύκλου εργασιών διαμορφώνεται ως εξής:

ποσά σε χιλ. €	1/1 - 31/12/2010	1/1 - 31/12/2009	% μεταβολή
Έσοδα ενοικίων	45.370	49.726	(8,76%)
Πώληση ακινήτων	-	503	(100,00%)
Κατασκευαστικά έργα	1.384	2.997	(53,82%)
Σύνολο	46.755	53.227	(12,16%)

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι υπήρξε μείωση των εσόδων από ενοίκια κατά 8,76%. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην απόφαση για μη ανανέωση συμβάσεων υπομίσθωσης, από τις οποίες ο Όμιλος είχε ασημαντο όφελος. Αντίθετα οι μισθωτικές συμβάσεις που αφορούν τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 77% των μισθωτικών εσόδων, εμφάνισαν ελάχιστη μείωση κατά 0,4% σε ετήσια βάση κυρίως λόγω της ετήσιας αναπροσαρμογής βάσει του Ελληνικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, πλέον 100 μονάδων βάσης που αντισταθμίστηκε από τις μειώσεις που σημειώθηκαν σε σημαντικούς μισθωτές του Ομίλου. Οι μειώσεις αυτές συνοδεύτηκαν από παρατάσεις των μισθωτικών συμβάσεων καθώς και από παρατήσεις από το δικαίωμα καταγγελίας των μισθώσεων. Κατά την τρέχουσα περίοδο δεν σημειώθηκαν έσοδα από πωλήσεις ακινήτων, ενώ κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2009, οι πωλήσεις οικιστικών ακινήτων ανήλθαν σε € 0,5 εκατ.

Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)

Οι ζημιές προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA) του Ομίλου την 31.12.2010 διαμορφώθηκαν σε 282,7 εκατ. ευρώ έναντι 63,4 εκατ. ευρώ περίπου την προηγούμενη χρήση.

Η μείωση των ζημιών οφείλεται κυρίως στην αύξηση των ζημιών από αναπροσαρμογή επενδυτικών παγίων σε εύλογες αξίες ύψους 276,0 εκατ. ευρώ (31.12.2009: 88,0 εκατ. ευρώ ζημιές) του Ομίλου. Κατά τη διάρκεια της προηγούμενης χρήσης λογίστηκαν ζημιές από αναπροσαρμογή ύψους € 88,0 εκατ. και αφορούσαν κυρίως την συνεχιζόμενη αρνητική επίδραση της χρηματοπιστωτικής κρίσης στις αγοραίες αξίες του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Στην τρέχουσα χρήση λογίστηκαν ζημιές από αναπροσαρμογή ύψους € 276,0 εκατ. και αφορούν κυρίως την συνεχιζόμενη αρνητική επίδραση της χρηματοπιστωτικής κρίσης και των χρηματοοικονομικών δεδομένων της εγχώριας αγοράς στις αγοραίες αξίες των ακινήτων.

Ζημιές προ φόρων

Την 31.12.2010, ο Όμιλος παρουσίασε ζημιές προ φόρων που ανέρχονται σε 322,6 εκατ. ευρώ έναντι 94,6 εκατ. ευρώ την προηγούμενη χρήση. Η σημαντική επιδείνωση μεταξύ των δύο χρήσεων οφείλεται, κυρίως στις άσχημες συνθήκες της αγοράς που επηρεάζουν και το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου.

Ενοποιημένοι Ισολογισμοί Χρήσεων 2009 - 2010

<i>ποσά σε χιλ. €</i>	2010	2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Επενδυτικά ακίνητα και πάγια στοιχεία ενεργητικού	839.045	1.138.581
Ασώματα περιουσιακά στοιχεία	18.884	18.907
Αποθέματα	43.246	38.443
Πελάτες & λοιπές απαιτήσεις	51.953	76.320
Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.459	4.200
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	698
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	549	592
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	955.137	1.277.742
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμος Δανεισμός	530.490	552.995
Μακροπρόθεσμες αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	16.094	67.555
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	28.018	46.385
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.582	6.755
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	218.985	201.170
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	13.384	10.617
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	77.226	53.050
Σύνολο υποχρεώσεων	890.778	938.527
Μετοχικό κεφάλαιο	10.179	10.179
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσης μετόχων εταιρίας	48.332	322.110
<i>Σύνολο καθαρής θέσης μετόχων Εταιρίας</i>	<i>58.511</i>	<i>332.289</i>
Δικαιώματα Μειοψηφίας	5.848	6.926
Σύνολο Καθαρής Θέσης	64.359	339.215
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	955.137	1.277.742

Επενδυτικά ακίνητα και πάγια στοιχεία ενεργητικού

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου παρουσίασαν μείωση κατά 26,5% σε σύγκριση με τη χρήση 2009 και διαμορφώθηκαν στα 829,45 εκατ. ευρώ από 1.128,3 εκατ. ευρώ περίπου την προηγούμενη χρήση. Η μείωση αυτή οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αναπροσαρμογή του χαρτοφυλακίου ακινήτων με βάση τις τρέχουσες αρνητικές συνθήκες αγοράς.

Δανεισμός

Κατά τη χρήση του 2010, επήλθε συνολική μείωση του δανεισμού κατά 4,7 εκατ. ευρώ. Ο Όμιλος κατά την διάρκεια της χρήσης 2010 υπέγραψε έντεκα νέα συμβόλαια τροποποίησης χρηματοδοτικών μισθώσεων ακινήτων με στόχο τον εξορθολογισμό των μισθωμάτων και της διάρκειας τους. Η διοίκηση του Ομίλου, έχοντας πλέον δεδομένη την επικείμενη έναρξη των εργασιών για την ολοκλήρωση του εμπορικού κέντρου στο Βοτανικό μέσα σε συγκεκριμένα χρονικά πλαίσια, εξετάζει την περαιτέρω επαναδιαπραγμάτευση του

τραπεζικού δανεισμού της με τις συνεργαζόμενες Τράπεζες, ενώ η επανέναρξη του έργου δημιουργεί και την πεποίθηση ότι θα εξασφαλιστούν και πρόσθετες γραμμές χρηματοδότησης για καινούργια έργα, ορισμένα από τα οποία βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη.

Διάρθρωση Δανειακών Υποχρεώσεων Ομίλου

ποσά σε χιλ. €	2010	2009
Τραπεζικός Δανεισμός	237.826	229.647
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	511.648	524.518
Σύνολο Δανεισμού (α)	749.474	754.164
Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα (β)	1.459	4.200
Καθαρός Δανεισμός (α) - (β)	748.505	749.964

Καθαρή Θέση (NAV)

Η Καθαρή Θέση του Ομίλου μετά από δικαιώματα μειοψηφίας διαμορφώθηκε σε 58,5 εκατ. ευρώ μειωμένη κατά 82,4% συγκριτικά με την προηγούμενη χρήση (332,3 εκατ. ευρώ). Ο βασικός παράγοντας της μείωσης της καθαρής θέσης εντός του 2010 είναι το γεγονός ότι αναθεωρήθηκαν οι εύλογες αξίες για τα υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα με βάση τις δυσμενείς συνθήκες της αγοράς και ταυτόχρονα δεν υπήρξε αναπροσαρμογή του επενδυτικού ακινήτου στο Βοτανικό λόγω της μη δημοσίευσης της οριστικής νομοθετικής ρύθμισης με αποτέλεσμα να προκύψουν ζημίες που οδήγησαν σε καθαρή ζημία από αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων ύψους €276,8 εκατ. Η αύξηση της καθαρής θέσης του Ομίλου παραμένει ως κύριο μέλημα της στρατηγικής της διοίκησης.

Η Καθαρή Θέση ανά μετοχή του Ομίλου προ αναβαλλόμενης φορολογίας ανήλθε σε €2,2 σημειώνοντας πτώση της τάξης του 81,3% συγκριτικά με το 2009 (€11,78), ενώ η Καθαρή Θέση ανά μετοχή του Ομίλου μετά από αναβαλλόμενη φορολογία ανήλθε σε €1,72 σημειώνοντας αντίστοιχα πτώση 82,4% συγκριτικά με το 2009 (€9,79).

2. ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς, μεταβολές τιμών επιτοκίου), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Μεταβολές στην αξία των ακινήτων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και των μισθωμάτων. Έως και την χρήση 2006 ο Όμιλος παρουσίασε αυξανόμενα κέρδη από την αναπροσαρμογή των υφισταμένων επενδυτικών ακινήτων. Κατά την διάρκεια της τελευταίας τετραετίας από το έτος 2007 έως και 2010 επήλθε διόρθωση στις αξίες των εν λόγω ακινήτων και οποιεσδήποτε θετικές μεταβολές στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου οφείλονται σε προσθήκες νέων επενδυτικών ακινήτων. Μια περαιτέρω μείωση στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων κατά την χρήση 2011 θα έχει αρνητική επίπτωση στην κερδοφορία και στην Καθαρή Αξία του Ενεργητικού (Net Asset Value) του Ομίλου.

Στην έκθεση εκτίμησης της αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που πραγματοποιήθηκε από την Colliers International χρησιμοποιούνται κάποιες βασικές παραδοχές για τον προσδιορισμό αυτής της αξίας. Μία βασική παραδοχή σχετίζεται με την ανάπτυξη της αγοράς. Το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου όσον αφορά στην ανάπτυξη της αγοράς είναι 3%.

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2010, όλες οι βασικές παραδοχές παραμείνουν σταθερές και ο δείκτης ανάπτυξης αγοράς μειωθεί / αυξηθεί σε 2,50% / 3,50% τότε και οι αξίες των ακινήτων θα ήταν μειωμένες κατά € 28.480 χιλ. / αυξημένες κατά € 32.039 χιλ. αντίστοιχα.

Μία ακόμη βασική παραδοχή που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου είναι προεξοφλητικό επιτόκιο 8% για τις μελλοντικές ταμειακές ροές όσον αφορά στα ακίνητα που διακρατούνται μέσω συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και στα ακίνητα που διακρατούνται μέσω συμβάσεων έργων με αυτοχρηματοδότηση και παραχώρηση εκμετάλλευσης για ορισμένο χρονικό διάστημα (BOT).

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2010, όλες οι βασικές παραδοχές παραμείνουν σταθερές και το προεξοφλητικό επιτόκιο μειωθεί σε 7,75% για συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και για συμβάσεις έργων με αυτοχρηματοδότηση και παραχώρηση εκμετάλλευσης για ορισμένο χρονικό διάστημα (BOT) τότε και οι αξίες των ακινήτων θα ήταν αυξημένες κατά €20.791 χιλ. Αντίστοιχα εάν την 31 Δεκεμβρίου 2010, το προεξοφλητικό επιτόκιο αυξηθεί σε 8,25% για συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και για συμβάσεις έργων με αυτοχρηματοδότηση και παραχώρηση εκμετάλλευσης για ορισμένο χρονικό διάστημα (BOT) τότε και οι αξίες των ακινήτων θα ήταν μειωμένες κατά € 19.518 χιλ.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου γίνεται από την Οικονομική Διεύθυνση του Ομίλου. Ο εν λόγω κίνδυνος προκύπτει από τις καταθέσεις, τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (πιστωτικός κίνδυνος τραπεζών) και την πιστωτική διευκόλυνση στους πελάτες (πιστωτικός κίνδυνος πελατών). Ο Όμιλος συνεργάζεται με ορισμένα από τα μεγαλύτερα και πλέον εύρωστα τραπεζικά ιδρύματα της ελληνικής αγοράς, των οποίων η πιστοληπτική ικανότητα είναι τουλάχιστον BB+ (Fitch).

Ο Όμιλος δεν έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Έχει αναπτύξει πολιτικές, έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες, οι οποίοι έχουν ικανοποιητική πιστοληπτική ικανότητα. Οι συναλλαγές που αφορούν διαθέσιμα πραγματοποιούνται με αξιόπιστα πιστωτικά ιδρύματα. Ο Όμιλος έχει διαδικασίες ώστε να περιορίζει την έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο από μεμονωμένα πιστωτικά ιδρύματα.

Κίνδυνος ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες. Η ικανότητα του Ομίλου να εισέρχεται σε μακροχρόνιες μισθώσεις που αναπροσαρμόζονται με βάση τον Ελληνικό Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον 100 μονάδων βάσης, εξασφαλίζει σταθερότητα στις ταμειακές εισροές από τις επενδύσεις σε ακίνητα ελαχιστοποιώντας τον κίνδυνο ρευστότητας.

Οι αυξημένες ανάγκες χρηματοδότησης του κατασκευαστικού έργου του Ομίλου, καλύπτονται έως σήμερα εξ' ολοκλήρου από συμβάσεις που έχει υπογράψει ο Όμιλος με συνεργαζόμενες Τράπεζες. Η οικονομική κρίση και ειδικότερα, η ραγδαία αύξηση του επενδυτικού ρίσκου σε συνδυασμό με την ραγδαία μείωση στην χορήγηση πίστωσης σε επιχειρήσεις και ιδιώτες έχει πλήξει σημαντικά την αγορά ακινήτων σε παγκόσμιο και τοπικό επίπεδο. Συγκεκριμένα έχει επηρεάσει τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές το κόστος δανεισμού της εταιρίας καθώς και την ευχέρεια δανεισμού της. Επιπροσθέτως η διακοπή του μεγαλύτερου έως σήμερα έργου της εταιρίας στο Βοτανικό για πλέον των δύο ετών και η αβεβαιότητα για την σύντομη επίλυση του θέματος έχει δυσχεράνει ακόμη περισσότερο την οικονομική θέση της εταιρίας. Εξαιτίας των γεγονότων αυτών η εταιρία και ο Όμιλος εμφανίζουν αρνητικό κεφάλαιο κίνησης κατά € 212.936 χιλ. και € 227.591 χιλ. αντίστοιχα λόγω του αυξημένου βραχυπρόθεσμου δανεισμού της εταιρείας συνολικού ύψους € 210.097 χιλ. και κατά συνέπεια υπάρχει ένδειξη σημαντικής αβεβαιότητας για την συνέχιση των εργασιών της Εταιρίας και του Ομίλου.

Παρόλα αυτά η Διοίκηση της εταιρίας είναι σίγουρη ότι θα λυθεί σύντομα το ζήτημα που έχει προκύψει με την διπλή ανάπλαση Βοτανικού - Λεωφόρου Αλεξάνδρας,. Η διοίκηση της εταιρείας είναι σε διαπραγματεύσεις με τις εμπλεκόμενες τράπεζες σχετικά με την περαιτέρω επιμήκυνση του χρόνου αποπληρωμής όλων των βραχυπρόθεσμων δανείων καθώς και την αναδιάρθρωση των συγκεκριμένων δανειακών συμβάσεων. Συγκεκριμένα, οι συνεργαζόμενες με τον Όμιλο τράπεζες παρείχαν παρατάσεις των δανειακών τους συμβάσεων τουλάχιστον μέχρι την 31.12.2011 σε συνάρτηση και με την θετική έκβαση του έργου της Εταιρίας στο

Βοτανικό. Λαμβάνοντας υπόψη την αναμενόμενη θετική πορεία του έργου η διοίκηση της εταιρίας θεωρεί ότι εξασφαλίζονται οι συνθήκες της παράτασης των δανείων και δημιουργούν την πεποίθηση ότι θα εξασφαλιστεί και συμπληρωματική χορήγηση με σκοπό την ολοκλήρωση της κατασκευής. Η διοίκηση της εταιρίας πιστεύει ότι οι ανωτέρω ενέργειες θα έχουν ένα θετικό αποτέλεσμα στους προσεχείς μήνες.

Κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό (δάνεια και χρηματοδοτικές μισθώσεις). Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων. Το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου είναι σε ευρώ και σε κυμαινόμενο επιτόκιο. Μια πιθανή αύξηση των επιτοκίων κατά το 2011 θα έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων του Ομίλου.

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2010 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά € 5.665 χιλ. (2009: € 4.785 χιλ.) κυρίως λόγω του αυξημένου / μειωμένου χρηματοοικονομικού κόστους των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο. Αντίστοιχα για τον Όμιλο € 7.454 χιλ. (2009: € 6.139 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της εταιρείας και του Ομίλου.

3. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ – ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ

Το 2010 αποδείχθηκε ότι ήταν ένα ακόμη πτωτικό έτος όσον αφορά στις αξίες και στις αποτιμήσεις των περισσότερων κατηγοριών επενδυτικών παγίων, συμπεριλαμβανομένων και των επενδυτικών ακινήτων. Ειδικότερα, η ραγδαία αύξηση του επενδυτικού ρίσκου σε συνδυασμό με την ραγδαία μείωση στην χορήγηση πίστωσης σε επιχειρήσεις και ιδιώτες απόρροια της κατάρρευσης της επενδυτικής τράπεζας Lehman Brothers που είχε πραγματοποιηθεί κατά το 2008 όπως επίσης και των κινδύνων που αντιμετώπισαν και άλλες τράπεζες και επιχειρήσεις παγκόσμιου βεληνεκούς δεν ήταν δυνατό να μην πλήξει την αγορά ακινήτων σε παγκόσμιο και τοπικό επίπεδο.

Κατά συνέπεια, η Εταιρία προσάρμοσε την στρατηγική της στα νέα δεδομένα της αρνητικής επενδυτικής ψυχολογίας, των χαμηλότερων αποτιμήσεων και του περιορισμού της τραπεζικής μόχλευσης. Στο ιδιαίτερα αρνητικό αυτό περιβάλλον, ο Όμιλος αντιμετώπισε μία ακόμη πρόκληση που αφορά στην αναστολή των εργασιών και, τελικά από τον Οκτώβριο του 2009, στην ακύρωση της οικοδομικής αδειάς στο project του Βοτανικού μέσω της εκδίκασης της προσφυγής που είχε γίνει στο Συμβούλιο της Επικρατείας από μικρό αριθμό πολιτών τους τελευταίους μήνες του 2008. Η δυσμενής αυτή συγκυρία επιδείνωσε τόσο την αξία των επενδυτικών ακινήτων όσο και την πιστοληπτική ικανότητα του Ομίλου.

Η απόφαση του ΣτΕ που δημοσιεύθηκε τον Οκτώβριο του 2009, μετά από πολύμηνη καθυστέρηση, δίνει τις κατευθύνσεις για μία νέα νομοθετική ρύθμιση που θα καταστήσει δυνατή την ολοκλήρωση του συνόλου της Διπλής Ανάπλασης, συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής του Εμπορικού Κέντρου της εταιρίας. Η Διοίκηση της εταιρίας προχώρησε, κατά τους τελευταίους μήνες του 2009 όσο και κατά τους πρώτους μήνες του 2010 σε επαφές με τους εμπλεκόμενους φορείς και κατέθεσε την πρότασή της για την νομοθετική ρύθμιση, ώστε οι διαδικασίες να ολοκληρωθούν στο συντομότερο δυνατό χρόνο και το έργο να συνεχισθεί.

Το Μάρτιο του 2010, ξεκαθάρισε το τοπίο σε ό,τι αφορά τη συνέχιση του έργου της Διπλής Ανάπλασης στο σύνολό του. Η Υπουργός Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δήλωσε ότι θα προωθήσει άμεσα στη Βουλή, προς ψήφιση, νέα νομοθετική ρύθμιση για το έργο της Διπλής Ανάπλασης Βοτανικού – Λεωφ. Αλεξάνδρας μειώνοντας σημαντικά τη δομήσιμη επιφάνεια και το συντελεστή δομήσεως της περιοχής του Βοτανικού.

Σε ό,τι αφορά το εμπορικό κέντρο της εταιρείας, δεδομένου ότι θα ολοκληρωθεί η νομοθετική ρύθμιση όπως ανακοινώθηκε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, αυτό θα κατασκευαστεί τελικά με συντελεστή δόμησης 1,2. Το νέο αυτό πολεοδομικό δεδομένο βελτιώνει τον αρχικό σχεδιασμό και βοηθάει στη δημιουργία περισσότερων ελεύθερων επιφανειών, αίθριων κλπ., κάνοντας έτσι το εμπορικό κέντρο πιο φιλικό προς τον επισκέπτη και το περιβάλλον.

Μετά από αυτόν τον συνδυασμό αρνητικών συγκυριών, η γενική στρατηγική του Ομίλου είναι πλέον πολύ συντηρητική με βασικό της σκοπό την ανάληψη όσον το δυνατόν χαμηλότερου επιχειρηματικού ρίσκου. Στο πλαίσιο αυτό οι σημαντικότεροι στόχοι της Διοίκησης του Ομίλου για την επόμενη διετία είναι οι ακόλουθοι:

1. Η περαιτέρω κεφαλαιακή αναδιάρθρωση της Εταιρίας και ειδικότερα του βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού της συνολικού ύψους 210 εκ. ευρώ. Η διοίκηση της ΜΒΔΤ προχωρεί σε περαιτέρω επαναδιαπραγμάτευση του τραπεζικού δανεισμού της με τις συνεργαζόμενες Τράπεζες, ενώ η εξέλιξη σχετικά με το έργο του Βοτανικού δημιουργεί και την πεποίθηση ότι θα εξασφαλιστούν και πρόσθετες γραμμές χρηματοδότησης για καινούργια έργα.
2. Η ολοκλήρωση των διαδικασιών για την ανάληψη νέων project κατασκευής γραφείων υπό συζήτηση ή και νέων projects πάντα όμως με την προϋπόθεση της υπογραφής προσυμφώνου με τους ενδιαφερομένους μισθωτές ή και αγοραστές/επενδυτές ώστε να εξασφαλιστεί η χρηματοδότηση με ίδια και ξένα κεφάλαια. Με τον τρόπο αυτό θα συνεχίσει ο Όμιλος να δημιουργεί κέρδη και υπεραξία στους μετόχους και θα διατηρήσει την ηγετική του θέση στην εγχώρια αγορά κατά το χρονικό διάστημα που θα χρειαστεί για τη νομοθετική ρύθμιση και το προεδρικό διάταγμα που έχει ανακοινώσει η Υπουργός Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθώς και για την έκδοση της νέας αδειάς που θα απαιτηθεί για τη συνέχιση του project του Βοτανικού με βάση το αναμορφωμένο επιχειρηματικό πλάνο.
3. Να ολοκληρώσει με γρήγορους ρυθμούς την κατασκευή του εμπορικού κέντρου στο Βοτανικό αξιοποιώντας το κατά τον αποδοτικότερο τρόπο.

Η αναπόφευκτη αναπροσαρμογή της καθαρής θέσης του Ομίλου στα αρνητικά δεδομένα όπως διαμορφώθηκαν κατά την τριετία 2008 - 2010 προκάλεσε τη σημαντική πτώση της. Στόχος της Διοίκησης είναι ο περιορισμός ενδεχόμενης νέας μείωσης της καθαρής θέσης και σταδιακή της αύξηση στην επόμενη διετία μόλις οι συνθήκες της αγοράς το επιτρέψουν.

4. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΔΛΠ 24)

Την 31 Δεκεμβρίου 2010, το 36,03% των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της μητρικής εταιρείας κατέχει ο Χαράλαμπος Βωβός. Το υπόλοιπο 63,97% των μετοχών είναι ευρέως διασπαρμένο σε θεσμικούς επενδυτές εξωτερικού, σε θεσμικούς επενδυτές εσωτερικού και σε ιδιώτες επενδυτές.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Πωλήσεις αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	-	1
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
<i>Πωλήσεις υπηρεσιών</i>				
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	3	3	-	-
Promise Cafe Ε.Π.Ε	76	103	-	-
The Greek Coffee Company Α.Ε.	70	146	-	-
	<u>149</u>	<u>252</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Αγορά αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Αγορά αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	-	9
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9</u>
<i>Αγορά υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	124	122
Υπηρεσίες διοικητικών στελεχών	107	141	107	141
	<u>107</u>	<u>141</u>	<u>231</u>	<u>264</u>
Παροχές διοικητικών στελεχών				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές προσωπικού - αμοιβές Δ.Σ.	1.329	1.341	1.329	1.341

Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις /αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
<i>Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	37.793	39.976
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	386	6	-	-
Positive E.Π.Ε	499	499	490	490
Διεθνής Τεχνική Α.Ε. - Μπορέτος & ΣΙΑ Ο.Ε.	48	48	48	48
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.& ΣΙΑ Ε.Ε.	11.324	11.317	5.329	5.329
Μάρβω Α.Ε	5	5	5	5
Promise Cafe Ε.Π.Ε	30	12	-	-
The Greek Coffee Company Α.Ε.	932	44	716	-
Διοικητικά στελέχη ⁽¹⁾	20.901	27.501	20.886	27.486
	<u>34.125</u>	<u>39.433</u>	<u>65.268</u>	<u>73.334</u>
<i>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</i>				
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	1.634	1.468
Δώμα Α.Ε.	-	-	8.916	8.905
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	3.847	3.852
Atrina Ειδικού Σκοπού 1 Α.Ε.	-	-	51	-
Alteco Α.Ε.	-	-	13.716	13.739
ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	25.598	25.488
Διοικητικά στελέχη	760	95	760	95
	<u>760</u>	<u>96</u>	<u>54.522</u>	<u>53.548</u>

Σημείωση 1: Ποσό € 20.330 χιλ. αφορά προκαταβολή για αγορά συμμετοχής

Τα συνδεδεμένα μέρη εξαιρουμένων των θυγατρικών αποτελούν εταιρίες στις οποίες ο βασικός μέτοχος της μητρικής ή μέλη της διοίκησης ασκούν δεσπόζουσα επιρροή.

Τα οφειλόμενα και εισπρακτέα ποσά προς και από τα συνδεδεμένα μέρη, δεν έχουν συγκεκριμένους όρους αποπληρωμής και είναι άτοκα.

5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 31.12.2010

1. Εξελίξεις σχετικά με το έργο στον Βοτανικό

Κατά τους πρώτους μήνες του 2011, το σχέδιο νόμου που αφορά στη Διπλή Ανάπλαση Βοτανικού – Λ. Αλεξάνδρας έχει πλέον προωθηθεί στη Βουλή προς ψήφιση, έχει περάσει όλα τα απαραίτητα στάδια και αναμένεται να ψηφιστεί στο πρώτο νομοσχέδιο του ΥΠΕΚΑ που θα πάει στη Βουλή εντός των προσεχών ημερών.

2. Ψήφιση φορολογικού νομοσχεδίου

Εντός του πρώτου τριμήνου του 2011, ανακοινώθηκαν νομοθετικές ρυθμίσεις αναφορικά με τους συντελεστές φορολογίας στις ανώνυμες εταιρείες. Ο συντελεστής φορολόγησης των κερδών των ανωνύμων εταιρειών μειώνεται και διαμορφώνεται σε 20%. Το γεγονός αυτό δεν επέφερε κάποια αλλαγή στα οικονομικά στοιχεία της εταιρείας και του Ομίλου κατά τη χρήση 2010.

6. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4 ΠΑΡ. 7 ΤΟΥ Ν.3556/2007

α. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας

Το μετοχικό κεφάλαιο της «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» ανέρχεται σε δέκα εκατομμύρια εκατόν εβδομήντα εννέα χιλιάδες (10.179.000) Ευρώ, διαιρούμενο σε τριάντα τρία εκατομμύρια εννιακόσιες τριάντα χιλιάδες (33.930.000) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας τριάντα λεπτών του Ευρώ (0,30) η κάθε μία. Οι μετοχές της Εταιρίας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών από τις 30 Μαΐου 2001. Κάθε μετοχή της Εταιρείας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, το οποίο όμως δεν περιέχει διατάξεις περισσότερο περιοριστικές από αυτές που προβλέπει ο Νόμος. Η κατοχή του τίτλου της μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο αυτής του καταστατικού της Εταιρείας και των νομίμων αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων.

Η ευθύνη των μετόχων περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν. Οι μέτοχοι συμμετέχουν στην Διοίκηση και τα κέρδη της Εταιρείας σύμφωνα με το Νόμο και τις διατάξεις του Καταστατικού. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή παρακολουθούν αυτή σε οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του μετόχου.

Οι μέτοχοι ενασκούν τα δικαιώματά τους σε σχέση με τη Διοίκηση της Εταιρείας μόνο μέσω των Γενικών Συνελεύσεων. Οι μέτοχοι έχουν προνόμιο προτίμησης σε κάθε μελλοντική αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, όπως ορίζεται στο άρθρο 13, παράγραφος 5 του Κ.Ν. 2190/1920.

Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου. Συγκύριοι μετοχής για να έχουν δικαίωμα ψήφου πρέπει να υποδείξουν στην Εταιρεία εγγράφως έναν κοινό εκπρόσωπο για τη μετοχή αυτή, ο οποίος θα τους εκπροσωπήσει στη Γενική Συνέλευση, μέχρι δε τον καθορισμό αυτόν αναστέλλεται η άσκηση των δικαιωμάτων τους.

Κάθε μέτοχος δικαιούται να μετέχει στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας είτε αυτοπροσώπως, είτε μέσω πληρεξουσίου. Για να μετάσχει μέτοχος στη Γενική Συνέλευση πρέπει να καταθέσει τις μετοχές του στο Ταμείο της Εταιρείας ή στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή σε οποιαδήποτε Τράπεζα στην Ελλάδα, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν την ορισθείσα για τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης ημερομηνία. Μέσα στην ίδια προθεσμία πρέπει να κατατίθενται στην Εταιρεία τα πληρεξούσια των τυχόν αντιπροσώπων τους. Μέτοχοι που δεν συμμορφώνονται με τα παραπάνω θα μετέχουν στη Γενική Συνέλευση μόνο με την άδειά της.

Μέτοχοι που εκπροσωπούν το 5% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου:

- α. Έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν από το Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρείας, τον έλεγχο της Εταιρείας σύμφωνα με τα άρθρα 40, 40ε του Κ.Ν. 2190/1920, και
- β. Μπορούν να ζητήσουν τη σύγκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων. Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υποχρεωμένο να συγκαλέσει τη Συνέλευση μέσα σε χρονικό διάστημα όχι μεγαλύτερο από τριάντα (30) ημέρες από την ημέρα κατάθεσης της αίτησης στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Στην αίτηση, οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αναφέρουν τα θέματα, για τα οποία θα πρέπει να αποφασίσει η Γενική Συνέλευση.

Κάθε μέτοχος μπορεί να ζητήσει, δέκα (10) ημέρες πριν από την Τακτική Γενική Συνέλευση, τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ελεγκτών της Εταιρείας.

Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων ή οποτεδήποτε οριστεί. Το μέρισμα κάθε μετοχής πληρώνεται στους μετόχους σε χρόνο και τόπο που ορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση ή από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν ειδικής εξουσιοδότησεως. Ο τόπος και τρόπος καταβολής ανακοινώνεται δια του Τύπου.

β. Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της εταιρίας

Η μεταβίβαση των μετοχών της εταιρίας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της περιορισμοί στη μεταβίβασή τους, λαμβάνοντας υπόψη ότι είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

γ. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια του Ν. 3556/2007

Οι παρακάτω μέτοχοι κατέχουν την 31.12.2010 άμεσα ή έμμεσα ποσοστό μεγαλύτερο από 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρίας :

Μέτοχος	% Δικαιωμάτων Ψήφου
Χαράλαμπος Βωβός	36,03389%

δ. Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της εταιρίας που παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

ε. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της εταιρίας περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

στ. Συμφωνίες μετόχων της Εταιρίας

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρία η ύπαρξη συμφωνιών μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

ζ. Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών Δ.Σ. και τροποποίησης καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρίας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του καταστατικού, δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920.

η. Αρμοδιότητα του Δ.Σ. για την έκδοση νέων ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Δεν υφίστανται κατά την 31.12.2009 αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων που να εξουσιοδοτούν το Διοικητικό Συμβούλιο ή ορισμένα μέλη του για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 16 του Κ.Ν. 2190/1920

θ. Σημαντικές συμφωνίες που τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής ελέγχου κατόπιν δημόσιας πρότασης

Δεν υφίστανται συμφωνίες, οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

ι. Συμφωνίες με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή το προσωπικό της Εταιρίας

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρίας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Γ. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η παρούσα δήλωση έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν.3873/2010

Ειδικότερα, σχετικά με τα αναφερόμενα στο άρθρο 2 του Ν.3873/2010 σημειώνουμε τα εξής:

1. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρία έχει υιοθετήσει τις πρακτικές της Εταιρικής Διακυβέρνησης στον τρόπο διοίκησης και λειτουργίας της, όπως αυτές οριοθετούνται από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο καθώς και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που δημοσιεύτηκε πρόσφατα από τον Σύνδεσμο Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ) (εφεξής ο «κώδικας») και είναι διαθέσιμος στην κάτωθι ηλεκτρονική διεύθυνση:

http://www.sev.org.gr/Uploads/pdf/KED_TELIKO_JAN2011.pdf

Στα πλαίσια σύνταξης της Ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, η Εταιρία προχώρησε σε επισκόπηση του Κώδικα. Από την επισκόπηση αυτή, η Εταιρία συμπέρανε ότι εν γένει εφαρμόζει τις ειδικές πρακτικές για εισηγμένες εταιρείες που αναφέρονται και περιγράφονται στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΣΕΒ, με εξαίρεση τις ακόλουθες πρακτικές τις οποίες - λόγω της πολύ πρόσφατης δημοσίευσης του κώδικα - εξετάζει προσεκτικά και μελετά τη δυνατότητα περαιτέρω προσαρμογής σε αυτές.

- Μέρος Α. II. 2.1 *Αριθμός μελών του Δ.Σ.* Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από πέντε μέλη.
- Μέρος Α.ΙΙΙ.3.3 *Ρόλος και απαιτούμενες ιδιότητες του Προέδρου του Δ.Σ.* Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου είναι ταυτόχρονα και Διευθύνων Σύμβουλος και δεν έχει την ιδιότητα του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, παρά το γεγονός ότι ο Πρόεδρος είναι εκτελεστικό μέλος.
- Μέρος Α.V.5.5. *Ανάδειξη υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.* Μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας Δήλωσης δεν λειτουργεί επιτροπή ανάδειξης υποψηφιοτήτων.
- Μέρος Α.VI.6.2. *Υποστήριξη από εξειδικευμένο εταιρικό Γραμματέα.* Αξιολόγηση Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του. Μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας Δήλωσης η Εταιρία δεν διαθέτει εξειδικευμένο ανώτατο υπάλληλο που να παρέχει πρακτική υποστήριξη στον Πρόεδρο και τα άλλα μέλη του Δ.Σ.
- Μέρος Α.VII.7.1. – 7.3. *Αξιολόγηση Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του.* Μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας Δήλωσης, η Εταιρία δεν εφαρμόζει συλλογική διαδικασία για την αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του.
- Μέρος Γ.Ι.1.6. *Επίπεδο και διάρθρωση των αμοιβών.* Μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας Δήλωσης δεν λειτουργεί επιτροπή αμοιβών.

Η Εταιρία δεν εφαρμόζει πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης επιπλέον των ειδικών πρακτικών του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΣΕΒ και των προβλέψεων της κείμενης νομοθεσίας.

2. Κύρια χαρακτηριστικά των Συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων σε Σχέση με τη Διαδικασία Σύνταξης των Οικονομικών καταστάσεων και χρηματοοικονομικών αναφορών.

- i) Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών και στοιχείων του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και Συστήματος Διαχείρισης Κινδύνων - σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων -

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρίας καλύπτει τις διαδικασίες ελέγχου για τη λειτουργία της Εταιρίας, τη συμμόρφωση της με τις απαιτήσεις των εποπτικών αρχών, τη διαχείριση κινδύνων και τη σύνταξη χρηματοοικονομικής αναφοράς.

Η Υπηρεσία Εσωτερικού ελέγχου ελέγχει την ορθή εφαρμογή κάθε διαδικασίας και συστήματος εσωτερικού ελέγχου ανεξαρτήτως του λογιστικού ή μη περιεχομένου τους και αξιολογεί την επιχείρηση μέσω ανασκόπησης των δραστηριοτήτων της, λειτουργώντας ως μία υπηρεσία προς την Διοίκηση.

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου αποβλέπει μεταξύ άλλων στη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρίας και την σύνταξη αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρία σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφέρει ότι το σύστημα οικονομικών αναφορών της, χρησιμοποιεί ένα λογιστικό σύστημα που είναι επαρκές για αναφορά προς τη διοίκηση αλλά και προς τους εξωτερικούς χρήστες. Οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και άλλες αναλύσεις που αναφέρονται προς την διοίκηση σε τριμηνιαία βάση συντάσσονται σε απλή και ενοποιημένη βάση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση για λόγους αναφοράς προς την διοίκηση αλλά και για λόγους δημοσιοποίησης, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς και σε τριμηνιαία βάση. Τόσο η διοικητική πληροφόρηση όσο και η προς δημοσιοποίηση χρηματοοικονομική πληροφόρηση περιλαμβάνουν όλες τις αναγκαίες πληροφορίες σχετικά με ένα ενημερωμένο σύστημα εσωτερικού ελέγχου που περιλαμβάνει αναλύσεις πωλήσεων, κόστους/εξόδων, λειτουργικών κερδών αλλά και άλλα στοιχεία και δείκτες. Όλες οι αναφορές προς την διοίκηση περιλαμβάνουν τα στοιχεία της τρέχουσας περιόδου που συγκρίνονται με τα αντίστοιχα του προϋπολογισμού, όπως αυτός έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αλλά και με τα στοιχεία της αντίστοιχης περιόδου του προηγούμενου της αναφοράς έτους.

Όλες οι δημοσιοποιούμενες ενδιάμεσες και ετήσιες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν όλες τις αναγκαίες πληροφορίες και γνωστοποιήσεις επί των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, επισκοπούνται από την Επιτροπή Ελέγχου και εγκρίνονται στο σύνολό τους αντίστοιχα από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Εφαρμόζονται δικλείδες ασφαλείας αναφορικά με: α) την αναγνώριση και αξιολόγηση κινδύνων ως προς την αξιοπιστία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, β) τον διοικητικό σχεδιασμό και την παρακολούθηση αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά μεγέθη, γ) την πρόληψη και αποκάλυψη απάτης, δ) τους ρόλους/ αρμοδιότητες των στελεχών, ε) την διαδικασία κλεισίματος χρήσης περιλαμβανόμενης της ενοποίησης (π.χ. καταγεγραμμένες διαδικασίες, προσβάσεις, εγκρίσεις, συμφωνίες κλπ) και στ) τη διασφάλιση των παρεχόμενων στοιχείων από τα πληροφοριακά συστήματα.

Η σύνταξη των εσωτερικών αναφορών προς τη Διοίκηση και των αναφορών που απαιτούνται από τον Κ.Ν.2190/1920 και τις εποπτικές αρχές γίνεται από τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών, η οποία διαθέτει κατάλληλα και έμπειρα στελέχη για το σκοπό αυτό. Η Διοίκηση φροντίζει ώστε τα στελέχη αυτά να ενημερώνονται κατάλληλα και έγκαιρα για τις αλλαγές στα λογιστικά και φορολογικά θέματα που αφορούν την Εταιρία και τον Όμιλο.

Η Εταιρία έχει θεσπίσει ξεχωριστές διαδικασίες για την συγκέντρωση των απαιτούμενων στοιχείων από τις θυγατρικές εταιρείες και φροντίζει για την συμφωνία των επιμέρους συναλλαγών και την εφαρμογή των ιδίων λογιστικών αρχών από τις ως άνω εταιρείες

ii) Ετήσια αξιολόγηση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων και των Συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας δηλώνει ότι έχει εξετάσει τους κύριους επιχειρηματικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρία καθώς και τα Συστήματα Εσωτερικού Ελέγχου. Σε ετήσια βάση το Διοικητικό Συμβούλιο προβαίνει σε επανεξέταση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων και

των Συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου, περιλαμβανομένης της εξέτασης του εύρους των δραστηριοτήτων και της αποτελεσματικότητας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου

iii) **Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρία από τους νόμιμους ελεγκτές της και αξιολόγηση της επίπτωσης που μπορεί να έχει το γεγονός αυτό στην αντικειμενικότητα και την αποτελεσματικότητα του υποχρεωτικού ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη και τα οριζόμενα στον Νόμο 3693/2008**

Οι νόμιμοι ελεγκτές της Εταιρίας για την εταιρική χρήση του έτους 2010, «PriceWaterhouseCoopers Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρία», οι οποίοι έχουν εκλεγεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας την 30η Ιουνίου 2010, δεν παρέχουν και δεν έχουν παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες στην Εταιρία και τις θυγατρικές της πέραν από όσα προβλέπονται από τη νομοθεσία.

3. Δημόσιες Προσφορές Εξαγοράς- Πληροφοριακά Στοιχεία

- Δεν υφίστανται δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς ή/και κανόνες υποχρεωτικής εκχώρησης και υποχρεωτικής εξαγοράς των μετοχών της Εταιρίας, ούτε οποιαδήποτε καταστατική πρόβλεψη περί εξαγοράς.
- Δεν υφίστανται δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά την τελευταία και τρέχουσα χρήση.
- Σε περίπτωση που η Εταιρία συμμετάσχει σε τέτοια διαδικασία αυτή θα γίνει στα πλαίσια της ισχύουσας νομοθεσίας.

4. Γενική Συνέλευση των Μετόχων και δικαιώματα των μετόχων

Η Γενική Συνέλευση συγκαλείται και λειτουργεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Καταστατικό και στις σχετικές διατάξεις του Ν.2190/1920, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα. Η Εταιρία προβαίνει στις προβλεπόμενες δημοσιεύσεις, σύμφωνα και με τις διατάξεις του Ν.3884/2010 και γενικά λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για την έγκαιρη και πλήρη ενημέρωση των μετόχων για την άσκηση των δικαιωμάτων τους. Το τελευταίο διασφαλίζεται μέσω των δημοσιεύσεων των προκλήσεων των Γενικών Συνελεύσεων και της ανάρτησης αυτών στην ιστοσελίδα της Εταιρίας, στο κείμενο των οποίων περιλαμβάνεται λεπτομερής περιγραφή των δικαιωμάτων των μετόχων και του τρόπου άσκησης.

5. Σύνοψη και λειτουργία Διοικητικού Συμβουλίου, Εποπτικών Οργάνων και Επιτροπών της Εταιρίας

Ρόλοι και αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας έχει την ευθύνη της μακροπρόθεσμης στρατηγικής και των λειτουργικών στόχων της Εταιρίας και εν γένει του έλεγχου και της λήψης αποφάσεων στο πλαίσιο των οριζομένων από τον Κ.Ν. 2190/1920 και το Καταστατικό καθώς και της τήρησης των αρχών της εταιρικής διακυβέρνησης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα, ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντα του.

Οι ρόλοι και οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου συνοψίζονται στα κάτωθι:

- Επίβλεψη και παρακολούθηση των λειτουργιών της Εταιρίας καθώς και έλεγχος επίτευξης των επιχειρηματικών στόχων και μακροπρόθεσμων σχεδίων.
- Διατύπωση και καθορισμός των βασικών αξιών και στόχων της Εταιρίας.
- Εξασφάλιση εναρμόνισης της υιοθετημένης στρατηγικής με τους στόχους της Εταιρίας

- Το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει ότι δεν υπάρχουν περιπτώσεις σύγκρουσης συμφερόντων και εξετάζει τυχόν φαινόμενα ή περιπτώσεις απόκλισης από την πολιτική απορρήτου πληροφοριών
- Διασφάλιση της αξιοπιστίας και έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρίας πριν την τελική έγκριση αυτών από την Τακτική Γενική Συνέλευση.
- Στην εξασφάλιση της άσκησης της επιχειρηματικής της δράσης σε καθημερινή βάση, μέσω ενός συστήματος ειδικών εξουσιοδοτήσεων, ενώ η ρύθμιση των υπολοίπων θεμάτων της αρμοδιότητάς του υλοποιείται μέσω ειδικών αποφάσεων.
- Ο γραμματέας του Διοικητικού Συμβουλίου έχει κύριες αρμοδιότητες την υποστήριξη του Προέδρου και της γενικότερης λειτουργίας του οργάνου.

Το υφιστάμενο Δ.Σ. της Εταιρίας απαρτίζεται από 5 μέλη (5-μελές) εκ των οποίων:

- 2 είναι εκτελεστικά μέλη (Πρόεδρος & Αντιπρόεδρος)
- 1 είναι μη εκτελεστικό μέλος (Λοιπά Μέλη)
- 2 είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη (Λοιπά μέλη)

Η σύνθεση του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου της «Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» είναι η ακόλουθη:

- Χαράλαμπος Βωβός, εκτελεστικό μέλος, Πρόεδρος
- Αρμόδιος Βωβός, εκτελεστικό μέλος, Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
- Τριάδα Βωβού, μη εκτελεστικό μέλος
- Nicolaas Van Ommen, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
- Κωνσταντίνος Κατσιγιάννης, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

Τα μέλη του Δ.Σ. εκλέγονται για πενταετή θητεία από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας εξελέγη από την Γενική Συνέλευση της 29ης Ιουνίου 2006 και η θητεία του λήγει στις 30.06.2011.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε 25 φορές μέσα στο έτος 2010 και στις συνεδριάσεις του παρέστησαν κατά πλειοψηφία τα 5 μέλη του, αυτοπροσώπως και μέσω τηλεδιάσκεψης.

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών του Δ.Σ. έχουν ως ακολούθως :

Χαράλαμπος Αρμοδίου Βωβός

Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου. Πτυχιούχος της Σχολής Πολιτικών Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνίου. Η απόφασή του να ασχοληθεί με το Real Estate Development τον οδήγησε μετά την αποφοίτησή του και σε ηλικία 24 ετών, να συστήσει Ομόρρυθμη Εταιρία με τους εμπειροτέχνες Π. Φαμέλη και Ι. Ζουγανέλη με την επωνυμία «Φαμέλης – Ζουγανέλης – Βωβός Ο.Ε.» για τα έργα της οποίας είχε αναλάβει το επιστημονικό μέρος (εκπόνηση μελετών κ.λπ.). Τον Ιανουάριο του 1974 συνέστησε την εταιρία με σημερινή επωνυμία «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.». Το όνομά του συνδέεται με μεγάλης κλίμακας και πρωτοποριακά κτιριακά συγκροτήματα στο λεκανοπέδιο της Αττικής που κατέστησαν την Εταιρία ηγέτιδα στην Ελληνική αγορά του Real Estate.

Αρμόδιος Χαραλάμπους Βωβός

Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνων Σύμβουλος. Εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου. Εργάζεται στην Εταιρία από το 1992, έτος από το οποίο διατελεί μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τριάδα Χαραλάμπους Βωβού

Μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. Εργάζεται στην Εταιρία από το 1989, ενώ από το 1992 είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.

Nicolaas Van Ommen

Διετέλεσε Διευθύνων Σύμβουλος του Πανευρωπαϊκού Οργανισμού Εισηγμένων Εταιριών Real Estate (EPRA) από τον Μάιο του 2000. Μέλη του EPRA είναι οι ηγέτιδες εταιρίες του κλάδου εισηγμένων εταιριών ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων καθώς και επενδυτικά ευρωπαϊκά ιδρύματα. Ο κ. Van Ommen έχει διατελέσει Γενικός Διευθυντής σε τραπεζικούς ομίλους, venture capital και σε εταιρίες διαχείρισης κεφαλαίων για 23 χρόνια. Συμμετέχει σε μερικές από τις μεγαλύτερες εταιρίες του ευρωπαϊκού real estate, κατέχοντας τη θέση του ανεξάρτητου μέλους στα Διοικητικά Συμβούλια της ελβετικής PSP Swiss Property και της ιταλικής Pirelli Real Estate Fund Management, καθώς και του μέλους του συμβουλίου στρατηγικής και συμβουλευτικής της γερμανικής IVG Immobilien.

Κωνσταντίνος Ε. Κατσιγιάννης

Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω. Ειδικεύεται στο εμπορικό δίκαιο, με μακροχρόνια πρακτική εμπειρία στη χημική βιομηχανία, στη χημική μηχανική, σε κεφάλαια επιχειρηματικών συμμετοχών (venture capital), στο λιανικό εμπόριο, στην κατασκευή και εκμετάλλευση ακινήτων, στις επιχειρήσεις τεχνολογίας και στη χονδρική πώληση. Συνεπώς, πέρα από νομικές υπηρεσίες παρέχει συμβουλές και υποστήριξη σε διαπραγματεύσεις, στο στρατηγικό σχεδιασμό και στη διαχείριση έργων.

Είναι μέλος σε Διοικητικά Συμβούλια Εταιριών και Συλλόγων. Πρόεδρος του «Ελληνο-Καναδικού Εμπορικού Επιμελητηρίου». Έχει συνεργαστεί με τις Επιτροπές Ολυμπιακών και Παραολυμπιακών Αγώνων, σε κυβερνητικά και Ευρωπαϊκά έργα και έχει διδάξει μαθήματα μεταπτυχιακών σπουδών στο Πανεπιστήμιο. Μιλάει αγγλικά, γαλλικά, ελληνικά και ιταλικά, διαβάζει ισπανικά και πορτογαλικά.

Επιτροπή Ελέγχου (Audit Committee)**i) Περιγραφή της σύνθεσης, λειτουργίας, έργου, αρμοδιοτήτων και περιγραφή θεμάτων που συζητούνται στις συνεδριάσεις της Επιτροπής**

Η Επιτροπή Ελέγχου, η οποία εκλέγεται και λειτουργεί σύμφωνα με τον Ν. 3693/2008 (αρθ.37), αποτελείται από τρία μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκ των οποίων το ένα είναι ανεξάρτητο και έχει ως κύριο έργο, στα πλαίσια των από τον ως άνω νόμο περιγραφόμενων υποχρεώσεων, την παροχή υποστήριξης προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας για την εκπλήρωση της αποστολής του σχετικά με την διασφάλιση της αποτελεσματικότητας των λογιστικών και οικονομικών συστημάτων, των ελεγκτικών μηχανισμών, των συστημάτων διαχείρισης των επιχειρηματικών κινδύνων, την διασφάλιση της συμμόρφωσης με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και την αποτελεσματική εφαρμογή των αρχών της Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Ειδικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου έχει τις εξής αρμοδιότητες:

- Να εξετάζει την αποτελεσματικότητα όλων των επιπέδων της Διοίκησης σε σχέση με τη διαφύλαξη των πόρων που διαχειρίζονται και τη συμμόρφωση τους με την καθιερωμένη πολιτική και διαδικασίες της Εταιρίας,

- Να αξιολογεί τις διαδικασίες και τα στοιχεία για την επάρκεια τους σχετικά με την επίτευξη των στόχων και εκτίμηση της πολιτικής και του προγράμματος που αναφέρεται στην υπό εξέταση δραστηριότητα,
- Να ελέγχει περιοδικά τις διάφορες λειτουργίες των διάφορων διευθύνσεων ή τμημάτων, έτσι που να διασφαλίζεται ότι οι διάφορες λειτουργίες τους διεξάγονται ομαλά, είναι σύμφωνες με τις οδηγίες της Διοίκησης, την πολιτική της Εταιρίας, τις διαδικασίες και ότι αυτές συμμορφώνονται με τους στόχους της Εταιρίας και με τα πρότυπα της Διοικητικής πρακτικής.
- Να εξετάζει τις εκθέσεις του εσωτερικού ελέγχου και ειδικότερα να:
- Αξιολογεί την επάρκεια έκτασης τους
- Επιβεβαιώνει την ακρίβεια των εκθέσεων
- Να εξετάζει την επάρκεια υποστήριξης των αποτελεσμάτων

Η Επιτροπή Ελέγχου λαμβάνει τις παρακάτω εκθέσεις για την δραστηριότητα του ελέγχου:

- Έκτακτες
- Τριμηνιαίες οικονομικού ελέγχου
- Ετήσιες τακτικού ελέγχου
- Εκθέσεις Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Επιτροπή Ελέγχου εξετάζει και διασφαλίζει την ανεξαρτησία των Εξωτερικών Ελεγκτών της Εταιρίας και λαμβάνει γνώση των ευρημάτων τους καθώς και των Εκθέσεων Ελέγχου επί των ετησίων ή ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρίας. Παράλληλα, προτείνει διορθωτικές ενέργειες και διαδικασίες προκειμένου να αντιμετωπισθούν τυχόν ευρήματα ή αδυναμίες σε περιοχές Οικονομικής Αναφοράς ή άλλων σημαντικών λειτουργιών της Εταιρίας.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της, η Επιτροπή Ελέγχου απαρτίζεται από δύο ανεξάρτητα και μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ένα μη εκτελεστικό μέλος τα οποία διαθέτουν τις απαιτούμενες γνώσεις και εμπειρίες για το έργο της Επιτροπής.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είναι η ακόλουθη:

Μέλη: Nicolaas Van Ommen - Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.

Κωνσταντίνος Ε. Κατσιγιάννης - Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.

Τριάδα Χαραλάμπους Βωβού - Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.

ii) Αριθμός συνεδριάσεων της Επιτροπής και συχνότητα συμμετοχής κάθε μέλους στις συνεδριάσεις

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 2 φορές κατά το 2010, με απλή απαρτία, εκ των οποίων την μία φορά και με την παρουσία των τακτικών ελεγκτών που προβλέπεται από τον Κώδικα.

iii) Αξιολόγηση αποτελεσματικότητας και επιδόσεων της Επιτροπής

Μέχρι τη σύνταξη της παρούσας Δήλωσης, δεν έχουν θεσπιστεί ειδικές διαδικασίες για την αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου. Η Διοίκηση της Εταιρίας θα θεσπίσει σχετικές διαδικασίες στο μέλλον.

Δ. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ - ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.»

Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ - ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.» και των θυγατρικών της, που αποτελούνται από τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2010, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρίας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της εταιρίας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ - ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.» και των θυγατρικών αυτής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 και τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους 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

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη στη γνώμη μας, εφιστούμε την προσοχή σας ότι στις Σημειώσεις 2.1, 6 και 16 των οικονομικών καταστάσεων, στις οποίες επισημαίνεται ότι η Εταιρεία συνεχίζει τις διαπραγματεύσεις με τους δανειοδότες προκειμένου να εξασφαλίσει τη συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 η συνολική αξία των στοιχείων του κυκλοφορούντος ενεργητικού της Εταιρείας υπολείπεται του συνόλου των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της κατά ποσό € 227.591 χιλιάδες. Οι συνθήκες αυτές, σε συνδυασμό με τα θέματα που αναφέρονται στις Σημειώσεις 2.1, 6, και 16, υποδηλώνουν ουσιαστική αβεβαιότητα που ενδεχομένως δημιουργεί σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43α του Κ.Ν. 2190/1920.

β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2011

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Λεωφ. Κηφισίας 268

152 32 Χαλάνδρι Μάριος Ψάλτης

ΑΜ ΣΟΕΛ 113 ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

Ε. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Πάγιο Ενεργητικό					
Επενδυτικά ακίνητα	6	829.450	1.128.340	573.561	778.759
Ενσώματα πάγια	7	9.595	10.241	1.178	1.662
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	18.884	18.907	16.456	16.479
Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις	9	18	18	48.443	49.451
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20		466		466
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	531	574	370	382
		<u>858.478</u>	<u>1.158.546</u>	<u>640.009</u>	<u>847.198</u>
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	11	43.246	38.443	44.318	39.515
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	12	51.953	76.320	76.613	101.770
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20		233		233
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	1.459	4.200	1.166	3.392
		<u>96.658</u>	<u>119.195</u>	<u>122.097</u>	<u>144.910</u>
Σύνολο Ενεργητικού		<u>955.137</u>	<u>1.277.742</u>	<u>762.106</u>	<u>992.108</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους					
Μετοχικό Κεφάλαιο	14	10.179	10.179	10.179	10.179
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	15	36.653	36.653	36.653	36.653
Αποθεματικά	15	23.867	23.894	25.244	25.244
Κέρδη εις νέον		(12.187)	261.563	(54.065)	140.274
		<u>58.511</u>	<u>332.289</u>	<u>18.011</u>	<u>212.350</u>
Δικαιώματα μειοψηφίας		5.848	6.926	-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		<u>64.359</u>	<u>339.215</u>	<u>18.011</u>	<u>212.350</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανεισμός	16	530.490	552.995	360.395	383.082
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία	17	16.094	67.555	570	36.466
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	2.831	2.687	2.658	2.533
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	-	-	-	53.452
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	28.018	46.385	28.018	46.385
Εγγυήσεις μισθωτών	12	3.751	4.068	2.766	2.848
		<u>581.183</u>	<u>673.690</u>	<u>394.407</u>	<u>524.766</u>
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	55.307	36.154	119.491	46.864
Φορολογία εισοδήματος		20.406	15.384	5.744	4.281
Δανεισμός	16	218.985	201.170	210.097	192.257
Μερίσματα πληρωτέα		456	456	456	456
Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα	21	1.057	1.057	517	517
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	13.384	10.617	13.384	10.617
		<u>309.595</u>	<u>264.837</u>	<u>349.688</u>	<u>254.991</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων		<u>890.778</u>	<u>938.527</u>	<u>744.095</u>	<u>779.758</u>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		<u>955.137</u>	<u>1.277.742</u>	<u>762.106</u>	<u>992.108</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 28 έως 73 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ, εκτός από τα κέρδη ανά μετοχή.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Πωλήσεις	22	46.755	53.227	32.920	37.603
Κόστος πωληθέντων	23	(22.899)	(27.074)	(19.990)	(22.557)
Μεικτό κέρδος / (ζημία)		23.856	26.153	12.930	15.046
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών παγίων σε εύλογες αξίες	6	(276.763)	(88.024)	(195.354)	(50.325)
Ζημίες από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	(9.727)	(107)	(4.177)	-
Έξοδα διάθεσης	23	(108)	(192)	(102)	(184)
Έξοδα διοίκησης (Απομείωση) / αντιλογισμός απομείωσης επενδύσεων σε θυγατρικές	23	(21.993)	(11.945)	(18.384)	(9.335)
		-	-	(1.068)	1.888
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	24	255	3.899	128	112
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	24	(540)	(517)	(318)	(457)
Λοιπά κέρδη / (ζημίες) καθαρά	25	1.891	6.898	1.891	6.898
Λειτουργικό κέρδος		(283.129)	(63.836)	(204.454)	(36.356)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26	10	1.008	9	933
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(39.514)	(31.781)	(26.504)	(25.993)
Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)	26	(39.503)	(30.772)	(26.496)	(25.060)
Κέρδος (ζημία) από συμμετοχή σε ΟΕ	9	-	-	1.628	15.379
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(322.633)	(94.609)	(229.322)	(46.037)
Φόρος εισοδήματος	28	47.777	17.805	34.982	10.443
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους		(274.856)	(76.804)	(194.339)	(35.594)
Κατανεμημένα σε:					
Μετόχους εταιρείας		(273.778)	(76.836)	(194.339)	(35.594)
Δικαιώματα μειοψηφίας		(1.078)	32	-	-
		(274.856)	(76.804)	(194.339)	(35.594)
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και μειωμένα (€ ανά μετοχή)	29	(8,07)	(2,26)	(5,73)	(1,05)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 28 έως 73 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Στοιχεία Κατάστασης Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Σημ.	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής				Δικαιώματα Μειοψηφίας	Σύνολο Καθαρής Θέσης
	Μετοχικό	Αποθεματικό	Λοιπά	Αποτελέσματα		
	Κεφάλαιο	υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	εις νέον		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009	10.179	36.653	23.838	338.455	6.894	416.019
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου	-	-	-	(76.836)	32	(76.804)
Μεταφορά στο τακτικό αποθεματικό	15	-	56	(56)	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	10.179	36.653	23.894	261.563	6.926	339.215
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου	-	-	-	(273.778)	(1.078)	(274.856)
Μεταφορά από τακτικό αποθεματικό	15	-	(28)	28	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010	10.179	36.653	23.867	(12.187)	5.848	64.359

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης Εταιρίας

Σημ.	Αποδιδόμενα στους μετόχους				Σύνολο Καθαρής Θέσης
	Μετοχικό	Αποθεματικό	Λοιπά	Αποτελέσματα	
	Κεφάλαιο	υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	εις νέον	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009	10.179	36.653	25.244	175.868	247.944
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου	-	-	-	(35.594)	(35.594)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	10.179	36.653	25.244	140.274	212.350
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου	-	-	-	(194.339)	(194.339)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010	10.179	36.653	25.244	(54.065)	18.011

Οι σημειώσεις στις σελίδες 28 έως 73 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	31	29.503	20.661	22.527	7.894
Καταβληθέντες τόκοι		(29.652)	(29.523)	(16.167)	(24.360)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(1.490)	(5.223)	(570)	(2.184)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(1.639)	(14.085)	5.790	(18.649)
Ταμειακές Ροές Επενδυτικών Δραστηριοτήτων					
Ίδρυση θυγατρικής		-	-	(60)	-
Αγορές επενδυτικών παγίων (αγορά και ανάπτυξη)	6	(1.893)	(5.053)	(1.893)	(4.989)
Έσοδα από πώληση επενδυτικών παγίων	31	14.293	707	7.559	-
Αγορές ενσώματων & ασώματων παγίων	7,8	-	(3)	-	(3)
Εισπράξεις τόκων		12	1.009	9	933
Σύνολο εισροών / (εκροών) επενδυτικών δραστηριοτήτων		12.412	(3.340)	5.615	(4.059)
Ταμειακές Ροές Χρηματοοικονομικών Δραστηριοτήτων					
Εισπράξεις / (πληρωμές) - παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα		(1.252)	13.671	(1.252)	13.671
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια		4.852	68.272	1.851	46.554
Εξοφλήσεις δανείων		(17.114)	(73.176)	(14.230)	(45.299)
Σύνολο εισροών / (εκροών) χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων		(13.514)	8.767	(13.631)	14.926
Αύξηση / (Μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(2.741)	(8.658)	(2.226)	(7.782)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		4.200	12.858	3.392	11.174
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	13	1.459	4.200	1.166	3.392

Οι σημειώσεις στις σελίδες 28 έως 73 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου

1 Γενικές πληροφορίες

Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (μαζί «ΜΒΔΤ» ή ο «Όμιλος»), για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»). Οι θυγατρικές εταιρίες εμφανίζονται στη Σημείωση 9.

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στο κλάδο ακίνητης περιουσίας και η κύρια δραστηριότητά του είναι η ανάπτυξη διαχείριση και εκμίσθωση ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της καθώς και τα κεντρικά της γραφεία βρίσκονται στη Λεωφόρο Κηφισίας 340, Νέο Ψυχικό 154 51, Αθήνα.

Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.babisvovos.gr

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30 Μαρτίου 2011.

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι κύριες λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν κατά την σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται κατωτέρω. Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις καταρτίστηκαν με βάση τις ίδιες λογιστικές αρχές που ακολουθήθηκαν για την ετοιμασία και παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας και του ομίλου για το έτος 2009, εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται κατωτέρω:

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της χρήσης άλλαξαν τη λογιστική πολιτική σχετικά με την παρουσίαση των κερδών / (ζημιών) από παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.

Τα κέρδη/(ζημιές) από παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης ως λοιπά κέρδη / (ζημιές) - καθαρά. Κατά την προηγούμενη χρήση τα κέρδη / (ζημιές) από παράγωγα αναγνωρίζονταν στα αποτελέσματα χρήσης ως χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα).

Τα ανωτέρω κέρδη/(ζημιές) από παράγωγα που αφορούσαν την χρήση 2009 και αναταξινομήθηκαν εμφανίζονται κάτωθι:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Περιγραφή	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
<i>Μεταφορά από:</i>		
Χρηματοοικονομικά έξοδα σε Λοιπά κέρδη / (ζημιές) καθαρά	(5.873)	(5.873)
Χρηματοοικονομικά έσοδα σε Λοιπά κέρδη / (ζημιές) καθαρά	12.771	12.771

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από τη διοίκηση με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), συμπεριλαμβανομένων και των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («ΔΛΠ») και ερμηνειών που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεργητικών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ).

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και των παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια της χρήσης υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

Η οικονομική κρίση και ειδικότερα, η ραγδαία αύξηση του επενδυτικού ρίσκου σε συνδυασμό με την ραγδαία μείωση στην χορήγηση πίστωσης σε επιχειρήσεις και ιδιώτες έχει πλήξει σημαντικά την αγορά ακινήτων σε παγκόσμιο και τοπικό επίπεδο. Συγκεκριμένα έχει επηρεάσει τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές το κόστος δανεισμού της εταιρίας καθώς και την ευχέρεια δανεισμού της. Επιπροσθέτως η διακοπή του μεγαλύτερου έως σήμερα έργου της εταιρίας στο Βοτανικό για πλέον των δύο ετών και η αβεβαιότητα για την σύντομη επίλυση του θέματος έχει δυσχεράνει ακόμη περισσότερο την οικονομική θέση της εταιρίας. Εξαιτίας των γεγονότων αυτών η εταιρία και ο Όμιλος εμφανίζουν αρνητικό κεφάλαιο κίνησης κατά € 212.936 χιλ. και € 227.591 χιλ. αντίστοιχα λόγω του αυξημένου βραχυπροθέσμου δανεισμού συνολικού ύψους € 210.097 χιλ. και κατά συνέπεια υπάρχει ένδειξη σημαντικής αβεβαιότητας για την συνέχιση των εργασιών της Εταιρίας και του Ομίλου.

Παρόλα αυτά η Διοίκηση της εταιρίας είναι σίγουρη ότι θα λυθεί σύντομα το ζήτημα που έχει προκύψει με την διπλή ανάπλαση Βοτανικού - Λεωφόρου Αλεξάνδρας, (Σημείωση 6). Η διοίκηση της εταιρίας είναι σε διαπραγματεύσεις με τις εμπλεκόμενες τράπεζες σχετικά με την περαιτέρω επιμήκυνση του χρόνου αποπληρωμής όλων των βραχυπροθέσμων δανείων καθώς και την αναδιάρθρωση των συγκεκριμένων δανειακών συμβάσεων. Συγκεκριμένα, οι συνεργαζόμενες με τον Όμιλο τράπεζες παρείχαν παρατάσεις των δανειακών τους συμβάσεων τουλάχιστον μέχρι την 31.12.2011 σε συνάρτηση και με την θετική έκβαση του έργου της Εταιρίας στο Βοτανικό. Λαμβάνοντας υπόψη την αναμενόμενη θετική πορεία του έργου η διοίκηση της εταιρίας θεωρεί ότι εξασφαλίζονται οι συνθήκες της παράτασης των δανείων και δημιουργούν την πεποίθηση ότι θα εξασφαλιστεί και συμπληρωματική χορήγηση με σκοπό την ολοκλήρωση της κατασκευής. Η διοίκηση της εταιρίας πιστεύει ότι οι ανωτέρω ενέργειες θα έχουν ένα θετικό αποτέλεσμα στους προσεχείς μήνες.

Οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων της Εταιρίας και του Ομίλου» και δεν περιλαμβάνουν αναπροσαρμογές που να απεικονίζουν τις πιθανές μελλοντικές επιδράσεις που ενδέχεται να επέλθουν στα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού αναφορικά με την ανακτησιμότητα και την ανακατάταξή τους στην περίπτωση της αδυναμίας της εταιρίας να συνεχίσει τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες στο μέλλον.

Η διοίκηση δεν έχει πρόθεση ή ανάγκη να προβεί βραχυπρόθεσμα στην ρευστοποίηση περιουσιακών στοιχείων της εταιρίας.

2.2 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 του Ομίλου 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 3 (Αναθεωρημένο) «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και ΔΛΠ 27 (Τροποποιημένο) «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»

Το αναθεωρημένο ΔΠΧΑ 3 εισάγει μια σειρά αλλαγών στο λογιστικό χειρισμό συνενώσεων επιχειρήσεων οι οποίες θα επηρεάσουν το ποσό της αναγνωρισθείσας υπεραξίας, τα αποτελέσματα της αναφερόμενης περιόδου στην οποία πραγματοποιείται η απόκτηση επιχειρήσεων και τα μελλοντικά αποτελέσματα. Αυτές οι αλλαγές περιλαμβάνουν την εξοδopoίηση δαπανών που σχετίζονται με την απόκτηση και την αναγνώριση μεταγενέστερων μεταβολών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος (“contingent consideration”) στα αποτελέσματα. Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 απαιτεί συναλλαγές που οδηγούν σε αλλαγές ποσοστών συμμετοχής σε θυγατρική να καταχωρούνται στην καθαρή θέση. Το τροποποιημένο πρότυπο μεταβάλλει το λογιστικό χειρισμό για τις ζημιές που πραγματοποιούνται από θυγατρική εταιρεία καθώς και της απώλειας του ελέγχου θυγατρικής. Επιπλέον, δίνεται η δυνατότητα επιλογής, σε κάθε συνένωση επιχειρήσεων, ο αποκτών να επιμετρά τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στον αποκτώμενο είτε στην εύλογη αξία είτε στο αναλογικό ποσοστό τους επί της μη ελέγχουσας συμμετοχής, των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων του αποκτώμενου. Ο Όμιλος εφαρμόζει αυτές τις αλλαγές από την 1η Ιανουαρίου 2010.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών»

Σκοπός της τροποποίησης είναι να αποσαφηνίσει το πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 2 και το λογιστικό χειρισμό για τις αμοιβές που εξαρτώνται από την αξία της μετοχής και διακανονίζονται τοις μετρητοίς στις ενοποιημένες ή ατομικές οικονομικές καταστάσεις της οικονομικής οντότητας που λαμβάνει αγαθά ή υπηρεσίες, όταν η οικονομική οντότητα δεν έχει καμία υποχρέωση να εξοφλήσει τις αμοιβές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών. Η τροποποίηση αυτή δεν επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση»

Η παρούσα τροποποίηση αποσαφηνίζει τον τρόπο με τον οποίο θα έπρεπε να εφαρμόζονται, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι αρχές που καθορίζουν κατά πόσο ένας αντισταθμιζόμενος κίνδυνος ή τμήμα των ταμειακών ροών εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της λογιστικής αντιστάθμισης. Η τροποποίηση αυτή δεν εφαρμόζεται στον Όμιλο, καθώς δεν ακολουθεί λογιστική αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

ΕΛΔΠΧΑ 12 - Συμφωνίες Παραχώρησης (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 30 Μαρτίου 2009)

Η διερμηνεία αναφέρεται στις εταιρείες που συμμετέχουν σε συμφωνίες παραχώρησης. Η διερμηνεία αυτή δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

ΕΛΔΠΧΑ 15 – Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2010)

Η διερμηνεία αναφέρεται στους υφιστάμενους διαφορετικούς λογιστικούς χειρισμούς για τις πωλήσεις ακίνητης περιουσίας. Μερικές οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν το έσοδο σύμφωνα με το ΔΛΠ 18 (δηλ. όταν μεταφέρονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη κυριότητας της ακίνητης περιουσίας) και άλλες αναγνωρίζουν το έσοδο ανάλογα με το στάδιο ολοκλήρωσης της ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 11. Η διερμηνεία διασαφηνίζει ποιο πρότυπο πρέπει να εφαρμοστεί σε κάθε περίπτωση. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

ΕΛΔΠΧΑ 16 - Αντισταθμίσεις μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009)

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή σε μία οικονομική οντότητα που αντισταθμίζει τον κίνδυνο ξένου νομίσματος που προκύπτει από καθαρή επένδυση της σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό και πληρεί τους όρους για λογιστική αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Η διερμηνεία παρέχει οδηγίες σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο μία οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει τα ποσά που αναταξινομούνται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα τόσο για το μέσο αντιστάθμισης όσο και για το αντισταθμιζόμενο στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο, καθώς ο Όμιλος δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης για οποιαδήποτε επένδυση σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό.

ΕΛΔΠΧΑ 17 «Διανομή μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων στους μετόχους» (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009)

Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση στον λογιστικό χειρισμό των ακόλουθων μη αμοιβαίων (non-reciprocal) διανομών στοιχείων ενεργητικού από την οικονομική οντότητα στους μετόχους που ενεργούν υπό την ιδιότητά τους ως μέτοχοι : α) διανομές μη χρηματικών στοιχείων ενεργητικού και β) διανομές που δίνουν στους μετόχους την επιλογή απολαβής είτε μη χρηματικών στοιχείων ενεργητικού είτε μετρητών. Η διερμηνεία αυτή δεν επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΕΛΔΠΧΑ 18 «Μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από πελάτες» (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Νοεμβρίου 2009)

Η διερμηνεία διευκρινίζει τις απαιτήσεις των ΔΠΧΑ για τις συμφωνίες στις οποίες η οικονομική οντότητα λαμβάνει από έναν πελάτη ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο, το οποίο πρέπει στη συνέχεια να χρησιμοποιήσει για να παρέχει στον πελάτη τη συνεχή πρόσβαση σε αγαθά ή σε υπηρεσίες. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η οικονομική οντότητα λαμβάνει μετρητά από έναν πελάτη που πρέπει να χρησιμοποιηθούν μόνο για την απόκτηση ή την κατασκευή του ενσώματου περιουσιακού στοιχείου. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2009 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Απρίλιο του 2009. Οι παρακάτω τροποποιήσεις ισχύουν για την τρέχουσα οικονομική χρήση. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών»

Η τροποποίηση επιβεβαιώνει ότι οι εισφορές μιας επιχείρησης για τη σύσταση μίας κοινοπραξίας και οι συναλλαγές κοινού ελέγχου εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 2.

ΔΠΧΑ 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπήσεις Δραστηριότητας»

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει γνωστοποιήσεις που απαιτούνται όσον αφορά τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση ή τις διακοπήσεις δραστηριότητας.

ΔΠΧΑ 8 «Κλάδοι Δραστηριοτήτων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις όσον αφορά την γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία του τομέα.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις ότι ο πιθανός διακανονισμός μιας υποχρέωσης με την έκδοση συμμετοχικών τίτλων δεν έχει σχέση με την κατάταξή της ως κυκλοφορούν ή μη κυκλοφορούν στοιχείο.

ΔΛΠ 7 «Καταστάσεις Ταμειακών Ροών»

Η τροποποίηση απαιτεί ότι μόνο οι δαπάνες που καταλήγουν σε ένα αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση της οικονομικής θέσης μπορούν να κατατάσσονται ως επενδυτικές δραστηριότητες.

ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις ως προς την κατάταξη των μισθώσεων γηπέδων και κτιρίων ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές μισθώσεις.

ΔΛΠ 18 «Έσοδα»

Η τροποποίηση παρέχει πρόσθετη καθοδήγηση σχετικά με τον καθορισμό ως προς το αν η οικονομική οντότητα ενεργεί ως πρακτορευόμενος/εντολέας ή πράκτορας.

ΔΛΠ 36 «Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η μεγαλύτερη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία πρέπει να επιμεριστεί η υπεραξία για τους σκοπούς του ελέγχου απομείωσης είναι ένας λειτουργικός τομέας όπως ορίζεται από την παράγραφο 5 του ΔΠΧΑ 8 (δηλαδή πριν από τη συγκέντρωση/άθροιση των τομέων).

ΔΛΠ 38 «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν (α) τις απαιτήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3 (αναθεωρημένο) όσον αφορά το λογιστικό χειρισμό των άυλων περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων και (β) την περιγραφή των μεθόδων αποτίμησης που χρησιμοποιούνται ευρέως από τις οικονομικές οντότητες κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των άυλων περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων και δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές.

ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση»

Οι τροποποιήσεις αφορούν (α) διευκρινίσεις σχετικά με την αντιμετώπιση των κυρώσεων/προστίμων από προπληρωμή δανείων ως παράγωγα στενά συνδεδεμένα με το κύριο συμβόλαιο, (β) το πεδίο απαλλαγής για τις συμβάσεις συνένωσης επιχειρήσεων και (γ) διευκρινίσεις ότι τα κέρδη ή ζημιές από αντιστάθμιση ταμειακών ροών μιας προσδοκώμενης συναλλαγής πρέπει να επαναταξινομηθούν από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα στην περίοδο κατά την οποία η αντισταθμιζόμενη προσδοκώμενη ταμειακή ροή επηρεάζει τα αποτελέσματα.

ΕΔΔΠΧΑ 9 «Επανεκτίμηση των Ενσωματωμένων Παραγώγων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η ΕΔΔΠΧΑ 9 δεν ισχύει σε πιθανή επανεκτίμηση, κατά την ημερομηνία της απόκτησης, των ενσωματωμένων παραγώγων σε συμβόλαια που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων που αφορά οικονομικές οντότητες που τελούν υπό κοινό έλεγχο.

ΕΔΔΠΧΑ 16 «Αντισταθμίσεις μιας Καθαρής Επένδυσης σε Εκμετάλλευση στο Εξωτερικό»

Η τροποποίηση αναφέρει ότι, σε αντιστάθμιση μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό, κατάλληλα μέσα αντιστάθμισης μπορεί να κατέχονται από οποιαδήποτε οικονομική οντότητα εντός του ομίλου, συμπεριλαμβανομένης της ίδιας εκμετάλλευσης στο εξωτερικό, εφόσον πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2011**ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)**

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί το πρώτο μέρος της πρώτης φάσης στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39. Το ΣΔΛΠ σκοπεύει να επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 κατά τη διάρκεια του 2010 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, την αποαγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων, την απομείωση της αξίας, και τη λογιστική αντιστάθμισης. Το ΔΠΧΑ 9 ορίζει ότι όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους συν, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν είναι στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, συγκεκριμένα κόστη συναλλαγών. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων γίνεται είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε στην εύλογη αξία και εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Το ΔΠΧΑ 9 απαγορεύει επαναταξινομήσεις, εκτός από σπάνιες περιπτώσεις που το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας αλλάζει, και στην προκειμένη περίπτωση η οικονομική οντότητα απαιτείται να επαναταξινομήσει μελλοντικά τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Σύμφωνα με τις αρχές του ΔΠΧΑ 9, όλες οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους πρέπει να επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Εντούτοις, η διοίκηση έχει την επιλογή να παρουσιάζει στα λοιπά συνολικά έσοδα τα πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές εύλογης αξίας συμμετοχικών τίτλων που δεν κατέχονται προς εμπορική εκμετάλλευση. Αυτός ο προσδιορισμός γίνεται κατά την αρχική αναγνώριση για κάθε ένα χρηματοοικονομικό μέσο ξεχωριστά και δεν μπορεί να αλλάξει. Τα κέρδη και οι ζημιές εύλογης αξίας δεν μεταφέρονται στα αποτελέσματα μεταγενέστερα, ενώ τα έσοδα από μερίσματα θα συνεχίσουν να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Το ΔΠΧΑ 9 καταργεί την εξαίρεση της επιμέτρησης σε κόστος για τις μη εισηγμένες μετοχές και τα παράγωγα σε μη εισηγμένες μετοχές, αλλά παρέχει καθοδήγηση για το πότε το κόστος μπορεί να είναι αντιπροσωπευτική εκτίμηση της εύλογης αξίας. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, ο Όμιλος θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2013.

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

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 12 παρέχει μια πρακτική μέθοδο για την επιμέτρηση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων όταν επενδυτικά ακίνητα επιμετρώνται με τη μέθοδο εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα». Σύμφωνα με το ΔΛΠ 12, η επιμέτρηση της αναβαλλόμενης φορολογίας εξαρτάται από τον τρόπο που η οικονομική οντότητα αναμένει να ανακτήσει το περιουσιακό στοιχείο: μέσω της χρήσης του ή μέσω της πώλησης. Λόγω της δυσκολίας και υποκειμενικότητας στον καθορισμό του τρόπου ανάκτησης της αξίας όταν το επενδυτικό ακίνητο επιμετράται σε εύλογη αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, η τροποποίηση αυτή εισαγάγει την υπόθεση ότι το επενδυτικό ακίνητο θα ανακτηθεί εξ'ολοκλήρου μέσω της πώλησης. Αυτή η υπόθεση καταρρίπτεται εάν το επενδυτικό ακίνητο αποσβένεται και αποτελεί μέρος ενός επιχειρηματικού μοντέλου όπου ο σκοπός είναι να ανακτηθούν τα οικονομικά οφέλη που εμπερικλείονται στο επενδυτικό ακίνητο μέσω της χρήσης του και όχι μέσω της πώλησης. Η υπόθεση αυτή δεν καταρρίπτεται για γήπεδα που είναι επενδυτικά ακίνητα, επειδή η αξία των γηπέδων μπορεί να ανακτηθεί μόνο μέσω πώλησης. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 24 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2011)

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 την 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. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτές τις αλλαγές από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή.

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Φεβρουαρίου 2010)

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 αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

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 ο Όμιλος έχει συνεχιζόμενη ανάμειξη. Παρέχει επίσης καθοδήγηση για την εφαρμογή των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΔΔΠΧΑ 19 «Διαγραφή Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων με συμμετοχικούς τίτλους» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2010)

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 στον Όμιλο.

ΕΔΔΠΧΑ 14 (Τροποποίηση) «Όρια Περιουσιακών Στοιχείων Καθορισμένων Παροχών, Ελάχιστο Απαιτούμενο Σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους» (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2011)

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 στον Όμιλο.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2010 του ΣΔΔΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΔΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2010. Οι παρακάτω τροποποιήσεις, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2011. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις παρέχουν επιπρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με: (α) συμφωνίες ενδεχόμενου τιμήματος που προκύπτουν από συνενώσεις επιχειρήσεων με ημερομηνίες απόκτησης που προηγούνται της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 (2008), (β) την επιμέτρηση της μη ελέγχουσας συμμετοχής, και (γ) λογιστική αντιμετώπιση των συναλλαγών πληρωμής που βασίζονται σε αξίες μετοχών και που αποτελούν μέρος μιας επιχειρηματικής

συνένωσης, συμπεριλαμβανομένων των επιβραβεύσεων που βασίζονται σε αξίες μετοχών και που δεν αντικαταστάθηκαν ή εκούσια αντικαταστάθηκαν.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν πολλαπλές διευκρινίσεις σχετικά με τις γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών μέσων.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι οικονομικές οντότητες μπορούν να παρουσιάζουν την ανάλυση των συστατικών στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων είτε στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων είτε στις σημειώσεις.

ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι τροποποιήσεις των ΔΛΠ 21, ΔΛΠ 28 και ΔΛΠ 31 που απορρέουν από την αναθεώρηση του ΔΛΠ 27 (2008) πρέπει να εφαρμόζονται μελλοντικά.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά»

Η τροποποίηση δίνει μεγαλύτερη έμφαση στις αρχές γνωστοποίησης που πρέπει να εφαρμόζονται σε σχέση με σημαντικά γεγονότα και συναλλαγές, συμπεριλαμβανομένων των μεταβολών αναφορικά με επιμετρήσεις στην εύλογη αξία, καθώς και στην ανάγκη επικαιροποίησης των σχετικών πληροφοριών από την πιο πρόσφατη ετήσια έκθεση.

ΕΔΔΠΧΑ 13 «Προγράμματα Πιστότητας Πελατών»

Η τροποποίηση διευκρινίζει την έννοια του όρου «εύλογη αξία», στο πλαίσιο της επιμέτρησης της επιβράβευσης των προγραμμάτων πιστότητας πελατών.

2.3 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι οι επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) πάνω στις οποίες ασκείται οικονομικός και λειτουργικός έλεγχος από την μητρική επί των δικαιωμάτων ψήφου των οποίων η μητρική κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 50%. Η ύπαρξη και επίδραση τυχόν δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία, έχουν θεμελιώσει δικαίωμα εξάσκησης κατά τον χρόνο σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων ή είναι μετατρέψιμα, λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να στοιχειοθετηθεί εάν η μητρική ασκεί τον έλεγχο επί μιας άλλης επιχείρησης. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται. Το σύνολο των συνολικών εσόδων λογίζεται κατά αναλογία στους ιδιοκτήτες της μητρικής και στα δικαιώματα τρίτων, ακόμη και αν το υπόλοιπο που αναλογεί στα δικαιώματα τρίτων είναι χρεωστικό.

Η απόκτηση θυγατρικών εταιρειών λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της εξαγοράς. Το μεταβιβασθέν αντάλλαγμα της απόκτησης ελέγχου υπολογίζεται βάσει της εύλογης αξίας των στοιχείων του ενεργητικού που μεταφέρονται, τους συμμετοχικούς τίτλους που εκδίδονται ή ανταλλάσσονται ή των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται κατά την ημερομηνία εξαγοράς, συμπεριλαμβάνοντας την εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων που απορρέουν από μία ρύθμιση ενδεχόμενου ανταλλάγματος. Οι δαπάνες που σχετίζονται με την εξαγορά εξοδοποιούνται. Τα αναγνωρίσιμα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση, επιμετρώνται αρχικά κατά την ημερομηνία απόκτησης στην εύλογη αξία τους, ανεξαρτήτως του ποσοστού συμμετοχής των δικαιωμάτων τρίτων.

Εάν υπήρχαν ήδη συμμετοχικά δικαιώματα στον αποκτώμενο, αυτά επιμετρώνται εκ νέου στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης και ενδεχόμενο κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Ο Όμιλος αναγνωρίζει κατά περίπτωση, την απόκτηση δικαιωμάτων τρίτων στον αποκτώμενο είτε στην εύλογη αξία τους είτε στο αναλογικό ποσοστό τους επί των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων του αποκτώμενου.

Το υπερβάλλον του συνόλου του μεταφερθέντος ανταλλάγματος, των δικαιωμάτων τρίτων και της εύλογης αξίας προηγούμενων συμμετοχικών δικαιωμάτων στον αποκτώμενο κατά την ημερομηνία απόκτησης, επί της εύλογης αξίας των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων της θυγατρικής που αποκτήθηκε, λογιστικοποιείται ως υπεραξία. Αν το σύνολο των παραπάνω είναι μικρότερο από την εύλογη αξία των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων της θυγατρικής, η διαφορά αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ή χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που απορρέουν από ρυθμίσεις ενδεχόμενου ανταλλάγματος επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους με τις μεταβολές στην αξία αυτή να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η επίπτωση στα αποτελέσματα εις νέον και δικαιώματα μειοψηφίας λόγω αλλαγής ποσοστού σε συμμετοχές, θεωρούνται ως συναλλαγές μεταξύ μετόχων του Ομίλου και συνεπώς αναγνωρίζονται κατευθείαν στα Ίδια Κεφάλαια.

Συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιημένα κέρδη που προκύπτουν μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται κατά την ενοποίηση. Οι μη πραγματοποιημένες ζημιές, επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές των θυγατρικών εταιρειών έχουν αναπροσαρμοσθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές, στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της, σε κόστος μείον απομείωση. (Σημείωση 4).

2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς παρουσιάζονται με τρόπο που συνάδει με τις εσωτερικές οικονομικές αναφορές προς τον επικεφαλής λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων (Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου) ο οποίος είναι υπεύθυνος για την μέτρηση της απόδοσης των λειτουργικών τομέων και την κατανομή πόρων μεταξύ αυτών.

2.5 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Νόμισμα αποτίμησης και νόμισμα παρουσίασης

Όλες οι εταιρίες του Ομίλου δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα και επιμετρούν όλα τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων τους σε Ευρώ, το οποίο αποτελεί το νόμισμα του πρωταρχικού οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο λειτουργούν («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, νόμισμα το οποίο χρησιμοποιείται για τους λειτουργικούς σκοπούς της εταιρείας καθώς και για την απεικόνιση των οικονομικών της στοιχείων.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα αποτιμώνται στο λειτουργικό νόμισμα χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες, οι οποίες ίσχυαν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Συναλλαγματικά κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από την αποτίμηση τέλους χρήσης των νομισματικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων που αναφέρονται σε ξένα νομίσματα, αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος. Σημαντικές συναλλαγές ή υπόλοιπα δεν υπάρχουν σε άλλα νομίσματα εκτός του ευρώ.

2.6 Επενδυτικά ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο και δεν χρησιμοποιούνται από τις εταιρίες του Ομίλου, κατηγοριοποιούνται ως επένδυση σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα και κτίρια, εδαφικές εκτάσεις που κατέχονται με καθεστώς λειτουργικής μίσθωσης και κτίρια που κατέχονται με καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν επίσης ακίνητα τα οποία είναι υπό κατασκευή ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Η γη, η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατηγοριοποιείται και λογίζεται ως επένδυση σε ακίνητο, όταν ισχύουν όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί ένα ακίνητο ως τέτοιο. Η λειτουργική μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων αντιμετωπίζεται σαν να ήταν χρηματοδοτική μίσθωση.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και χρηματοδοτικών εξόδων. Χρηματοδοτικά έξοδα που προκύπτουν για το σκοπό της απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός επενδυτικού ακινήτου, για το οποίο απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσει να λειτουργήσει ή να πουληθεί, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κεφαλαιοποιούνται κατά τη διάρκεια της απόκτησης ή ενεργούς κατασκευής ενώ η κεφαλαιοποίησή τους σταματά στην περίπτωση που το ακίνητο ολοκληρωθεί. Η κεφαλαιοποίησή των χρηματοδοτικών εξόδων αναστέλλεται στην περίπτωση που η κατασκευή του επενδυτικού ακινήτου ανασταλεί.

Μετά την αρχική καταχώρηση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που επικρατούν σε ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Εάν η άντληση τέτοιων πληροφοριών δεν είναι εφικτή, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές. Αυτές οι εκτιμήσεις αναθεωρούνται από τον Όμιλο, σε ετήσια βάση και πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της Colliers International S.A. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που επανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται στην «εύλογη αξία».

Η επιμέτρηση της «εύλογης αξίας» σε ακίνητα υπό κατασκευή εφαρμόζεται μόνο στην περίπτωση που η «εύλογη αξία» θεωρείται αξιόπιστα μετρήσιμη.

Σε κάποιες περιπτώσεις είναι πιθανό να υπάρχει δυσκολία στην αξιόπιστη επιμέτρηση της «εύλογης αξίας» του επενδυτικού ακινήτου υπό κατασκευή. Για να αξιολογηθεί αν η «εύλογη αξία» του επενδυτικού ακινήτου υπό κατασκευή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα, η διοίκηση λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων, τους παρακάτω παράγοντες:

- τους όρους του συμβολαίου κατασκευής
- το ποσοστό ολοκλήρωσης
- τα χαρακτηριστικά του έργου / ιδιοκτησίας, αν είναι σύνηθες για την αγορά ή όχι
- το επίπεδο αξιοπιστίας των μελλοντικών ταμειακών εισροών μετά την ολοκλήρωση
- τους κινδύνους που αφορούν στην κατασκευή της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας
- προηγούμενη εμπειρία από παρόμοιες κατασκευές
- τρέχουσα κατάσταση των αδειών κατασκευής

Η «εύλογη αξία» των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων και παραδοχές σχετικά με το έσοδο από μελλοντικές εκμισθώσεις, με βάση τις τρέχουσες

συνθήκες που ισχύουν στην αγορά. Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που θα μπορούσε να προσδοκάται, όσον αφορά το ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις, που αφορούν περιπτώσεις όπου η γη έχει κατηγοριοποιηθεί ως επένδυση σε ακίνητο. Λοιπές εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στην λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και ότι το κόστος αυτού μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης βαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης, την οποία αφορούν. Όταν μέρος του επενδυτικού ακινήτου αντικαθίσταται, η αξία του αποαναγνωρίζεται.

Αν η εκτίμηση για ένα ακίνητο διακρακράτουμένο μέσω μίσθωσης είναι καθαρή από όλες τις πληρωμές που αναμένονται να γίνουν, οποιαδήποτε υποχρέωση μίσθωσης που αναγνωρίζεται ξεχωριστά στην κατάσταση οικονομικής θέσης επαναπροστίθεται ώστε να προκύπτει η αξία του επενδυτικού ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Η «εύλογη αξία» του επενδυτικού ακινήτου δεν αντικατοπτρίζει μελλοντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες οι οποίες θα βελτιώσουν ή θα αναβαθμίσουν το ακίνητο και δεν αντικατοπτρίζει τα σχετιζόμενα μελλοντικά οφέλη από αυτή την μελλοντική δαπάνη εξαιρουμένων αυτών που θα λαμβάνονταν υπόψη στον καθορισμό της αξίας ενός ακινήτου με βάση τις εύλογες συνθήκες και θεωρήσεις της αγοράς.

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποαναγνωρίζονται είτε όταν έχουν πωληθεί είτε όταν το επενδυτικό ακίνητο έχει μόνιμα αποσυρθεί από χρήση και κανένα μελλοντικό οικονομικό όφελος δεν προσδοκάται από την πώλησή του.

Όταν ο Όμιλος πωλεί ένα ακίνητο σε «εύλογη αξία» και αυτή η συναλλαγή πραγματοποιείται με βάση τους συνήθεις όρους και συνθήκες της αγοράς, η αξία του αναπροσαρμόζεται προ της πώλησης ώστε να ισούται με το τίμημα της συναλλαγής και η αναπροσαρμογή καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσης ως καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε κατηγοριοποιείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης θεωρείται κόστος κτήσης αυτού, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ακίνητο μεταβληθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, διότι η χρήση του έχει μεταβληθεί, τότε η διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» αυτού κατά την ημερομηνία της ανακατηγοριοποίησής του, αναγνωρίζεται ως αναπροσαρμογή βάσει του ΔΛΠ 16. Κατά την έκταση που η αύξηση από την αποτίμηση σε «εύλογη αξία» αντιστρέφει μια προγενέστερη ζημία λόγω απομείωσης της αξίας του στοιχείου, τότε αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης ως έσοδο. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα και αυξάνει το αποθεματικό αναπροσαρμογής της καθαρής θέσης. Κάθε μείωση που προκύπτει στη λογιστική αξία του ακινήτου αρχικά αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα κατά την έκταση που αφορά ένα προηγουμένως αναγνωρισθέν ποσό στο αποθεματικό αναπροσαρμογής. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από τη μείωση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα ως έξοδο.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου διαφοροποιείται, και η διαφοροποίηση αυτή είναι υποστηριζόμενη από έναρξη ανάπτυξης με σκοπό την πώληση, το ακίνητο μεταφέρεται στα αποθέματα. Το «τεκμαρτό κόστος» του ακινήτου για την επακόλουθη ταξινόμησή του στα αποθέματα είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της διαφοροποίησης της χρήσης του.

Τυχόν μεσιτικά έξοδα σχετικά με διαπραγματεύσεις συμβολαίων μίσθωσης κεφαλαιοποιούνται στη λογιστική αξία των σχετικών επενδυτικών ακινήτων και αποσβένονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

2.7 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και μείον τυχόν συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσες δαπάνες που σχετίζονται με την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται αυξητικά της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, ανάλογα με την περίπτωση, μόνον εάν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το πάγιο θα εισρεύσουν στον Όμιλο, και το κόστος του παγίου μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Ο Όμιλος αναγνωρίζει στη λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων το κόστος αντικατάστασης τέτοιου στοιχείου όταν επιβαρύνεται με αυτό, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης. Η λογιστική αξία των τμημάτων των ενσώματων ακινητοποιήσεων που αντικαθίστανται διαγράφεται. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρηματοοικονομικής περιόδου, κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Χρηματοδοτικά έξοδα που προκύπτουν για το σκοπό της απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ενσώματου παγίου στοιχείου, για το οποίο απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσει να λειτουργήσει ή να πουληθεί, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κεφαλαιοποιούνται κατά τη διάρκεια της απόκτησης ή ενεργούς κατασκευής ενώ η κεφαλαιοποίησή τους σταματά στην περίπτωση που το πάγιο ολοκληρωθεί. Η κεφαλαιοποίησή των χρηματοδοτικών εξόδων αναστέλλεται στην περίπτωση που η κατασκευή του παγίου ανασταλεί.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων, οι οποίες προσεγγίζονται με βάση τη μέθοδο των επιμέρους συστατικών στοιχείων του εκάστοτε παγίου, υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία έχει ως εξής:

- Γήπεδα	Δεν αποσβένονται
- Κτίρια	50-60 έτη
- Μηχανολογικός εξοπλισμός	5-7 έτη
- Μεταφορικά μέσα	5-7 έτη
- Λοιπός εξοπλισμός	3-5 έτη

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

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα (Σημείωση 2.9 παρακάτω).

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα.

Πριν από την εφαρμογή του ΔΛΠ 23 (τροποποιημένο), τα χρηματοδοτικά έξοδα σχετικά με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός ενσώματου παγίου στοιχείου, για το οποίο απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσει να λειτουργήσει ή να πουληθεί αναγνωρίζονταν ως χρηματοοικονομικό κόστος στα αποτελέσματα.

2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Άδειες χρήσης λογισμικού

Οι άδειες χρήσης λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται από 3 έως 5 χρόνια.

Δικαιώματα για τη χρήση επιπλέον συντελεστών δόμησης

Τα δικαιώματα για τη χρήση επιπλέον συντελεστών δόμησης καταχωρούνται στο κόστος. Το κόστος περιλαμβάνει το πραγματικό κόστος αγοράς των δικαιωμάτων και το κόστος της γης που έχει κατανεμηθεί στα δικαιώματα χρήσης επιπλέον συντελεστών δόμησης που δεν χρησιμοποιήθηκαν κατά την υπάρχουσα κατασκευή. Τα δικαιώματα αυτά αναμένεται να χρησιμοποιηθούν όταν τεθεί σε εφαρμογή η σχετική νομοθεσία που θα επιτρέπει τη μεταφορά τους (βλ παρακάτω).

Τα δικαιώματα για τη χρήση των συντελεστών δόμησης, θεωρούνται ότι έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν αποσβένονται, αλλά υπόκεινται σε ετήσιο έλεγχο απομείωσης.

Ο ιδιοκτήτης (α) μιας έκτασης (αναπτυγμένης ή όχι) που απαλλοτριώθηκε από την κυβέρνηση ή από δημοτική αρχή ή (β) ενός κτιρίου που χαρακτηρίστηκε από το Υπουργείο Πολιτισμού ή από το Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ ως ιδιαίτερης ιστορικής ή πολιτιστικής σημασίας, μπορεί να αποκτήσει το δικαίωμα να μεταφέρει τα δικαιώματα δόμησης που δεν χρησιμοποιούνται λόγω αυτών των χαρακτηρισμών ή απαλλοτριώσεων, σε άλλες εκτάσεις ή κτίρια σε καθορισμένες περιοχές (που υπόκεινται πάντα σε τοπικούς πολεοδομικούς περιορισμούς).

Το δικαίωμα αυτό, γνωστό ως δικαίωμα “μεταφοράς συντελεστών δόμησης”, καθιερώθηκε το 1979 ως εκτέλεση του Νόμου 880/1979. Ωστόσο, σειρά αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας (το ανώτερο ελληνικό διοικητικό δικαστήριο) ανακάλεσε τη δεκαετία του 1990 το Νόμο 880/1979 (και το Νόμο 2300/1995 που είχε καθιερώσει ένα αναθεωρημένο σύστημα συντελεστών δόμησης) ως αντιβαίνοντα στο Άρθρο 24 του ελληνικού Συντάγματος που υποχρεώνει το ελληνικό κράτος να προστατεύει το περιβάλλον και να εξασφαλίζει αποτελεσματικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Ακολούθως, καθιερώθηκε ο Νόμος 3044/2002 για να αποσαφηνίσει την κατάσταση και να επιτρέψει τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, συμπεριλαμβανομένης της προϋπόθεσης ότι τέτοιου είδους μεταφορά συντελεστή δόμησης μπορεί να πραγματοποιηθεί σε συγκεκριμένες και καθορισμένες περιοχές και μόνο εάν η υπηρεσία πολεοδομίας του Δήμου, στον οποίο βρίσκεται η νέα μεταφερόμενη έκταση, έχει συμφωνήσει σχετικά.

Σήμερα, το δικαίωμα μεταφοράς μη χρησιμοποιούμενων δικαιωμάτων δόμησης δεν έχει τεθεί σε εφαρμογή, εφόσον ο Νόμος 3044/2002 απαιτεί να τεθούν σε ισχύ ορισμένες υπουργικές αποφάσεις, περιβαλλοντικοί έλεγχοι ή/και αποφάσεις τοπικών αρχών, προτού η εφαρμογή του γίνει δυνατή στην πράξη. Επιπρόσθετα, πρόσφατη απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (No.569/2004) πάγωσε την εφαρμογή υπουργικής απόφασης του Φεβρουαρίου 2004 που επέτρεπε τη χρήση του Νόμου 3044/2002 για τη μεταφορά μη χρησιμοποιούμενων δικαιωμάτων δόμησης στους δήμους της Αθήνας, Θεσσαλονίκης και Αμαρουσίου, κρίνοντας ότι ορισμένα τμήματα του Νόμου 3044/2002 ήταν αντισυνταγματικά. Πρόσφατα εξεδόθη η υπ’ αριθμόν 2366/2007 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία κρίθηκαν ως αντισυνταγματικές και ανίσχυρες συγκεκριμένες μόνο διατάξεις του Ν.3044/2002 (άρθρο 5 παρ. 4 περί καθορισμού ΖΑΣ σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.880/79) ενώ κρίθηκε ως μη αντικείμενη στο Σύνταγμα η διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητο (ωφελούμενο ακίνητο) που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή (άρθρο 4 παρ.1 Ν.3044/2002). Μετά την έκδοση της ως άνω απόφασης έχει καταστεί απολύτως σαφές ότι ο Ν.3044/2002 εξακολουθεί ισχύων, και η διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ήδη προκαθορισμένες Ζ.Υ.Σ μπορεί να υλοποιηθεί άμεσα, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας ή του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ κατόπιν μελέτης του οικείου Οργανισμού, ή γνωμοδότηση του Περιφερειακού ΣΧΟΠ και του οικείου ΟΤΑ, ήδη δε συγκεκριμένοι ΟΤΑ (όπως ο Δήμος Αμαρουσίου) έχουν εκκινήσει την διαδικασία καθορισμού ΖΥΣ και υλοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης εντός των διοικητικών τους ορίων. Συνεπώς η διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης, όπως καθιερώνεται στο Ν.3044/2002 είναι απολύτως ισχυρή και σύμφωνη με το άρθρο 24 του Συντάγματος και άμεσα υλοποιήσιμη.

Η εταιρεία πιστεύει ότι ο Ν.3044/2002 θα επιτρέψει στον Όμιλο (εφ’ όσον ολοκληρωθεί η προαναφερθείσα διαδικασία και μπορέσει να λάβει την έγκριση του οικείου Δήμου, ώστε να αναπτύξει περισσότερα από 20.000μ² οικοδομήσιμου χώρου) να μεταφέρει, χωρίς την ανάγκη επιπρόσθετων αγορών γης, μη χρησιμοποιούμενα δικαιώματα δόμησης που κατέχει ή έχει το δικαίωμα να αποκτήσει, σε άλλες ιδιοκτησίες του, που βρίσκονται σε περιοχές όπου επιτρέπεται η μεταφορά.

2.9 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Τα περιουσιακά στοιχεία, περιλαμβανομένης της υπεραξίας, που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή, δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η απομείωση αξίας αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία, μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού τα οποία είναι απομειωμένα επανεξετάζονται για τυχόν αντιστροφή της απομείωσης στο τέλος κάθε χρήσης.

2.10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

1. Ταξινόμηση

Οι επενδύσεις του Ομίλου και της Εταιρείας ταξινομούνται στις ακόλουθες κατηγορίες με βάση το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποκτήθηκαν με σκοπό την πώληση σε σύντομο χρονικό διάστημα. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως κατεχόμενα για εμπορία. Στοιχεία ενεργητικού αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικού εάν κατέχονται για εμπορία ή αναμένεται να πουληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού.

(β) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις». Τα δάνεια και οι απαιτήσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις και ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

(γ) Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δε μπορούν να ενταχθούν σε κάποια από τις ανωτέρω κατηγορίες. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία εφόσον η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία Ισολογισμού. Κατά τη διάρκεια του έτους, ο Όμιλος δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

2. Αναγνώριση και Επιμέτρηση

Οι αγορές και οι πωλήσεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που ο Όμιλος δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον των δαπανών συναλλαγής για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Τυχόν δαπάνες συναλλαγής καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού

αποαναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα είσπραξης στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Στη συνέχεια, τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα αποτιμώνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους. Τα δάνεια και οι απαιτήσεις καθώς και οι επενδύσεις διακρατούμενες ως τη λήξη παρουσιάζονται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν. Έσοδα από μερίσματα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης ως λοιπά έσοδα όταν ο Όμιλος θεμελιώνει το δικαίωμα για την είσπραξή τους.

Ο Όμιλος, σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, εξετάζει κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού έχουν υποστεί απομείωση. Στον υπολογισμό απομείωσης των επενδύσεων σε μετοχικούς τίτλους που έχουν αναγνωριστεί ως διαθέσιμες προς πώληση, λαμβάνεται υπόψη τυχόν σημαντική και παρατεταμένη μείωση της εύλογης αξίας του τίτλου κάτω από το κόστος του. Όπου υπάρχει τέτοια ένδειξη για διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, η συσσωρευμένη ζημία – που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους αγοράς και της τρέχουσας εύλογης αξίας, μείον τις ζημίες απομείωσης του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού που αναγνωρίστηκαν προηγουμένως ως έξοδο στα αποτελέσματα μεταφέρεται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα. Ζημίες απομείωσης σε μετοχικούς τίτλους που αναγνωρίστηκαν ως έξοδο στα αποτελέσματα, δεν αντιστρέφονται. Ο έλεγχος απομείωσης των απαιτήσεων περιγράφεται στη Σημείωση 2.12.

2.11 Αποθέματα

Επενδύσεις σε ακίνητα, τα οποία βρίσκονται υπό κατασκευή με σκοπό την μελλοντική πώληση, αναταξινόμονται ως αποθέματα, στο τεκμαρτό κόστος, δηλαδή την λογιστική αξία, κατά την ημερομηνία αναταξινόμησης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένου του κόστους ανακατασκευής, όπου συντρέχει περίπτωση, και των τυχόν εξόδων πώλησης.

Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν.

2.12 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες προκύπτουν από τις συνήθεις δραστηριότητες της εταιρείας και του Ομίλου. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης καταχωρούνται στο Κυκλοφορούν Ενεργητικό. Εάν ισχύει διαφορετικά καταχωρούνται στο μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό.

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται πρωταρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου μείον την πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις πραγματοποιείται όταν υπάρχουν αντικειμενικά στοιχεία ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους όρους της εκάστοτε συμφωνίας, με βάση την οποία δημιουργήθηκε η απαίτηση. Η αντικειμενική ένδειξη ότι οι εμπορικές απαιτήσεις έχουν υποστεί απομείωση περιλαμβάνει δεδομένα που περιέρχονται στην προσοχή του ομίλου σχετικά με τα ακόλουθα ζημιογόνα γεγονότα: σημαντική οικονομική δυσχέρεια του πελάτη, πιθανότητα να αρχίσει διαδικασία πτώχευσης ή άλλη χρηματοοικονομική αναδιοργάνωση του πελάτη καθώς και δυσμενείς μεταβολές στο καθεστώς αποπληρωμής οφειλών των πελατών. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της απαίτησης και της παρούσας αξίας των μελλοντικών ταμειακών ροών,

προεξοφλημένων με βάση το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης και περιλαμβάνεται στα έξοδα διοίκησης. Επιπλέον σε περίπτωση που κάποιες απαιτήσεις οι οποίες είχαν ήδη διαγραφεί, εισπραχθούν τότε το ποσό αυτό καταχωρείται ως έσοδο στα αποτελέσματα χρήσης στην οποία εισπράχθηκε.

Οι λοιπές απαιτήσεις, μη συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών καταχωρούνται πρωταρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος μείον τυχόν προβλέψεις απομείωσης.

Οι προκαταβολές αναγνωρίζονται στο κόστος μείον τυχόν προβλέψεις απομείωσης.

2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών περιλαμβάνουν τα μετρητά στο ταμείο, τις καταθέσεις όψεως, τους δεσμευμένους καταθετικούς λογαριασμούς και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου. Οι τραπεζικοί λογαριασμοί υπεραναλήψεων εμφανίζονται στο δανεισμό ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.14 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές της Εταιρείας κατηγοριοποιούνται ως Ίδια Κεφάλαια.

Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.15 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (αφού αφαιρεθούν τα σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Αμοιβές που έχουν πληρωθεί για την δημιουργία δανειακών ορίων αναγνωρίζονται ως έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής, κατά το μέρος που είναι πιθανό ότι μέρος ή όλα τα όρια αυτά θα χρησιμοποιηθούν. Στην περίπτωση αυτή οι αμοιβές αναβάλλονται μέχρι τα όρια αυτά να χρησιμοποιηθούν. Σε περίπτωση που δεν είναι βέβαιο ότι μέρος ή όλα τα όρια αυτά θα χρησιμοποιηθούν, οι αμοιβές κεφαλαιοποιούνται ως προκαταβολές και αποσβένονται με βάση την περίοδο παροχής χρήσης των ορίων που αφορούν.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το αναφαίρετο δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού.

2.16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και εγγυήσεις μισθωτών

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αφορούν υποχρεώσεις της εταιρείας και του Ομίλου που πηγάζουν από την αγορά αγαθών και υπηρεσιών στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς τους.

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη τους αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι λοιπές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη τους αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι εταιρείες του ομίλου λαμβάνουν καταθέσεις από μισθωτές ως εγγύηση για την παράδοση του ακινήτου στο τέλος της μισθωτικής περιόδου σε καλή κατάσταση ή για την πληρωμή μισθωμάτων για μια περίοδο έως δύο μήνες. Τέτοιες εγγυήσεις ταξινομούνται ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις και καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία. Η διαφορά μεταξύ εύλογης αξίας και μετρητών που εισπράχθηκαν θεωρούνται ως μέρος των ελαχίστων μελλοντικά εισπρακτέων μισθωμάτων βάσει της σύμβασης (Σημείωση 2.23 για την αναγνώριση των εσόδων από μισθώσεις) λειτουργικής μίσθωσης. Η κατάθεση ακολουθώς επιμετράται στο αποσβεσμένο κόστος.

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες εάν λήγουν εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης. Εάν ισχύει διαφορετικά καταχωρούνται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.17 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη τους αξία στην ημερομηνία σύμβασης και μεταγενέστερα επιμετρούνται στην εύλογη τους αξία. Η μέθοδος αναγνώρισης του κέρδους ή ζημιάς που απορρέει από την παραπάνω αποτίμηση εξαρτάται στο κατά πόσον αυτά τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία έχουν προσδιοριστεί ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου και τη φύση του αντικειμένου αντιστάθμισης. Ο Όμιλος δεν ακολουθεί λογιστική αντιστάθμισης.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα περιλαμβάνουν συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps).

Τα παράγωγα παρουσιάζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν η εύλογη αξία τους είναι θετική και ως υποχρεώσεις όταν η εύλογη αξία τους είναι αρνητική.

Οι αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία παραγώγων που αποκτώνται για σκοπούς εμπορίας καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ως λοιπά κέρδη / (ζημίες) – καθαρά.

2.18 Φορολογία

Η φορολογία της χρήσης περιλαμβάνει φόρο εισοδήματος και αναβαλλόμενο φόρο. Η φορολογία αναγνωρίζεται ως έξοδο στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος εκτός του μέρους που αφορά κονδύλια τα οποία έχουν αναγνωρισθεί άμεσα στην καθαρή θέση ή στα λοιπά συνολικά έσοδα. Στην περίπτωση αυτή, φορολογία αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση ή στα λοιπά συνολικά έσοδα.

Η φορολογία εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των φορολογικών νόμων που είναι θεσπισμένοι ή ουσιαστικά θεσπισμένοι κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού και ισχύουν στις χώρες όπου διεξάγονται οι εργασίες του Ομίλου και καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα εισοδήματα. Η διοίκηση του Ομίλου σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση των εταιρειών του Ομίλου όσον αφορά τους φορολογικούς νόμους και αναγνωρίζει προβλέψεις για ποσά που πιθανόν να προκύψουν για πληρωμή προς τις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με βάση τη μέθοδο της υποχρέωσης, σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται, εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που ισχύουν κατά την ημερομηνία του

ισολογισμού ή που αναμένεται ότι θα εφαρμόζονται όταν πραγματοποιηθεί το έσοδο από την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ή όταν τακτοποιηθεί η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό που θεωρείται σχεδόν βέβαιο ότι θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συνδεδεμένες επιχειρήσεις, με εξαίρεση την περίπτωση που η αναστροφή των προσωρινών διαφορών ελέγχεται από τον Όμιλο και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αναστραφούν στο προβλεπτό μέλλον.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά κατοχυρωμένο δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

2.19 Παροχές στο προσωπικό

(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι εταιρείες του Ομίλου συμμετέχουν σε διάφορα προγράμματα καθορισμένων παροχών, τα οποία χρηματοδοτούνται μέσω πληρωμών σε ταμεία. Οι πληρωμές αυτές καθορίζονται από την ελληνική νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων. Ένα σύστημα παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα, το οποίο καθορίζει το ποσό το οποίο ο υπάλληλος θα εισπράξει κατά τη συνταξιοδότησή του, και το οποίο συνήθως εξαρτάται από παράγοντες όπως η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας και η αμοιβή. Οι παροχές, οι οποίες πληρώνονται σε όλους τους εργαζομένους της χώρας προέλευσης του Ομίλου, θεωρούνται ότι αποτελούν συνταξιοδοτικό πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά το τέλος της χρήσης μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος και τις μεταβολές που προκύπτουν από τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με την χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Η παρούσα αξία των καθορισμένων παροχών προσδιορίζεται προεξοφλώντας τις προϋπολογισθείσες μελλοντικές ταμειακές εκροές, χρησιμοποιώντας το επιτόκιο των μακροπροθέσμων ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου, στο νόμισμα στο οποίο οι παροχές θα πληρωθούν και με όρους έως τη λήξη τους κατά προσέγγιση ίδιους με τους όρους της δέσμευσης καθορισμένης παροχής.

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα και αλλαγές στις αναλογιστικές υποθέσεις και είναι πάνω από το περιθώριο του 10% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου προγράμματος ή της καθορισμένης υποχρέωσης παροχής καταχωρούνται στα αποτελέσματα μέσα στον αναμενόμενο μέσο ασφαλιστικό χρόνο των συμμετεχόντων στο πρόγραμμα.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον εναπομένοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με την σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης.

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως ή σε περίπτωση εθελουσίας αποχώρησης με αντάλλαγμα τις εν λόγω παροχές. Ο Όμιλος καταχωρεί αυτές τις παροχές όταν έχει αποδεδειγμένα δεσμευθεί, είτε να τερματίσει την απασχόληση υπαρχόντων εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα

απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εθελουσία αποχώρηση. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

(γ) *Βραχυπρόθεσμες παροχές*

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

2.20 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα

Οι προβλέψεις για επίδικες αγωγές αναγνωρίζονται όταν υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πολύ πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Σε εκείνες τις περιπτώσεις όπου ο Όμιλος, ως μισθωτής, είναι βάσει συμβολαίου υποχρεωμένος να επαναφέρει το μισθωμένο ακίνητο σε μια συμφωνηθείσα κατάσταση, πριν από την παράδοση στον εκμισθωτή, πραγματοποιείται μια πρόβλεψη για αυτό το κόστος κατά τη στιγμή που αναγνωρίζεται ότι το κόστος αυτό θα πραγματοποιηθεί. Προβλέψεις δεν αναγνωρίζονται για μελλοντικές λειτουργικές ζημίες.

Όπου υπάρχουν διάφορες παρόμοιες υποχρεώσεις, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή κατά την εκκαθάριση προσδιορίζεται με την εξέταση της κατηγορίας υποχρεώσεων συνολικά. Πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα κι αν η πιθανότητα εκροής σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία υποχρεώσεων μπορεί να είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται στην παρούσα αξία των εξόδων τα οποία απαιτούνται να καλύψουν την παρούσα υποχρέωση την ημερομηνία του ισολογισμού. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για την χρονική αξία του χρήματος και αυξήσεις που αφορούν τη συγκεκριμένη υποχρέωση.

Η αύξηση της πρόβλεψης η οποία σχετίζεται με την πάροδο του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό κόστος.

2.21 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων, αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας, κατασκευές και εργολαβίες.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Έσοδα από μίσθωση ακινήτων καθώς και έσοδα ενοικίων από υπεκμίσθωση ακινήτων τρίτων για τα οποία λειτουργεί και ως μισθωτής

Το έσοδο από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου από την μίσθωση.

(β) Έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας

Σε συμφωνίες κατασκευής και πώλησης ακίνητης περιουσίας, όπου ο αγοραστής είναι σε θέση να ορίσει τα σημαντικότερα στοιχεία σχεδιασμού πριν από την έναρξη της κατασκευής ή να δώσει διαρθρωτικές οδηγίες κατά τη διάρκεια της κατασκευής, το έσοδο αναγνωρίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 11 ως εξής:

- Τα έξοδα που αφορούν σε κατασκευαστικά συμβόλαια αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται.
- Όταν το αποτέλεσμα ενός κατασκευαστικού συμβολαίου δεν μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, ως έσοδο από το συμβόλαιο αναγνωρίζονται μόνο τα έξοδα που έχουν πραγματοποιηθεί και αναμένεται να εισπραχθούν.
- Όταν το αποτέλεσμα ενός κατασκευαστικού συμβολαίου μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία και είναι πιθανό ότι το συμβόλαιο θα είναι κερδοφόρο, το συμβατικό έσοδο αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου. Στη περίπτωση που είναι πιθανό ότι το συνολικό κατασκευαστικό κόστος θα είναι μεγαλύτερο από το συμβατικό έσοδο, τότε η αναμενόμενη ζημία αναγνωρίζεται αμέσως ως έξοδο στη κατάσταση αποτελεσμάτων.
- Ο Όμιλος χρησιμοποιεί τη μέθοδο της ποσοστιαίας ολοκλήρωσης για να καθορίσει το κατάλληλο ποσό εσόδου και εξόδου που θα αναγνωρίσει σε μια συγκεκριμένη περίοδο. Το στάδιο ολοκλήρωσης μετράται βάσει των εξόδων που έχουν πραγματοποιηθεί έως την ημερομηνία τέλους χρήσης σε σχέση με τα συνολικά εκτιμώμενα έξοδα για κάθε συμβόλαιο.
- Για τον καθορισμό του κόστους που πραγματοποιήθηκε έως το τέλος της χρήσης, τυχόν έξοδα που σχετίζονται με μελλοντικές εργασίες αναφορικά με το συμβόλαιο εξαιρούνται και εμφανίζονται ως έργο σε εξέλιξη. Το σύνολο του κόστους που πραγματοποιήθηκε και του κέρδους / ζημίας που αναγνωρίστηκε για κάθε συμβόλαιο συγκρίνεται με τις προοδευτικές τιμολογήσεις μέχρι το τέλος της χρήσης.

Σε συμφωνίες κατασκευής και πώλησης ακίνητης περιουσίας, όπου ο αγοραστής έχει περιορισμένη επιρροή στο σχεδιασμό του ακινήτου υπό κατασκευή (πχ. επιλογή σχεδισμού από εναλλακτικά σενάρια τα οποία παρατίθενται από την εταιρεία), το έσοδο αναγνωρίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 18.

- Ο όμιλος και η εταιρεία αναγνωρίζουν έσοδα όταν αυτά μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα, ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι έχουν αναληφθεί από τον αγοραστή και τα μελλοντικά οφέλη που απορρέουν από τις συναλλαγές τους είναι βέβαια.
- Τα έσοδα λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

(γ) Έσοδα από κατασκευές και εργολαβίες

Τα έσοδα από κατασκευές και εργολαβίες λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες. Στην περίπτωση εκείνη, όπου ο Όμιλος ενεργεί ως αντιπρόσωπος, λογίζεται ως έσοδο η προμήθεια και όχι το ακαθάριστο έσοδο.

(δ) Μερίσματα

Τα μερίσματα λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα εισπραχθείς τους.

2.22 Έσοδα από τόκους / Έξοδα τόκων

Τα έσοδα από τόκους και τα έξοδα τόκων αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα και στα χρηματοοικονομικά έξοδα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου εξαιρουμένων των χρηματοδοτικών εξόδων που σχετίζονται με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου, για το οποίο απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσει να λειτουργήσει ή να πουληθεί, τα οποία, από την 1 Ιανουαρίου 2009, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του περιουσιακού στοιχείου (Σημείωση 2.6). Ο Όμιλος έχει επιλέξει να κεφαλαιοποιεί τα χρηματοδοτικά έξοδα όλων των προαναφερθέντων περιουσιακών στοιχείων ανεξάρτητα εάν επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και ταξινόμησης του εσόδου από τόκους ή του εξόδου τόκων στην σχετιζόμενη περίοδο. Το πραγματικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί ακριβώς τις μελλοντικές ταμειακές πληρωμές ή εισπράξεις κατά τη διάρκεια της

προσδοκώμενης ζωής του χρηματοοικονομικού εργαλείου ή μιας συντομότερης περιόδου όπου εφαρμόζεται στην καθαρή αξία του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Στον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος εκτιμά τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους του χρηματοοικονομικού εργαλείου (για παράδειγμα επιλογές προπληρωμής) αλλά δεν λαμβάνει υπόψη όλες τις μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Ο υπολογισμός περιλαμβάνει όλες τις αμοιβές που πληρώθηκαν ή εισπράχθηκαν μεταξύ των μερών του συμβολαίου οι οποίες είναι αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα έξοδα των συναλλαγών και όλες τις άλλες υπεραξίες ή εκπτώσεις.

Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

2.23 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία Ομίλου ως μισθωτής

i) Λειτουργική μίσθωση

Μισθώσεις, όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο, δηλαδή τον εκμισθωτή, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται, περιλαμβανομένων και των προκαταβολών, για λειτουργικές μισθώσεις (αφού αφαιρεθούν τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Όσον αφορά τις λογιστικές αρχές σχετικά με τη γη η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση και κατηγοριοποιείται ως επενδυτικό ακίνητο βλέπε Σημείωση 2.6.

ii) Χρηματοοικονομική μίσθωση

Οι μισθώσεις παγίων, όπου ο Όμιλος διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας, ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται σταθερότητα στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, αφού αφαιρεθούν τα χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε τόκους αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, έτσι ώστε να υπάρχει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του εναπομένοντος υπολοίπου της υποχρέωσης για κάθε περίοδο. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

(β) Εταιρεία Ομίλου ως εκμισθωτής

Ο Όμιλος εκμισθώνει ακίνητα μόνο με την μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τέτοια ακίνητα περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα, στον ισολογισμό (Σημείωση 6 παρακάτω). Επιπλέον βλέπε Σημείωση 2.21 σχετικά με την αναγνώριση εσόδων.

Επιπλέον ο Όμιλος υπεκμισθώνει οριζόντιες ιδιοκτησίες σε ακίνητα κατασκευής των εταιριών του, για τις οποίες λειτουργεί και ως μισθωτής μέσω λειτουργικής μίσθωσης (βλέπε (α) i) παραπάνω).

2.24 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό εφόσον υπάρχει ένα έννομο δικαίωμα για συμψηφισμό και η πρόθεση να διακανονιστούν σε

καθαρή βάση ή να αναγνωριστεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί το στοιχείο του παθητικού ταυτόχρονα.

2.25 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις μόνο στο βαθμό που απαιτείται από το νόμο, δηλαδή 35% επί των κερδών μετά φόρων και μετά το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού (που επίσης απαιτείται από το νόμο και ορίζεται στο 5% του κέρδους μετά φόρων). Μερίσματα καθ' υπέρβαση του προαναφερθέντος οριζόμενου από το νόμο μερίσματος, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις την περίοδο κατά την οποία εγκρίνονται τα μερίσματα αυτά.

2.26 Λοιπά έξοδα - έσοδα

Τα λοιπά έξοδα - έσοδα περιλαμβάνουν διάφορα έσοδα ή έξοδα μη λειτουργικά, αποζημιώσεις ενοικίων, φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις καθώς και τα ποσά που χρεώνονται ή πιστώνονται στα αποτελέσματα και αφορούν στις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία. Όλα τα παραπάνω αναγνωρίζονται ως έξοδο ή έσοδο στα αποτελέσματα της περιόδου που αφορούν.

2.27 Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις

Ορισμένα συγκριτικά κονδύλια της προηγούμενης χρήσης αναταξινομήθηκαν για να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσεως. Τυχόν διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις, καθώς και σε αθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (κίνδυνος τιμής και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική Οικονομική Υπηρεσία, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Κεντρική Οικονομική Υπηρεσία προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και οδηγίες σχετικά με την επένδυση των διαθέσιμων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς προκύπτει από τις μεταβολές της εύλογης αξίας καθώς και των μελλοντικών ταμειακών ροών ενός χρηματοοικονομικού εργαλείου λόγω αλλαγών στις τιμές της αγοράς. Ο κίνδυνος αγοράς για τον

Όμιλο και την εταιρεία προκύπτει κυρίως από τις δανειακές υποχρεώσεις. Ο Όμιλος και η εταιρεία δεν κατέχουν χρηματοοικονομικά εργαλεία σε ξένο νόμισμα καθώς και επενδύσεις σε ομόλογα ή μετοχές.

Κίνδυνος τιμής

Ο Όμιλος και η εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο τιμής σχετικά με μη χρηματοοικονομικά εργαλεία που αφορούν την μεταβολή της αξίας ακινήτων και των μισθωμάτων. Ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοοικονομικά εργαλεία μετοχών και άρα δεν εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς από τυχόν μεταβολές στην αξία τέτοιων χρηματοοικονομικών εργαλείων. Στη σημείωση 4.1 παρατίθεται ανάλυση ευαισθησίας σχετικά με τις μεταβολές στην αξία του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων στην περίπτωση που αλλάξουν δύο από τις βασικές παραδοχές που λαμβάνονται υπόψη ως προς τον προσδιορισμό αυτής: ο Δείκτης ανάπτυξης της αγοράς ο οποίος ισούται με τον Δείκτη Τιμών καταναλωτή συσχετισμένο και με τις συνθήκες ανάπτυξης της τοπικής αγοράς και το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται ως προς τον προσδιορισμό των μελλοντικών ταμειακών ροών.

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

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων. Το σύνολο του δανεισμού του ομίλου είναι σε Ευρώ και σε κυμαινόμενο επιτόκιο.

Τα μέσα πραγματικά επιτόκια των χρηματοοικονομικών εργαλείων την 31.12.2010 αναλύονται στις σημειώσεις 12, 13 και 16.

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2010 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά € 5.665 χιλ. (2009: € 4.785 χιλ.) κυρίως λόγω του αυξημένου / μειωμένου χρηματοοικονομικού κόστους των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο. Αντίστοιχα για τον Όμιλο € 7.454 χιλ. (2009: € 6.139 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της εταιρείας και του Ομίλου.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου γίνεται από την Οικονομική Διεύθυνση του Ομίλου. Ο εν λόγω κίνδυνος προκύπτει από τις καταθέσεις, τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (πιστωτικός κίνδυνος τραπεζών) και την πιστωτική διευκόλυνση στους πελάτες (πιστωτικός κίνδυνος πελατών). Ο Όμιλος συνεργάζεται με ορισμένα από τα μεγαλύτερα και πλέον εύρωστα τραπεζικά ιδρύματα της ελληνικής αγοράς, των οποίων η πιστοληπτική ικανότητα είναι τουλάχιστον BB+ (Fitch).

Ο Όμιλος δεν έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Έχει αναπτύξει πολιτικές, έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες, οι οποίοι έχουν ικανοποιητική πιστοληπτική ικανότητα. Οι συναλλαγές που αφορούν διαθέσιμα πραγματοποιούνται με αξιόπιστα πιστωτικά ιδρύματα. Ο Όμιλος έχει διαδικασίες ώστε να περιορίζει την έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο από μεμονωμένα πιστωτικά ιδρύματα.

Κατά το τέλος της χρήσης οι απαιτήσεις από πελάτες οι οποίες έχουν λήξει και δεν έχουν απομειωθεί αναφέρονται στη Σημείωση 12. Επιπλέον η πιστωτική διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αναλύεται στη Σημείωση 10.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Όπως αναλύεται στη σημείωση 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων, η οικονομική κρίση και ειδικότερα, η ραγδαία αύξηση του επενδυτικού ρίσκου σε συνδυασμό με την ραγδαία μείωση στην χορήγηση πίστωσης σε επιχειρήσεις και ιδιώτες έχει πλήξει σημαντικά την αγορά ακινήτων σε παγκόσμιο και τοπικό επίπεδο. Συγκεκριμένα έχει επηρεάσει τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές το κόστος δανεισμού της εταιρείας καθώς και την ευχέρεια δανεισμού της. Επιπροσθέτως η διακοπή του μεγαλύτερου έως σήμερα έργου της εταιρείας στο Βοτανικό για πλέον των δύο ετών και η αβεβαιότητα για την σύντομη επίλυση του θέματος έχει δυσχεράνει ακόμη περισσότερο την οικονομική θέση της εταιρείας. Εξαιτίας των γεγονότων αυτών η εταιρεία και ο Όμιλος εμφανίζουν αρνητικό κεφάλαιο κίνησης κατά € 212.936 χιλ. και € 227.591 χιλ. αντίστοιχα λόγω του

αυξημένου βραχυπροθέσμου δανεισμού συνολικού ύψους € 210.097 χιλ. και κατά συνέπεια υπάρχει ένδειξη σημαντικής αβεβαιότητας για την συνέχιση των εργασιών της Εταιρίας και του Ομίλου.

Παρόλα αυτά η Διοίκηση της εταιρίας είναι σίγουρη ότι θα λυθεί σύντομα το ζήτημα που έχει προκύψει με την διπλή ανάπλαση Βοτανικού - Λεωφόρου Αλεξάνδρας, (Σημείωση 6). Η διοίκηση της εταιρείας είναι σε διαπραγματεύσεις με τις εμπλεκόμενες τράπεζες σχετικά με την περαιτέρω επιμήκυνση του χρόνου αποπληρωμής όλων των βραχυπροθέσμων δανείων καθώς και την αναδιάρθρωση των συγκεκριμένων δανειακών συμβάσεων. Συγκεκριμένα, οι συνεργαζόμενες με τον Όμιλο τράπεζες παρείχαν παρατάσεις των δανειακών τους συμβάσεων τουλάχιστον μέχρι την 31.12.2011 σε συνάρτηση και με την θετική έκβαση του έργου της Εταιρίας στο Βοτανικό. Λαμβάνοντας υπόψη την αναμενόμενη θετική πορεία του έργου η διοίκηση της εταιρίας θεωρεί ότι εξασφαλίζονται οι συνθήκες της παράτασης των δανείων και δημιουργούν την πεποίθηση ότι θα εξασφαλιστεί και συμπληρωματική χορήγηση με σκοπό την ολοκλήρωση της κατασκευής. Η διοίκηση της εταιρίας πιστεύει ότι οι ανωτέρω ενέργειες θα έχουν ένα θετικό αποτέλεσμα στους προσεχείς μήνες.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της εταιρείας ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά που αναφέρονται αφορούν στις μη προεξοφλημένες ταμειακές εκροές.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Μέχρι 1 χρόνο	Ενοποιημένα Στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2010	
		Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	Περισσότερο από 5 χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	192.551	43.795	-
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	22.456	172.844	636.840
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	40.059	-	-
Εγγυήσεις μισθωτών	-	-	3.751
	Μέχρι 1 χρόνο	Ενοποιημένα Στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2009	
		Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	Περισσότερο από 5 χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	174.741	58.402	485
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	26.180	174.590	593.170
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22.918	-	-
Εγγυήσεις μισθωτών	-	-	4.068
	Μέχρι 1 χρόνο	Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2010	
		Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	Περισσότερο από 5 χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	188.354	40.880	-
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	17.910	123.444	344.050
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	106.659	-	-
Εγγυήσεις μισθωτών	-	-	2.766

	Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2009		
	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	Περισσότερο από 5 χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	172.675	55.206	-
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	19.416	123.141	342.137
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	37.632	53.452	-
Εγγυήσεις μισθωτών	-	-	2.848

Τα ποσά που αναφέρονται στη στήλη μέχρι ένα χρόνο είναι τα υπόλοιπα της 31 Δεκεμβρίου 2010 στη λογιστική τους αξία καθώς η επίδραση της προεξόφλησής τους δεν είναι σημαντική.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα του Ομίλου και της εταιρείας των οποίων οι εισροές / εκροές πραγματοποιούνται σε μικτή βάση (gross settled derivatives) ταξινομημένα σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά που αναφέρονται αφορούν στις μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου:	Ενοποιημένα και Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2010		
	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	περισσότερο από 5 χρόνια
Χρηματικές εισροές	2.168	18.262	21.861
Χρηματικές εκροές	16.406	19.039	20.719

Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου:	Ενοποιημένα και Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2009		
	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	περισσότερο από 5 χρόνια
Χρηματικές εισροές	47.713	186.744	280.106
Χρηματικές εκροές	50.149	156.278	347.776

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός του Ομίλου όσον αφορά στη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίζει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει αποδόσεις για τους μετόχους και οφέλη για τα λοιπά μέρη που έχουν σχέση με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνει μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Για τη 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, προκειμένου να μειωθούν οι δανειακές υποχρεώσεις.

Συμβαδίζοντας με την κοινή πρακτική του κλάδου, ο Όμιλος παρακολουθεί την κεφαλαιακή διάρθρωση με τον δείκτη μόχλευσης. Ο δείκτης μόχλευσης υπολογίζεται ως ο λόγος των καθαρών δανειακών υποχρεώσεων (δάνεια μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα μείον χρηματικά διαθέσιμα) προς το σύνολο των καθαρών δανειακών υποχρεώσεων πλέον του συνόλου ιδίων κεφαλαίων. Οι δείκτες μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 και 2009 παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	16	749.474	754.164	570.492	575.339
Μείον: Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	13	(1.459)	(4.200)	(1.166)	(3.392)
Καθαρές δανειακές υποχρεώσεις		748.015	749.964	569.325	571.947
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		64.359	339.215	18.011	212.350
		812.374	1.089.179	587.336	784.297
Δείκτης μόχλευσης		92,08%	68,86%	96,93%	72,92%

Το 2010 καταγράφηκε αύξηση του συντελεστή μόχλευσης του Ομίλου και της εταιρείας και ανήλθε σε 92% και 97% αντίστοιχα.

Η αύξηση του δείκτη μόχλευσης κατά τη χρήση 2010 οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου κατέγραψε μείωση ποσού € 275 εκατ. οφειλόμενη κυρίως στη μείωση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

3.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

Από 1η Ιανουαρίου 2009 ο Όμιλος εφαρμόζει το αναθεωρημένο ΔΠΧΑ7 σχετικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που εμφανίζονται σε εύλογη αξία στις καταστάσεις οικονομικής θέσης. Απαιτείται ταξινόμηση της εύλογης αξίας ανά επίπεδο :

Πρώτο Επίπεδο: Περιλαμβάνει εισηγμένες τιμές που αναφέρονται σε ενεργή αγορές για την συγκεκριμένη απαίτηση και υποχρέωση.

Δεύτερο Επίπεδο: Περιλαμβάνει τη συλλογή αποτιμήσεων, εκτός των εισηγμένων τιμών που ανήκουν στο πρώτο επίπεδο και θεωρούνται άμεσα ή έμμεσα αντικειμενικές.

Τρίτο Επίπεδο: Περιλαμβάνει την συλλογή αποτιμήσεων οι οποίες δεν βασίζονται σε αντικειμενικά δεδομένα της αγοράς.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Ομίλου που αποτιμούνται σε εύλογη αξία, ταξινομημένα ανά επίπεδο.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	31 Δεκεμβρίου 2010	
	Δεύτερο επίπεδο	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	0	0
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού	41.402	41.402

31 Δεκεμβρίου 2009

	Δεύτερο επίπεδο	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	698	698
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού	57.001	57.001

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορές (χρηματιστήρια) (π.χ. παράγωγα, μετοχές, ομόλογα, αμοιβαία κεφάλαια), προσδιορίζεται από τις εισηγμένες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Μια αγορά θεωρείται ενεργή εάν οι εισηγμένες τιμές είναι διαθέσιμες και εύκολα προσβάσιμες από μεσίτη, βιομηχανικό κλάδο, υπηρεσία αναμετάδοσης τιμών, ρυθμιστική αρχή, και οι τιμές αυτές αντιπροσωπεύουν πραγματικές και τακτικά ασκούμενες εμπορικές συναλλαγές που πραγματοποιούνται με συνήθεις εμπορικούς όρους και συνθήκες. Οι ενδεικτικές τιμές που χρησιμοποιούνται για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού από τον Όμιλο και την Εταιρεία είναι η τρέχουσα τιμή αγοράς. Αυτά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενσωματώνονται στο πρώτο επίπεδο.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργείς αγορές (π.χ. over-the-counter derivatives) προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης. Οι τεχνικές αυτές, μεγιστοποιούν την χρήση αντικειμενικών δεδομένων της αγοράς στην οποία διατίθενται και βασίζονται το λιγότερο δυνατόν σε συγκεκριμένες εκτιμήσεις της διοίκησης του Ομίλου. Εάν όλα τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί η εκτίμηση της εύλογης αξίας ενός στοιχείου είναι ορατά, το στοιχείο εντάσσεται στο δεύτερο επίπεδο.

Εάν μία ή περισσότερες μεταβλητές δεν βασίζονται σε αντικειμενικά δεδομένα της αγοράς, το στοιχείο εντάσσεται στο τρίτο επίπεδο.

Οι τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων είναι :

- Εισηγμένες τιμές αγοράς ή τιμές εφάμιλλων στοιχείων από brokers.
- Η εύλογη αξία των πράξεων αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίων ορίζεται ως η παρούσα αξία των μελλοντικών χρηματοροών, όπως προκύπτει από αντικειμενικές καμπύλες επιτοκίων.
- Η εύλογη αξία προθεσμιακών συμβολαίων σε ξένο νόμισμα προσδιορίζεται με τη χρήση προθεσμιακών ισοτιμιών της ημερομηνίας του ισολογισμού, προεξοφλημένη σε παρούσες αξίες

Σημειώνεται ότι όλες οι εκτιμήσεις εύλογων αξιών εντάσσονται στο δεύτερο επίπεδο.

Όσον αφορά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων, όπως των επενδύσεων σε ακίνητα βλέπε σημείωση 2.6

Η ονομαστική αξία μείον προβλέψεις για επισφάλειες των εμπορικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων εκτιμάται ότι προσεγγίζει την πραγματική τους αξία. Οι πραγματικές αξίες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για σκοπούς εμφάνισής τους στις οικονομικές καταστάσεις υπολογίζονται με βάση τη παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών που προκύπτουν από συγκεκριμένες συμβάσεις χρησιμοποιώντας το τρέχον επιτόκιο το οποίο είναι διαθέσιμο για τον Όμιλο για τη χρήση παρόμοιων χρηματοπιστωτικών μέσων.

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ ορισμού, σπάνια ταυτίζονται απόλυτα με τα πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις μεταβολές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

(α) *Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα και των δικαιωμάτων για τη χρήση επιπλέον συντελεστών δόμησης*

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, ο Όμιλος προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη του δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

- i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.
- ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- iii) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

(β) *Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»*

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών, οι «εύλογες αξίες» προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του εκάστοτε ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για την «εύλογη αξία» είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη ενοικίων από σχετικές συμβάσεις, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια της αγοράς, τις περιόδους κατά τις οποίες δεν υπάρχουν ενοικιοστάσια, τις υποχρεώσεις για συντήρηση, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, καθώς και με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές του Ομίλου και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται με βάση τα τρέχοντα ενοίκια όπως αυτά ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Στην έκθεση εκτίμησης της αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που πραγματοποιήθηκε από την Colliers International χρησιμοποιούνται κάποιες βασικές παραδοχές για τον προσδιορισμό αυτής της αξίας. Μία βασική παραδοχή σχετίζεται με την ανάπτυξη της αγοράς. Το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου όσον αφορά στην ανάπτυξη της αγοράς είναι 3%.

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2010, όλες οι βασικές παραδοχές παραμείνουν σταθερές και ο δείκτης τιμών καταναλωτή μειωθεί / αυξηθεί σε 2,50% / 3,50% τότε και οι αξίες των ακινήτων θα ήταν μειωμένες κατά € 28.480 χιλ. / αυξημένες κατά € 32.039 χιλ. αντίστοιχα.

Μία ακόμη βασική παραδοχή που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου είναι προεξοφλητικό επιτόκιο 8% για τις μελλοντικές ταμειακές ροές όσον αφορά στα ακίνητα που διακρατούνται μέσω συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και στα ακίνητα που διακρατούνται μέσω συμβάσεων έργων με αυτοχρηματοδότηση και παραχώρηση εκμετάλλευσης για ορισμένο χρονικό διάστημα (BOT).

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2010, όλες οι βασικές παραδοχές παραμείνουν σταθερές και το προεξοφλητικό επιτόκιο μειωθεί σε 7,75% για συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και για συμβάσεις έργων με αυτοχρηματοδότηση και παραχώρηση εκμετάλλευσης για ορισμένο χρονικό διάστημα (BOT) τότε και οι αξίες των ακινήτων θα ήταν αυξημένες κατά €20.791 χιλ. Αντίστοιχα εάν την 31 Δεκεμβρίου 2010, το προεξοφλητικό επιτόκιο αυξηθεί σε 8,25% για συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και για συμβάσεις έργων με αυτοχρηματοδότηση και παραχώρηση εκμετάλλευσης για ορισμένο χρονικό διάστημα (BOT) τότε και οι αξίες των ακινήτων θα ήταν μειωμένες κατά € 19.518 χιλ.

(γ) Απομείωση επενδύσεων σε θυγατρικές

Η εταιρεία ακολουθεί το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 36, προκειμένου να καθορίσει πότε οι επενδύσεις σε θυγατρικές χρήζουν απομείωσης. Ο καθορισμός αυτός απαιτεί σημαντική κρίση. Η Εταιρεία αξιολογεί, ανάμεσα σε άλλους παράγοντες, την πιθανότητα η εύλογη αξία μίας επένδυσης να είναι χαμηλότερη από τη λογιστική της αξία; την οικονομική κατάσταση καθώς και τη βραχυπρόθεσμη επιχειρηματική προοπτική της θυγατρικής, λαμβάνοντας υπόψη, την απόδοση του τομέα δραστηριότητας τους, της αγοράς στη οποία λειτουργούν, την ύπαρξη τεχνολογικών αλλαγών καθώς και τις λειτουργικές & χρηματοοικονομικές ταμειακές ροές τους. Η Διοίκηση εκτιμά ότι κάθε λογική πιθανή μεταβολή σε οποιαδήποτε σημαντική υπόθεση που έχει χρησιμοποιηθεί στον καθορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεών της, δεν θα προκαλούσε αλλαγή στην τρέχουσα αξία της επένδυσης τέτοια, ώστε να ξεπεράσει το ανακτήσιμο ποσό της.

Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωρισθεί σε προηγούμενες περιόδους για τις επενδύσεις σε θυγατρικές, αναστρέφονται εφόσον υπάρχει αλλαγή στο τρόπο εκτίμησης της ανακτήσιμης αξίας, σε σχέση με την εκτίμηση που έχει ήδη εφαρμοστεί, όταν αναγνωρίστηκε η απομείωση. Στη περίπτωση αυτή η αξία των επενδύσεων αυξάνεται στην ανακτήσιμη αξία τους και η αύξηση αυτή λογίζεται ως αναστροφή απομείωσης.

(δ) Φόρος εισοδήματος

Απαιτείται κρίση για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις από αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους, βάσει εκτιμήσεων για το εάν θα επιβληθούν επιπλέον φόροι. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν ποσό, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου, κατά την οποία θα αναγνωρισθεί η ύπαρξη αυτής της διαφοράς.

Εάν η τελική έκβαση διαφέρει κατά +17% / -17% από τις εκτιμήσεις της διοίκησης οι προβλέψεις για τον Όμιλο και την εταιρεία θα ήταν αυξημένες κατά € 627 χιλ. / μειωμένες κατά € 634 χιλ. αντίστοιχα.

(ε) Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Ο Όμιλος αναγνωρίζει πρόβλεψη για επίδικες υποθέσεις βάσει στοιχείων από τη Νομική Υπηρεσία του Ομίλου σχετικά με τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Εάν η τελική έκβαση των υποθέσεων αυτών είναι διαφορετική από το αρχικώς αναγνωρισθέν ποσό, η διαφορά θα επηρεάσει τις προβλέψεις της περιόδου, κατά την οποία θα αναγνωρισθεί η ύπαρξη αυτής της διαφοράς.

Εάν η τελική έκβαση ήταν επαχθέστερη για την εταιρεία ή τις εταιρείες του Ομίλου, ήτοι αν διέφερε από τις εκτιμήσεις της διοίκησης, οι προβλέψεις θα ήταν αυξημένες κατά € 1.239 χιλ. για τον Όμιλο και € 623 χιλ. για την εταιρεία.

(στ) Παροχές προσωπικού

Η παρούσα αξία των υποχρεώσεων για παροχές προσωπικού βασίζεται σε διάφορους παράγοντες οι οποίοι προσδιορίζονται αναλογιστικά χρησιμοποιώντας κάποιες παραδοχές. Οι παραδοχές που έχουν χρησιμοποιηθεί για τον προσδιορισμό του καθαρού εξόδου παροχών προσωπικού περιλαμβάνουν το προεξοφλητικό επιτόκιο, τις μελλοντικές αυξήσεις μισθών καθώς και τα επίπεδα πληθωρισμού. Τυχόν αλλαγές στις παραδοχές αυτές θα επηρεάσουν τη λογιστική αξία της υποχρέωσης.

Η παρούσα αξία των καθορισμένων παροχών προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο (το επιτόκιο των μακροπρόθεσμων ομολόγων του ελληνικού δημοσίου, στο νόμισμα στο οποίο οι παροχές θα πληρωθούν και με όρους ως τη λήξη τους κατά προσέγγιση ίδιους με τους όρους της δέσμευσης καθορισμένης παροχής). Επιπλέον άλλη βασική οικονομική υπόθεση σχετίζεται με τις αυξήσεις των αποδοχών του προσωπικού. Αναλυτικότερα οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν παρουσιάζονται στη σημείωση 18.

Εάν το επιτόκιο προεξόφλησης ήταν αυξημένο κατά 0,5 μονάδες από την εκτίμηση του ανεξάρτητου αναλογιστή τότε η παρούσα αξία των μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων θα ήταν μειωμένη κατά € 192 χιλ. για τον Όμιλο και € 157 χιλ. για την εταιρεία.

Εάν το επιτόκιο προεξόφλησης ήταν μειωμένο κατά 0,5 μονάδες από την εκτίμηση του ανεξάρτητου αναλογιστή τότε η παρούσα αξία των μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων θα ήταν αυξημένη κατά € 47 χιλ. για τον Όμιλο και € 68 χιλ. για την εταιρεία.

Εάν ο μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού ήταν αυξημένος κατά 0,5 μονάδες από την εκτίμηση του ανεξάρτητου αναλογιστή τότε η παρούσα αξία των μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων θα ήταν αυξημένη κατά € 109 χιλ. για τον Όμιλο και € 100 χιλ. για την εταιρεία.

Εάν ο μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού ήταν μειωμένος κατά 0,5 μονάδες από την εκτίμηση του ανεξάρτητου αναλογιστή τότε η παρούσα αξία των μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων θα ήταν μειωμένη κατά € 101 χιλ. για τον Όμιλο και € 93 χιλ. για την εταιρεία.

(ζ) Πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων

Πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων πραγματοποιείται όταν υπάρχουν αντικειμενικά στοιχεία ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους όρους της εκάστοτε συμφωνίας, με βάση την οποία δημιουργήθηκε η απαίτηση. Η αντικειμενική ένδειξη ότι οι εμπορικές απαιτήσεις έχουν υποστεί απομείωση περιλαμβάνει δεδομένα που περιέχονται στην προσοχή του Ομίλου σχετικά με τα ακόλουθα ζημιογόνα γεγονότα: σημαντική οικονομική δυσχέρεια του πελάτη, πιθανότητα να αρχίσει διαδικασία πτώχευσης ή άλλη χρηματοοικονομική αναδιοργάνωση του πελάτη καθώς και δυσμενείς μεταβολές στο καθεστώς αποπληρωμής οφειλών των πελατών.

4.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Διάκριση μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα και ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων

Ο Όμιλος καθορίζει κατά πόσο ένα ακίνητο χαρακτηρίζεται ως επένδυση σε ακίνητα. Για την διαμόρφωση της σχετικής απόφασης, ο Όμιλος μελετά κατά πόσο ένα ακίνητο δημιουργεί ταμειακές ροές, κατά κύριο λόγο ανεξάρτητα από τα υπόλοιπα πάγια που ανήκουν στην εταιρεία. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα δημιουργούν ταμειακές ροές οι οποίες επιμερίζονται όχι μόνο στα ακίνητα, αλλά επίσης και σε άλλα στοιχεία του ενεργητικού που χρησιμοποιούνται είτε στην παραγωγική διαδικασία, είτε στην διαδικασία προμηθειών.

Ορισμένα ακίνητα αποτελούνται από ένα τμήμα που διακρατείται για την δημιουργία εσόδου από εκμίσθωση, ή για κεφαλαιουχικό κέρδος και από ένα δεύτερο τμήμα που διακρατείται για χρήση είτε στη διαδικασία παραγωγής, είτε στη προμήθεια αγαθών ή υπηρεσιών, ή για χρήση από τις διοικητικές υπηρεσίες. Εάν αυτά τα τμήματα είναι δυνατό να πωληθούν ξεχωριστά (είτε να μισθωθούν σε τρίτους ξεχωριστά, με χρηματοδοτική μίσθωση), ο Όμιλος παρακολουθεί τα τμήματα αυτά διακριτά. Στην αντίθετη περίπτωση, το ακίνητο παρακολουθείται ως επένδυση σε ακίνητα., μόνο εάν ένα αμελητέο τμήμα αυτής συμμετέχει στην παραγωγική διαδικασία ή διατίθεται για διοικητικούς σκοπούς. Χρειάζεται επίσης να αποφασισθεί εάν και κατά πόσο η βοηθητική λειτουργία είναι τόσο σημαντική, οπότε το ακίνητο να μην μπορεί να θεωρηθεί ως επένδυση σε ακίνητα. Ο Όμιλος εξετάζει κάθε ακίνητο ξεχωριστά, σε αυτήν τη διαδικασία αξιολόγησης.

5 Οικονομικά στοιχεία ανά κλάδο δραστηριότητας

5.1 Επιχειρηματικοί Τομείς

Ο καθορισμός των κλάδων δραστηριότητας πραγματοποιείται βάσει της διοικητικής προσέγγισης. Ειδικότερα:

Ο επικεφαλής λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων (chief operating decision maker) του Ομίλου, που είναι ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, λαμβάνει εσωτερικά οικονομικές αναφορές για την μέτρηση της απόδοσης των κλάδων δραστηριότητας και την κατανομή πόρων μεταξύ αυτών.

Την 31 Δεκεμβρίου 2010, ο Όμιλος είναι οργανωμένος σε τρεις κύριους κλάδους σύμφωνα με τις δραστηριότητές του: Ανάπτυξη και πώληση ακινήτων, μισθώσεις ακινήτων και κατασκευαστικά έργα (εργολαβίες).

Η Διοίκηση παρακολουθεί ξεχωριστά τις λειτουργικές επιδόσεις των παραπάνω κλάδων, η αξιολόγηση των οποίων γίνεται βάσει των πωλήσεων και του αναπροσαρμοσμένου λειτουργικού κέρδους / ζημίας, πριν από την επίδραση τυχόν αμοιβών προσωπικού διοίκησης, λοιπών εξόδων διοίκησης, απομειώσεων, αποσβέσεων, λοιπών φόρων και προβλέψεων για δικαστικές υποθέσεις. Ο Όμιλος εφαρμόζει τις ίδιες λογιστικές αρχές για την μέτρηση του λειτουργικού κέρδους / ζημίας με αυτές των οικονομικών καταστάσεων. Τα χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα καθώς και ο φόρος εισοδήματος παρακολουθούνται σε ενοποιημένη βάση, χωρίς να επιμερίζονται στους επιμέρους κλάδους δραστηριότητας.

Τα αποτελέσματα ανά κλάδο δραστηριότητας για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2010 είναι:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Πωλήσεις	-	1.384	45.370	46.755
Αναπροσαρμοσμένο Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	(6.387)	297	(256.370)	(262.460)

Τα αποτελέσματα ανά κλάδο δραστηριότητας για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2009 είναι:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Πωλήσεις	503	2.997	49.726	53.227
Αναπροσαρμοσμένο Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	(854)	957	(62.048)	(61.945)

Κάποια σημαντικά στοιχεία της κατάστασης συνολικού εισοδήματος παρουσιάζονται παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2010			
	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Όμιλος
Μισθώματα (Σημ.7)	-	-	(13.956)	(13.956)
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (Σημ. 6)	(6.387)	-	(280.102)	(286.490)
Αποσβέσεις ενσώματων	-	-	(317)	(317)
	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2009			
	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Όμιλος
Μισθώματα (Σημ.7)	-	-	(18.614)	(18.614)
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (Σημ. 6)	(582)	-	(87.442)	(88.024)
Αποσβέσεις ενσώματων	-	-	(324)	(324)

Δεν υπάρχουν μεταβιβάσεις και συναλλαγές μεταξύ των τομέων. Τα μη επιμεριζόμενα έξοδα αφορούν εταιρικά έξοδα.

Η συμφωνία του συνολικού αναπροσαρμοσμένου λειτουργικού κέρδους / ζημίας στα κέρδη / ζημίες προ φόρων έχει ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Αναπροσαρμοσμένο λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	(262.460)	(61.945)
Αμοιβές προσωπικού διοίκησης	(3.414)	(3.843)
Απομειώσεις	(15.123)	(4.514)
Αποσβέσεις	(172)	(210)
Λοιποί φόροι	(2.381)	1.619
Λοιπά κέρδη - (ζημίες) καθαρά	1.891	6.898
Λοιπά διοικητικά έξοδα	(1.469)	(1.841)
Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	(283.129)	(63.836)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	10	1.008
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(39.514)	(31.781)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(322.633)	(94.609)

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων κατά κλάδο δραστηριότητας την 31 Δεκεμβρίου 2010 είναι:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	31 Δεκεμβρίου 2010			
	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Στοιχεία Ενεργητικού	252.585	1.292	652.084	905.960
Στοιχεία Υποχρεώσεων	269.683	0	527.527	797.210
Κεφαλαιουχικά έξοδα	1.893	-	-	1.893

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων κατά κλάδο δραστηριότητας την 31 Δεκεμβρίου 2009 είναι:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	31 Δεκεμβρίου 2009			
	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Στοιχεία Ενεργητικού	261.379	1.332	944.110	1.206.820
Στοιχεία Υποχρεώσεων	250.327	0	536.065	786.392
Κεφαλαιουχικά έξοδα	4.869	-	184	5.053

Τα στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνουν κυρίως επενδύσεις σε ακίνητα, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (οικόπεδα, κτίρια και ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση), αποθέματα, πελάτες και λοιπούς χρεώστες και επιμερίζονται σύμφωνα με τη λειτουργία του κάθε τομέα.

Τα μη επιμεριζόμενα στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνουν κυρίως άυλα περιουσιακά στοιχεία, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη, λοιπούς χρεώστες, προκαταβολές και παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία, και πάγια περιουσιακά στοιχεία.

Τα στοιχεία υποχρεώσεων κατά κλάδο δραστηριότητας περιλαμβάνουν κυρίως δανεισμό (συμπεριλαμβάνονται υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση), προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και επιμερίζονται σύμφωνα με τη λειτουργία του κάθε τομέα.

Τα μη επιμεριζόμενα στοιχεία υποχρεώσεων περιλαμβάνουν κυρίως φορολογία εισοδήματος και λοιπούς φόρους, αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις, προβλέψεις για εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις, υποχρεώσεις παροχών προσωπικού, παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία, μερίσματα πληρωτέα, υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη, λοιπούς πιστωτές, προμηθευτές και εργοδοτικές εισφορές.

Τα κεφαλαιουχικά έξοδα περιλαμβάνουν προσθήκες σε ενσώματα πάγια (Σημείωση 7), επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6) και άυλα περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 8).

Τα κατανεμημένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμφωνούν με τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Ομίλου ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	31 Δεκεμβρίου 2010	
	Στοιχεία Ενεργητικού	Υποχρεώσεις
Επιμεριζόμενα στοιχεία Ενεργητικού / Υποχρεώσεις	905.960	797.210
Μη κατανεμημένα στοιχεία		
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες εταιρείες	18	-
Δοσμένες Εγγυήσεις	2	-
Λοιποί Χρεώστες	1.406	-
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	26.749	-
Εξοδα επομένων χρήσεων / Προκαταβολές	8	-
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	1.459	-
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	650	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	18.884	-
Λοιποί πιστωτές	-	5.094
Υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	130
Προμηθευτές	-	813
Φορολογία εισοδήματος και λοιποί φόροι	-	25.214
Εργοδοτικές εισφορές	-	885
Έξοδα πληρωτέα	-	49
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	16.094
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	2.831
Προβλέψεις	-	1.057
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα		41.402
Σύνολο	955.137	890.778

	31 Δεκεμβρίου 2009	
	Στοιχεία	
	Ενεργητικού	Υποχρεώσεις
Επιμεριζόμενα στοιχεία Ενεργητικού / Υποχρεώσεις	1.206.820	786.392
Μη κατανεμημένα στοιχεία	-	-
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες εταιρείες	18	-
Δοσμένες Εγγυήσεις	2	-
Λοιποί Χρεώστες	1.230	-
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	32.966	-
Προκαταβολές / εγγυήσεις σε πιστωτικά ιδρύματα	12.018	-
Εξοδα επομένων χρήσεων / Προκαταβολές	23	-
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	4.200	-
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	859	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	18.907	-
Λοιποί πιστωτές	-	1.594
Υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	68
Προμηθευτές	-	400
Φορολογία εισοδήματος και λοιποί φόροι	-	20.997
Εργοδοτικές εισφορές	-	727
Έξοδα πληρωτέα	-	49
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	67.555
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	2.687
Προβλέψεις	-	1.057
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	698	57.001
Σύνολο	1.277.742	938.527

Τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, όπως αυτά εμφανίζονται στις οικονομικές αναφορές προς τον Πρόεδρο του ΔΣ, επιμετρώνται με τις ίδιες λογιστικές αρχές όπως αυτές των οικονομικών καταστάσεων.

Κατά τη διάρκεια του 2010 και 2009, δεν υπήρχαν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.

Τα συνολικά έσοδα του Ομίλου ανά τομέα αναλύονται ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Έσοδα ενοικίων	45.370	49.726
Πώληση ακινήτων	-	503
Κατασκευαστικά έργα	1.384	2.997
	46.755	53.227

Ο Όμιλος πραγματοποιεί το σύνολο των πωλήσεών του στην Ελλάδα.

Οι πωλήσεις, όπως εμφανίζονται στις οικονομικές αναφορές προς τον Πρόεδρο του ΔΣ, επιμετρώνται με τις ίδιες λογιστικές αρχές όπως αυτές των οικονομικών καταστάσεων.

Έσοδα ενοικίων ποσού € 22.358 χιλ. προέρχονται από 4 πελάτες και αφορούν συνολικά το 48% των συνολικών πωλήσεων (31 Δεκεμβρίου 2009: € 23.952 χιλ. προέρχονταν από 4 πελάτες και αφορούσαν συνολικά το 44% των συνολικών πωλήσεων).

6 Επενδυτικά ακίνητα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου (01.01.2009)	1.212.018	824.096
Αγορές / Προσθήκες στο κόστος κατασκευής	5.053	4.989
Πωλήσεις	(707)	-
Ζημίες από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(107)	-
Κέρδη / (ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(87.917)	(50.325)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (31.12.2009)	1.128.340	778.759
Αγορές / Προσθήκες στο κόστος κατασκευής	1.893	1.893
Πωλήσεις	(14.293)	(7.559)
Ζημίες από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(9.727)	(4.177)
Κέρδη / (ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(276.763)	(195.354)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (31.12.2010)	829.450	573.561

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2010 στην εύλογη αξία, δηλαδή την αγοραία αξία εκτιμώμενη από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της Colliers International. Για όλες τις ακινητοποιήσεις, οι εκτιμήσεις βασίστηκαν στις τρέχουσες αξίες σε ενεργή αγορά και σε προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές.

Τα παρακάτω ποσά που σχετίζονται με τις επενδύσεις σε ακίνητα έχουν αναγνωριστεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Έσοδα ενοικίων	34.875	35.015	23.126	23.154
Άμεσα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία είναι μισθωμένα	4.802	1.806	4.415	1.331
Άμεσα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία δεν είναι μισθωμένα	673	1.128	519	815

Επανάκτηση και πώληση επενδυτικών ακινήτων

Στο τέλος Μαρτίου 2010, ο Όμιλος προχώρησε σε επανάκτηση των ιδιοκτησιών Β1 και Γ1 (Β & Γ όροφος) και 40 θέσεων στάθμευσης στο Γ' υπόγειο του σταθμού αυτοκινήτων του κτιρίου επί της Λεωφόρου Κηφισίας 1-3,

Λεωφόρου Αλεξάνδρας και οδού Θεοφάνους 4 στην Αθήνα από την Εθνική Leasing. Το τίμημα επαναγοράς ορίστηκε σε € 4,9 εκατ. (περιλαμβάνει το ανεξόφλητο κεφάλαιο της σύμβασης πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης πλέον δεδουλευμένων τόκων κατά την ημερομηνία της επαναγοράς). Το τίμημα αφορά κατά 85% στην μητρική εταιρία και κατά 15% στη θυγατρική εταιρία του Ομίλου «Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε. και Σία Ο.Ε.».

Την ίδια ημερομηνία, η μητρική και η ως άνω θυγατρική εταιρία υπέγραψαν συμβόλαιο πώλησης με την εταιρία ΒΙΡΜΑ Α.Κ.Ε. των εν λόγω ιδιοκτησιών. Το τίμημα πώλησης ορίστηκε σε € 8,9 εκατ. και αφορά κατά 85% στην μητρική εταιρία και κατά 15% στη θυγατρική εταιρία του Ομίλου «Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε. και Σία Ο.Ε.». Η εύλογη αξία (€ 13.808 χιλ.) όπως είχε προκύψει με βάση έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή της 31 Δεκεμβρίου 2009, αναπροσαρμόστηκε ώστε να ισούται με το τίμημα της πώλησης και η διαφορά ποσού € 4.914 χιλ. που προέκυψε επιβάρυνε τα αποτελέσματα περιόδου ως ζημία από πώληση των επενδυτικών ακινήτων.

Η καθαρή εισροή από τη διαφορά των δύο τιμημάτων μετά την αφαίρεση εξόδων που αφορούν τις συμβάσεις επανάκτησης και πώλησης χρησιμοποιήθηκε από τη μητρική και τη θυγατρική εταιρία κυρίως για την εξόφληση υποχρεώσεων προς την Εθνική Leasing και την Εθνική Τράπεζα.

Εντός του Μαΐου 2010, ο Όμιλος προχώρησε σε επανάκτηση του κτιρίου επί της Λεωφόρου Συγγρού 174 και οδού Καλαφάτη από την Εθνική Leasing. Το τίμημα επαναγοράς ορίστηκε σε € 3,96 εκατ. (περιλαμβάνει το ανεξόφλητο κεφάλαιο της σύμβασης πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης πλέον δεδουλευμένων τόκων κατά την ημερομηνία της επαναγοράς). Το τίμημα αφορά κατά 100% στη θυγατρική εταιρία του Ομίλου «Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε. και Σία Ο.Ε.».

Την ίδια ημερομηνία η ως άνω θυγατρική εταιρία υπέγραψε συμβόλαιο πώλησης με την εταιρία Εθνική ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ. του εν λόγω κτιρίου. Το τίμημα πώλησης ορίστηκε σε € 5,4 εκατ. Η εύλογη αξία (€ 10.213 χιλ.) όπως είχε προκύψει με βάση έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή της 31 Δεκεμβρίου 2009, αναπροσαρμόστηκε ώστε να ισούται με το τίμημα της πώλησης και η διαφορά ποσού € 4.813 χιλ. που προέκυψε επιβάρυνε τα αποτελέσματα περιόδου ως ζημία από πώληση των επενδυτικών ακινήτων.

Η καθαρή εισροή από τη διαφορά των δύο τιμημάτων μετά την αφαίρεση εξόδων που αφορούν τις συμβάσεις επανάκτησης και πώλησης χρησιμοποιήθηκε από τον Όμιλο κυρίως για την εξόφληση υποχρεώσεων προς την Εθνική Leasing.

Όσον αφορά στη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009, οι πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων αφορούσαν κατοικία ιδιοκτησίας της εταιρίας του Ομίλου «Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε. και Σία Ο.Ε.» στο Κεφαλάρι Αττικής. Το τίμημα ορίστηκε στις € 707 χιλ. Η εύλογη αξία (€ 814 χιλ.) όπως είχε προκύψει με βάση έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή της 31 Δεκεμβρίου 2008, αναπροσαρμόστηκε ώστε να ισούται με το τίμημα της πώλησης και η διαφορά ποσού € 107 χιλ. που προέκυψε επιβάρυνε τα αποτελέσματα χρήσης ως καθαρή ζημία από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων.

Επενδυτική περιουσία υπό εκτέλεση

Σούνιο

Τον Ιανουάριο του 2008, εξεδόθη και η τελευταία από τις τρεις απαιτούμενες οικοδομικές άδειες, για την κατασκευή τριών ανεξάρτητων ξενοδοχειακών μονάδων, συνολικής επιφανείας ανωδομής 12.000 τ.μ. Η κατασκευή δεν έχει ξεκινήσει καθώς η διοίκηση έχει θέσει ως στόχο την ύπαρξη συμφωνίας με ενδιαφερομένους μισθωτές ή και αγοραστές/επενδυτές ώστε να εξασφαλιστεί η χρηματοδότηση με ίδια και ξένα κεφάλαια. Η κατασκευή αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός 15 μηνών από την έναρξη των εργασιών. Το οικοπέδο στην περιοχή του Σουνίου βρίσκεται σε ένα ιδιαίτερα προνομιακό σημείο και έχει ήδη προσελκύσει σημαντικό ενδιαφέρον Ελλήνων και ξένων επενδυτών.

Πόρος - Γαλατάς

Ο Όμιλος έχει λάβει όλες τις απαιτούμενες άδειες για την αναβάθμιση της υπάρχουσας ξενοδοχειακής μονάδας και την ολοκλήρωση των ημιανεξάρτητων μονάδων τουριστικής χρήσης. Η αποπεράτωση των ημιανεξάρτητων μονάδων βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο. Η εταιρεία εξετάζει το ενδεχόμενο της μετατροπής της εν λόγω

μονάδας σε θέρετρο ιατρικού τουρισμού (medical resort), ένα θεσμό που προσελκύει μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον στην Ευρώπη. Η εύλογη αξία των οικοπέδων και του ξενοδοχείου καθώς και το κόστος κατασκευής μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2010 περιλαμβάνονται στην επενδυτική περιουσία υπό εκτέλεση.

Βοτανικός

Κατά την διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006, η εταιρία υπέγραψε το οριστικό συμβόλαιο αγοράς των ιδιοκτησιών των εταιριών "ΕΤΜΑ Α.Ε." και "ΕΛΛΑΤΕΞ Α.Ε." στο Βοτανικό, στην περιοχή της διπλής ανάπτυξης. Πρόκειται για συνολική έκταση 100 περίπου στρεμμάτων στην περιοχή του Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων. Η ως άνω έκταση στο σύνολό της βρίσκεται εντός του περιγράμματος της προβλεπόμενης από το Ν.3481/2006 Μητροπολιτικής παρέμβασης και συνδυασμένης αστικής ανάπτυξης και ανάπτυξης των περιοχών Λεωφόρου Αλεξάνδρας και Βοτανικού. Με βάση τον παραπάνω νόμο, η εταιρία παρέχώρησε άνευ ανταλλάγματος στο Δήμο Αθηναίων ποσοστό 57% του οικοπέδου με εξασφάλιση του συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί στη συνολική έκταση του οικοπέδου. Η διοίκηση της εταιρείας δεν έχει λάβει απόφαση σχετικά με τον τρόπο εκμετάλλευσης του ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στα επενδυτικά ακίνητα.

Εντός του πρώτου τριμήνου 2007 η εταιρεία έλαβε άδεια κατεδάφισης των υφισταμένων κτισμάτων. Η κατεδάφιση ξεκίνησε εντός του Απριλίου 2007 και έχει ήδη ολοκληρωθεί. Στις αρχές Ιουλίου 2007, εξεδόθη η άδεια εκσκαφών και οι εργασίες εκσκαφών και αντιστηρίξεων έχουν ολοκληρωθεί. Το Μάρτιο του 2008 εξεδόθη η άδεια κατασκευής μέρους των υπογείων χώρων στάθμευσης και οι αντίστοιχες εργασίες βρίσκονται στο στάδιο ολοκλήρωσης. Μετά την έγκριση της περιβαλλοντικής μελέτης την 29^η Αυγούστου 2008 εξεδόθη η οικοδομική άδεια κατασκευής του συνόλου του εμπορικού κέντρου με συνολική επιφάνεια υπογείων 80.000 τ.μ. και επιφάνεια ανωδομής 70.000 τ.μ. Στις αρχές Δεκεμβρίου 2008 και ενώ το έργο βρισκόταν στο στάδιο εργασιών οπλισμένου σκυροδέματος, που έχουν ήδη φτάσει σε τμήμα του Β' ορόφου καθώς και λοιπών οικοδομικών εργασιών ολοκλήρωσης των υπογείων χώρων, ανακοινώθηκε προσωρινή εντολή αναστολής οικοδομικών εργασιών στο Βοτανικό από το Συμβούλιο της Επικρατείας. Η αναστολή εργασιών βασίστηκε σε προσφυγή για την ακύρωση της οικοδομικής αδειας του έργου από μικρό αριθμό πολιτών, που συζητήθηκε την 6^η Μαρτίου 2009 ενώπιον της Ολομελείας του ΣτΕ, η οποία εξέδωσε την απόφαση 3059/2009, κρίνοντας ότι οι διατάξεις του άρθρου 12 του Ν.3481/2006 είναι αντίθετες προς το Σύνταγμα, λόγω ελλείψεως ισοζυγίου πρασίνου και κοινοχρήστων χώρων και για το λόγο αυτό ακύρωσε την οικοδομική άδεια για την ανέγερση του Εμπορικού Κέντρου της εταιρίας, η οποία είχε εκδοθεί σε εφαρμογή των άνω διατάξεων του Ν.3481/2006.

Η απόφαση αυτή του ΣτΕ δίνει τις κατευθύνσεις για μία νέα νομοθετική ρύθμιση που θα καταστήσει δυνατή την ολοκλήρωση του συνόλου της Διπλής Ανάπτυξης, συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής του Εμπορικού Κέντρου της εταιρίας. Η Διοίκηση της εταιρίας προχώρησε σε επαφές με τους εμπλεκόμενους φορείς και κατέθεσε την πρότασή της για την νομοθετική ρύθμιση, ώστε οι διαδικασίες να ολοκληρωθούν στο συντομότερο δυνατό χρόνο και το έργο να συνεχισθεί.

Το Μάρτιο του 2010, ξεκαθάρισε το τοπίο σε ό,τι αφορά τη συνέχιση του έργου της Διπλής Ανάπτυξης στο σύνολό του. Η Υπουργός Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δήλωσε ότι θα προωθήσει άμεσα στη Βουλή, προς ψήφιση, νέα νομοθετική ρύθμιση για το έργο της Διπλής Ανάπτυξης Βοτανικού – Λεωφ. Αλεξάνδρας μειώνοντας σημαντικά τη δομήσιμη επιφάνεια και το συντελεστή δομήσεως της περιοχής του Βοτανικού.

Σε ό,τι αφορά το εμπορικό κέντρο της εταιρείας, δεδομένου ότι θα ολοκληρωθεί η νομοθετική ρύθμιση όπως ανακοινώθηκε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, αυτό θα κατασκευαστεί τελικά με συντελεστή δόμησης 1,2. Το νέο αυτό πολεοδομικό δεδομένο βελτιώνει τον αρχικό σχεδιασμό και βοηθάει στη δημιουργία περισσότερων ελεύθερων επιφανειών, αίθριων κλπ., κάνοντας έτσι το εμπορικό κέντρο πιο φιλικό προς τον επισκέπτη και το περιβάλλον. Κατά τους πρώτους μήνες του 2011, το σχέδιο νόμου που αφορά στη Διπλή Ανάπτυξη Βοτανικού – Λ. Αλεξάνδρας έχει πλέον προωθηθεί στη Βουλή προς ψήφιση, έχει περάσει όλα τα απαραίτητα στάδια και αναμένεται να ψηφιστεί στο πρώτο νομοσχέδιο του ΥΠΕΚΑ που θα πάει στη Βουλή εντός των προσεχών ημερών.

Η συνολική εύλογη αξία του υπό κατασκευή έργου στο Βοτανικό (αξία γης και κατασκευαστικό κόστος) ανέρχεται σε € 144,0 εκατ. και υπερβαίνει το σχετικό δάνειο και, συνεπώς, η διοίκηση έχει την πεποίθηση ότι σε περίπτωση επιτακτικής ζήτησης για την αποπληρωμή του εν λόγω δανείου δεν θα δημιουργηθεί πρόβλημα ρευστότητας.

Παράλληλα και προκειμένου να διασφαλίσει τα συμφέροντα των μετόχων και εργαζομένων της, η Διοίκηση της εταιρείας κατέθεσε αίτηση ακυρώσεως της εγκρίσεως των περιβαλλοντικών όρων και της οικοδομικής αδειας

του γηπέδου του Παναθηναϊκού, η κατασκευή του οποίου προβλέπεται να γίνει σε έκταση που έχει παραχωρηθεί άνευ ανταλλάγματος από την εταιρία προς το Δήμο Αθηναίων, για την δε λειτουργία του γηπέδου είναι απαραίτητες θέσεις σταθμεύσεως που επρόκειτο να παραχωρηθούν από τις κατασκευαζόμενες στο Εμπορικό Κέντρο. Συνεπώς, μέχρι την οριστική ρύθμιση του θέματος από την Πολιτεία, η κατασκευή του γηπέδου δεν είναι δυνατή.

Οι εργασίες κατασκευής αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός έξι μηνών από την εκ νέου έναρξη των εργασιών, οπότε και το εμπορικό κέντρο θα παραδοθεί σε μορφή «cold shell» στους μισθωτές ώστε να εκτελεστούν οι εργασίες εσωτερικής διαμόρφωσης των καταστημάτων με στόχο την έναρξη λειτουργίας το 2012.

Η εύλογη αξία του οικοπέδου την 31.12.2010 ανέρχεται σε € 98.718 χιλ. Το κόστος ανέγερσης του εν λόγω έργου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 ανέρχεται σε ποσό € 45.678 χιλ. και περιλαμβάνεται στην αξία των επενδυτικών ακινήτων. Η μείωση του συντελεστή δόμησης σε 1,2 από 1,6 από την επερχόμενη νομοθετική ρύθμιση δεν επηρεάζει την υφιστάμενη κατασκευή και το κόστος που έχει λογιστεί. Συνεπώς η εταιρεία δεν έχει προβεί σε απομείωση του κόστους κατασκευής.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 δεν υπήρχαν συμβατικές υποχρεώσεις για μελλοντικές επισκευές και συντηρήσεις επενδύσεων σε ακίνητα που να έχουν αναληφθεί από τον Όμιλο και να μην έχουν αναγνωριστεί στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνουν κτίρια αξίας € 530.980 χιλ. (συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος χρήσης του συγκροτήματος Εθνικής Αντιστάσεως) διακρατούμενα με συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης, των οποίων το υπολειπόμενο κεφάλαιο είναι € 462.618 χιλ. (31.12.2009: κτίρια αξίας 802.515 χιλ., συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος χρήσης του συγκροτήματος Εθνικής Αντιστάσεως, ήταν διακρατούμενα με συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης των οποίων το υπολειπόμενο κεφάλαιο ήταν € 482.004 χιλ.).

Για εξασφάλιση υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των επενδυτικών ακινήτων ύψους € 326.680 χιλ. (2009: € 336.540 χιλ.) για τον όμιλο και € 256.394 χιλ. (2009: € 252.554 χιλ.) για την εταιρία αντίστοιχα.

7 Ενσώματα Πάγια

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ενοποιημένα Στοιχεία	Οικόπεδα & κτίρια	Μηχανήματα και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	10.990	3.558	583	135	15.266
Καταστροφές	-	-	(13)	(135)	(148)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	10.990	3.558	569	(0)	15.118
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	(1.920)	(2.612)	(494)	-	(5.025)
Αποσβέσεις χρήσης	(252)	(221)	(39)	-	(512)
Μειώσεις αποσβέσεων πωληθέντων παγίων	-	-	13	-	13
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	(2.172)	(2.832)	(519)	-	(5.523)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2010	8.818	726	50	(0)	9.595
Ενοποιημένα Στοιχεία					
Ενοποιημένα Στοιχεία	Οικόπεδα & κτίρια	Μηχανήματα και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	10.990	3.558	580	135	15.263
Προσθήκες	-	-	3	-	3
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	10.990	3.558	583	135	15.266
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	(1.661)	(2.343)	(433)	-	(4.437)
Αποσβέσεις χρήσης	(259)	(269)	(61)	-	(588)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	(1.920)	(2.612)	(494)	-	(5.025)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2009	9.071	947	89	135	10.241

Εταιρικά Στοιχεία	Οικόπεδα & κτίρια	Μηχανήματα και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	2.046	2.857	530	135	5.568
Καταστροφές	-	-	(13)	(135)	(148)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	2.046	2.857	516	(0)	5.420
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	(1.342)	(2.122)	(442)	-	(3.906)
Αποσβέσεις χρήσης	(156)	(156)	(37)	-	(349)
Μειώσεις αποσβέσεων πωληθέντων παγίων	-	-	13	-	13
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	(1.498)	(2.278)	(466)	-	(4.242)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2010	548	580	50	(0)	1.178
Εταιρικά Στοιχεία					
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	2.046	2.857	527	135	5.565
Προσθήκες	-	-	3	-	3
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	2.046	2.857	530	135	5.568
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	(1.179)	(1.919)	(387)	-	(3.485)
Αποσβέσεις χρήσης	(162)	(203)	(56)	-	(421)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	(1.342)	(2.122)	(442)	-	(3.906)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2009	704	736	87	135	1.662

Δεν υφίστανται ζημιές απομείωσης στις ενσώματες ακίνητοποιήσεις κατά τη διάρκεια του 2010 και 2009.

Η δαπάνη για αποσβέσεις € 370 χιλ. (2009: € 404 χιλ.) για τον Όμιλο και € 207 χιλ. (2009: € 237 χιλ.) για την εταιρεία έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος ως εξής (σημείωση 23): € 221 χιλ. (2009: € 228 χιλ.) για τον Όμιλο, € 156 χιλ. (2009: € 162 χιλ.) για την εταιρεία στο κόστος πωληθέντων και € 149 χιλ. (2009: € 176 χιλ.), για τον Όμιλο και € 51 χιλ. (2009: € 75 χιλ.) για την εταιρεία στα έξοδα διοίκησης.

Ο μισθωμένος μηχανολογικός εξοπλισμός που περιλαμβάνεται στα παραπάνω βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης από τρίτους αναλύεται ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Κόστος	336	336	-	-
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(210)	(160)	-	-
Καθαρή αναπόσβεστη αξία	126	176	-	-

Στα παραπάνω στοιχεία περιλαμβάνεται ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο του οποίου η εύλογη αξία που θεωρήθηκε ως 'τεκμαρτό κόστος' βασίστηκε σε έκθεση εκτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή, με ημερομηνία 31 Μαΐου 2004. Η εύλογη αξία που προέκυψε από την εκτίμηση ήταν € 8.932 χιλ. Η ανάλυση του παραπάνω ενσώματου περιουσιακού στοιχείου είναι η εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Κόστος οικοπέδου	3.919	3.919	-	-
Κόστος κτιρίου	5.013	5.013	-	-
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(674)	(578)	-	-
Καθαρή αναπόσβεστη αξία	8.258	8.354	-	-

Μισθώματα ποσού € 13.956 χιλ. (2009: € 18.614 χιλ.) και € 11.739 χιλ. (2009: € 15.072 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρεία αντίστοιχα, που αφορούν λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων (οριζόντιες ιδιοκτησίες), μεταφορικών μέσων και λοιπού εξοπλισμού περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος στο κόστος πωληθέντων για μισθώσεις ακινήτων και στα έξοδα διοίκησης για τις λοιπές μισθώσεις.

Για εξασφάλιση υποχρεώσεων δεν έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων (2009: -) για τον όμιλο και την εταιρεία.

8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία
Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ενοποιημένα Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	339	18.871	19.211
Προσθήκες	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	339	18.871	19.211
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	(303)	-	(303)
Αποσβέσεις χρήσης	(23)	-	(23)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	(327)	-	(327)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2010	13	18.871	18.884

Ενοποιημένα Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	339	18.871	19.211
Προσθήκες	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	339	18.871	19.211
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	(269)	-	(269)
Αποσβέσεις χρήσης	(35)	-	(35)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	(303)	-	(303)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2009	36	18.871	18.907

Εταιρικά Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	339	16.443	16.782
Προσθήκες	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	339	16.443	16.782
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	(303)	-	(303)
Αποσβέσεις χρήσης	(23)	-	(23)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	(327)	-	(327)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2010	13	16.443	16.456

Εταιρικά Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	339	16.443	16.782
Προσθήκες	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	339	16.443	16.782
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	(269)	-	(269)
Αποσβέσεις χρήσης	(35)	-	(35)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	(303)	-	(303)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2009	36	16.443	16.479

Η δαπάνη για αποσβέσεις € 23 χιλ. (2009: € 35 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρεία έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (σημείωση 23) στα έξοδα διοίκησης.

Δεν υφίστανται ζημίες απομείωσης στα άυλα περιουσιακά στοιχεία κατά τη διάρκεια του 2010 και 2009.

Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστών δόμησης

Η εύλογη αξία των δικαιωμάτων μεταφοράς συντελεστών δόμησης όπως προσδιορίζεται από έκθεση εκτίμησης της Colliers International, με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2010, ανέρχεται σε € 24.290 χιλ. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και του κόστους κτήσης, ποσού € 5.419 χιλ. δεν έχει αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις.

Για εξασφάλιση υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των άυλων περιουσιακών στοιχείων (δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης – κόστος των οικοπέδων που θα δεχτούν τους επιπλέον συντελεστές δόμησης) ύψους € 23.677 χιλ. (2009: € 12.745 χιλ.) για τον όμιλο και € 19.304 χιλ. (2009: € 12.745 χιλ.) την εταιρία.

9 Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	55.185	55.125
Λοιπές επενδύσεις	18	18	1	1
Πρόβλεψη για απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές	-	-	(6.743)	(5.675)
	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>48.443</u>	<u>49.451</u>

Στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος της εταιρίας έχουν συμπεριληφθεί κέρδη ύψους € 1.628 χιλ. και κέρδη € 15.379 χιλ για τα έτη 2010 και 2009 αντίστοιχα που αφορούν στα αποτελέσματα της θυγατρικής εταιρίας «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε & Σία Ο.Ε.».

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2010, υπολογίστηκε ζημία απομείωσης επί της συμμετοχής στη θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Δώμα Α.Ε.» ύψους € 1.068 χιλ. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2009, είχε αντιλογιστεί ζημία απομείωσης επί της συμμετοχής στη θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Δώμα Α.Ε.» ύψους € 1.888 χιλ.. Η συνολική ζημία απομείωσης για την εν λόγω θυγατρική ανέρχεται σε € 6.743 χιλ. (2009: € 5.675 χιλ.).

Οι θυγατρικές εταιρείες που ενοποιούνται είναι:

Εταιρία	Ποσοστό ενοποίησης
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.	Μητρική
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	99,90%
Ανώνυμη Εταιρεία Τεχνικών Κτηματικών και Εμπορικών Εργασιών Δώμα Α.Ε.	98,98%
ALTECO Α.Ε. Ανώνυμος Εταιρεία Ηλεκτρονικών Συσκευών - Εταιρεία Διαχείρισης & Εκμ/σης Ακινήτων	99,01%
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	51,00%
Ανώνυμος Ξενοδοχειακή Οικοδομική Εταιρεία "International Palace Hotel Α.Ε."	Συμπεριλαμβάνεται στην ενοποίηση εμμέσως με ποσοστό 51% μέσω της εταιρείας "Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε." η οποία κατέχει ποσοστό 100% του μετοχικού της κεφαλαίου
Ελφίνκο Ακινήτων Ανώνυμη Τεχνική και Εμπορική Εταιρεία	99,00%
ATRINA (ΑΤΡΙΝΑ) Ειδικού Σκοπού Ένα Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων	100,00%

Όλες έχουν έδρα στην Ελλάδα.

Αναλυτικά:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε. - Ε.Σύλλας & ΣΙΑ Ο.Ε.	11	11	-	-
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε. - Agora C.& ΣΙΑ Ο.Ε.	3	3	-	-
Εργοληπτική-Κτηματική- Τουριστική Α.Ε. & ΣΙΑ Ε.Ε	3	3	-	-
Δώμα ΑΕ	-	-	19.004	19.004
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	29	29
Εργοληπτική-Κτηματική- Τουριστική Α.Ε.	-	-	2.694	2.694
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	-	-
Alteco Α.Ε.	-	-	10.572	10.572
Ελφίνκο Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	22.825	22.825
Ατρίνα Ειδικού Σκοπού 1 Α.Ε.	-	-	60	-
Λοιπές	1	1	1	1
	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>55.186</u>	<u>55.126</u>
Πρόβλεψη για απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές Δώμα Α.Ε.	-	-	(6.743)	(5.675)
Σύνολο	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>48.443</u>	<u>49.451</u>

Κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2010 και 2009 δεν πραγματοποιήθηκαν πωλήσεις επενδύσεων.

Νέα θυγατρική

Εντός του πρώτου εξαμήνου 2010, η μητρική εταιρεία προχώρησε σε σύσταση νέας θυγατρικής εταιρείας με επωνυμία «ΑΤΡΙΝΑ (ΑΤΡΙΝΑ) ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «ΑΤΡΙΝΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΕΝΑ Α.Ε.». Η μητρική εταιρεία κατέχει το 100% της νεοσυσταθείσας εταιρείας. Το μετοχικό κεφάλαιο της εν λόγω εταιρείας ανέρχεται σε € 60.000 (6.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 10 η καθεμία) και καταβλήθηκε ολόκληρο με μετρητά. Σκοπός της νέας εταιρείας είναι η αγορά, αξιοποίηση και διαχείριση ακινήτων.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2009, δεν πραγματοποιήθηκαν νέες επενδύσεις σε θυγατρικές.

10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ανά κατηγορία

Οι λογιστικές αρχές για χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις έχουν εφαρμογή στις παρακάτω κατηγορίες:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Στοιχεία Ενεργητικού	Ενοποιημένα στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2010		Σύνολο
	Δάνεια και απαιτήσεις	Απαιτήσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	5.798	-	5.798
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	7.195	-	7.195
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	0	0
Λοιποί χρεώστες	1.801	-	1.801
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	1.459	-	1.459
Σύνολο	16.252		16.253

Στοιχεία Ενεργητικού	Ενοποιημένα στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2009		Σύνολο
	Δάνεια και απαιτήσεις	Απαιτήσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	3.360	-	3.360
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	12.503	-	12.503
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	698	698
Λοιποί χρεώστες	9.742	-	9.742
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	4.200	-	4.200
Σύνολο	29.804	698	30.503

Στοιχεία Ενεργητικού	Εταιρικά Στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2010		Σύνολο
	Δάνεια και απαιτήσεις	Απαιτήσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	3.775	-	3.775
Απαιτήσεις από θυγατρικές	37.793	-	37.793
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	544	-	544
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	0	0
Λοιποί χρεώστες	1.085	-	1.085
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	1.166	-	1.166
Σύνολο	44.363		44.364

Εταιρικά Στοιχεία			
31 Δεκεμβρίου 2009			
Στοιχεία Ενεργητικού	Δάνεια και απαιτήσεις	Απαιτήσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Σύνολο
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	1.993	-	1.993
Απαιτήσεις από θυγατρικές	39.976	-	39.976
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6.428	-	6.428
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	698	698
Λοιποί χρεώστες	6.882	-	6.882
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	3.392	-	3.392
Σύνολο	58.672	698	59.370
Ενοποιημένα στοιχεία			
31 Δεκεμβρίου 2010			
Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Δάνεια	-	749.474	749.474
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	40.059	40.059
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	41.402	-	41.402
Εγγυήσεις μισθωτών	-	3.751	3.751
Σύνολο	41.402	793.284	834.686
Ενοποιημένα στοιχεία			
31 Δεκεμβρίου 2009			
Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Δάνεια	-	754.164	754.164
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	22.918	22.918
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	57.001	-	57.001
Εγγυήσεις μισθωτών	-	4.068	4.068
Σύνολο	57.001	781.150	838.152
Εταιρικά Στοιχεία			
31 Δεκεμβρίου 2010			
Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Δάνεια	-	570.492	570.492
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	106.659	106.659
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	41.402	-	41.402
Εγγυήσεις μισθωτών	-	2.766	2.766
Σύνολο	41.402	679.917	721.319

Υποχρεώσεις	Εταιρικά Στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2009		Σύνολο
	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	
Δάνεια	-	575.339	575.339
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		91.084	91.084
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	57.001	-	57.001
Εγγυήσεις μισθωτών		2.848	2.848
Σύνολο	57.001	669.271	726.273

Πιστωτική διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η πιστωτική διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών στοιχείων Ενεργητικού με βάσει εξωτερικούς δείκτες αξιολόγησης (FITCH) είναι ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	2010	2009	2010	2009
AA-	21	-	17	-
A+	7	-	7	-
A	-	576	-	146
BBB+	0	3.574	0	3.214
BBB	161	-	0	-
BBB-	1	-	1	-
BB+	1.236	-	1.127	-
	1.426	4.150	1.152	3.360

Η διαφορά που προκύπτει μεταξύ της παραπάνω ανάλυσης και των οικονομικών καταστάσεων οφείλεται στο γεγονός ότι στον παραπάνω πίνακα δεν περιλαμβάνεται ταμείο ποσού € 28 χιλ. (2009: € 32 χιλ.) για τον Όμιλο και € 11 χιλ. (2009: € 16 χιλ.) για την εταιρία καθώς και υπόλοιπα καταθέσεων όψεως ποσού € 5 χιλ. (2009: € 18 χιλ.) για τον Όμιλο και € 4 χιλ. (2009: € 16 χιλ.) για την εταιρία.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	2010	2009	2010	2009
AA-	0	698	0	698
	0	698	0	698

11 Αποθέματα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Απόθεμα ετοιμών ακινήτων (Οικόπεδα - Κτίρια)	3.108	2.790	647	647
Παραγωγή σε εξέλιξη	29.220	24.607	34.134	29.521
Πρώτες ύλες	975	1.453	941	1.100
Απόθεμα από εργολαβίες υπό εξέλιξη	363	406	363	406
Προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	12.928	12.537	12.928	12.537
Πρόβλεψη για απομείωση παραγωγής σε εξέλιξη	(3.379)	(3.379)	(4.695)	(4.695)
Πρόβλεψη για απομείωση λοιπών αποθεμάτων	29	29	-	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	<u>43.246</u>	<u>38.443</u>	<u>44.318</u>	<u>39.515</u>

Η παραγωγή σε εξέλιξη αναλύεται στα εξής ακίνητα υπό κατασκευή:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Πάτμου & Αγράφων				
N. Ερυθραία - Μορτερό ΟΤ 270	7.950	7.917	9.341	9.308
N. Ερυθραία - Μορτερό ΟΤ 271	21.271	16.690	24.793	20.212
Παραγωγή σε εξέλιξη	<u>29.220</u>	<u>24.607</u>	<u>34.134</u>	<u>29.521</u>

Το κόστος των αποθεμάτων που καταχωρήθηκε ως έξοδο στο κόστος πωληθέντων ανέρχεται σε € 2.612 χιλ. (2009: € 1.797 χιλ.) και € 2.482 χιλ. (2009: € 1.785 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρεία αντίστοιχα.

Για εξασφάλιση υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των αποθεμάτων ύψους € 32.000 χιλ. (2009: € 32.000 χιλ.) για τον όμιλο και την εταιρεία.

12 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Απαιτήσεις από πελάτες	7.273	4.835	4.199	2.418
Μείον: προβλέψεις επισφαλών πελατών	(1.475)	(1.475)	(424)	(424)
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	5.798	3.360	3.775	1.993
Εξοδα επομένων χρήσεων	10.230	11.680	6.486	7.456
Απαιτήσεις από θυγατρικές (Σημ. 34)	-	-	37.793	39.976
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 34)	40.725	39.433	34.074	33.358
Μείον: προβλέψεις απαιτήσεων από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	(6.600)	-	(6.600)	-
Προκαταβολές	531	12.679	370	12.486
Λοιποί χρεώστες	29.078	28.496	21.262	20.794
Μείον: προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων	(27.277)	(18.754)	(20.177)	(13.913)
	<u>46.687</u>	<u>73.534</u>	<u>73.208</u>	<u>100.158</u>
	52.484	76.894	76.983	102.151
Μείον μη κυκλοφορούν ενεργητικό:				
Προκαταβολές	(531)	(574)	(370)	(382)
Κυκλοφορούν ενεργητικό	<u>51.953</u>	<u>76.320</u>	<u>76.613</u>	<u>101.770</u>

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, καθώς ο Όμιλος έχει μεγάλο αριθμό πελατών, από διάφορους επιχειρηματικούς κλάδους.

Η γενική πολιτική της εταιρείας για την είσπραξη των απαιτήσεων από πελάτες είναι 90 ημέρες. Υπόλοιπα νεότερα των 90 ημερών δεν θεωρούνται ως ληξιπρόθεσμα. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010, απαιτήσεις από πελάτες ύψους € 4.075 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2009: € 1.858 χιλ.) για τον Όμιλο και € 2.645 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2009: € 1.000 χιλ.) για την εταιρεία θεωρούνται ληξιπρόθεσμα αλλά αναμένεται να εισπραχθούν οπότε δεν έχουν απομειωθεί. Η ενηλικίωση αυτών των απαιτήσεων από πελάτες παρατίθεται παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
έως 3 μήνες	1.349	210	1.011	196
3 έως 6 μήνες	625	89	449	80
6 έως 12 μήνες	370	135	306	124
πάνω από 1 έτος	1.731	1.425	879	601
	<u>4.075</u>	<u>1.858</u>	<u>2.645</u>	<u>1.000</u>

Ο Όμιλος και η εταιρεία αναγνώρισαν επιπλέον ζημία για απομείωση των απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις κατά την διάρκεια του έτους ποσού € 15.123 χιλ (2009: € 4.500 χιλ.) για τον Όμιλο και € 12.865 χιλ. (2009: € 3.500 χιλ.) για την εταιρεία, η οποία καταχωρήθηκε ως έξοδο διοίκησης στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Η κίνηση της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις από πελάτες και λοιπούς χρεώστες είναι ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης (01.01.2009)	15.729	10.837
Ζημίες από απομείωση απαιτήσεων	4.500	3.500
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2009)	20.229	14.337
Ζημίες από απομείωση απαιτήσεων	15.123	12.865
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2010)	35.352	27.202

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στο ποσό της πρόβλεψης συνήθως διαγράφονται όταν είναι βέβαιη η μη εισπραξιμότητά τους.

Οι απαιτήσεις από πελάτες που δεν έχουν απομειωθεί ούτε έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμες ανέρχονται σε € 1.723 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2009: € 1.502 χιλ.) για τον Όμιλο και € 1.129 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2009: € 993 χιλ.) για την εταιρεία.

Ο Όμιλος και η εταιρεία δεν έχουν απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις σε ξένο νόμισμα την 31 Δεκεμβρίου 2010 και την 31 Δεκεμβρίου 2009.

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις που περιλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό αφορούν δοσμένες εγγυήσεις σε τρίτους στα πλαίσια της δραστηριότητας της εταιρείας και δεν έχουν συγκεκριμένη ημερομηνία λήξης.

Ο Όμιλος και η εταιρεία έναντι των απαιτήσεων από πελάτες, και συγκεκριμένα έναντι των απαιτήσεων από μισθωτές έχουν εισπράξει εγγυήσεις. Οι εγγυήσεις αυτές συνήθως ανέρχονται σε δύο μηνιαία μισθώματα. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010, οι εγγυήσεις μισθωμάτων ανέρχονται σε € 3.751 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2009: € 4.068 χιλ.) για τον Όμιλο και € 2.766 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2009: € 2.848 χιλ.) για την εταιρεία. Το μέσο επιτόκιο προεξόφλησης των εγγυήσεων μισθωμάτων ανέρχεται σε 4,6% (2009: 4,6%).

Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου και της εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο την 31 Δεκεμβρίου 2010 είναι η εύλογη αξία των παραπάνω απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις, η οποία προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία, μειωμένη κατά το ποσό των εγγυήσεων μισθωμάτων.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις λοιπές απαιτήσεις δεν περιλαμβάνουν απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

13 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Ταμείο	28	32	11	16
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	1.381	4.017	1.156	3.376
Δεσμευμένοι λογαριασμοί καταθέσεων	50	150	-	-
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	1.459	4.200	1.166	3.392

Οι δεσμευμένοι λογαριασμοί καταθέσεων αφορούν δεσμευμένες καταθέσεις για εξασφάλιση υποχρεώσεων προς τράπεζες. Η εταιρεία δεν είχε δεσμευμένες καταθέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2010 και 2009.

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία.

14 Μετοχικό Κεφάλαιο

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ενοποιημένα Στοιχεία	Αριθμός	Ονομαστική	Κοινές	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
	μετοχών		μετοχές		
	(χιλιάδες)	αξία (€)	(€ χιλιάδες)	(€ χιλιάδες)	(€ χιλιάδες)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010 / 2009	33.930	0,30	10.179	36.653	46.832

Εταιρικά στοιχεία	Αριθμός	Ονομαστική	Κοινές	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
	μετοχών		μετοχές		
	(χιλιάδες)	αξία (€)	(€ χιλιάδες)	(€ χιλιάδες)	(€ χιλιάδες)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010 / 2009	33.930	0,30	10.179	36.653	46.832

Ο συνολικός αριθμός των εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 33.930 χιλ. μετοχές (2009: 33.930 χιλ. μετοχές) με ονομαστική αξία € 0,30 για κάθε μετοχή (2009: €0,30 για κάθε μετοχή). Όλες οι εκδοθείσες μετοχές έχουν πλήρως εξοφληθεί.

15 Αποθεματικά

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ενοποιημένα Στοιχεία

	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτο Αποθεματικό	Ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009	1.248	7.622	14.968	23.838
Μεταφορά από αποτελέσματα εις νέον	56	-	-	56
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	1.304	7.622	14.968	23.894
Μεταφορά από αποτελέσματα εις νέον	(28)	-	-	(28)
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	1.276	7.622	14.968	23.867

Εταιρικά Στοιχεία

	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτο Αποθεματικό	Ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009	74	5.353	19.817	25.244
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	74	5.353	19.817	25.244
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	74	5.353	19.817	25.244

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 44 και 45 του κωδ. Ν. 2190/1920 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Το αποθεματικό αυτής της κατηγορίας, έχει δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχει ειδικό προορισμό και δύναται να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

(γ) Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά περιλαμβάνουν:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Αφορολόγητο αποθεματικό τεχνικών επιχειρήσεων	13.874	13.874	19.243	19.243
Αφορολόγητο αποθεματικό επενδύσεων	270	270	270	270
Αφορολόγητο αποθεματικό από έσοδα απαλλασσόμενα της φορολογίας	220	220	204	204
Αφορολόγητο αποθεματικό κατά ειδικό τρόπο φορολογηθέν ⁽¹⁾	110	110	99	99
Αφορολόγητο αποθεματικό από κέρδη πωλήσεως συμμετοχών & χρεογράφων	494	494		-
Σύνολο	14.968	14.968	19.817	19.817

(1) Έχει γίνει παρακράτηση φόρου €17 χιλ. που συμψηφίζεται σε περίπτωση διανομής του αποθεματικού.

Τα ανωτέρω αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν (αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά) με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Περιλαμβάνεται το μέρος των αδιανέμητων καθαρών κερδών κάθε χρήσης που προέρχεται από απαλλασσόμενα της φορολογίας έσοδα και από έσοδα φορολογηθέντα κατά ειδικό τρόπο.

Σε περίπτωση απόφασης διανομής η εταιρεία θα κληθεί να καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο αφού συμψηφιστούν τυχόν φόροι που έχουν ήδη καταβληθεί κατά τον σχηματισμό τους.

16 Δανεισμός

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Μακροπρόθεσμα Δάνεια				
Τραπεζικός Δανεισμός	41.297	54.657	38.670	51.312
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	489.192	498.338	321.725	331.770
	530.490	552.995	360.395	383.082
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια				
Τραπεζικός Δανεισμός	196.529	174.990	192.187	172.841
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	22.456	26.180	17.910	19.416
	218.985	201.170	210.097	192.257
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	749.474	754.164	570.492	575.339

Η έκθεση του Ομίλου σε κίνδυνο αλλαγών των επιτοκίων των τραπεζικών δανείων και οι συμβατικές ημερομηνίες επανακαθορισμού των επιτοκίων έχουν ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Λιγότερο από 6 μήνες	237.826	229.647	230.857	224.153
	<u>237.826</u>	<u>229.647</u>	<u>230.857</u>	<u>224.153</u>

Η λήξη των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων (εξαιρουμένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης) έχει ως ακολούθως:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Από 1 μέχρι και 2 χρόνια	8.747	13.553	8.030	12.836
Από 2 μέχρι και 5 χρόνια	32.550	40.626	30.639	38.476
Περισσότερο από 5 χρόνια	-	478	-	-
	<u>41.297</u>	<u>54.657</u>	<u>38.670</u>	<u>51.312</u>

Οι μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (εξαιρουμένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης) λήγουν μέχρι το 2015.

Τα επιτόκια δανεισμού των δανείων είναι κυμαινόμενα. Το μέσο πραγματικό επιτόκιο την 31 Δεκεμβρίου 2010 ήταν 5,59% (2009: 4,69%) για τραπεζικά δάνεια. Το μέσο πραγματικό επιτόκιο την 31 Δεκεμβρίου 2010 ήταν 4,19% (2009: 3,53%) για χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Η εύλογη αξία των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανείων προσεγγίζει περίπου τις λογιστικές τους αξίες.

Όλα τα δάνεια είναι σε ευρώ.

Ο Όμιλος δεν έχει μη αντληθέντα εγκεκριμένα όρια δανεισμού.

Η λήξη των υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης (μέχρι το 2054) έχει ως ακολούθως:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις– ελάχιστα μισθώματα:				
Μέχρι 1 χρόνο	40.184	44.639	29.871	31.826
Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	172.844	174.590	123.444	123.141
περισσότερο από 5 χρόνια	628.840	585.170	336.050	334.137
	<u>841.868</u>	<u>804.398</u>	<u>489.364</u>	<u>489.104</u>
Μελλοντικά χρηματοδοτικά έξοδα χρηματοδοτικών μισθώσεων	<u>(338.220)</u>	<u>(287.881)</u>	<u>(157.729)</u>	<u>(145.918)</u>
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	<u>503.648</u>	<u>516.518</u>	<u>331.635</u>	<u>343.186</u>
	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις ⁽¹⁾				
Μέχρι 1 χρόνο	22.456	26.180	17.910	19.416
Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	117.630	127.938	86.466	91.186
περισσότερο από 5 χρόνια	363.562	362.400	227.259	232.584
	<u>503.648</u>	<u>516.518</u>	<u>331.635</u>	<u>343.186</u>

(1) Τα παραπάνω ενοποιημένα και εταιρικά στοιχεία δεν συμπεριλαμβάνουν υπόλοιπο προσυμφώνου συμβολαίου πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης για το Κτριοτικό Συγκρότημα Β επί της Λεωφ. Κηφισίας & Σίνα (€ 8.000 χιλ). Η αποπληρωμή θα αρχίσει όταν οριστικοποιηθεί το προσήμφονο συμβόλαιο. Ομοίως ισχύει και για τα συγκριτικά στοιχεία του 2009.

17 Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά κατοχυρωμένο δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενο φόρο:				
– υποχρέωση από αναβαλλόμενο φόρο πληρωτέα μετά από 12 μήνες	16.094	67.555	570	36.466
	<u>16.094</u>	<u>67.555</u>	<u>570</u>	<u>36.466</u>

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά στοιχεία
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	88.402	47.761
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(20.846)	(11.296)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	<u>67.555</u>	<u>36.466</u>
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(51.461)	(35.895)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	<u>16.094</u>	<u>570</u>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής, είναι οι παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

Ενοποιημένα στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα σε εύλογη αξία		
	Παράγωγα	Σύνολο	
Υπόλοιπο 01.01.2009	156.305	559	156.864
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(17.766)	(399)	(18.164)
Υπόλοιπο 31.12.2009	<u>138.539</u>	<u>161</u>	<u>138.700</u>
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(52.772)	(161)	(52.932)
Υπόλοιπο 31.12.2010	<u>85.767</u>		<u>85.768</u>

Ενοποιημένα στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	Άυλα στοιχεία ενεργητικού	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους			Σύνολο
			Παράγωγα	Λοιπά		
Υπόλοιπο 01.01.2009	(56.683)	(6)	(494)	(8.222)	(3.058)	(68.462)
Χρέωση / (πίσωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(2.635)	6	(44)	(118)	108	(2.682)
Υπόλοιπο 31.12.2009	(59.318)	(0)	(537)	(8.339)	(2.950)	(71.144)
Χρέωση / (πίσωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(1.509)	(0)	(34)	2.984	30	1.471
Υπόλοιπο 31.12.2010	(60.827)	(0)	(571)	(5.355)	(2.920)	(69.673)

Εταιρικά στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα σε εύλογη αξία		Σύνολο
	Παράγωγα		
Υπόλοιπο 01.01.2009	102.432	559	102.991
Χρέωση / (πίσωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(10.135)	(399)	(10.533)
Υπόλοιπο 31.12.2009	92.297	161	92.458
Χρέωση / (πίσωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(39.992)	(161)	(40.153)
Υπόλοιπο 31.12.2010	52.305		52.305

Εταιρικά στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	Άυλα στοιχεία ενεργητικού	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους			Σύνολο
			Παράγωγα	Λοιπά		
Υπόλοιπο 01.01.2009	(44.490)	(6)	(469)	(8.222)	(2.043)	(55.230)
Χρέωση / (πίσωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(739)	6	(37)	(118)	125	(762)
Υπόλοιπο 31.12.2009	(45.229)	(0)	(507)	(8.339)	(1.917)	(55.992)
Χρέωση / (πίσωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	1.218		(25)	2.984	80	4.257
Υπόλοιπο 31.12.2010	(44.011)	(0)	(532)	(5.355)	(1.837)	(51.735)

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για τη μεταφορά φορολογικών ζημιών, εφόσον είναι πιθανή η πραγματοποίηση του σχετικού οικονομικού οφέλους λόγω μελλοντικών φορολογητέων κερδών. Ο Όμιλος και η εταιρεία δεν αναγνώρισαν αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ποσού € 7.034 χιλ. (2009: € 3.972 χιλ.) και € 7.021 χιλ. (2009: € 3.955 χιλ.) αντίστοιχα, για φορολογικές ζημιές συνολικού ύψους € 35.164 χιλ.

(2009: € 18.912 χιλ.), και € 35.103 χιλ. (2009: € 18.833 χιλ..) αντίστοιχα, οι οποίες μπορούν να μεταφερθούν και να συμψηφιστούν έναντι μελλοντικών φορολογητέων κερδών έως το 2015.

Δεν υφίστανται άλλες σημαντικές μη-αναγνωρισμένες απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναβαλλόμενης φορολογίας.

18 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Τα ποσά που αναφέρονται στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης αναλύονται ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	2.514	2.421	2.394	2.261
Μη καταχωρηθέντα αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	317	266	265	272
	<u>2.831</u>	<u>2.687</u>	<u>2.658</u>	<u>2.533</u>
Υποχρέωση στον Ισολογισμό	<u>2.831</u>	<u>2.687</u>	<u>2.658</u>	<u>2.533</u>

Τα ποσά που αναφέρονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος έχουν ως ακολούθως:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	174	189	160	173
Χρηματοοικονομικό κόστος	145	137	136	128
Καθαρά αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) που καταχωρήθηκαν στην				
χρήση	(4)	171	(5)	170
Ζημίες από περικοπές	23	1	22	-
Απορρόφηση / Μετακίνηση προσωπικού	-	47	(0)	46
Σύνολο συμπεριλαμβανόμενο στο				
έξοδο παροχών προσωπικού λόγω				
εξόδου από την υπηρεσία	<u>337</u>	<u>545</u>	<u>313</u>	<u>518</u>

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στον Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης αναλύεται ως ακολούθως:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Υπόλοιπο έναρξης	2.687	2.475	2.533	2.346
Σύνολο χρέωσης στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Σημ. 24)	337	544	313	518
Πληρωθείσες εισφορές (Σημ. 24)	(194)	(332)	(188)	(331)
Υπόλοιπο λήξης	2.831	2.687	2.658	2.533

Από το συνολικό ποσό χρέωσης στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος ποσό € 144 χιλ. (2009: € 212 χιλ) και € 125 χιλ. (2009: € 187 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρεία αντίστοιχα έχουν καταχωρηθεί στα λοιπά έσοδα - έξοδα καθαρά (Σημείωση 24).

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που έχουν χρησιμοποιηθεί έχουν ως ακολούθως:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Προεξοφλητικό επιτόκιο	4,40%	6,00%	4,40%	6,00%
Μελλοντικές ωξήσεις μισθών Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Όσον αφορά στο ρυθμό θνησιμότητας, έχει χρησιμοποιηθεί ο νέος Ελληνικός Πίνακας Θνησιμότητας 1990 για άνδρες και γυναίκες (Υπ. Απ. Κ3-3974/99).

Η ευαισθησία της παρούσας αξίας των μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων, σε αλλαγές των βασικών παραδοχών έχει ως εξής:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	Αλλαγή στις παραδοχές	Επίδραση στην παρούσα αξία	Επίδραση στην παρούσα αξία	Επίδραση στην παρούσα αξία
Προεξοφλητικό επιτόκιο	Αύξηση 0,5 μονάδες	Μείωση 7,6%	Μείωση 6,6%	
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	Αύξηση 0,5 μονάδες	Αύξηση 4,3%	Αύξηση 4,2%	
	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	Αλλαγή στις παραδοχές	Επίδραση στην παρούσα αξία	Επίδραση στην παρούσα αξία	Επίδραση στην παρούσα αξία
Προεξοφλητικό επιτόκιο	Μείωση 0,5 μονάδες	Αύξηση 1,9%	Αύξηση 2,8%	
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	Μείωση 0,5 μονάδες	Μείωση 4,0%	Μείωση 3,9%	

19 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Υποχρεώσεις σε Προμηθευτές	25.146	14.475	22.237	12.343
Υποχρεώσεις προς θυγατρικές (Σημ. 34)	-	-	53.762	53.452
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 34)	760	96	760	95
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιποί φόροι	10.508	8.593	8.508	4.865
Προκαταβολές πελατών	4.740	4.643	4.324	4.368
Έξοδα πληρωτέα	9.993	7.740	25.876	24.605
Έσοδα επομένων χρήσεων	-	-	-	-
Λοιποί πιστωτές	4.160	607	4.025	589
Υποχρεώσεις σε Προμηθευτές και Λοιπούς Πιστωτές	55.307	36.154	119.491	100.317
Μείον μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις: Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	(53.452)
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	55.307	36.154	119.491	46.864

20 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων κατεχόμενες για εμπορία	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	0	466	0	466
Κυκλοφορούν ενεργητικό	0	233	0	233
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	28.018	46.385	28.018	46.385
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	13.384	10.617	13.384	10.617

Για την χρήση από 1 Ιανουρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2010, υπήρξε σημαντική αναδιάρθρωση στην σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (interest rate swaps) με την Credit Suisse.

Εντός του Απριλίου 2010, η εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση της εν λόγω σύμβασης με μερική εξόφληση της υποχρέωσης συμφηφίζοντας την εύλογη αξία της υποχρέωσης με:

- Προκαταβολή ποσού ύψους € 2.500 χιλ. που είχε πληρωθεί προς την Credit Suisse βάσει της υπογεγραμμένης σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου και ήταν προς επιστροφή εντόκως στην εταιρεία τον Απρίλιο του 2010. Το ανωτέρω ποσό συμπεριλαμβανομένων των τόκων ανερχόταν σε € 2.540 χιλ.

- Εγγύηση ποσού € 9.250 χιλ. που είχε πληρωθεί προς την Credit Suisse ως εγγύηση βάσει της υπογεγραμμένης σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου λόγω της αύξησης της εύλογης αξίας της εν λόγω σύμβασης σε ποσό μεγαλύτερο των € 25.000 χιλ. Το συνολικό ποσό της εγγύησης συμπεριλαμβανομένων των συσσωρευμένων τόκων ανέρχονταν σε € 9.268 χιλ.

Το συνολικό ποσό € 11.808 χιλ. χρησιμοποιήθηκε για την μερική εξόφληση της εύλογης αξίας της εν λόγω σύμβασης κατά ποσό € 11.085 χιλ. και το υπόλοιπο προς εξόφληση των τρεχουσών υποχρεώσεων πληρωμών που προέκυπταν με βάση την υπάρχουσα σύμβαση για το μήνα Μάρτιο.

Η εύλογη αξία της σύμβασης την 31 Δεκεμβρίου 2010 διαμορφώθηκε σε € 25.755 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2009: € 38.826 χιλ.)

Την 31 Δεκεμβρίου 2010, η εύλογη αξία των υποχρεώσεων από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων ήταν € 41.402 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2009: € 57.001 χιλ.). Αναγνωρίστηκε χρηματοοικονομικό έσοδο ύψους € 3.337 χιλ. και χρηματοοικονομικό έξοδο ύψους € 618 χιλ. στα αποτελέσματα χρήσης

Την 31 Δεκεμβρίου 2010, η εύλογη αξία των απαιτήσεων από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων ήταν € 0,303 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2009: € 698 χιλ.). Αναγνωρίστηκε χρηματοοικονομικό έξοδο στα αποτελέσματα χρήσης ύψους € 465 χιλ.

Την 31 Δεκεμβρίου 2010, παραμένει σε εκκρεμότητα η σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου με τη Lehman Brothers International Europe. Λόγω της διαδικασίας εκκαθάρισης της εν λόγω τράπεζας, δεν υπάρχει επίσημη ενημέρωση από την Lehman Brothers International Europe για την εύλογη αξία της εν λόγω σύμβασης την 31.12.2010. Η εύλογη αξία της σύμβασης ανέρχεται σε € 6.167 χιλ. την 31 Δεκεμβρίου 2010. Η εταιρεία είχε προβεί σε αίτημα προς άλλη τράπεζα για υπολογισμό της εύλογης αξίας της εν λόγω σύμβασης με ημερομηνία 31.12.2009, οπότε και προέκυψε η αξία αυτή. Η διοίκηση εκτιμά ότι η συναλλαγή αυτή θα εκκαθαριστεί εντός της χρήσης του 2011.

Το ονομαστικό κεφάλαιο των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου σε ισχύ την 31 Δεκεμβρίου 2010 ήταν € 719.722 χιλ. (2009: € 744.382 χιλ.) όσον αφορά στις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και € 100.000 χιλ. (2009: € 100.000 χιλ.) όσον αφορά στο κυκλοφορούν και μη ενεργητικό.

21 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης (01.01.2009)	1.057	517
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2009)	1.057	517
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2010)	1.057	517

Ο λογαριασμός προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα περιλαμβάνει προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις σχετιζόμενες με δικαστικές υποθέσεις που εκκρεμούν εις βάρος των εταιρειών του Ομίλου (βλέπε Σημείωση 32).

Κατά την διάρκεια των χρήσεων που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 και 2009, δεν σχηματίστηκε νέα πρόβλεψη για δικαστική υπόθεση.

22 Πωλήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Έσοδα ενοικίων	45.370	49.726	31.536	34.102
Πώληση ακινήτων	-	503	-	503
Κατασκευαστικά έργα	1.384	2.997	1.384	2.997
Λοιπά	-	-	-	1
	<u>46.755</u>	<u>53.227</u>	<u>32.920</u>	<u>37.603</u>

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος εκμισθώνει τα ακίνητα που διατηρεί για εμπορικούς σκοπούς, μέσω λειτουργικής μίσθωσης, είναι διάρκειας 8 ετών ή και περισσότερο.

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος υπεκμισθώνει οριζόντιες ιδιοκτησίες (όροφοι κτιρίων, καταστήματα, θέσεις στάθμευσης) για τα οποία λειτουργεί και ως μισθωτής μέσω λειτουργικής μίσθωσης είναι διάρκειας 8 ετών ή και περισσότερο.

Τα ελάχιστα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα εισπρακτέα, βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης έχουν ως ακολούθως:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Μέχρι 1 χρόνο	39.958	50.814	28.544	34.959
Από 1 έως και 5 χρόνια	157.145	194.264	112.131	136.762
Περισσότερο από 5 χρόνια	327.119	432.940	204.231	279.704
	<u>524.221</u>	<u>678.018</u>	<u>344.906</u>	<u>451.425</u>

Οι συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας περιλαμβάνουν μόνο βασικό εγγυημένο μίσθωμα. Δεν περιλαμβάνουν μεταβλητό μίσθωμα με βάση τον κύκλο εργασιών των μισθωτών.

Το έσοδο που λογίστηκε με βάση το ποσοστό αποπεράτωσης των κτιρίων υπό κατασκευή κατά τη διάρκεια της χρήσης παρουσιάζεται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Πάτμου και Αγράφων	-	420	-	420
Ν. Ερυθραία - Μορτερό				
ΟΤ 270	-	83	-	83
	-	503	-	503

23 Έξοδα ανά κατηγορία

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ενοποιημένα Στοιχεία	Κόστος πωληθέντων	01/01/2010 - 31/12/2010		Σύνολο
		Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 27)	2.874	83	3.414	6.371
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	2.612	-	-	2.612
Έξοδα μισθώσεων	15.464	-	27	15.492
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	221	-	149	370
Επισκευές και συντηρήσεις	28	1	112	141
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ.8)	-	-	23	23
Έξοδα προώθησης	-	-	10	10
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	40	24	321	384
Αμοιβές και έξοδα εργολάβων	657	-	-	657
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	0	-	36	36
Απομείωση απαιτήσεων	-	-	15.123	15.123
Λοιποί φόροι	-	-	2.382	2.382
Λοιπά	1.003	0	396	1.398
Σύνολο	22.899	108	21.993	45.000

Ενοποιημένα Στοιχεία

	Κόστος πωληθέντων	01/01/2009 - 31/12/2009		Σύνολο
		Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 27)	2.863	68	3.843	6.773
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	1.797	-	-	1.797
Έξοδα μισθώσεων	20.881	-	11	20.892
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	228	-	176	404
Επισκευές και συντηρήσεις	41	2	109	153
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ.8)	-	-	35	35
Έξοδα προώθησης	-	43	48	91
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	44	62	442	547
Αμοιβές και έξοδα εργολάβων	495	-	-	495
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	2	-	82	84
Απομείωση απαιτήσεων	-	-	4.500	4.500
Έξοδα και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις	-	-	-	-
Λοιποί φόροι	-	7	2.138	2.145
Λοιπά	830	12	561	1.403
Σύνολο	27.181	192	11.945	39.318

Εταιρικά Στοιχεία

	Κόστος πωληθέντων	01/01/2010 - 31/12/2010		Σύνολο
		Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 27)	2.760	83	3.239	6.083
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	2.482	-	-	2.482
Έξοδα μισθώσεων	12.878	-	62	12.940
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	156	-	51	207
Επισκευές και συντηρήσεις	28	1	110	139
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ.8)	-	-	23	23
Έξοδα προώθησης	-	-	10	10
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	40	17	237	294
Αμοιβές και έξοδα εργολάβων	651	-	-	651
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	0	-	36	36
Απομείωση απαιτήσεων	-	-	12.865	12.865
Λοιποί φόροι	-	-	1.402	1.402
Λοιπά	995	0	350	1.345
Σύνολο	19.990	102	18.384	38.476

Εταιρικά Στοιχεία	01/01/2009 - 31/12/2009			Σύνολο
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 27)	2.682	68	3.619	6.369
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	1.785	-	-	1.785
Έξοδα μισθώσεων	16.578	-	48	16.625
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	162	-	75	237
Επισκευές και συντηρήσεις	39	2	109	150
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ.8)	-	-	35	35
Έξοδα προώθησης	-	43	48	91
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	23	60	313	396
Αμοιβές και έξοδα εργολάβων	491	-	-	491
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	-	-	81	81
Απομείωση απαιτήσεων	-	-	3.500	3.500
Λοιποί φόροι	-	-	1.007	1.007
Λοιπά	797	12	501	1.309
Σύνολο	22.557	184	9.335	32.076

24 Λοιπά Λειτουργικά έσοδα / (έξοδα)

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Πρόβλεψη προσωπικού (Σημ.18)	(144)	(212)	(125)	(187)
Φορολογικά πρόστιμα & προσαυξήσεις	(393)	(300)	(193)	(265)
Ασφαλιστικά ταμεία	-	(2)	-	(2)
Λοιπά	(3)	(3)	(0)	(3)
	(540)	(517)	(318)	(457)

Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Αποζημιώσεις ενοικίων	194	92	110	63
Λοιπές αποζημιώσεις	16	6	16	6
Εγγυήσεις	8	0	1	-
Φορολογικά πρόστιμα & προσαυξήσεις	-	3.753	-	-
Ασφαλιστικά ταμεία	-	42	-	40
Λοιπά	37	6	0	4
	255	3.899	128	112

25 Λοιπά κέρδη / (ζημίες) καθαρά

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Λοιπές ζημίες	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Ζημίες παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	1.495	5.873	1.495	5.873
	1.495	5.873	1.495	5.873
Λοιπά κέρδη	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Κέρδη παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	3.386	12.771	3.386	12.771
	3.386	12.771	3.386	12.771
Λοιπά κέρδη - (ζημίες)	1.891	6.898	1.891	6.898

26 Χρηματοοικονομικά Έξοδα (καθαρά)

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Χρηματοοικονομικά έξοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Χρεωστικοί τόκοι και λοιπά έξοδα δανείων	12.355	12.662	12.009	11.760
Τόκοι προσυμφώνων και συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης	25.755	17.512	13.333	13.171
Έξοδα Εγγυητικών επιστολών	13	122	3	90
Χρηματοοικονομικό έξοδο βάσει ΔΛΠ 39 - Εγγυήσεις	119	82	107	70
Λοιπά	1.271	1.403	1.053	902
	39.514	31.781	26.504	25.993

Χρηματοοικονομικά έσοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Πιστωτικοί τόκοι	10	67	9	61
Χρηματοοικονομικό έσοδο από χρηματοδοτική μίσθωση	-	941	-	872
	<u>10</u>	<u>1.008</u>	<u>9</u>	<u>933</u>
Χρηματοοικονομικά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(39.503)	(30.772)	(26.496)	(25.060)

27 Παροχές σε εργαζομένους

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Αμοιβές και παροχές σε εργαζομένους	9.613	10.972	9.383	10.649
Ασφαλιστικές εισφορές Αποζημιώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ. 18)	3.099	3.640	3.046	3.559
Λοιπά	337	544	313	518
	<u>23</u>	<u>69</u>	<u>23</u>	<u>69</u>
	<u>13.072</u>	<u>15.225</u>	<u>12.765</u>	<u>14.795</u>

Από το συνολικό ποσό των παροχών σε εργαζομένους, μέρος έχει καταχωρηθεί ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και το υπόλοιπο περιλαμβάνεται στην παραγωγή σε εξέλιξη (απόθεμα αν πρόκειται για παραγωγή σε εξέλιξη προοριζόμενη προς πώληση ή επενδυτικά ακίνητα υπό κατασκευή). Η ταξινόμηση έχει γίνει ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Κόστος Πωληθέντων / Έξοδα διοίκησης / Έξοδα Διάθεσης Λοιπά έξοδα (Σημ.24)	6.371	6.773	6.083	6.369
Παραγωγή σε εξέλιξη (καταχωρημένο σε αποθέματα ή σε επενδυτικά ακίνητα υπό κατασκευή)	144	212	125	187
	<u>6.557</u>	<u>8.239</u>	<u>6.557</u>	<u>8.239</u>
	<u>13.072</u>	<u>15.225</u>	<u>12.765</u>	<u>14.795</u>

Ο αριθμός εργαζομένων του Ομίλου και της εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 ήταν ως ακολούθως:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Αριθμός εργαζομένων	349	424	343	415

28 Φόρος εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Φορολογία Εισοδήματος	3.685	3.042	913	852
Αναβαλλόμενη φορολογία	(51.461)	(20.846)	(35.895)	(11.296)
	<u>(47.777)</u>	<u>(17.805)</u>	<u>(34.982)</u>	<u>(10.443)</u>

Τους πρώτους μήνες του 2010, ανακοινώθηκαν νομοθετικές ρυθμίσεις αναφορικά με τους συντελεστές φορολογίας στις ομόρρυθμες εταιρείες. Ο συντελεστής φορολόγησης των κερδών των ομόρρυθμων εταιρειών για εταιρίες που είναι νομικά πρόσωπα αυξάνεται και διαμορφώνεται σε 25%:

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμόζονται όταν η απαίτηση πραγματοποιείται ή η υποχρέωση τακτοποιείται. Οι φορολογικοί συντελεστές υπολογισμού καθορίζονται με βάση τις νομοθετικές ρυθμίσεις για τη φορολογία και τους αντίστοιχους συντελεστές που έχουν γνωστοποιηθεί και ενεργοποιηθεί την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Το αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο / (έσοδο) αναλύεται ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο / (έσοδο) λόγω αλλαγής των φορολογικών συντελεστών	6.284	-	-	-
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο / (έσοδο) λόγω δημιουργίας νέων ή αντιστροφής προσωρινών διαφορών	(57.745)	(20.846)	(35.895)	(11.296)
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο / (έσοδο) χρήσης	<u>(51.461)</u>	<u>(20.846)</u>	<u>(35.895)</u>	<u>(11.296)</u>

Ο φόρος, επί των κερδών προ φόρων του Ομίλου, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον σταθμισμένο μέσο συντελεστή φόρου, επί των κερδών των ενοποιημένων εταιρειών. Η διαφορά έχει ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Κέρδη προ φόρων	(322.633)	(94.609)	(229.322)	(46.037)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη της μητρικής (2010: 24% - 2009: 25%)	(79.893)	(23.652)	(57.330)	(11.509)
Διαφορά φορολογικών συντελεστών σε προσωρινές διαφορές	10.732	6.490	9.987	3.748
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	-	(3.651)	(384)	(4.317)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	4.692	1.939	4.112	1.404
Αύξηση στο υπόλοιπο έναρξης της αναβαλλόμενης φορολογίας ως αποτέλεσμα της αύξησης των φορολογικών συντελεστών	6.284	-	-	-
Χρήση προηγούμενων μη αναγνωρισμένων ζημιών από φόρους	-	(622)	-	(622)
Διαφορά φορολογικών συντελεστών θυγατρικών	-	(187)	-	-
Λοιποί φόροι επί των ακινήτων	419	445	-	-
Διαφορές Φορολογ. Ελέγχου προηγ. χρήσεων	2.265	1.424	913	852
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν υπολογίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	7.724	10	7.720	-
Φορολογία	(47.777)	(17.805)	(34.982)	(10.443)

Στα πλαίσια του Ν.3845/2010 υπολογίστηκε Έκτακτη Εισφορά κοινωνικής ευθύνης επί των κερδών του 2009 συνολικού ύψους € 323 χιλιάδες για τον Όμιλο. Το εν λόγω ποσό έχει επιβαρύνει το φορολογικό έξοδο της χρήσης 2010 και αντίστοιχα τα Ίδια Κεφάλαια του Ομίλου.

29 Κέρδη ανά μετοχή

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	(273.778)	(76.836)	(194.339)	(35.594)
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών (χιλιάδες)	33.930	33.930	33.930	33.930
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	(8,07)	(2,26)	(5,73)	(1,05)

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση του κέρδους που αναλογεί στους μετόχους με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσης.

Η Εταιρεία δεν έχει τίτλους μετατρέψιμους σε κοινές μετοχές, οι οποίοι να είναι μειωτικοί των κερδών, συνεπώς τα μειωμένα κέρδη ανά μετοχή δεν διαφέρουν από τα βασικά κέρδη ανά μετοχή.

30 Μερίσματα ανά μετοχή

Το διοικητικό συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει στην Γενική Συνέλευση των μετόχων την μη διανομή μερίσματος για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 όπως και για τη χρήση 2009.

Κατά τη διάρκεια του 2010 και του 2009 δεν πληρώθηκε μέρισμα.

31 Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Κέρδη προ φόρων		(322.633)	(94.609)	(229.322)	(46.037)
Αναμορφώσεις					
– αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων	7,8	393	438	230	272
– διαγραφές κατεστραμμένων παγίων		135	-	135	-
– καθαρά (κέρδη) / ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	276.763	88.024	195.354	50.325
– καθαρά (κέρδη) / ζημίες από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	9.727	-	4.177	-
– Πρόβλεψη απομείωσης αποθεμάτων	11	-	(252)	-	(291)
– Αύξηση πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	18	144	212	125	187
– Αύξηση πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων	12	15.123	4.500	12.865	3.500
– Έσοδα τόκων	26	39.513	31.780	26.504	25.993
– Έσοδα τόκων	26	(10)	(1.008)	(9)	(933)
– (Κέρδος) / ζημία παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	25	(1.891)	(6.898)	(1.891)	(6.898)
– Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές	9	-	-	1.068	(1.888)
– (Κέρδος) / ζημία από συμμετοχή σε θυγατρική	9	-	-	(1.628)	(15.379)
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης					
– απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		(1.603)	254	768	(5.109)
– αποθέματα		(4.661)	(5.463)	(4.661)	(5.447)
– προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		18.503	3.680	18.810	9.601
Χρηματικά διαθέσιμα από λειτουργική δραστηριότητα		29.503	20.661	22.527	7.894

Στα Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών, τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων αποτελούνται από:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Λογιστική αξία	24.021	814	11.736	-
Κέρδη / (ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(9.727)	(107)	(4.177)	-
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων	14.293	707	7.559	-

Οι ζημίες από την πώληση των επενδυτικών ακινήτων περιλαμβάνονται στις καθαρές ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων (Σημείωση 6).

32 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες αυτές υποχρεώσεις. Ο Όμιλος και η εταιρεία έχουν παράσχει εγγυήσεις σε τρίτους, στα πλαίσια των συνήθων δραστηριοτήτων τους, συνολικού ύψους € 6.369 χιλ. (2009: € 6.305 χιλ.) και € 2.595 χιλ. (2009: € 2.531 χιλ.) σχετικά με εξασφάλιση υποχρεώσεων και καλής εκτέλεσης.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 εκκρεμούσαν κατά του Ομίλου αγωγές υπέρ τρίτων συνολικού ποσού € 4.006 χιλ. (2009: € 4.266 χιλ.), για τις οποίες έχει σχηματιστεί σωρευτική πρόβλεψη συνολικού ποσού € 1.057 χιλ. (2009: € 1.057 χιλ.) για τον Όμιλο και € 517 χιλ. (2009: € 517 χιλ.) για την Εταιρεία. Με βάση την εκτίμηση της διοίκησης της εταιρίας και των νομικών της συμβούλων, η πρόβλεψη κρίνεται επαρκής και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010, εκκρεμούσε μία αίτηση για την ακύρωση οικοδομικής άδειας κτιρίου (Λεωφ. Κηφισίας 49) από την έκβαση της οποίας, δεν αναμένεται να υπάρξουν οικονομικές επιπτώσεις. Επίσης, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010, εκκρεμούσαν αγωγές του Ομίλου κατά τρίτων συνολικού ποσού € 15.775 χιλ. (2009: € 16.102 χιλ.).

Οι εταιρίες που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση έχουν ελεγχθεί φορολογικά ως εξής: η μητρική «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» μέχρι και την χρήση 2006, η «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & Σία Ο.Ε.» μέχρι και την χρήση 2006, η «Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.» μέχρι και την χρήση 2008, η «Δώμα Α.Ε.» μέχρι και την χρήση 2000, η «International Palace Hotel Α.Ε.» μέχρι και την χρήση 2006, η «ALTECO Α.Ε. Ανώνυμος Εταιρία Ηλεκτρονικών Συσκευών - Εταιρία Διαχείρισης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων» μέχρι και την χρήση 2004 και η «ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Ανώνυμη Τεχνική και Εμπορική Εταιρία» μέχρι και την χρήση 2007. Έχει σχηματιστεί επαρκής πρόβλεψη εις βάρος των αποτελεσμάτων περιόδου καθώς και των αποτελεσμάτων προηγούμενων χρήσεων και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

Τον Ιούνιο του 2008 περατώθηκε ο φορολογικός έλεγχος των χρήσεων 2003 – 2006 για την θυγατρική εταιρεία «Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & Σία Ο.Ε.». Προέκυψαν διαφορές φορολογικού ελέγχου ύψους € 7.086 χιλ. χωρίς τις προσαυξήσεις λόγω εκπροθέσμου. Μέρος των ανωτέρω διαφορών φορολογικού ελέγχου, ποσού € 3.298 χιλ δεν έχουν καταστεί οριστικές ως σήμερα και η εταιρεία έχει καταθέσει προσφυγές στα διοικητικά δικαστήρια. Η εταιρεία εκτός του ανωτέρω ποσού έχει επιβαρύνει τα αποτελέσματα της με τις αντίστοιχες προσαυξήσεις που ως σήμερα ανέρχονται στο ποσό των € 5.126 χιλ.

33 Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεσθεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Υποχρεώσεις λειτουργικών μισθώσεων

Ο Όμιλος και η εταιρεία μισθώνουν οριζόντιες ιδιοκτησίες (όροφοι κτιρίων, καταστήματα, θέσεις στάθμευσης) με μη-ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι μισθώσεις αυτές έχουν διάφορους όρους σχετικά με την αναπροσαρμογή του μισθώματος τα δικαιώματα ανανέωσης, και λοιπές ρήτρες και έχουν συνήθως διάρκεια 8 ή περισσότερων ετών.

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
Μέχρι 1 χρόνο	7.946	18.095	7.422	14.809
Από 1 έως και 5 χρόνια	18.329	35.878	17.495	33.285
Περισσότερο από 5 χρόνια	1.272	10.268	904	9.231
	<u>27.548</u>	<u>64.241</u>	<u>25.821</u>	<u>57.324</u>

34 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Την 31 Δεκεμβρίου 2010, το 36,03% των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της μητρικής εταιρείας κατέχει ο Χαράλαμπος Βωβός. Το υπόλοιπο 63,97% των μετοχών είναι ευρέως διεσπαρμένο σε θεσμικούς επενδυτές εξωτερικού, σε θεσμικούς επενδυτές εσωτερικού και σε ιδιώτες επενδυτές.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Πωλήσεις αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	-	1
	-	-	-	1
<i>Πωλήσεις υπηρεσιών</i>				
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	3	3	-	-
Promise Cafe Ε.Π.Ε	76	103	-	-
The Greek Coffee Company Α.Ε.	70	146	-	-
	149	252	-	-
Αγορά αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Αγορά αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	-	9
	-	-	-	9
<i>Αγορά υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	124	122
Υπηρεσίες διοικητικών στελεχών	107	141	107	141
	107	141	231	264
Παροχές διοικητικών στελεχών				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές προσωπικού - αμοιβές Δ.Σ.	1.329	1.341	1.329	1.341

Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις /αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009
<i>Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	37.793	39.976
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	386	6	-	-
Positive E.Π.Ε	499	499	490	490
Διεθνής Τεχνική Α.Ε. - Μπορέτος & ΣΙΑ Ο.Ε.	48	48	48	48
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.& ΣΙΑ Ε.Ε.	11.324	11.317	5.329	5.329
Μάρβω Α.Ε	5	5	5	5
Promise Cafe Ε.Π.Ε	30	12	-	-
The Greek Coffee Company Α.Ε.	932	44	716	-
Διοικητικά στελέχη ⁽¹⁾	20.901	27.501	20.886	27.486
	<u>34.125</u>	<u>39.433</u>	<u>65.268</u>	<u>73.334</u>
<i>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</i>				
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	1.634	1.468
Δώμα Α.Ε.	-	-	8.916	8.905
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	3.847	3.852
Atrina Ειδικού Σκοπού 1 Α.Ε.	-	-	51	-
Alteco Α.Ε.	-	-	13.716	13.739
ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	25.598	25.488
Διοικητικά στελέχη	760	95	760	95
	<u>760</u>	<u>96</u>	<u>54.522</u>	<u>53.548</u>

Σημείωση 1: Ποσό € 20.330 χιλ. αφορά προκαταβολή για αγορά συμμετοχής

Τα συνδεδεμένα μέρη εξαιρουμένων των θυγατρικών αποτελούν εταιρίες στις οποίες ο βασικός μέτοχος της μητρικής ή μέλη της διοίκησης ασκούν δεσπόζουσα επιρροή.

Τα οφειλόμενα και εισπρακτέα ποσά προς και από τα συνδεδεμένα μέρη, δεν έχουν συγκεκριμένους όρους αποπληρωμής και είναι άτοκα.

35 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Εξελίξεις σχετικά με το έργο στον Βοτανικό

Κατά τους πρώτους μήνες του 2011, το σχέδιο νόμου που αφορά στη Διπλή Ανάπλαση Βοτανικού – Λ. Αλεξάνδρας έχει πλέον προωθηθεί στη Βουλή προς ψήφιση, έχει περάσει όλα τα απαραίτητα στάδια και αναμένεται να ψηφιστεί στο πρώτο νομοσχέδιο του ΥΠΕΚΑ που θα πάει στη Βουλή εντός των προσεχών ημερών.

2. Ψήφιση φορολογικού νομοσχεδίου

Εντός του πρώτου τριμήνου του 2011, ανακοινώθηκαν νομοθετικές ρυθμίσεις αναφορικά με τους συντελεστές φορολογίας στις ανώνυμες εταιρείες. Ο συντελεστής φορολόγησης των κερδών των ανωνύμων εταιρειών μειώνεται και διαμορφώνεται σε 20%. Το γεγονός αυτό δεν επέφερε κάποια αλλαγή στα οικονομικά στοιχεία της εταιρείας και του Ομίλου κατά τη χρήση 2010.

ΣΤ. Στοιχεία και πληροφορίες (ενοποιημένα και εταιρικά)

ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.

ΑΡ.Μ.Α.Ε. : 2283/06/Β/86/12

ΕΔΡΑ : Λεωφόρος Κηφισίας 340, 154 51 Νέο Ψυχικό

Στοιχεία και πληροφορίες της χρήσης από 1 Ιανουαρίου 2010 έως 31 Δεκεμβρίου 2010
Δημοσιευόμενα βάσει του κ.ν. 2190/1920, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά το ΔΠΧΑ

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοιχείων σε μία γενική εκτίμηση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. και του ΟΜΛ/ΟΥ. Συναρμολογούνται σύμφωνα με τον κανονισμό των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που προβλέπει σε οποιαδήποτε είδος επενδυτική επίσημη ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να αναγράφει στη διεύθυνση διανομής της Εταιρείας, όπου αναφέρονται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η ένδειξη ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Αρμόδια Νομορχία ή Πρωτοδικείο :
Σύνθεση ΔΣ :

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διεύθυνση Α.Ε. και Πίστεως του Υπουργείου Ανάπτυξης
Χαράλαμπος Βωβός Πρόεδρος, Αρμόδιος Χ. Βωβός
Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος, Τριόδα Χ. Βωβός,
Nicolaas Van Ommen, Κωνσταντίνος Κασιγιάννης Μ.Α.Π.

30 Μαρτίου 2011
Μόριος Ψάλλης (Α.Μ. ΣΟΕΑ 28089)
Πρίσκα WaterhouseCoopers Α.Ε.Ε. (Α.Μ. ΣΟΕΑ 113)
Έκθεση Ελέγχου με σύμφωνη γνώμη - Όμιλο Εταιρείας
www.babisvovos.gr

Ημερομηνία έκθεσης των ενδιάμεσων
Οικονομικών Καταστάσεων (από τις οποίες
αντλήθηκαν τα συνοπτικά στοιχεία) :
Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής :
Ελεγκτική Εταιρεία :
Τύπος έκθεσης επόπτευσης :
Διεύθυνση διανομής Στοιχείων :

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)			
	Ποσά εκφρασμένα σε χιλιάδες ευρώ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Ισοχρηματοδοτούμενα πάγια στοιχεία ενεργητικού	8.595	10.241	1.178	1.662
Επενδυτικά ακίνητα	829.450	1.129.340	673.661	778.769
Ακίνητα περιουσιακά στοιχεία	18.894	18.907	16.456	16.479
Λοπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	5.849	1.058	49.813	50.298
Αποθέματα	43.246	39.443	44.318	39.515
Απαιτήσεις από πωλείες	5.798	3.360	3.775	1.993
Χρηματικά διαθέσιμα και εσθονόμια	1.459	4.200	1.166	3.392
Λοπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	46.156	73.193	72.838	100.009
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	955.137	1.277.742	762.106	992.108

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)			
	Ποσά εκφρασμένα σε χιλιάδες ευρώ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΣΕΙΣ				
Μετοχικό Κεφάλαιο	10.179	10.179	10.179	10.179
Λοπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων	49.332	322.110	7.892	202.171
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (διαφορών μητρώου) (α)	59.511	332.289	18.071	212.350
Διακρίματα Μετοχικών (β)	5.948	6.926	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)	64.359	339.215	18.071	212.350
Μικροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	530.490	552.995	369.295	383.982
Μικροπρόθεσμες αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	16.094	67.555	570	38.468
Προβλέψεις / Λοπά μικροπρόθεσμες υποχρεώσεις	34.598	53.140	33.442	105.219
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	218.985	201.170	210.097	192.257
Λοπά βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	80.810	83.667	139.591	62.735
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	890.778	939.527	744.095	779.758
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΣΕΩΝ (γ) + (δ)	955.137	1.277.742	762.106	992.108

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΠΟΩΝ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)			
	Ποσά εκφρασμένα σε χιλιάδες ευρώ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1-31/12/2010	1/1-31/12/2009	1/1-31/12/2010	1/1-31/12/2009
Διευκολιστικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων (ανενοποιημένες δραστηριότητες)	(322.633)	(94.609)	(229.322)	(46.037)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αμοιβές	393	438	230	272
Προβλέψεις	15.267	4.460	12.960	3.386
Αποκρίματα (Έσοδα, Έξοδα, κέρδη, ζημιές)	294.723	80.118	197.207	25.227
Χρηματικά τόκοι και συναφή έσοδα	39.513	31.780	26.504	25.893
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες	(4.661)	(5.463)	(4.661)	(5.447)
Μείωση / αύξηση αποθεμάτων	(1.803)	254	768	(5.109)
Μείωση / αύξηση απαιτήσεων (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	18.503	3.680	18.810	9.601
Μείον:				
Χρηματικά τόκοι και συναφή έσοδα καταβλητέα	(29.652)	(29.523)	(16.167)	(24.380)
Καταβλητέα φόροι	(1.490)	(5.223)	(570)	(2.184)
Σύνολο εισροών / (εξροών) λειτουργικών δραστηριοτήτων (α)	(1.639)	(14.085)	5.790	(18.649)
Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Ίδρυση θυγατρικής	-	-	(60)	-
Αγορά επενδυτικών ακινήτων, ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων (αγορά & απόκτηση)	(1.893)	(5.056)	(1.893)	(4.991)
Επιδιώξεις από την ενσωμάτωση επενδυτικών ακινήτων & παγίων περιουσιακών στοιχείων	14.283	707	7.569	-
Τόκοι καταβλητέα	12	1.009	9	933
Σύνολο εισροών / (εξροών) επενδυτικών δραστηριοτήτων (β)	12.412	(2.340)	5.675	(4.059)
Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες				
Επιδιώξεις / πληρωμές παρεχόμενων χρηματοοικονομικών προϊόντων	(1.252)	13.671	(1.252)	13.671
Εφαρμόσεις δανείων	(3.266)	(43.960)	(1.527)	(20.870)
Εφαρμόσεις υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (χρηστάσια)	(13.848)	(29.216)	(12.702)	(24.428)
Επιδιώξεις από εκδόσεις / αναλήψεις δάνεια	4.852	68.272	1.851	46.554
Σύνολο εισροών / (εξροών) χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων (γ)	(13.514)	8.767	(13.627)	14.926
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα τραπεζικά διαθέσιμα και η εσθονόμια περσόδου (α) + (β) + (γ)	(2.741)	(6.658)	(2.226)	(7.782)
Τραπεζικά διαθέσιμα και εσθονόμια έναρξης χρήσης	4.200	12.858	3.392	11.174
Τραπεζικά διαθέσιμα και η εσθονόμια λήξης χρήσης	1.459	4.200	1.166	3.392

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)			
	Ποσά εκφρασμένα σε χιλιάδες ευρώ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1-31/12/2010	1/1-31/12/2009	1/1-31/12/2010	1/1-31/12/2009
Εσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	34.875	35.015	23.126	23.154
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων	(276.763)	(88.024)	(195.354)	(50.325)
Ζημιές από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(9.727)	(107)	(4.177)	-
Μείον: Διαφορές οριστικοποίησης	(5.474)	(2.934)	(4.934)	(2.146)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	(257.089)	(56.050)	(181.339)	(29.317)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(283.129)	(63.936)	(204.454)	(36.356)
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	(274.856)	(76.804)	(194.339)	(35.594)
Διακρίματα μεταβολής	(273.778)	(76.806)	(194.339)	(35.594)
Διακρίματα μεταβολής	(1.078)	32	-	-
Συνεκτριμικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	(274.856)	(76.804)	(194.339)	(35.594)
Διακρίματα μεταβολής	(273.778)	(76.806)	(194.339)	(35.594)
Διακρίματα μεταβολής	(1.078)	32	-	-
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (α/μ)	(8.0689)	(2.2646)	(5.7277)	(1.0480)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποτελεσμάτων	(282.738)	(63.399)	(204.224)	(36.095)

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)			
	Ποσά εκφρασμένα σε χιλιάδες ευρώ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης χρήσης (1/1/2010 και 1/1/2009 αντίστοιχα)	339.215	416.019	212.350	247.844
Συνεκτριμικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (συνολικές δραστηριότητες)	(274.856)	(76.804)	(194.339)	(35.594)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης χρήσης (31/12/2010 και 31/12/2009 αντίστοιχα)	64.359	339.215	18.011	212.250

- Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες :**
- Οι εταιρείες του Ομίλου με τις αντίστοιχες διευθύνσεις τους και ποσοστά συμμετοχής, που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, είναι:
Με την πλήρη μέθοδο ενοποίησης
α. ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. - Ποσοστό Μητρώου
Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό - Ποσοστό 99,80%
β. ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.
Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό - Ποσοστό 99,98%
γ. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΤΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΔΩΜΑ Α.Ε.
Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 64 Μαρσίου - Ποσοστό 99,01%
δ. ΑΛΤΕΚΟ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΩΝ - ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΚΕΙΡΗΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό - Ποσοστό 51,00%
ε. ΕΡΓΟΛΗΠΤΗΚΗ - ΚΤΗΜΑΤΩΝ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό - Ποσοστό 51,00%
στ. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ "INTERNATIONAL PALACE HOTEL Α.Ε."
Συμπεριλαμβάνεται στην ενσωμάτωση εμάς με ποσοστό 51% μέσω της "ΕΡΓΟΛΗΠΤΗΚΗ - ΚΤΗΜΑΤΩΝ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε."
η οποία κατέχει ποσοστό 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό - Ποσοστό 99,00%
ζ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό - Ποσοστό 99,00%
η. ΑΤΡΙΝΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΚΟΠΩΝ 1 Α.Ε.
Συμπεριλαμβάνεται για πρώτη φορά στην ενσωμάτωση με ποσοστό 100%. Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό
 - Οι εταιρείες που περιλαμβάνονται στην ενσωμάτωση έχουν οριστεί φορολογικά ως εγγές ή μητρώα "ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε." μέχρι και την χρήση 2008, η "ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε." μέχρι και την χρήση 2008, η "ΕΡΓΟΛΗΠΤΗΚΗ-ΚΤΗΜΑΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε." μέχρι και την χρήση 2008, η "ΔΩΜΑ Α.Ε." μέχρι και την χρήση 2008, η "ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ INTERNATIONAL PALACE HOTEL Α.Ε." μέχρι και την χρήση 2008, η "ΑΛΤΕΚΟ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΩΝ-ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΚΕΙΡΗΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" μέχρι και την χρήση 2004 και η "ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ" μέχρι και την χρήση 2007.
 - Επί των επενδυτικών ακινήτων, των ορισμένων περιουσιακών στοιχείων και των αποθεμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν εγγραφεί προσημασμένες υποθήκες συνολικού ύψους 392.357 χιλ. για τον Όμιλο και 301.697 χιλ. για την Εταιρεία για εξασφάλιση χρηματον υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων sale & leaseback) την 31/12/2010.
 - Και σε 31 Δεκεμβρίου 2010 εκκρεμούσαν κατά τον Όμιλο και της Εταιρείας ομολογίες υπέρ τρίτων, για τις οποίες έχει σχηματιστεί συνολική πρόβλεψη συνολικού ποσού €1.057 χιλ. και €517 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα, που με βάση την εκτίμηση της διοίκησης της εταιρείας και των νομικών της συμβούλων, η πρόβλεψη κρίνεται επαρκής και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.
 - Και σε 31 Δεκεμβρίου 2010, ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν σχηματίσει συνολική πρόβλεψη συνολικού ποσού €1.844 χιλ. (31/12/2009: €7.805 χιλ.) και € 3.234 χιλ. (31/12/2009: € 2.321 χιλ.) αντίστοιχα για επιβαρύνσεις, που ενδέχεται να προκύψουν από ανέλεγκτα φορολογικά έσοδα.
 - Το στατιστικό ποσοστό του Ομίλου την 31/12/2010 ανέρχεται σε 348 άτομα και της μητρικής σε 343.
 - (31/12/2009: Όμιλος: 424, Μητρική Εταιρεία: 415)
 - Το θέμα έμφρασης της ένδειξης ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή αναφέρεται χωρική με διαπιστωμένο επαλήθευση στη γνώμη μας κριτικού της προηγούμενης στις Τεχνικές 2.1. & 16 των οικονομικών καταστάσεων, στις οποίες επιστημονικά ότι η Εταιρεία συνεχίζει τις δραστηριότητές με τους δεδομένους προκειμένου να εξασφαλίσει τη συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Και από 31 Δεκεμβρίου 2010 η συνολική αξία των στοιχείων του κυκλοφορούντος ενεργητικού της εταιρείας υπολείπεται του συνόλου των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της κατά ποσό 227.591 χιλιάδες. Οι συνθήκες αυτές, σε συνδυασμό με το θέμα που αναφέρεται στις Τεχνικές 2.1. & 16, υποδηλώνουν ουσιαστική αβεβαιότητα που ενδεχομένως δημιουργεί σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες.
 - Συνολικά με συνεδριάζοντες μέχρι την 31/12/2010:
ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΕΤΑΙΡΙΑ
α) Εσθονόμια 149
β) Έξοδα 107
γ) Αμοιβές 13.224
δ) Υποχρεώσεις 44.362
ε) Αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης 53.762
στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης 1.329
ζ) Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης 20.901
η) Αμοιβές προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης 760
θ) Αμοιβές προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης 760
 - Ανάλυση του κύκλου εργασιών:
ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΕΤΑΙΡΙΑ
1/1-31/12/2010 1/1-31/12/2009 1/1-31/12/2010 1/1-31/12/2009
Εσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων 34.875 35.015 23.126 23.154
Εσοδα από μισθώσεις ακινήτων 10.495 14.111 8.410 10.948
Πωλησιών ακινήτων - 503 - 503
Κατασκευαστικά έργα 1.384 2.997 1.384 2.997
Λοπά 46.755 53.222 32.920 37.609
 - Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της χρήσης άλλαξαν τις λογιστικές πολιτικές σχετικά με την παρουσίαση των αποτελεσμάτων μέρους των παρεχόμενων χρηματοοικονομικών προϊόντων. Τα ανωτέρω κέρδη/(ζημιές) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης ως λοπά κέρδη / (ζημιές). Και σε 31 Δεκεμβρίου 2010 η κέρδη / (ζημιές) από παράγωγα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης ως χρηματικό έσοδο / (έξοδα). Τα ανωτέρω κέρδη/(ζημιές) από παράγωγα που αναφέρονται την χρήση 2009 και αναπροσαρμόζονται εμφανίζονται κάτω:

Ζ. Πληροφοριακό έγγραφο (άρθρο 10, Ν.3401/2005)

Η εταιρεία κατ' εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας, δημοσίευσε και κατέστησε διαθέσιμες στο επενδυτικό κοινό, κατά την διάρκεια του 2010, στην ιστοσελίδα της www.babisvovos.gr (Επενδυτικές σχέσεις/Νέα Επενδυτών) και στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αθηνών www.athex.gr, τις πληροφορίες που ενσωματώνονται στον κάτωθι πίνακα:

Ημερομηνία	Θέμα	Αριθμός Πρωτοκόλλου
26/02/2010	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	4375
26/02/2010	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	4376
01/03/2010	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	4564
01/03/2010	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	4565
01/03/2010	Οικονομικό ημερολόγιο 2010 (Πρόγραμμα Σκοπούμενων Εταιρικών Πράξεων)	4656
03/03/2010	Βοτανικός	4857
09/03/2010	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	5374
10/03/2010	Έργο Διπλής Ανάπλασης στο Βοτανικό	5416
15/03/2010	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	5842
16/03/2010	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	5963
17/03/2010	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	5997
31/03/2010	Οικονομικές Καταστάσεις 2009	8105
31/03/2010	Ενημέρωση Οικονομικού Ημερολογίου 2010	8427
13/04/2010	Ετήσια ενημέρωση αναλυτών για το οικονομικό έτος 2009	9320
28/05/2010	Δελτίο τύπου	14395
31/05/2010	Οικονομικές Καταστάσεις 1ου τριμήνου 2010	14964
02/06/2010	Αναβολή τηλεφωνικής συνδιάσκεψης	15754
03/06/2010	Έκτακτη εισφορά του Άρθρου 5 Ν.3845/2010	15912
11/06/2010	Κοινοποίηση πρόσκλησης σε Τακτική Γενική Συνέλευση	16916
01/07/2010	Αποφάσεις Τακτικής Γενικής Συνέλευσης	19045/19047
05/08/2010	Έργο διπλής ανάπλασης Βοτανικού - Λ. Αλεξάνδρας	22148

Ημερομηνία	Θέμα	Αριθμός Πρωτοκόλλου
05/08/2010	Απάντηση σε επιστολή του Χρηματιστηρίου Αθηνών	22154
10/08/2010	Εμπορικό κέντρο στο Βοτανικό	22469
11/08/2010	Απάντηση σε έγγραφο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	22563
31/08/2010	Οικονομικές Καταστάσεις 1ου εξαμήνου 2010	24628
21/09/2010	Δελτίο τύπου	26676
23/11/2010	Διπλή Ανάπλαση Βοτανικού – Λ.Αλεξάνδρας	32730
30/11/2010	Οικονομικές Καταστάσεις εννεαμήνου 2010	34280
02/12/2010	Αναβολή τηλεφωνικής συνδιάσκεψης	34814



Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.
Λεωφόρος Κηφισίας 340
Νέο Ψυχικό 154 51
Αθήνα, Ελλάδα

Θέμα: Πιστοποιητικό Εκτίμησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2010

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2011

Αξιότιμοι Κύριοι,

Σύμφωνα με τους όρους του διορισμού μας ως ανεξάρτητοι εκτιμητές, προβήκαμε στην αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας, συμπεριλαμβανομένων των γηπέδων και των κτιρίων ("Ακίνητη Περιουσία") που ανήκουν στην εταιρεία Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. (ΜΒΔΤ) καθώς και στις θυγατρικές της εταιρείες (η "Εταιρεία") στην Ελλάδα. Η Colliers International Hellas ανέλαβε κατόπιν της ανωτέρω ανάθεσης από την εταιρεία Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. (για λόγους συντομίας η Εταιρεία), να προσδιορίσει την γνώμη της για την "Εύλογη Αξία" της ακίνητης περιουσίας που ανήκει στην Εταιρεία στην Ελλάδα.

Τα ακίνητα χρησιμοποιούνται για επενδυτικούς σκοπούς και σε ορισμένες περιπτώσεις προορίζονται για ανάπτυξη ή βρίσκονται ήδη υπό ανάπτυξη. Η ανάλυση της αποτίμησης των ανωτέρω ακινήτων αλλά και των υπολοίπων του χαρτοφυλακίου, περιλαμβάνεται στο κύριο τμήμα της Έκθεσής μας, με τις τελικές εκτιμώμενες αξίες να συνοψίζονται στους πίνακες που ακολουθούν, καθώς και σε άλλα τμήματα της Έκθεσης Αποτίμησης στις κατάλληλες επιμέρους κατηγορίες.

Ο σκοπός της Έκθεσης Αποτίμησης ήταν να παρέχει βοήθεια στην Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. κατά των προσδιορισμό της εύλογης αξίας της ακίνητης περιουσίας της. Η λειτουργία της Έκθεσης Αποτίμησης ήταν να παρέχει πληροφόρηση στην Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. αναφορικά με την εύλογη αξία της ακίνητης περιουσίας της για την αναμόρφωση των οικονομικών της καταστάσεων σύμφωνα με τις απαιτήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – ΔΛΠ και των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – ΔΠΧΑ.

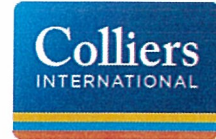
Οι προσδιορισθείσες αξίες κατά την ημερομηνία αποτίμησης που ήταν η 31η Δεκεμβρίου 2010 υπόκεινται στις Υποθέσεις, Αποποίηση Ευθυνών και τους Περιοριστικούς Όρους που συμπεριλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης, προσθετικά οιασδήποτε άλλης προϋπόθεσης, η οποία ενδέχεται να περιέχεται στο κυρίως κείμενο της Έκθεσης Αποτίμησης. Κατά την διάρκεια του έργου της αποτίμησης η εταιρεία μας :

Επισκέφθηκε τα υπό εκτίμηση ακίνητα,

Στηρίχθηκε σε στοιχεία και πληροφορίες που μας διαβιβάστηκαν από την Εταιρεία, καθώς και σε προηγούμενες εκθέσεις αποτίμησης,

Διενέργησε ανάλυση της αγοράς ακινήτων αναφορικά με τις επικρατούσες τιμές πώλησης και μίσθωσης για συγκρίσιμες ιδιοκτησίες, και





Εξέτασε τους παράγοντες της αγοράς και ανέλυσε το ενδεχόμενο να επηρεάζουν τις προσδιορισθείσες αξίες για την υπό διερεύνηση ακίνητη περιουσία.

Η αποτίμηση θα χρησιμοποιηθεί για την παροχή πληροφοριών στην Διοίκηση της (ΜΒΔΤ), σχετικά με την εύλογη αξία των εν λόγω ακινήτων, προκειμένου να ενσωματωθούν στην Έκθεση του Ισολογισμού και στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Συνεπώς, το παραδοτέο δεν προορίζεται για καμία άλλη χρήση ή για διανομή σε τρίτους, χωρίς την προηγούμενη ρητή γνώση και έγγραφη συγκατάθεση της Colliers International. Επιπροσθέτως, το αποτέλεσμα των υπηρεσιών της αποτίμησης δεν αποτελεί γνωμάτευση ή επενδυτική συμβουλή και ως εκ τούτου δεν θα έπρεπε να ερμηνευθεί ως τέτοια. Ως εκ τούτου, η έκθεσή μας δεν συντάχθηκε για την χρήση Χρηματοπιστωτικού Οργανισμού ή Εταιρείας Ανάπτυξης Ακινήτων (πέραν του πελάτη) ή οποιουδήποτε τρίτου μέρους και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί ως υποκατάστατο ή επιπρόσθετο άλλων ερευνών ή διαδικασιών που μια Τράπεζα ή άλλο τρίτο μέρος, θα έπρεπε να αναλάβει για σκοπούς εξέτασης μιας συναλλαγής με την Εταιρεία.

Η αποτίμηση που πραγματοποιήσαμε βασίστηκε στην υπόθεση ότι η Εταιρεία υφίσταται και θα συνεχίσει να υφίσταται και στο μέλλον ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Τα ακίνητα έχουν εκτιμηθεί κάθε ένα ξεχωριστά και με την υπόθεση ότι δεν διατίθενται μαζικά στην αγορά. Σε τέτοια περίπτωση το αποτέλεσμα της εκτίμησης θα μπορούσε να είναι διαφορετικό. Οι συγκεντρωτικοί πίνακες απεικονίζουν το άθροισμα των αποτελεσμάτων για κάθε ακίνητο ξεχωριστά και δεν αντανακλά αγοραία αξία του χαρτοφυλακίου ως ενιαίο.

Η μελέτη αποτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα γενικώς αποδεκτά πρότυπα εκτίμησης και συνάδει απόλυτα με τα πρότυπα και τους κώδικες δεοντολογίας των επαγγελματιών ενώσεων και οργανισμών που είμαστε μέλη.

Ως ημερομηνία αποτίμησης ορίσθηκε η 31η Δεκεμβρίου 2010.

Η προσδιορισθείσα αξία είναι η «Εύλογη Αξία».

"Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με όρους αγοράς και κατόπιν κατάλληλης προώθησης, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη θα είχαν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό."

Πριν από κάθε έκθεση αποτίμησης, πρέπει να ορισθεί η προσδιοριζόμενη αξία. Η γενικότερη θεωρία της αξίας μπορεί να διαχωριστεί σε δύο κατηγορίες: η αξία αντικατάστασης από την τμηματική διάθεση και η αξία σε χρήση. Η αξία αντικατάστασης αντιπροσωπεύει τις ενέργειες των αγοραστών, πωλητών, και επενδυτών, και θεωρεί την αξία με την οποία δύναται η ιδιοκτησία να μεταβιβασθεί τμηματικά στην ελεύθερη αγορά. Αξία σε Χρήση, είναι η αξία εξειδικευμένων ιδιοκτησιών και παγίων, που θεωρούνται ως συστατικά μέρη μιας ευρύτερης εγκατάστασης και αντικατοπτρίζουν τον βαθμό, κατά τον οποίο τα πάγια συμμετέχουν στην δημιουργία κερδών της υπό καθεστώς συνέχισης της δραστηριότητας οντότητας. Οι προαναφερθείσες αξίες μπορεί να έχουν επιρροή στην ανάλυση της αποτίμησης. Για τις ανάγκες του παρόντος έργου και της αποτίμησης των διακεκριμένων παγίων, θα χρησιμοποιήσουμε την αξία αντικατάστασης.

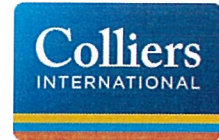
Δεν διεξήχθη έλεγχος των κερδών και των ταμειακών ροών, για την εξακρίβωση της επάρκειας της απόδοσης της επένδυσης στα σχετικά ακίνητα. Στην έκθεση Αποτίμησης παρατίθενται οι Όροι και Περιορισμοί και τα στοιχεία διαθέσιμα σε εμάς για τον καθορισμό των συμπερασμάτων μας.

Για αναλυτική παρουσίαση των παραδοχών και εκπόνησης της εκτίμησης παραπέμπουμε στην Έκθεση Εκτίμησης.



Με βάση της έρευνα, μελέτη, εξέταση, διερεύνηση και ανάλυση που διενεργήσαμε, όπως αυτή διατυπώνεται στην προαναφερθείσα Έκθεση Αποτίμησης, εκφράζουμε την άποψη ότι η Εύλογη Αξία των εν λόγω ακινήτων με ημερομηνία την 31η Δεκεμβρίου 2010, εκτιμάται σε:

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΞΙΑΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ "ΜΒΔΤ"	
Κατηγορία Ακινήτων	Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Q4 2010(€) (στρογγ.)
Οριζόντιες Ιδιοκτησίες	32,265,432.59
Οικόπεδα	9,914,000.00
Ακίνητα Υπό Κατασκευή	218,889,000.00
Συμβάσεις Παραχώρησης Εκμετάλλευσης (BOT)	48,702,707.62
Μερικό Σύνολο	309,771,140.21
Χαρτοφυλάκιο των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης	Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Q4 2010(€) (στρογγ.)
Αξία των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης με Τρίτους Μισθωτές	154,973,470.84
Παρούσα Αξία της Υπολειμματικής Αξίας των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης	298,021,261.75
Μικτή Αξία του Χαρτοφυλακίου των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης	452,994,732.60
Αξία των Υποχρεώσεων των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης προς τις Εταιρείες Μίσθωσης	-413,153,957.33
Καθαρή Αξία του Χαρτοφυλακίου των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης	39,840,775.26
Κατηγορία Ακινήτων	Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Q4 2010 (€) (στρογγ.)
Άλλες Κατηγορίες Ακινήτων	309,771,140.21
Μικτή Αξία του Χαρτοφυλακίου των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης	452,994,732.60
Μικτή Αξία του Συνολικού Χαρτοφυλακίου Ακινήτων	762,765,872.80
Μείον: Αξία των Υποχρεώσεων των Συμβάσεων Πώλησης και Επανεκμίσθωσης προς τις Εταιρείες Μίσθωσης	-413,153,957.33
Καθαρή Αξία του Συνολικού Χαρτοφυλακίου Ακινήτων	349,611,915.47



Η μελέτη μας εκπονήθηκε σύμφωνα με τα γενικώς αποδεκτά πρότυπα εκτίμησης, όπως αυτά ορίζονται από την Αμερικάνικη Ένωση Εκτιμητών (American Society of Appraisers - "ASA"). Επιπρόσθετα η Έκθεση Αποτίμησης είναι σύμφωνη με τα Ενιαία Πρότυπα Επαγγελματικών Εκτιμήσεων του "Appraisal Foundation" και τις Αρχές Εκτιμητικής και τον Κώδικα Δεοντολογίας της Αμερικάνικης Ένωσης Εκτιμητών "ASA" και του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών (Royal Institute of Chartered Surveyors – "RICS")

Εκ μέρους της COLLIERS INTERNATIONAL HELLAS

Ana Vukovic

General Manager

Project Team:

Raptis Spyros

Manager Valuation Services

MEng, MSc, Msc, MRICS

Kaligiannakis Ioannis

Senior Valuer,

BSc, MSc, MRICS

