



Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση
για τη χρήση 1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου 2009

(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 2009	5
Γ. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	17
Δ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις	19
Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης	19
Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος.....	20
Στοιχεία Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	21
Κατάσταση ταμειακών ροών	22
Σημειώσεις επί των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου	23
1 Γενικές πληροφορίες	23
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	23
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.....	23
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	24
2.3 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.....	31
2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	31
2.5 Συναλλαγματικές μετατροπές	31
2.6 Επενδυτικά ακίνητα	32
2.7 Ενσώματα πάγια	34
2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	35
2.9 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	36
2.10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	36
2.11 Αποθέματα	37
2.12 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	37
2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών	38
2.14 Μετοχικό κεφάλαιο	38
2.15 Δανεισμός	38
2.16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και εγγυήσεις μισθωτών	39
2.17 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.....	39
2.18 Φορολογία	39
2.19 Παροχές στο προσωπικό.....	40
2.20 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα.....	41
2.21 Αναγνώριση εσόδων	41
2.22 Έσοδα από τόκους / Έξοδα τόκων.....	43
2.23 Μισθώσεις	43
2.24 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	44
2.25 Διανομή μερισμάτων	44
2.26 Λοιπά έξοδα - έσοδα.....	44
2.27 Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις	44

3	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	44
3.1	Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	44
3.2	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου.....	48
3.3	Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών.....	49
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....	50
4.1	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	50
4.2	Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.....	53
5	Οικονομικά στοιχεία ανά κλάδο δραστηριότητας.....	53
5.1	Επιχειρηματικοί Τομείς.....	53
6	Επενδυτικά ακίνητα.....	58
7	Ενσώματα Πάγια.....	63
8	Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	66
9	Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις.....	68
10	Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ανά κατηγορία.....	70
11	Αποθέματα.....	73
12	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	74
13	Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	76
14	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	76
15	Αποθεματικά.....	77
16	Δανεισμός.....	78
17	Αναβαλλόμενη φορολογία.....	80
18	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	83
19	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	85
20	Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.....	85
21	Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα.....	86
22	Πωλήσεις.....	87
23	Έξοδα ανά κατηγορία.....	88
24	Λοιπά Λειτουργικά έσοδα / (έξοδα).....	90
25	Χρηματοοικονομικά Έξοδα (καθαρά).....	91
26	Παροχές σε εργαζομένους.....	92
27	Φόρος εισοδήματος.....	93
28	Κέρδη ανά μετοχή.....	94
29	Μερίσματα ανά μετοχή.....	94
30	Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες.....	95
31	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	96
32	Ανειλημμένες υποχρεώσεις.....	97
33	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	97
34	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού.....	99
E.	Στοιχεία και πληροφορίες (ενοποιημένα και εταιρικά).....	101
ΣΤ.	Πληροφοριακό έγγραφο (άρθρο 10, Ν.3401/2005).....	102

A. Δηλώσεις των εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 5, 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 2009, 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 Αποτελεσμάτων Χρήσης, 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 της Εταιρείας, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2010

ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΧΑΡΑΛΑΜΠΙΟΣ ΑΡΜ. ΒΩΒΟΣ

ΑΡΜΟΔΙΟΣ ΧΑΡ. ΒΩΒΟΣ

ΘΑΛΕΙΑ ΧΑΡ. ΒΩΒΟΥ

Α.Δ.Τ. ΑΒ 287946

Α.Δ.Τ. Φ 015559

Α.Δ.Τ. Π 073106

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 2009

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 2009 βάσει των διατάξεων του Ν. 3556/2007, του Κ.Ν. 2190/1920 καθώς και της Απόφασης 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 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 1/1/2009 - 31/12/2009 και απεικονίζει την πραγματική χρηματοοικονομική διάρθρωση της εταιρίας και του Ομίλου κατά την 31/12/2009.

Το 2009 αποδείχτηκε μια ακόμη δύσκολη χρονιά για τον Όμιλο «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε.». Σημειώθηκε σημαντική πρόοδος στην αναδιάρθρωση του υφιστάμενου δανεισμού με την μετάθεση και επιμήκυνση τραπεζικού δανεισμού σε πιο μακροπρόθεσμο ορίζοντα. Ο Όμιλος βρέθηκε αντιμέτωπος με την ακύρωση της οικοδομικής αδειάς του project στο Βοτανικό τον Οκτώβριο του 2009, μετά την εκδίκαση προσφυγής που έγινε τους τελευταίους μήνες του 2008. Το Μάρτιο του 2010, ξεκαθάρισε 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.

Η καθαρή αξία του ενεργητικού (NAV/share) προ αναβαλλόμενης φορολογίας ανά μετοχή μειώθηκε κατά 19,6% σε € 11,78 για τον Όμιλο σε σύγκριση με το 2008. Η Καθαρή Αξία του Ενεργητικού ανά μετοχή μετά από αναβαλλόμενη φορολογία ανήλθε σε € 9,79 σημειώνοντας μείωση 18,8% συγκριτικά με το 2008. Ο Όμιλος εμφάνισε ζημίες μετά από φόρους € 76,8 εκατ. σε σχέση με € 120,9 εκατ. το 2008. Τα αποτελέσματα αυτά οφείλονται κυρίως στις μειωμένες έναντι του 2008 υπεραξίες από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα προέκυψαν συνολικές αναπροσαρμογές (μειώσεις) επενδυτικών ακινήτων €88,0 εκατ. που οφείλονται κυρίως στην αναπροσαρμογή του χαρτοφυλακίου ακινήτων με βάση τις τρέχουσες συνθήκες αγοράς έναντι €83,8 εκατ. το 2008 (λόγω της απομείωσης του ακινήτου στο Βοτανικό καθώς και της αποτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων ώστε να αντικατοπτρίζει τις μεταβαλλόμενες συνθήκες αγοράς).

1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Στοιχεία ενοποιημένων αποτελεσμάτων χρήσεων 2008 – 2009

<i>ποσά σε χιλ. €</i>	1/1-31/12/2009	1/1-31/12/2008
Κύκλος εργασιών	53.934	52.863
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	26.046	12.592
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	(70.296)	(96.243)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών, αποτελεσμάτων	(70.734)	(96.757)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(94.609)	(171.848)
Μείον φόροι	17.805	50.947

ποσά σε χιλ. €	1/1-31/12/2009	1/1-31/12/2008
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους	(76.804)	(120.901)
Κατανέμονται σε :		
Μετόχους Εταιρίας	(76.836)	(120.775)
Δικαιώματα Μειοψηφίας	32	(126)

Κύκλος Εργασιών

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών στις 31.12.2009 διαμορφώθηκε σε 53,9 εκατ. ευρώ από 52,9 εκατ. ευρώ περίπου την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μία αύξηση της τάξεως του 2,0%. Η ανάλυση του ενοποιημένου κύκλου εργασιών διαμορφώνεται ως εξής:

ποσά σε χιλ. €	1/1 - 31/12/2009	1/1 - 31/12/2008	% μεταβολή
Έσοδα ενοικίων	49.726	46.772	6,32%
Πώληση ακινήτων	1.210	4.724	(74,38%)
Κατασκευαστικά έργα	2.997	1.367	119,22%
Λοιπά	-	-	-
Σύνολο	53.934	52.863	2,02%

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι υπήρξε σημαντική αύξηση των εσόδων από ενοίκια (6,32%). Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως σε αυξήσεις στα ενοίκια, βάσει των συμβάσεων εκμίσθωσης που περιέχουν ετήσια αναπροσαρμογή βάσει του Ελληνικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, πλέον 100 μονάδων βάσης.

Σημαντική μείωση της τάξεως του 74,38% καταγράφηκε στις πωλήσεις ακινήτων. Η μείωση αυτή προήλθε, κυρίως από το γεγονός ότι εντός της χρήσης 2009 σημειώθηκαν περιορισμένες πωλήσεις οικιστικών ακινήτων ύψους 1,2 εκατ. ευρώ σε σχέση με την προηγούμενη χρήση 2008 όπου το δεδουλευμένο έσοδο αφορούσε πωλήσεις ακινήτων ύψους 4 εκατ. ευρώ. Τα έσοδα από πώληση ακινήτων της χρήσης περιλαμβάνουν έσοδα από πώληση δύο διαμερισμάτων επί των οδών Πάτμου και Αγράφων στο Μαρούσι καθώς και από πώληση μιας κατοικίας επί της οδού Απόλλωνος και Μαυρομιχάλη στο Κεφαλάρι.

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

Οι ζημίες προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA) του Ομίλου την 31.12.2009 διαμορφώθηκαν σε 70,30 εκατ. ευρώ έναντι 96,24 εκατ. ευρώ περίπου την προηγούμενη χρήση μειωμένες κατά 27%.

Η μείωση των ζημιών οφείλεται κυρίως στην αύξηση των μικτών κερδών καθώς και στην δραστική περικοπή των γενικών εξόδων του Ομίλου. Οι ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών παγίων σε εύλογες αξίες ύψους 88,0 εκατ. ευρώ (31.12.2008: 83,4 εκατ. ευρώ ζημίες) μείωσαν εν μέρει την θετική επίδραση της συστηματικής προσπάθειας περικοπής των εξόδων (-66,3%) και αύξησης του περιθωρίου κέρδους (+106,85%) του Ομίλου. Κατά τη διάρκεια της προηγούμενης χρήσης λογίστηκαν ζημίες από αναπροσαρμογή ύψους € 83,4 εκατ. και αφορούσαν κυρίως την απομείωση της εύλογης αξίας του οικοπέδου στον Βοτανικό καθώς και την επίδραση της χρηματοπιστωτικής κρίσης στις αγοραίες αξίες του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Στην τρέχουσα χρήση λογίστηκαν ζημίες από αναπροσαρμογή ύψους € 88,0 εκατ. και αφορούν κυρίως την συνεχιζόμενη αρνητική επίδραση της χρηματοπιστωτικής κρίσης και των χρηματοοικονομικών δεδομένων της εγχώριας αγοράς στις αγοραίες αξίες των ακινήτων.

Ζημίες προ φόρων

Την 31.12.2009, ο Όμιλος παρουσίασε ζημίες προ φόρων που ανέρχονται σε 94,6 εκατ. ευρώ έναντι 171,8 εκατ. ευρώ την προηγούμενη χρήση. Η σημαντική βελτίωση μεταξύ των δύο χρήσεων οφείλεται, όπως προαναφέρθηκε, κυρίως στην μείωση των γενικών εξόδων του Ομίλου, καθώς και στην σημαντική μείωση των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων. Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €24 εκατ.

σε σύγκριση με €75 εκατ. στη χρήση 2008. Ο κύριος παράγοντας αυτής της μείωσης είναι η σημαντική μείωση της ζημίας από την αποτίμηση σε εύλογη αξία των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων η οποία ανήλθε σε €5,9 εκατ. έναντι €43,7 εκατ. την προηγούμενη χρήση. Σημαντική μείωση επήλθε επίσης στην επιβάρυνση από τόκους συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που ανέρχονται σε €16,6 εκατ. έναντι €26,1 εκατ. για την χρήση του 2008. Η θετική μεταβολή της εύλογης αξίας των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου οφείλεται κυρίως στη ομαλοποίηση της μεταβλητότητας των επιτοκίων ενώ τα μειωμένα χρηματοοικονομικά έξοδα των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης στο περιβάλλον μειωμένων επιτοκίων όπως διαμορφώθηκε κατά την διάρκεια του 2009.

Ζημίες μετά από φόρους

Οι ζημίες μετά από φόρους του Ομίλου για την χρήση 2009 ανήλθαν σε €76,8 εκατ. σε σύγκριση με ζημίες μετά από φόρους ύψους €120,9 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση 2008. Οι υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία του Ομίλου μειώθηκαν κατά €20,8 εκατ. κυρίως λόγω της αύξησης των ζημιών από αναπροσαρμογή επενδυτικών παγίων σε εύλογες αξίες.

Ενοποιημένοι Ισολογισμοί Χρήσεων 2008 - 2009

ποσά σε χιλ. €	2009	2008
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Επενδυτικά ακίνητα και πάγια στοιχεία ενεργητικού	1.138.581	1.222.844
Ασώματα περιουσιακά στοιχεία	18.907	18.942
Αποθέματα	38.443	32.545
Πελάτες & λοιπές απαιτήσεις	76.320	85.746
Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.200	12.858
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	698	2.380
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	592	596
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	1.277.742	1.375.911
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμος Δανεισμός	552.995	530.315
Μακροπρόθεσμες αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	67.555	88.402
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	46.385	49.167
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.755	6.413
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	201.170	230.534
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	10.617	10.328
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	53.050	44.732
Σύνολο υποχρεώσεων	938.527	959.891
Μετοχικό κεφάλαιο	10.179	10.179
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσης μετόχων εταιρίας	322.110	398.946
Σύνολο καθαρής θέσης μετόχων Εταιρίας	332.289	409.125
Δικαιώματα Μειοψηφίας	6.926	6.894
Σύνολο Καθαρής Θέσης	339.215	416.019
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	1.277.742	1.375.911

Επενδυτικά ακίνητα και πάγια στοιχεία ενεργητικού

Τα επενδυτικά ακίνητα και πάγια στοιχεία ενεργητικού του Ομίλου παρουσίασαν μείωση κατά 6,9% σε σύγκριση με τη χρήση 2008 και διαμορφώθηκαν στα 1.138,6 εκατ. ευρώ από 1.222,8 εκατ. ευρώ περίπου την προηγούμενη χρήση. Η μείωση αυτή οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αναπροσαρμογή του χαρτοφυλακίου ακινήτων με βάση τις τρέχουσες συνθήκες αγοράς. Η αξία της ακίνητης περιουσίας του Ομίλου υπερδιπλασιάστηκε με βάση τις οικονομικές καταστάσεις, από 456,5 εκατ. ευρώ το 2003 σε 1.138,6 εκατ. ευρώ στη χρήση 2009, (αύξηση περίπου 149,4%) αντανακλώντας τη στρατηγική του Ομίλου κατά τα τελευταία χρόνια που έχει σαν κύριο άξονα την ανάπτυξη και διακράτηση για εκμετάλλευση των ακινήτων και όχι την πώλησή τους.

Αποθέματα

Η μεταβολή των αποθεμάτων κατά την χρήση 2009 (38,4 εκατ. ευρώ) σε σύγκριση με το 2008 (32,5 εκατ. ευρώ) προκύπτει από πρόσθετο κατασκευαστικό κόστος στα οικιστικά ακίνητα που διαθέτει η εταιρία στη Ν. Ερυθραία και προορίζονται προς πώληση. Η συνολική αύξηση των αποθεμάτων εμφανίζεται μειωμένη λόγω της πώλησης διαμερισμάτων στο συγκρότημα επί των οδών Πάτμου και Αγράφων στο Μαρούσι.

Δανεισμός

Κατά τη χρήση του 2009, επήλθε συνολική μείωση του δανεισμού κατά 6,7 εκατ. ευρώ. Ο Όμιλος κατά την διάρκεια της χρήσης 2009 υπέγραψε επτά νέα συμβόλαια χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων δύο εκ των οποίων αφορούσαν επανακτήσεις ακινήτων για το οποία υπήρχε υφιστάμενη χρηματοδοτική μίσθωση. Η καθαρή χρηματοδότηση που αντλήθηκε από τα νέα αυτά συμβόλαια ανήλθε σε ευρώ 42,96 εκατ. Το σημαντικότερο μέρος αυτής της χρηματοδότησης ύψους 36,39 εκατ. ευρώ διατέθηκε για μείωση του βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού μεταθέτοντας την λήξη του σε ορίζοντα που υπερβαίνει την δεκαετία. Η διοίκηση του Ομίλου, έχοντας πλέον δεδομένη την ολοκλήρωση του εμπορικού κέντρου στο Βοτανικό μέσα σε συγκεκριμένα χρονικά πλαίσια, προχωρεί σε περαιτέρω επαναδιαπραγμάτευση του τραπεζικού δανεισμού της με τις συνεργαζόμενες Τράπεζες, ενώ η εξέλιξη αυτή 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. €	2009	2008
Τραπεζικός Δανεισμός	229.647	263.016
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	524.518	497.833
Σύνολο Δανεισμού (α)	754.164	760.849
Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα (β)	4.200	12.858
Καθαρός Δανεισμός (α) - (β)	749.964	747.991

Πιο συγκεκριμένα, το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου κατά την 31.12.2009 αναλύεται ως εξής:

ποσά σε χιλ. €	2009
Τραπεζικός δανεισμός	229.647
Υποχρεώσεις από συμβάσεις sale & leaseback	484.653
Προσύμφωνα συμβόλαια sale and leaseback	8.000
Χρηματοδοτικές μισθώσεις από συμβάσεις παραχώρησης εκμετάλλευσης (BOT)	31.844
Χρηματοδοτικές μισθώσεις μηχανολογικού εξοπλισμού	20
Σύνολο Δανεισμού	754.164

Οι καθαρές δανειακές υποχρεώσεις αποτελούν το 62,96% της μικτής αξίας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων συμπεριλαμβανομένης και της εκτίμησης για το έργο στο Βοτανικό (1.191,3 εκατ. ευρώ), όπως αυτό προσδιορίστηκε από την έκθεση του ανεξάρτητου, αναγνωρισμένου εκτιμητή της Colliers International.

Καθαρή Θέση (NAV)

Η Καθαρή Θέση του Ομίλου μετά από δικαιώματα μειοψηφίας διαμορφώθηκε σε 332,3 εκατ. ευρώ μειωμένη κατά 18,8% συγκριτικά με την προηγούμενη χρήση (409,1 εκατ. ευρώ). Ο βασικός παράγοντας της μείωσης της καθαρής θέσης εντός του 2009 είναι το γεγονός ότι αναθεωρήθηκαν οι εύλογες αξίες για τα υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα και ταυτόχρονα δεν κατέστη δυνατή η 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 €88,0 εκατ. Η αύξηση της καθαρής θέσης του Ομίλου παραμένει ως κύριο μέλημα της στρατηγικής της διοίκησης.

Στοιχεία ανά μετοχή χρήσεων 2008 - 2009

ποσά σε €	1/1/2009- 31/12/2009	1/1/2008- 31/12/2008
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων ⁽¹⁾	(2,07)	(2,84)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων ⁽¹⁾	(2,79)	(5,06)
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους ⁽¹⁾	(2,26)	(3,58)
Καθαρή Θέση ανά μετοχή προ αναβαλλόμενης φορολογίας	11,78	14,66
Καθαρή Θέση ανά μετοχή	9,79	12,06

Σημείωση : Τα ποσά εμφανίζονται πριν την αφαίρεση δικαιωμάτων μειοψηφίας.

Η Καθαρή Θέση ανά μετοχή του Ομίλου προ αναβαλλόμενης φορολογίας ανήλθε σε €11,78 σημειώνοντας πτώση της τάξης του 19,6% συγκριτικά με το 2008 (€14,66), ενώ η Καθαρή Θέση ανά μετοχή του Ομίλου μετά από αναβαλλόμενη φορολογία ανήλθε σε €9,79 σημειώνοντας αντίστοιχα πτώση 18,8% συγκριτικά με το 2008 (€12,06).

Χρηματοοικονομικοί δείκτες 2009

Ακολουθεί παράθεση ορισμένων βασικών χρηματοοικονομικών δεικτών για την κλειόμενη χρήση 2009 καθώς και την προηγούμενη

Δείκτες	Περιγραφή	2009	2008
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων	Κέρδη μετά από φόρους / Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	(22,6%)	(29,1%)
Δείκτης κάλυψης χρηματοοικονομικών εξόδων	Κέρδη προ φόρων και τόκων / Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)	(3,0)	(1,3)
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο Ενεργητικού	73,5%	69,8%
Δείκτης μόχλευσης	Καθαρές δανειακές υποχρεώσεις / Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων + Καθαρές δανειακές υποχρεώσεις	68,9%	64,3%

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 τριετίας από το έτος 2007 έως και 2009 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 2010 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 η οποία ισούται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή συσχετισμένο και με τις συνθήκες ανάπτυξης της τοπικής αγοράς. Με βάση τα παραπάνω, το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου όσον αφορά στην ανάπτυξη της αγοράς είναι 3% και αντικατοπτρίζει εύλογα τις κοινωνικο-οικονομικές τάσεις της τοπικής αγοράς. Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2009, όλες οι βασικές παραδοχές παραμείνουν σταθερές και ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή μειωθεί / αυξηθεί κατά 10% σε 2,70% / 3,30% τότε και οι αξίες των ακινήτων θα ήταν μειωμένες κατά € 13.362 χιλ. / αυξημένες κατά € 14.124 χιλ. αντίστοιχα.

Μία ακόμη βασική παραδοχή που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου είναι προεξοφλητικό επιτόκιο 7,2% για τις μελλοντικές ταμειακές ροές όσον αφορά στα ακίνητα που διακρατούνται μέσω συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και 8,2% όσον αφορά στα ακίνητα που διακρατούνται μέσω συμβάσεων έργων με αυτοχρηματοδότηση και παραχώρηση εκμετάλλευσης για ορισμένο χρονικό διάστημα (BOT). Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2009, όλες οι βασικές παραδοχές παραμείνουν σταθερές και το προεξοφλητικό επιτόκιο μειωθεί κατά 10% σε 6,48% για συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και 7,38% για συμβάσεις έργων με αυτοχρηματοδότηση και παραχώρηση εκμετάλλευσης για ορισμένο χρονικό διάστημα (BOT) τότε και οι αξίες των ακινήτων θα ήταν αυξημένες κατά € 127.820 χιλ. Αντίστοιχα εάν την 31 Δεκεμβρίου 2009, το προεξοφλητικό επιτόκιο αυξηθεί κατά 10% σε 7,92% για συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και 9,02% για συμβάσεις έργων με αυτοχρηματοδότηση και παραχώρηση εκμετάλλευσης για ορισμένο χρονικό διάστημα (BOT) τότε και οι αξίες των ακινήτων θα ήταν μειωμένες κατά € 93.788 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 BBB (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 εισπραξη 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. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009, ο Όμιλος και η εταιρεία εμφανίζουν αρνητικό κεφάλαιο κίνησης κατά € 145.641 χιλ. και € 110.081 χιλ. αντίστοιχα. Το γεγονός αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στον αυξημένο βραχυπρόθεσμο δανεισμό της εταιρείας συνολικού ύψους € 192.257 χιλ. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνεται δάνειο ύψους € 125 εκατ. συνδεδεμένο με το έργο της εταιρίας στο Βοτανικό. Η αναστολή των εργασιών στο συγκεκριμένο project δημιουργεί αβεβαιότητα όσον αφορά στις μελλοντικές ταμειακές ροές της εταιρείας καθώς προκαλεί καθυστέρηση στην αναδιάρθρωση της διάρκειας και του ύψους του συγκεκριμένου δανείου που επίκειται να καθορισθεί μέσω της υπογραφής νέας δανειακής σύμβασης αναχρηματοδότησης του υφισταμένου δανείου και εκταμιεύσεις συμπληρωματικού ποσού για την ολοκλήρωση της κατασκευής. Η διοίκηση της εταιρείας έχει αρχίσει διαπραγματεύσεις με τις εμπλεκόμενες τράπεζες σχετικά με την επιμήκυνση του χρόνου αποπληρωμής των εν λόγω δανείων καθώς και την αναδιάρθρωση των συγκεκριμένων δανειακών συμβάσεων. Συγκεκριμένα, οι τράπεζες των οποίων τα υπόλοιπα των δανείων ανέρχονται σε € 125.000 χιλ. ή 65% επί του συνολικού βραχυπρόθεσμου δανεισμού παρέχουν στην εταιρεία το δικαίωμα να παρατείνει την εξόφληση των δανείων μέχρι την 31/3/2011. Η διοίκηση της εταιρείας, συνεκτιμώντας όλα τα δεδομένα έχει προβεί σε ενέργειες αναδιάρθρωσης με σκοπό την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών της σε κεφάλαιο κίνησης.

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 2010 θα έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων του Ομίλου.

Ο Όμιλος διαχειρίζεται εν μέρει την έκθεση του σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων, χρησιμοποιώντας σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου που αφορά σε ανταλλαγή επιτοκίου των συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με βάση την σύμβαση αυτή ο Όμιλος εισπράττει EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου περιθωρίου 2,26% για ποσό € 140.000 χιλ. που αντιστοιχεί περίπου στο 29% του συνολικού υπολοίπου των συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και πληρώνει 3,08% έως τον Ιούλιο του 2011 και EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 0,65% από τον Αύγουστο του 2011 έως το Δεκέμβριο του 2019.

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2009 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμειναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά € 4.785 χιλ. (2008: € 5.739 χιλ.) κυρίως λόγω του αυξημένου / μειωμένου χρηματοοικονομικού κόστους των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο. Αντίστοιχα για τον Όμιλο € 6.139 χιλ. (2008: € 7.588 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεάζονταν και η καθαρή θέση της εταιρείας και του Ομίλου.

3. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ – ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ

Το 2009 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 Εταιρεία προσαρμοσε 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 192 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 διετία 2008 και 2009 προκάλεσε τη σημαντική περαιτέρω πτώση της κατά περίπου 19%. 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 (ΔΑΠ 24)

Την 31 Δεκεμβρίου 2009, το 37,15% των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της μητρικής εταιρείας κατέχει ο Χαράλαμπος Βωβός. Το υπόλοιπο 62,85% 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	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Πωλήσεις αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	1	3
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	-	3
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>6</u>
<i>Πωλήσεις υπηρεσιών</i>				
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	3	3	-	-
Promise Cafe Ε.Π.Ε	103	79	-	-
The Greek Coffee Company Α.Ε.	146	200	-	-
	<u>252</u>	<u>282</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Αγορά αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Αγορά αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	9	19
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>19</u>
<i>Αγορά υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	122	120
Υπηρεσίες διοικητικών στελεχών	141	1.238	141	1.227
	<u>141</u>	<u>1.238</u>	<u>264</u>	<u>1.347</u>
Παροχές διοικητικών στελεχών				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές προσωπικού - αμοιβές Δ.Σ.	1.341	1.537	1.341	1.537

Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις /αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
<i>Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	39.976	32.213
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	-	749
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	6	3	-	-
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.	11.317	10.874	5.329	4.886
Μάρβω Α.Ε	5	5	5	5
Promise Cafe Ε.Π.Ε	12	7	-	-
The Greek Coffee Company Α.Ε.	44	571	-	553
Διοικητικά στελέχη ⁽¹⁾	27.501	27.486	27.486	27.486
	<u>39.433</u>	<u>39.493</u>	<u>73.334</u>	<u>66.429</u>
<i>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</i>				
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	1.468	-
Δώμα Α.Ε.	-	-	8.905	8.891
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	3.852	3.841
Alteco Α.Ε.	-	-	13.739	10.066
ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	25.488	26.157
Διοικητικά στελέχη	95	86	95	86
	<u>96</u>	<u>86</u>	<u>53.548</u>	<u>49.040</u>

Σημείωση 1: Ποσό € 26.930 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.

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τις συνήθεις τιμές και όρους που ισχύουν και για μη συνδεδεμένα μέρη.

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

5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 31.12.2009

1. Εξελίξεις σχετικά με το έργο στον Βοτανικό

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.

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

α. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας

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 Εταιρείας 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 Εταιρείας, 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 31.12.2009 άμεσα ή έμμεσα ποσοστό μεγαλύτερο από 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρίας :

Μέτοχος	% Δικαιωμάτων Ψήφου
Χαράλαμπος Βωβός	37,15385%

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 διατάξεων 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. 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 2009, 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 παρουσίασης 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 2009 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 στην σημείωση 6 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, στην οποία περιγράφονται ορισμένες αβεβαιότητες αναφορικά με το κατασκευαστικό έργο στο Βοτανικό, καθώς και οι πιθανές επιπτώσεις τους στην οικονομική θέση της Εταιρίας και των θυγατρικών αυτής οι οποίες δεν μπορεί να προσδιοριστούν στο παρόν στάδιο.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43^α, 107 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2010

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

Δ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία		
	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Πάγιο Ενεργητικό					
Επενδυτικά ακίνητα	6	1.128.340	1.212.018	778.759	824.096
Ενσώματα πάγια	7	10.241	10.826	1.662	2.080
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	18.907	18.942	16.479	16.514
Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις	9	18	18	49.451	47.563
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	466	1.791	466	1.791
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	574	578	382	386
		<u>1.158.546</u>	<u>1.244.174</u>	<u>847.198</u>	<u>892.429</u>
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	11	38.443	32.545	39.515	33.592
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	12	76.320	85.746	101.770	105.921
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	233	589	233	589
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	4.200	12.858	3.392	11.174
		<u>119.195</u>	<u>131.737</u>	<u>144.910</u>	<u>151.277</u>
Σύνολο Ενεργητικού		<u>1.277.742</u>	<u>1.375.911</u>	<u>992.108</u>	<u>1.043.706</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους					
Μετοχικό Κεφάλαιο	14	10.179	10.179	10.179	10.179
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	14	36.653	36.653	36.653	36.653
Αποθεματικά	15	23.894	23.838	25.244	25.244
Κέρδη εις νέον		<u>261.563</u>	<u>338.455</u>	<u>140.274</u>	<u>175.868</u>
		<u>332.289</u>	<u>409.125</u>	<u>212.350</u>	<u>247.944</u>
Δικαιώματα μειοψηφίας		<u>6.926</u>	<u>6.894</u>	-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		<u>339.215</u>	<u>416.019</u>	<u>212.350</u>	<u>247.944</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανεισμός	16	552.995	530.315	383.082	359.490
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία	17	67.555	88.402	36.466	47.761
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	2.687	2.475	2.533	2.346
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	-	-	53.452	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	46.385	49.167	46.385	49.167
Εγγυήσεις μισθωτών	12	4.068	3.938	2.848	2.767
		<u>673.690</u>	<u>674.297</u>	<u>524.766</u>	<u>461.532</u>
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	36.154	27.450	46.864	102.409
Φορολογία εισοδήματος		15.384	15.770	4.281	4.385
Δανεισμός	16	201.170	230.534	192.257	216.136
Μερίσματα πληρωτέα		456	456	456	456
Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα	21	1.057	1.057	517	517
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	10.617	10.328	10.617	10.328
		<u>264.837</u>	<u>285.594</u>	<u>254.991</u>	<u>334.230</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων		<u>938.527</u>	<u>959.891</u>	<u>779.758</u>	<u>795.762</u>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		<u>1.277.742</u>	<u>1.375.911</u>	<u>992.108</u>	<u>1.043.706</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 έως 103 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	
		01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Πωλήσεις	22	53.934	52.863	37.603	38.064
Κόστος πωληθέντων	23	(27.888)	(40.271)	(22.557)	(37.050)
Μεικτό κέρδος / (ζημία)		26.046	12.592	15.046	1.015
Κέρδη / (ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών παγίων σε εύλογες αξίες	6	(88.024)	(83.386)	(50.325)	(64.334)
Έξοδα διάθεσης	23	(192)	(324)	(184)	(317)
Έξοδα διοίκησης (Απομείωση) / αντιλογισμός απομείωσης επενδύσεων σε θυγατρικές	9	-	-	1.888	(308)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	24	3.899	32	112	14
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	24	(517)	(309)	(457)	(275)
Λειτουργικό κέρδος		(70.734)	(96.757)	(43.254)	(79.344)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	13.779	17.050	13.704	14.893
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	(37.654)	(92.141)	(31.866)	(81.311)
Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)	25	(23.875)	(75.091)	(18.162)	(66.418)
Κέρδος (ζημία) από συμμετοχή σε ΟΕ	9	-	-	15.379	1.937
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(94.609)	(171.848)	(46.037)	(143.825)
Φόρος εισοδήματος	27	17.805	50.947	10.443	42.781
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους		(76.804)	(120.901)	(35.594)	(101.044)
Κατανεμημένα σε:					
Μετόχους εταιρείας		(76.836)	(120.775)	(35.594)	(101.044)
Δικαιώματα μειωηφίας		32	(126)	-	-
		(76.804)	(120.901)	(35.594)	(101.044)
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και μειωμένα (€ ανά μετοχή)	28	(2,26)	(3,56)	(1,05)	(2,98)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 έως 103 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Στοιχεία Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής				Δικαιώματα Μειοψηφίας	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό	Αποθεματικό	Λοιπά	Αποτελέσματα		
	Κεφάλαιο	υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	εις νέον		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2008	10.179	36.653	23.053	460.015	7.020	536.920
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης	-	-	-	(120.775)	(126)	(120.901)
Μεταφορά στο τακτικό αποθεματικό	15	-	785	(785)	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008	10.179	36.653	23.838	338.455	6.894	416.019
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης	-	-	-	(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

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρίας

Σημ.	Αποδιδόμενα στους μετόχους				Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό	Αποθεματικό	Λοιπά	Αποτελέσματα	
	Κεφάλαιο	υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	εις νέον	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2008	10.179	36.653	25.244	276.912	348.988
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης	-	-	-	(101.044)	(101.044)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008	10.179	36.653	25.244	175.868	247.944
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης	-	-	-	(35.594)	(35.594)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	10.179	36.653	25.244	140.274	212.350

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 έως 103 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 2009, 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 2009 έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30 Μαρτίου 2010.

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 2008, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

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 Διεθνών Λογιστικών 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.

Όπως φαίνεται από τα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2009, ο Όμιλος και η εταιρεία εμφανίζουν αρνητικό κεφάλαιο κίνησης κατά € 145.641 χιλ. και € 110.081 χιλ. αντίστοιχα. Το γεγονός αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στον αυξημένο βραχυπρόθεσμο δανεισμό της εταιρείας συνολικού ύψους € 192.257 χιλ.

Η διοίκηση της εταιρείας έχει αρχίσει διαπραγματεύσεις με τις εμπλεκόμενες τράπεζες σχετικά με την επιμήκυνση του χρόνου αποπληρωμής των εν λόγω δανείων καθώς και την αναδιάρθρωση των συγκεκριμένων δανειακών συμβάσεων. Συγκεκριμένα, οι τράπεζες των οποίων τα υπόλοιπα των δανείων ανέρχονται σε € 125.000 χιλ. ή 65% επί του συνολικού βραχυπρόθεσμου δανεισμού παρέχουν στην εταιρεία το δικαίωμα να παρατείνει την εξόφληση των δανείων μέχρι την 31/3/2011. Μην λαμβάνοντας υπόψη το δάνειο ποσού € 125 εκατ. που αφορά στην κατασκευή του έργου στο Βοτανικό, ο Όμιλος και η εταιρεία θα εμφάνιζαν αρνητικό κεφάλαιο κίνησης € 20.641 χιλ. και θετικό κεφάλαιο κίνησης € 14.919 χιλ. αντίστοιχα. Αξίζει να σημειωθεί ότι, το Δεκέμβριο του 2008, οπότε και ανακοινώθηκε προσωρινή εντολή αναστολής οικοδομικών εργασιών στο Βοτανικό από το Συμβούλιο της Επικρατείας, η εταιρεία βρισκόταν σε προχωρημένες διαπραγματεύσεις με τις πιστώτριες τράπεζες του ως άνω δανείου για συμπληρωματική χορήγηση με σκοπό την ολοκλήρωση της κατασκευής καθώς και για συμφωνία τροποποίησης της λήξης του συνολικού δανείου με μεσο-μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Η εταιρεία έχει εξασφαλίσει περίοδο χάριτος έως την 30.06.2011 για την εξόφληση των υποχρεώσεων της προς τις θυγατρικές εταιρίες «Εργοληπτική – Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.», «Δώμα Α.Ε.», «Alteco Α.Ε.», «Ελφίνκο Ακινήτων ΑΤΕΕ» και «International Palace Hotel Α.Ε.» συνολικού ποσού € 53.452 χιλ. και, συνεπώς, οι υποχρεώσεις αυτές εμφανίζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης. Αντιθέτως την 31.12.2008, οι υποχρεώσεις αυτές εμφανίζονταν στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Η διοίκηση της εταιρείας, συνεκτιμώντας όλα τα δεδομένα που επηρεάζουν τη μελλοντική κερδοφορία και την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών της σε κεφάλαιο κίνησης, έχει προβεί ήδη σε ενέργειες αναδιάρθρωσης, οι οποίες θα έχουν θετική επίδραση στην αποδοτικότητα της εταιρείας.

Παρ' όλα αυτά, λόγω της σημαντικής αβεβαιότητας που υπάρχει σχετικά με την ολοκλήρωση του έργου στο Βοτανικό (βλ. Σημείωση 6), η διοίκηση της εταιρείας δεν μπορεί να είναι σε θέση να γνωρίζει με βεβαιότητα την θετική έκβαση όλων των προσπαθειών της που αναφέρονται ανωτέρω.

Οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων της Εταιρείας 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 εταιρείας να συνεχίσει τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες στο μέλλον.

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

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 και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα υποχρεωτικά για την χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009

- **ΔΠΧΑ 8 «Κλάδοι Δραστηριοτήτων»**

Το πρότυπο αυτό αντικαθιστά το ΔΛΠ 14, σύμφωνα με το οποίο οι τομείς αναγνωρίζονταν και παρουσιάζονταν με βάση μια ανάλυση απόδοσης και κινδύνου. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8 οι τομείς αποτελούν συστατικά μιας οικονομικής οντότητας που εξετάζονται τακτικά από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο / Διοικητικό Συμβούλιο της οικονομικής οντότητας (Chief Operating Decision Maker) και παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις με βάση αυτήν την εσωτερική κατηγοριοποίηση. Η τροποποίηση δεν είχε καμία επίδραση στον αριθμό των τομέων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 1 (Αναθεωρημένο) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»**

Το ΔΛΠ 1 έχει αναθεωρηθεί για να αναβαθμίσει τη χρησιμότητα των πληροφοριών που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Το αναθεωρημένο πρότυπο δεν επιτρέπει την παρουσίαση των στοιχείων εσόδων και εξόδων (που δεν αποτελούν συναλλαγές με μετόχους) στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων, αλλά απαιτεί αυτές τις συναλλαγές να παρουσιάζονται ξεχωριστά από τις συναλλαγές με τους μετόχους. Όλες οι συναλλαγές με μη μετόχους πρέπει να εμφανίζονται σε μία κατάσταση απόδοσης (performance statement). Οι οικονομικές οντότητες μπορούν να επιλέξουν να παρουσιάζουν είτε μία κατάσταση (κατάσταση συνολικού εισοδήματος) είτε δύο καταστάσεις (κατάσταση αποτελεσμάτων και κατάσταση συνολικού εισοδήματος). Ο Όμιλος έχει αποφασίσει να παρουσιάζει μία κατάσταση.

- **ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»**

Η τροποποίηση αυτή απαιτεί την παροχή πρόσθετων γνωστοποιήσεων σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, καθώς και του κινδύνου ρευστότητας. Συγκεκριμένα η τροποποίηση απαιτεί γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων. Η τροποποίηση αυτή αφορά σε πρόσθετες γνωστοποιήσεις και επομένως δεν υπάρχει επίδραση στα κέρδη ανά μετοχή.

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

Η τροποποίηση διευκρινίζει τον ορισμό των «προϋποθέσεων της κατοχύρωσης (vesting conditions)», με την εισαγωγή του όρου «προϋποθέσεις μη κατοχύρωσης (non-vesting conditions)» για όρους που δεν αποτελούν όρους υπηρεσίας ή όρους απόδοσης. Επίσης, διευκρινίζεται ότι όλες οι ακυρώσεις είτε προέρχονται από την ίδια την οντότητα είτε από τα συμβαλλόμενα μέρη, πρέπει να έχουν την ίδια λογιστική αντιμετώπιση. Η τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

- **ΔΛΠ 23 (Τροποποίηση) «Κόστος Δανεισμού»**

Το πρότυπο αντικαθιστά την προηγούμενη έκδοση του ΔΛΠ 23. Η βασική διαφορά σε σχέση με την προηγούμενη έκδοση αφορά στην κατάργηση της επιλογής αναγνώρισης ως εξόδου του κόστους δανεισμού που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού, για τα οποία απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσουν να λειτουργήσουν ή να πωληθούν. Ο Όμιλος εφαρμόζει το ΔΛΠ 23 τροποποιημένο από την 1 Ιανουαρίου 2009 αλλά η τροποποίηση δεν έχει καμιά επίδραση στον Όμιλο για τη χρήση 2009.

- **ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» και ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»**

Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 32 απαιτεί ορισμένα χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο («puttable») και υποχρεώσεις που προκύπτουν κατά την ρευστοποίηση, να καταταχθούν ως Ίδια Κεφάλαια εάν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 απαιτεί γνωστοποίηση συγκεκριμένων πληροφοριών αναφορικά με τα «puttable» μέσα που κατατάσσονται ως Ίδια Κεφάλαια. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι οι οικονομικές οντότητες δεν πρέπει πλέον να χρησιμοποιούν λογιστική αντιστάθμιση για συναλλαγές μεταξύ των τομέων στις ατομικές οικονομικές τους καταστάσεις. Η τροποποίηση αυτή δεν εφαρμόζεται στον Όμιλο καθώς δεν ακολουθεί λογιστική αντιστάθμιση σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

- **ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε ακίνητα» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις»)**

Η τροποποίηση ορίζει ότι τα ακίνητα που είναι υπό κατασκευή ή αξιοποίηση για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 40. Επομένως, όπου εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας τα ακίνητα αυτά επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Όμως, σε περιπτώσεις που η εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου υπό κατασκευή δεν μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία, το ακίνητο επιμετράται στο κόστος μέχρι την νωρίτερη μεταξύ της ημερομηνίας ολοκλήρωσης της κατασκευής και της ημερομηνίας στην οποία η εύλογη αξία καθίσταται δυνατό να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Η επίδραση της σχετικής τροποποίησης στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας εμφανίζεται στη Σημείωση 6.

Διερμηνείες υποχρεωτικές για την χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009

- **ΕΔΔΠΧΑ 13 – Προγράμματα Πιστότητας Πελατών**

Η διερμηνεία διασαφηνίζει τον χειρισμό των εταιρειών που χορηγούν κάποιας μορφής επιβράβευση πιστότητας όπως «πόντους» ή «ταξιδιωτικά μίλια» σε πελάτες που αγοράζουν αγαθά ή υπηρεσίες. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

- **ΕΔΔΠΧΑ 15 – Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας**

Η διερμηνεία αναφέρεται στους υφιστάμενους διαφορετικούς λογιστικούς χειρισμούς αναφορικά με 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 ΕΔΔΠΧΑ 15 δεν έχει καμμία επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

- **ΔΕΕΧΠ 16 - Αντισταθμίσεις μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό**

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 αντιστάθμιση 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 έχει οποιαδήποτε επένδυση σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό.

- **ΕΔΔΠΧΑ 18- «Μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από πελάτες » (εφαρμόζεται σε μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων που ελήφθησαν την ή μετά την 1η Ιουλίου 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.

Πρότυπα υποχρεωτικά μετά την γρήση 31 Δεκεμβρίου 2009

- **ΔΠΧΑ 3 (Αναθεωρημένο) «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και ΔΛΠ 27 (Τροποποιημένο) «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»** (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2009)

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. Επιπλέον, το τροποποιημένο πρότυπο μεταβάλλει το λογιστικό χειρισμό για τις ζημιές που πραγματοποιούνται από θυγατρική εταιρεία καθώς και της απώλειας του ελέγχου θυγατρικής. Όλες οι αλλαγές των ανωτέρω προτύπων θα εφαρμοστούν μελλοντικά και θα επηρεάσουν μελλοντικές αποκτήσεις και συναλλαγές με μετόχους μειοψηφίας. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτές τις αλλαγές από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή.

- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»** (εφαρμόζεται για 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 αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων, την απομείωση της αξίας, και τη λογιστική αντιστάθμιση. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, 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.

- **ΔΠΧΑ 1 (Τροποποίηση) «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς»** (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2010)

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει επιπρόσθετες επεξηγήσεις για τις εταιρείες που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ αναφορικά με την χρήση του τεκμαιρόμενου κόστους στα περιουσιακά στοιχεία πετρελαίου και αερίου, τον καθορισμό για το κατά πόσο κάποια συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση και τις υποχρεώσεις παροπλισμού οι οποίες περιλαμβάνονται στο κόστος των ενσώματων παγίων. Η συγκεκριμένη τροποποίηση δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καθώς ο Όμιλος έχει ήδη μεταβεί στα ΔΠΧΑ. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) «Παροχές που εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών»** (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2010)

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 αναμένεται να επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. 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 1η 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. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»** (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η 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.

- **ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Επimέτρηση»** (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2009)

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 emπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της λογιστικής αντιστάθμισης. Η τροποποίηση αυτή δεν εφαρμόζεται στον Όμιλο καθώς δεν ακολουθεί λογιστική αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

Διερμηνείες υποχρεωτικές μετά την χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009

- **ΕΔΔΠΧΑ 12- Συμφωνίες Παραχώρησης»** (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις περιόδους που ξεκινούν την 30 Μαρτίου 2009)

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

- **ΕΔΔΠΧΑ 17- Διανομή μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων στους μετόχους »** (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η 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. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει την διερμηνεία από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή.

- **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. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΕΔΔΠΧΑ 14 (Τροποποίηση) «Όρια Περιουσιακών Στοιχείων Καθορισμένων Παροχών, Ελάχιστο Απαιτούμενο Σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους»** (εφαρμόζεται για 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. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων 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 Ιούλιο 2009. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι παρακάτω τροποποιήσεις, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2010. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

- **ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών»** (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009)

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 Διακοπείσες Δραστηριότητες»**

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

- **ΔΠΧΑ 8 «Κλάδοι Δραστηριοτήτων»**

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

- **ΔΔΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων ρίξης»**

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» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009)**

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» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009)**

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.

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 τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Η εξαγορά θυγατρικής από τον Όμιλο λογιστικοποιείται βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το κόστος κτήσης μιας θυγατρικής είναι η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που δόθηκαν, των μετοχών που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της συναλλαγής, πλέον τυχόν κόστους άμεσα συνδεδεμένου με την συναλλαγή. Τα εξατομικευμένα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά κατά την εξαγορά στις εύλογες αξίες τους ανεξαρτήτως του ποσοστού των δικαιωμάτων μειοψηφίας. Το κόστος εξαγοράς πέραν της εύλογης αξίας του ποσοστού των εξατομικευμένων στοιχείων που αποκτήθηκαν από τον Όμιλο, καταχωρείται ως υπεραξία. Αν το συνολικό κόστος της εξαγοράς είναι μικρότερο από την εύλογη αξία των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, η διαφορά αναγνωρίζεται απ' ευθείας στα αποτελέσματα.

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.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές απαλείφονται επίσης, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των θυγατρικών έχουν μεταβληθεί στις περιπτώσεις που ήταν απαραίτητο, ώστε να είναι συνεπείς με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις στις ατομικές οικονομικές σε κόστος κτήσεως 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 οικόπεδα 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 διακρατατούμενο 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 προηγούμενως 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 ζημιές απομείωσης. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσες δαπάνες που σχετίζονται με την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται αυξητικά της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων 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 ενσωμάτων ακινητοποιήσεων το κόστος αντικατάστασης τέτοιου στοιχείου όταν επιβαρύνεται με αυτό, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης. Η λογιστική αξία των τμημάτων των ενσωμάτων 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 ενσώματος 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 ενσωμάτων 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 ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

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

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

Πριν από την εφαρμογή του ΔΛΠ 23 (τροποποιημένο), τα χρηματοδοτικά έξοδα σχετικά με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός ενσώματος 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 καταναμηθεί 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 (ωφελοόμενο 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 αποτιμώνται 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 αποτιμώνται 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 αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν. Έσοδα από μερίσματα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώνται 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. Όταν 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, αναταξινομούνται 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 ζημιόγωνα 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 προβλέψεων 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 συμβάσεως 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 αντιστάθμιση.

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 χρηματοοικονομικό έξοδο (έσοδο).

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 με βάση τη φορολογική νομοθεσία και τους φορολογικούς συντελεστές που 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 αποχώρησης. 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 ζημιές.

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 είσπραξής 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 εναπομένου 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.

Ο Όμιλος διαχειρίζεται εν μέρει την έκθεση του σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων, χρησιμοποιώντας σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου που αφορά σε ανταλλαγή επιτοκίου των συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με βάση την σύμβαση αυτή ο Όμιλος εισπράττει EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου περιθωρίου 2,26% για ποσό € 140.000 χιλ. που αντιστοιχεί περίπου στο 29% του συνολικού υπολοίπου των συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και πληρώνει 3,08% έως τον Ιούλιο του 2011 και EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 0,65% από τον Αύγουστο του 2011 έως το Δεκέμβριο του 2019.

Τα μέσα πραγματικά επιτόκια των χρηματοοικονομικών εργαλείων την 31.12.2009 αναλύονται στις σημειώσεις 12, 13 και 16.

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2009 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά € 4.785 χιλ. (2008: € 5.739 χιλ.) κυρίως λόγω του αυξημένου / μειωμένου χρηματοοικονομικού κόστους των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο. Αντίστοιχα για τον Όμιλο € 6.139 χιλ. (2008: € 7.588 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 BBB (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, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009, ο Όμιλος και η εταιρεία εμφανίζουν αρνητικό κεφάλαιο κίνησης κατά € 145.641 χιλ. και € 110.081 χιλ. αντίστοιχα. Το γεγονός αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στον αυξημένο βραχυπρόθεσμο δανεισμό της εταιρείας συνολικού ύψους € 192.257 χιλ. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνεται δάνειο ύψους € 125 εκατ. συνδεδεμένο με το έργο της εταιρίας στο Βοτανικό. Η καθυστέρηση των εργασιών στο συγκεκριμένο project (βλ. Σημείωση 6) δημιουργεί αβεβαιότητα όσον αφορά στις μελλοντικές ταμειακές ροές της εταιρείας καθώς προκαλεί καθυστέρηση στην αναδιάρθρωση της διάρκειας και του ύψους του συγκεκριμένου δανείου που επίκειται να καθορισθεί μέσω της υπογραφής νέας δανειακής συμβάσεως αναχρηματοδότησης του υφισταμένου δανείου και εκταμιεύσεως συμπληρωματικού ποσού για την ολοκλήρωση της κατασκευής. Η διοίκηση της εταιρείας έχει αρχίσει διαπραγματεύσεις με τις εμπλεκόμενες τράπεζες σχετικά με την επιμήκυνση του χρόνου αποπληρωμής των εν λόγω δανείων καθώς και την αναδιάρθρωση των συγκεκριμένων δανειακών συμβάσεων. Συγκεκριμένα, οι τράπεζες των οποίων τα υπόλοιπα των δανείων ανέρχονται σε € 125.000 χιλ. ή 65% επί του συνολικού βραχυπρόθεσμου δανεισμού παρέχουν στην εταιρεία το δικαίωμα να παρατείνει την εξόφληση των δανείων μέχρι την 31/3/2011. Μην λαμβάνοντας υπόψη το δάνειο ποσού € 125 εκατ. που αφορά στην κατασκευή του έργου στο Βοτανικό, ο Όμιλος και η εταιρεία θα εμφάνιζαν αρνητικό κεφάλαιο κίνησης € 20.641 χιλ. και θετικό κεφάλαιο κίνησης € 14.919 χιλ. αντίστοιχα.

Η εταιρία έχει εξασφαλίσει περίοδο χάριτος έως την 30.06.2011 για την εξόφληση των υποχρεώσεων της προς τις θυγατρικές εταιρίες «Εργοληπτική – Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.», «Δώμα Α.Ε.», «Alteco Α.Ε.», «Ελφίνκο Ακινήτων ΑΤΕΕ» και «International Palace Hotel Α.Ε.» συνολικού ποσού € 53.452 χιλ. και, συνεπώς, οι υποχρεώσεις αυτές εμφανίζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης. Αντιθέτως την 31.12.2008, οι υποχρεώσεις αυτές εμφανίζονταν στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Η διοίκηση της εταιρείας, συνεκτιμώντας όλα τα δεδομένα έχει προβεί σε ενέργειες αναδιάρθρωσης με σκοπό την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών της σε κεφάλαιο κίνησης.

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 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

	Ενοποιημένα Στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2008		
	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	Περισσότερο από 5 χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	199.150	65.259	-
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	29.354	190.632	641.109
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17.686	-	-
Εγγυήσεις μισθωτών	-	-	3.938
	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
	Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2008		
	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	Περισσότερο από 5 χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	193.950	43.551	-
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	20.478	135.723	381.418
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	99.365	-	-
Εγγυήσεις μισθωτών	-	-	2.767

Τα ποσά που αναφέρονται στη στήλη μέχρι ένα χρόνο είναι τα υπόλοιπα της 31 Δεκεμβρίου 2009 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 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

**Ενοποιημένα και Εταιρικά στοιχεία
31 Δεκεμβρίου 2008**

Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου:	Ενοποιημένα και Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2008		Εταιρικά στοιχεία	
	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	περισσότερο από 5 χρόνια	
Χρηματικές εισροές	63.209	218.065	435.597	
Χρηματικές εκροές	60.209	211.561	445.366	

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 μέρος 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 2009 και 2008 παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	16	754.164	760.849	575.339	575.626
Μείον: Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	13	(4.200)	(12.858)	(3.392)	(11.174)
Καθαρές δανειακές υποχρεώσεις		749.964	747.991	571.947	564.452
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		339.215	416.019	212.350	247.944
		1.089.179	1.164.011	784.297	812.396
Δείκτης μόχλευσης		68,86%	64,26%	72,92%	69,48%

Το 2009 καταγράφηκε αύξηση του συντελεστή μόχλευσης του Ομίλου και της εταιρείας και ανήλθε σε 69% και 73% αντίστοιχα.

Η αύξηση του δείκτη μόχλευσης κατά τη χρήση 2009 οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου κατέγραψε μείωση ποσού € 77 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 2009		
	Δεύτερο επίπεδο	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	698	698
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού	57.001	57.001

31 Δεκεμβρίου 2008		
	Δεύτερο επίπεδο	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	2.380	2.380
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού	59.495	59.495

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 υποκειμένες 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 ο οποίος ισούται με τον Δείκτη Τιμών καταναλωτή συσχετισμένο και με τις συνθήκες ανάπτυξης της τοπικής αγοράς. Με βάση τα παραπάνω, το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου όσον αφορά στην ανάπτυξη της αγοράς είναι 3% και αντικατοπτρίζει εύλογα τις κοινωνικο-οικονομικές τάσεις της τοπικής αγοράς.

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2009, όλες οι βασικές παραδοχές παραμείνουν σταθερές και ο δείκτης τιμών καταναλωτή μειωθεί / αυξηθεί κατά 10% σε 2,70% / 3,30% τότε και οι αξίες των ακινήτων θα ήταν μειωμένες κατά € 13.362 χιλ. / αυξημένες κατά € 14.124 χιλ. αντίστοιχα.

Μία ακόμη βασική παραδοχή που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου είναι προεξοφλητικό επιτόκιο 7,2% για τις μελλοντικές ταμειακές ροές όσον αφορά στα ακίνητα που διακρατούνται μέσω συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και 8,2% όσον αφορά στα ακίνητα που διακρατούνται μέσω συμβάσεων έργων με αυτοχρηματοδότηση και παραχώρηση εκμετάλλευσης για ορισμένο χρονικό διάστημα (BOT).

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2009, όλες οι βασικές παραδοχές παραμείνουν σταθερές και το προεξοφλητικό επιτόκιο μειωθεί κατά 10% σε 6,48% για συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και 7,38% για συμβάσεις έργων με αυτοχρηματοδότηση και παραχώρηση εκμετάλλευσης για ορισμένο χρονικό διάστημα (BOT) τότε και οι αξίες των ακινήτων θα ήταν αυξημένες κατά € 127.820 χιλ. Αντίστοιχα εάν την 31 Δεκεμβρίου 2009, το προεξοφλητικό επιτόκιο αυξηθεί κατά 10% σε 7,92% για συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και 9,02% για συμβάσεις έργων με αυτοχρηματοδότηση και παραχώρηση εκμετάλλευσης για ορισμένο χρονικό διάστημα (BOT) τότε και οι αξίες των ακινήτων θα ήταν μειωμένες κατά € 93.788 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 αναγνωριστεί 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 του 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 από τις εκτιμήσεις της διοίκησης οι προβλέψεις για τον Όμιλο και την εταιρεία θα ήταν αυξημένες / μειωμένες κατά € 400 χιλ. και € 205 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 € 168 χιλ. για τον Όμιλο και € 128 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 € 38 χιλ. για τον Όμιλο και € 64 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 € 105 χιλ. για τον Όμιλο και € 94 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 € 98 χιλ. για τον Όμιλο και € 88 χιλ. για την εταιρεία.

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

Στα πλαίσια της αντικατάστασης από τη χρήση 2009, του ΔΛΠ 14 από το ΔΠΧΑ 8, ο Όμιλος διενέργησε τα τεστ που απαιτούνται για τον καθορισμό των κλάδων δραστηριότητας, βάσει της διοικητικής προσέγγισης και αποφάσισε ότι δεν απαιτείται αλλαγή της δομής παρουσίασης αυτών. 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 2009, 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 στις απαιτήσεις, 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 2009 είναι:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Πωλήσεις	1.210	2.997	49.726	53.934
Αναπροσαρμοσμένο Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	(854)	957	(62.048)	(61.945)

Τα αποτελέσματα ανά κλάδο δραστηριότητας για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2008 είναι:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Πωλήσεις	4.724	1.367	46.772	52.863
Αναπροσαρμοσμένο Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	(68.568)	256	(2.793)	(71.105)

Κάποια σημαντικά στοιχεία της κατάστασης συνολικού εισοδήματος παρουσιάζονται παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	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)
	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2008			
	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Όμιλος
Μισθώματα (Σημ.7)	-	-	(19.877)	(19.877)
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (Σημ. 6)	(62.998)	-	(20.388)	(83.386)
Αποσβέσεις ενσώματων	(2)	-	(345)	(348)

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.

	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Αναπροσαρμοσμένο λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	(61.945)	(71.105)
Αμοιβές προσωπικού διοίκησης	(3.843)	(4.328)
Απομειώσεις απαιτήσεων	(4.514)	(9.847)
Αποσβέσεις	(210)	(263)
Λοιποί φόροι	1.619	(7.865)
Προβλέψεις δικαστικών υποθέσεων	-	(255)
Λοιπά διοικητικά έξοδα	(1.841)	(3.095)
Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	(70.734)	(96.757)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	13.779	17.050
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(37.654)	(92.141)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(94.609)	(171.848)

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 και υποχρεώσεων κατά κλάδο δραστηριότητας την 31 Δεκεμβρίου 2008 είναι:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	31 Δεκεμβρίου 2008			
	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Στοιχεία Ενεργητικού	273.494	1.977	1.011.837	1.287.308
Στοιχεία Υποχρεώσεων	286.934	0	496.743	783.678
Κεφαλαιουχικά έξοδα	41.250	-	22.427	63.677

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 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	-
Έξοδα 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

	31 Δεκεμβρίου 2008	
	Στοιχεία	
	Ενεργητικού	Υποχρεώσεις
Επιμεριζόμενα στοιχεία Ενεργητικού / Υποχρεώσεις	1.287.308	783.678
Μη κατανεμημένα στοιχεία		
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες εταιρείες	18	-
Δοσμένες Εγγυήσεις	2	-
Λοιποί Χρεώστες	918	-
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	32.966	-
Προκαταβολές / εγγυήσεις σε πιστωτικά ιδρύματα	19.343	-
Εξοδα επομένων χρήσεων / Προκαταβολές	41	-
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	12.858	-
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.135	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	18.942	-
Λοιποί πιστωτές	-	691
Υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	77
Προμηθευτές	-	633
Φορολογία εισοδήματος και λοιποί φόροι	-	22.675
Εργοδοτικές εισφορές	-	695
Έξοδα πληρωτέα	-	14
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	88.402
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	2.475
Προβλέψεις	-	1.057
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	2.380	59.495
Σύνολο	1.375.911	959.891

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 2009 και 2008, 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	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Έσοδα ενοικίων	49.726	46.772
Πώληση ακινήτων	1.210	4.724
Κατασκευαστικά έργα	2.997	1.367
	53.934	52.863

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 € 23.952 χιλ. προέρχονται από 4 πελάτες και αφορούν συνολικά το 44% των συνολικών πωλήσεων (31 Δεκεμβρίου 2008: € 12.566 χιλ. προέρχονταν από 2 πελάτες και αφορούσαν συνολικά το 24% των συνολικών πωλήσεων).

6 Επενδυτικά ακίνητα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης (01.01.2008)	1.231.727	827.569
Αγορές / Προσθήκες στο κόστος κατασκευής	63.677	60.860
Κέρδη / (ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(83.386)	(64.334)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2008)	1.212.018	824.096
Αγορές / Προσθήκες στο κόστος κατασκευής	5.053	4.989
Πωλήσεις	(707)	-
Κέρδη / (ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(88.024)	(50.325)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2009)	1.128.340	778.759

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2009 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.

Ο Όμιλος υιοθέτησε το ΔΛΠ 40 τροποποιημένο από 1 Ιανουαρίου 2009. Η τροποποίηση ορίζει ότι τα ακίνητα που είναι υπό κατασκευή ή αξιοποίηση για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 40. Επομένως, όπου εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας τα ακίνητα αυτά επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Ο Όμιλος αποφάσισε ότι η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων υπό κατασκευή την 31 Δεκεμβρίου 2009 μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα σε συνεχή βάση. Στην επιμέτρηση αυτή δεν συμπεριλαμβάνεται το έργο του Βοτανικού (βλέπε παρακάτω). Την 31 Δεκεμβρίου 2009, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων υπό κατασκευή ανέρχεται σε € 207.304 χιλ. για τον Όμιλο και € 183.912 χιλ. για την εταιρεία. Για τα ακίνητα αυτά αναγνωρίστηκαν καθαρά κέρδη από την αναπροσαρμογή τους σε εύλογη αξία ποσού € 577 χιλ. για τον Όμιλο και € 2.805 χιλ. για την εταιρεία. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνονται κέρδη ποσού € 5.604 χιλ. για τον Όμιλο και € 5.233 χιλ. για την εταιρεία που προέκυψαν λόγω του τροποποιημένου ΔΛΠ 40. Πριν από τις τροποποιήσεις του ΔΛΠ 40 και ΔΛΠ 16, τα κέρδη αυτά θα αναγνωρίζονταν κατά την ολοκλήρωση κατασκευής ή ανάπτυξης των ακινήτων. Λόγω των αυξημένων κερδών, οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και ο φόρος εισοδήματος κατά την 31.12.2009 εμφανίζονται αυξημένα κατά € 1.121 χιλ. για τον Όμιλο και € 1.047 χιλ. για την εταιρεία.

Ο Όμιλος υιοθέτησε επίσης το ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού» τροποποιημένο και από 1 Ιανουαρίου 2009 κεφαλαιοποιεί το χρηματοδοτικό κόστος που σχετίζεται με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός επενδυτικού ακινήτου, για το οποίο απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσει να λειτουργήσει ή να πουληθεί, των οποίων η κατασκευή ξεκινά αυτήν την ημερομηνία ή μεταγενέστερα. Η ημερομηνία έναρξης της κεφαλαιοποίησης συμπίπτει με την ημερομηνία που ο Όμιλος πραγματοποιεί έξοδα, εμφανίζει χρηματοδοτικό κόστος και αναλαμβάνει δραστηριότητες για την προετοιμασία του ακινήτου ως προς την σκοπούμενη χρήση του ή πώληση. Η υιοθέτηση του ΔΛΠ 23 τροποποιημένου δεν είχε καμία επίδραση στον Όμιλο κατά τη χρήση 2009, αφού δεν υπήρξε έναρξη κάποιου νέου επενδυτικού ακινήτου υπό κατασκευή.

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	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Έσοδα ενοικίων	35.015	31.588	23.154	20.914
Άμεσα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία είναι μισθωμένα	1.806	2.765	1.331	1.921
Άμεσα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία δεν είναι μισθωμένα	1.128	1.797	815	1.450

Πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα

Οι πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων αφορούν 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.

Επανάκτηση και νέες συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης

Εντός του Μαρτίου 2009, η εταιρία προχώρησε σε επανάκτηση του Κτιρίου Α και 204 θέσεων στάθμευσης στο Δ' υπόγειο του σταθμού αυτοκινήτων του Συγκροτήματος επί της Λεωφόρου Κηφισίας 24 στο Μαρούσι από την Alpha Leasing. Το τίμημα επαναγοράς ορίστηκε σε € 10,5 εκατ. (περιλαμβάνει το ανεξόφλητο κεφάλαιο της σύμβασης πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης πλέον δεδουλευμένων τόκων κατά την ημερομηνία της επαναγοράς).

Την ίδια ημερομηνία, η εταιρία υπέγραψε νέα σύμβαση πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ίδια εταιρεία leasing για τις εν λόγω ιδιοκτησίες. Η διάρκεια της νέας σύμβασης είναι δεκαετής και λήγει την 4.3.2019, με τίμημα € 26,4 εκατ. Το επιτόκιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίστηκε σε Euribor τριμηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 2,50% (αμετάβλητο σε σχέση με την προηγούμενη σύμβαση).

Η καθαρή εισροή από τη διαφορά των δύο τιμημάτων χρησιμοποιήθηκε από την εταιρεία για την εξόφληση δανειακών υποχρεώσεων προς την Alpha Τράπεζα.

Εντός του Δεκεμβρίου 2009, η εταιρία προχώρησε σε επανάκτηση του Κ2 καταστήματος ισογείου και της Υ2 αποθήκης του α' υπογείου του Κτιρίου 1 επί της Λεωφόρου Κηφισίας 109-111 και Σίνα στο Μαρούσι από την Πειραιώς Leasing. Το τίμημα επαναγοράς ορίστηκε σε € 2,4 εκατ. (περιλαμβάνει το ανεξόφλητο κεφάλαιο της σύμβασης πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης πλέον δεδουλευμένων τόκων κατά την ημερομηνία της επαναγοράς).

Την ίδια ημερομηνία, η εταιρία υπέγραψε νέα σύμβαση πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ίδια εταιρεία leasing για τις εν λόγω ιδιοκτησίες. Η διάρκεια της νέας σύμβασης είναι δωδεκαετής και λήγει την 29.12.2021, με τίμημα € 4,1 εκατ. Το επιτόκιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίστηκε σε Euribor τριμηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 4,00%.

Η καθαρή εισροή μετά την αφαίρεση εξόδων που αφορούν τις συμβάσεις επανάκτησης και νέας πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης από τη διαφορά των δύο τιμημάτων χρησιμοποιήθηκε από την εταιρεία για την εξόφληση μέρους δανειακών υποχρεώσεων προς την Τράπεζα Πειραιώς και για κεφάλαιο κίνησης.

Νέες συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης

Την 31 Ιουλίου 2009, ο Όμιλος προχώρησε σε υπογραφή τεσσάρων νέων συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με τη Marfin Leasing που αφορούν σε διάφορες οριζόντιες ιδιοκτησίες ιδιοκτησίας εταιριών του Ομίλου σε κτίρια κατασκευής του Ομίλου. Παρατίθεται περίληψη των βασικών όρων των νέων συμβάσεων πιο αναλυτικά:

A. Οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτιριακό συγκρότημα επί Λεωφ. Κηφισίας 24

Την 31 Ιουλίου 2009, ο Όμιλος προχώρησε σε υπογραφή νέας σύμβασης πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφορά σε οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτιριακό συγκρότημα επί Λεωφ. Κηφισίας 24. Η σύμβαση περιλαμβάνει 471 θέσεις στάθμευσης στο Α', Β' και Γ' υπόγειο του εν λόγω κτιριακού συγκροτήματος. Οι εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι ιδιοκτησίας κατά 70% της μητρικής εταιρίας και κατά 30% της θυγατρικής Δώμα Α.Ε εξ' αδιαιρέτου. Η διάρκεια της νέας σύμβασης είναι δεκαπέντε έτη και 2 μήνες και λήγει την 30.09.2024, με τίμημα € 6,73 εκατ. Το επιτόκιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίστηκε σε Euribor τριμηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 3,75%.

B. Οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτιριακό συγκρότημα επί Λεωφ. Κηφισίας 14

Την 31 Ιουλίου 2009, ο Όμιλος προχώρησε σε υπογραφή νέας σύμβασης πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφορά σε οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτιριακό συγκρότημα επί Λεωφ. Κηφισίας 14 και Χαλεπά. Η σύμβαση περιλαμβάνει ένα κατάστημα, μία αποθήκη και 17 θέσεις στάθμευσης στο Α' και Β' υπόγειο του εν λόγω κτιριακού συγκροτήματος. Οι εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι ιδιοκτησίας κατά 100% της μητρικής εταιρίας. Η διάρκεια της νέας σύμβασης είναι δεκαπέντε έτη και 2 μήνες και λήγει την 30.09.2024, με τίμημα € 1,04 εκατ. Το επιτόκιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίστηκε σε Euribor τριμηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 3,75%.

Γ. Οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτιριακό συγκρότημα επί Σωρού 8-10

Την 31 Ιουλίου 2009, ο Όμιλος προχώρησε σε υπογραφή νέας σύμβασης πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφορά σε οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτιριακό συγκρότημα επί οδού Σωρού 8-10. Η σύμβαση περιλαμβάνει 194 θέσεις στάθμευσης στο Α' και Β' υπόγειο του εν λόγω κτιριακού συγκροτήματος. Οι εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι ιδιοκτησίας κατά 70% της μητρικής εταιρίας και κατά 30% της θυγατρικής ΜΒΔΤ Α.Ε και ΣΙΑ Ο.Ε. εξ' αδιαιρέτου. Η διάρκεια της νέας σύμβασης είναι δεκαπέντε έτη και 2 μήνες και λήγει την 30.09.2024, με τίμημα € 3,18 εκατ. Το επιτόκιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίστηκε σε Euribor τριμηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 3,75%.

Δ. Οριζόντιες ιδιοκτησίες στα κτιριακά συγκροτήματα επί Λεωφ. Κηφισίας 10-12, 44, 56, 62 και 340, Πρεμετής 3, Ακαδημίας 68.

Την 31 Ιουλίου 2009, ο Όμιλος προχώρησε σε υπογραφή νέας σύμβασης πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφορά σε οριζόντιες ιδιοκτησίες σε κτιριακά συγκροτήματα επί της Λεωφ. Κηφισίας, της οδού Πρεμετής 3 και της οδού Ακαδημίας 68. Πιο συγκεκριμένα, η σύμβαση περιλαμβάνει: α) 61 θέσεις στάθμευσης στο Β', Γ' και Δ' υπόγειο του κτιριακού συγκροτήματος επί Λεωφ. Κηφισίας 56, β) ένα κατάστημα και 37 θέσεις στάθμευσης στο Β' και Δ' υπόγειο του κτιριακού συγκροτήματος επί Λεωφ. Κηφισίας 62, γ) 22 θέσεις στάθμευσης στο Β' και Γ' υπόγειο του κτιριακού συγκροτήματος επί της οδού Πρεμετής 3, δ) ένα κατάστημα και 15 θέσεις στάθμευσης στο Β' και Γ' υπόγειο του κτιριακού συγκροτήματος επί Λεωφ. Κηφισίας 10-12, ε) 17 θέσεις στάθμευσης στο Β' υπόγειο του κτιριακού συγκροτήματος επί της οδού Ακαδημίας 68, στ) 61 θέσεις στάθμευσης στο Β' και Γ' υπόγειο του κτιριακού συγκροτήματος επί Λεωφ. Κηφισίας 340 και ζ) δύο καταστήματα και 79 θέσεις στάθμευσης στο Β' και Δ' υπόγειο του κτιριακού συγκροτήματος επί Λεωφ. Κηφισίας 44. Οι εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι ιδιοκτησίας κατά 100% της θυγατρικής ΜΒΔΤ Α.Ε και ΣΙΑ Ο.Ε. Η διάρκεια της νέας σύμβασης είναι δεκαπέντε έτη και 2 μήνες και λήγει την 30.09.2024, με τίμημα €

12,05 εκατ. Το επιτόκιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίστηκε σε Euribor τριμηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 3,75%.

Το εισπραχθέν τίμημα από τις νέες συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης χρησιμοποιήθηκε από τον Όμιλο για την εξόφληση δανειακών υποχρεώσεων προς την Marfin Εγγυητή Τράπεζα της θυγατρικής ΜΒΔΤ Α.Ε και ΣΙΑ Ο.Ε. ποσού € 19,3 εκατ. και το υπόλοιπο ως κεφάλαιο κίνησης.

Την 12 Αυγούστου 2009, ο Όμιλος προχώρησε σε υπογραφή μίας νέας συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με την Πειραιώς Leasing. Η σύμβαση αυτή αφορά σε οριζόντιες ιδιοκτησίες κατά 100% της θυγατρικής εταιρίας του Ομίλου «Εργοληπτική – Κτηματική – Τουριστική Α.Ε». Πιο συγκεκριμένα, αφορά σε ένα διαμέρισμα 1ου ορόφου 49,28 τ.μ και ένα διαμέρισμα 4ου ορόφου 419,55 τ.μ. επί της Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας 4. Η διάρκεια της νέας σύμβασης είναι εικοσιπέντε έτη και λήγει την 11.08.2034, με τίμημα € 2,36 εκατ. Το επιτόκιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίστηκε σε Euribor τριμηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 3,00%.

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 επιφάνειας ανωδομής 12.000 τ.μ. Η αξιοποίηση του οικοπέδου στην περιοχή του Σουνίου, η οποία θα ξεκινήσει εντός των προσεχών έξι μηνών, σε ένα ιδιαίτερα προνομιακό σημείο, θα είναι τέτοια ώστε να προσελκύσει το ενδιαφέρον Ελλήνων και ξένων hotel operators με στόχο την εξασφάλιση μακροχρόνιων μισθωτικών συμβολαίων λειτουργίας των μονάδων που θα αναπτυχθούν.

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. Οι εργασίες τοιχοποιίας και εξωτερικών όψεων έχουν ολοκληρωθεί και η κατασκευή βρίσκεται στο στάδιο ολοκλήρωσης των εργασιών εσωτερικής διαμόρφωσης. Έχουν ξεκινήσει, επίσης, εργασίες διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου. Η ολοκλήρωση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος μαζί με την ανακαίνιση και αναβάθμιση της υφισταμένης ξενοδοχειακής μονάδας σε πέντε αστέρων αναμένεται έως το καλοκαίρι του 2010. Η εύλογη αξία των οικοπέδων και του ξενοδοχείου καθώς και το κόστος κατασκευής μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2009 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 ανάπλασης. 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 ανάπλασης 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 αδείας 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 Ανάπλασης, 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 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.

Η διοίκηση της ΜΒΔΤ προχωρεί σε περαιτέρω επαναδιαπραγμάτευση του τραπεζικού δανεισμού της με τις συνεργαζόμενες Τράπεζες, ενώ η εξέλιξη αυτή δημιουργεί και την πεποίθηση ότι θα εξασφαλιστούν και πρόσθετες γραμμές χρηματοδότησης για καινούργια έργα, ορισμένα από τα οποία βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη.

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 αδείας 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 ενωρίς το 2011.

Η εύλογη αξία του οικοπέδου την 31.12.2009 ανέρχεται σε € 98.718 χιλ. Η εύλογη αξία του οικοπέδου με βάση την έκθεση εκτίμησης της Colliers International με ημερομηνία 31.12.2009 ανέρχεται σε 127.069 χιλ. Παρά το γεγονός αυτό, η διοίκηση ακολουθώντας την αρχή της συντηρητικότητας δεν αναπροσάρμοσε την αξία του επενδυτικού ακινήτου υπό κατασκευή στο Βοτανικό. Στην περίπτωση που η εταιρεία προχωρούσε στην αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του ακινήτου στο Βοτανικό, τα επενδυτικά ακίνητα καθώς και η καθαρή θέση προ αναβαλλόμενης φορολογίας θα εμφανίζονταν αυξημένα κατά € 28.352 χιλ. Το κόστος ανέγερσης του εν λόγω έργου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009 ανέρχεται σε ποσό € 45.681 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 2009 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 € 802.515 χιλ. (συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος χρήσης του συγκροτήματος Εθνικής Αντιστάσεως) διακρατούμενα με συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης, των οποίων το υπολειπόμενο κεφάλαιο είναι € 482.004 χιλ. (31.12.2008: κτίρια αξίας 865.072 χιλ., ήταν διακρατούμενα με συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης των οποίων το υπολειπόμενο κεφάλαιο ήταν € 453.244 χιλ.)

Για εξασφάλιση υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των επενδυτικών ακινήτων ύψους € 336.540 χιλ. (2008: € 278.063 χιλ.) για τον όμιλο και € 252.554 χιλ. (2008: € 204.642 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	Ακινήτοποιήσεις 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
Ποσά 2008					
Ενοποιημένα Στοιχεία	Οικόπεδα & κτίρια	Μηχανήματα και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	10.990	2.870	598	135	14.593
Προσθήκες	-	763	35	-	798
Πωλήσεις	-	(74)	-	-	(74)
Καταστροφές	-	-	(54)	-	(54)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	10.990	3.558	580	135	15.263
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	(1.381)	(2.191)	(401)	-	(3.973)
Αποσβέσεις χρήσης	(280)	(226)	(86)	-	(592)
Μειώσεις αποσβέσεων πωληθέντων παγίων	-	74	54	-	128
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	(1.661)	(2.343)	(433)	-	(4.437)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2008	9.329	1.215	147	135	10.826

Εταιρικά Στοιχεία	Οικόπεδα & κτίρια	Μηχανήματα και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
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
Εταιρικά Στοιχεία					
Εταιρικά Στοιχεία	Οικόπεδα & κτίρια	Μηχανήματα και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	2.046	2.094	545	135	4.820
Προσθήκες	-	763	35	-	798
Καταστροφές	-	-	(53)	-	(53)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	2.046	2.857	527	135	5.565
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	(996)	(1.758)	(359)	-	(3.112)
Αποσβέσεις χρήσης	(184)	(161)	(81)	-	(426)
Μειώσεις αποσβέσεων πωληθέντων παγίων	-	-	53	-	53
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	(1.179)	(1.919)	(387)	-	(3.485)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2008	867	939	140	135	2.080

Δεν υφίστανται ζημίες απομείωσης στις ενσώματες ακίνητοποιήσεις κατά τη διάρκεια του 2009 και 2008.

Η δαπάνη για αποσβέσεις € 404 χιλ. (2008: € 465 χιλ.) για τον Όμιλο και € 237 χιλ. (2008: € 299 χιλ.) για την εταιρεία έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος ως εξής (σημείωση 23): € 228 χιλ. (2008: € 251 χιλ.) για τον Όμιλο, € 162 χιλ. (2008: € 186 χιλ.) για την εταιρεία στο κόστος πωληθέντων και € 176 χιλ. (2008: € 214 χιλ.), για τον Όμιλο και € 75 χιλ. (2008: € 113 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 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Κόστος	336	336	-	-
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(160)	(109)	-	-
Καθαρή αναπόσβεστη αξία	176	227	-	-

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 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Κόστος οικοπέδου	3.919	3.919	-	-
Κόστος κτιρίου	5.013	5.013	-	-
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(578)	(481)	-	-
Καθαρή αναπόσβεστη αξία	8.354	8.451	-	-

Μισθώματα ποσού € 18.614 χιλ. (2008: € 19.877 χιλ.) και € 15.072 χιλ. (2008: € 15.918 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 (2008: -) 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 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

Ενοποιημένα Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	283	18.871	19.154
Προσθήκες	56	-	56
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	339	18.871	19.211
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	(220)	-	(220)
Αποσβέσεις χρήσης	(49)	-	(49)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	(269)	-	(269)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2008	70	18.871	18.942

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

Εταιρικά Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	283	16.443	16.726
Προσθήκες	56	-	56
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	339	16.443	16.782
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	(220)	-	(220)
Αποσβέσεις χρήσης	(49)	-	(49)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	(269)	-	(269)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2008	70	16.443	16.514

Η δαπάνη για αποσβέσεις € 35 χιλ. (2008: € 49 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 2009 και 2008.

Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστών δόμησης

Η εύλογη αξία των δικαιωμάτων μεταφοράς συντελεστών δόμησης όπως προσδιορίζεται από έκθεση εκτίμησης της Colliers International, με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2009, ανέρχεται σε € 36.110 χιλ. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και του κόστους κτήσης, ποσού € 17.239 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 € 12.745 χιλ. (2008: € 12.745 χιλ.) για τον όμιλο και την εταιρία.

9 Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	55.125	55.125
Λοιπές επενδύσεις	18	18	1	1
Πρόβλεψη για απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές	-	-	(5.675)	(7.563)
	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>49.451</u>	<u>47.563</u>

Στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος της εταιρίας έχουν συμπεριληφθεί κέρδη ύψους € 15.379 χιλ. και κέρδη € 1.937 χιλ για τα έτη 2009 και 2008 αντίστοιχα που αφορούν στα αποτελέσματα της θυγατρικής εταιρίας «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & Σία Ο.Ε.».

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2009, αντιλογίστηκε ζημία απομείωσης επί της συμμετοχής στη θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Δώμα Α.Ε.» ύψους € 1.888 χιλ. (2008: αύξηση ζημίας απομείωσης € 308 χιλ.). Η συνολική ζημία απομείωσης για την εν λόγω θυγατρική ανέρχεται σε € 5.675 χιλ. (2008: € 7.563 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%

Όλες έχουν έδρα στην Ελλάδα.

Αναλυτικά:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
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
Λοιπές	1	1	1	1
	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>55.126</u>	<u>55.126</u>
Πρόβλεψη για απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές Δώμα Α.Ε.	-	-	(5.675)	(7.563)
Σύνολο	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>49.451</u>	<u>47.563</u>

Κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2009 και 2008 δεν πραγματοποιήθηκαν πωλήσεις επενδύσεων.

Κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2009 και 2008, 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 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	Ενοποιημένα στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2008		Σύνολο
	Δάνεια και απαιτήσεις	Απαιτήσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	3.739	-	3.739
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	12.563	-	12.563
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	2.380	2.380
Λοιποί χρεώστες	13.243	-	13.243
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	12.858	-	12.858
Σύνολο	42.404	2.380	44.784

Στοιχεία Ενεργητικού	Εταιρικά Στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2009		Σύνολο
	Δάνεια και απαιτήσεις	Απαιτήσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	
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

Στοιχεία Ενεργητικού	Εταιρικά Στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2008		Σύνολο
	Δάνεια και απαιτήσεις	Απαιτήσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	2.172	-	2.172
Απαιτήσεις από θυγατρικές	32.961	-	32.961
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6.538	-	6.538
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	2.380	2.380
Λοιποί χρεώστες	11.239	-	11.239
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	11.174	-	11.174
Σύνολο	64.085	2.380	66.465

Υποχρεώσεις	Ενοποιημένα στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2009		Σύνολο
	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	
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

Υποχρεώσεις	Ενοποιημένα στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2008		Σύνολο
	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	
Δάνεια	-	760.849	760.849
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	17.686	17.686
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	59.495	-	59.495
Εγγυήσεις μισθωτών	-	3.938	3.938
Σύνολο	59.495	782.473	841.969

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

Υποχρεώσεις	Εταιρικά Στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2008		Σύνολο
	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	
Δάνεια	-	575.626	575.626
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		99.365	99.365
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	59.495	-	59.495
Εγγυήσεις μισθωτών		2.767	2.767
Σύνολο	59.495	677.758	737.253

Πιστωτική διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ταμεικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	2009	2008	2009	2008
A+	-	2	-	2
A	576	-	146	-
A-	-	2.228	-	1.981
BBB+	3.574	3.538	3.214	3.451
BBB	-	6.995	-	5.706
	4.150	12.764	3.360	11.140

Η διαφορά που προκύπτει μεταξύ της παραπάνω ανάλυσης και των οικονομικών καταστάσεων οφείλεται στο γεγονός ότι στον παραπάνω πίνακα δεν περιλαμβάνεται ταμείο ποσού € 32 χιλ. (2008: € 43 χιλ.) για τον Όμιλο και € 16 χιλ. (2008: € 24 χιλ.) για την εταιρία καθώς και υπόλοιπα καταθέσεων όψεως ποσού € 18 χιλ. (2008: € 51 χιλ.) για τον Όμιλο και € 16 χιλ. (2008: € 10 χιλ.) για την εταιρία.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	2009	2008	2009	2008
A-		2.380		2.380
AA-	698		698	
	698	2.380	698	2.380

11 Αποθέματα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Απόθεμα ετοιμών ακινήτων (Οικόπεδα - Κτίρια)	2.790	2.790	647	647
Παραγωγή σε εξέλιξη	24.607	19.095	29.521	24.035
Πρώτες ύλες	1.453	1.444	1.100	1.080
Απόθεμα από εργολαβίες υπό εξέλιξη	406	305	406	305
Προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	12.537	12.511	12.537	12.511
Πρόβλεψη για απομείωση παραγωγής σε εξέλιξη	(3.379)	(3.586)	(4.695)	(4.986)
Πρόβλεψη για απομείωση λοιπών αποθεμάτων	29	(15)	-	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	<u>38.443</u>	<u>32.545</u>	<u>39.515</u>	<u>33.592</u>

Η παραγωγή σε εξέλιξη αναλύεται στα εξής ακίνητα υπό κατασκευή:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Πάτμου & Αγράφων		703		703
N. Ερυθραία - Μορτερό ΟΤ 270	7.917	7.616	9.308	9.034
N. Ερυθραία - Μορτερό ΟΤ 271	16.690	10.776	20.212	14.298
Παραγωγή σε εξέλιξη	<u>24.607</u>	<u>19.095</u>	<u>29.521</u>	<u>24.035</u>

Το κόστος των αποθεμάτων που καταχωρήθηκε ως έξοδο στο κόστος πωληθέντων ανέρχεται σε € 2.504 χιλ. (2008: € 11.396 χιλ.) και € 1.785 χιλ. (2008: € 13.411 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρεία αντίστοιχα.

Για εξασφάλιση υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των αποθεμάτων ύψους € 32.000 χιλ. (2008: € 21.550 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 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Απαιτήσεις από πελάτες	4.835	5.214	2.418	2.597
Μείον: προβλέψεις επισφαλών πελατών	(1.475)	(1.475)	(424)	(424)
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	3.360	3.739	1.993	2.172
Εξοδα επομένων χρήσεων	11.680	9.791	7.456	6.603
Απαιτήσεις από θυγατρικές (Σημ. 33)	-	-	39.976	32.961
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 33)	39.433	39.493	33.358	33.468
Προκαταβολές	12.679	20.057	12.486	19.864
Λοιποί χρεώστες	28.496	27.497	20.794	21.652
Μείον: προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων	(18.754)	(14.254)	(13.913)	(10.413)
	<u>73.534</u>	<u>82.585</u>	<u>100.158</u>	<u>104.135</u>
	76.894	86.324	102.151	106.307
Μείον μη κυκλοφορούν ενεργητικό:				
Προκαταβολές	(574)	(578)	(382)	(386)
Κυκλοφορούν ενεργητικό	<u>76.320</u>	<u>85.746</u>	<u>101.770</u>	<u>105.921</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 λογιστική αξία των απαιτήσεων είναι περίπου ίδια με την εύλογη αξία τους.

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 2009, απαιτήσεις από πελάτες ύψους € 1.858 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2008: € 2.193 χιλ.) για τον Όμιλο και € 1.000 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2008: € 1.300 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 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
έως 3 μήνες	210	215	196	164
3 έως 6 μήνες	89	42	80	32
6 έως 12 μήνες	135	1.120	124	1.104
πάνω από 1 έτος	<u>1.425</u>	<u>816</u>	<u>601</u>	<u>1.300</u>
	<u>1.858</u>	<u>2.193</u>	<u>1.000</u>	<u>1.300</u>

Ο Όμιλος και η εταιρεία αναγνώρισαν επιπλέον ζημία για απομείωση των απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις κατά την διάρκεια του έτους ποσού € 4.500 χιλ. (2008: € 9.847 χιλ.) για τον Όμιλο και € 3.500 χιλ. (2008: € 7.230 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 (01.01.2008)	5.882	3.607
Ζημίες από απομείωση απαιτήσεων	9.847	7.230
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2008)	15.729	10.837
Ζημίες από απομείωση απαιτήσεων	4.500	3.500
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2009)	20.229	14.337

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 € 1.502 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2008: € 1.546 χιλ.) για τον Όμιλο και € 993 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2008: € 872 χιλ.) για την εταιρεία.

Ο Όμιλος και η εταιρεία δεν έχουν απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις σε ξένο νόμισμα την 31 Δεκεμβρίου 2009 και την 31 Δεκεμβρίου 2008.

Οι προκαταβολές περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 2.500 χιλ. (31.12.2008: € 5.000 χιλ. , ποσό το οποίο έχει επιστραφεί εντόκως από τον Απρίλιο του 2009) που πληρώθηκε προς την Credit Suisse βάσει της υπογεγραμμένης σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου. Το ποσό αυτό θα επιστραφεί εντόκως στην εταιρεία τον Απρίλιο του 2010 βάσει της προαναφερθείσας σύμβασης. Το επιτόκιο υπολογισμού του παραπάνω τόκου έχει οριστεί σε 1,60%. Επίσης, περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 9.250 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2008: € 14.250 χιλ.) που πληρώθηκε 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. Το ποσό αυτό αποτελεί εγγύηση και αναμένεται να επιστραφεί σταδιακά εντόκως στην εταιρεία με την ομαλοποίηση της διακύμανσης των επιτοκίων και την αντίστοιχη μεταβολή της εύλογης αξίας της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου. Την 31.12.2009, οι συσσωρευμένοι τόκοι για το εν λόγω ποσό ανέρχονται σε € 8 χιλ. Το μέσο επιτόκιο υπολογισμού του παραπάνω τόκου είναι 0,354%.

Επιπρόσθετα οι προκαταβολές περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 260 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2008: -) που πληρώθηκε προς την Deutsche Bank ως εγγύηση βάσει των υπογεγραμμένων συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου λόγω της αύξησης της εύλογης αξίας των εν λόγω συμβάσεων σε ποσό μεγαλύτερο των € 11.000 την 31.12.2009.

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 2009, οι εγγυήσεις μισθωμάτων ανέρχονται σε € 4.068 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2008: € 3.938 χιλ.) για τον Όμιλο και € 2.848 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2008: € 2.767 χιλ.) για την εταιρεία. Το μέσο επιτόκιο προεξόφλησης των εγγυήσεων μισθωμάτων ανέρχεται σε 4,6% (2008: 4,6%).

Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου και της εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο την 31 Δεκεμβρίου 2009 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 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Ταμείο	32	43	16	24
Καταθέσεις όψεως	4.017	12.196	3.376	10.589
Δεσμευμένοι λογαριασμοί καταθέσεων	150	618	-	562
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	4.200	12.858	3.392	11.174

Οι δεσμευμένοι λογαριασμοί καταθέσεων αφορούν δεσμευμένες καταθέσεις για εξασφάλιση υποχρεώσεων προς τράπεζες. Η εταιρεία δεν είχε δεσμευμένες καταθέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2009. Το πραγματικό επιτόκιο των δεσμευμένων καταθέσεων της εταιρίας την 31 Δεκεμβρίου 2008 ύψους € 562 χιλ. ήταν κατά μέσο όρο 3,649%. Το πραγματικό επιτόκιο των δεσμευμένων καταθέσεων των λοιπών εταιριών του Ομίλου ύψους € 150 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2008: € 56 χιλ.) ήταν 0,0% (2008 : 3,649%).

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 2009 / 2008	33.930	0,30	10.179	36.653	46.832
Εταιρικά στοιχεία	Αριθμός	Ονομαστική	Κοινές	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
	μετοχών	αξία (€)	μετοχές	(€ χιλιάδες)	(€ χιλιάδες)
	(χιλιάδες)		(€ χιλιάδες)		
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009 / 2008	33.930	0,30	10.179	36.653	46.832

Ο συνολικός αριθμός των εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 33.930 χιλ. μετοχές (2008: 33.930 χιλ. μετοχές) με ονομαστική αξία € 0,30 για κάθε μετοχή (2008: €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 2008	463	7.622	14.968	23.053
Μεταφορά από αποτελέσματα εις νέον	785	-	-	785
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	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

Εταιρικά Στοιχεία

	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτο Αποθεματικό	Ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2008	74	5.353	19.817	25.244
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	74	5.353	19.817	25.244
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	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 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
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 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Μακροπρόθεσμα Δάνεια				
Τραπεζικός Δανεισμός	54.657	61.836	51.312	42.836
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	498.338	468.479	331.770	316.655
	552.995	530.315	383.082	359.490
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια				
Τραπεζικός Δανεισμός	174.990	201.180	172.841	195.658
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	26.180	29.354	19.416	20.478
	201.170	230.534	192.257	216.136
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	754.164	760.849	575.339	575.626

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 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Λιγότερο από 6 μήνες	229.647	263.016	224.153	238.494
	229.647	263.016	224.153	238.494

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 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Από 1 μέχρι και 2 χρόνια	13.553	36.136	12.836	31.336
Από 2 μέχρι και 5 χρόνια	40.626	25.700	38.476	11.500
Περισσότερο από 5 χρόνια	478	-	-	-
	54.657	61.836	51.312	42.836

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 2009 ήταν 4,69% (2008: 7,61%) για τραπεζικά δάνεια. Με βάση την σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου με την Credit Suisse ο Όμιλος εισπράττει EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου περιθωρίου 2,26% για ποσό € 140.000 χιλ. που αντιστοιχεί περίπου στο 29% του συνολικού υπολοίπου των συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και πληρώνει 3,08% έως τον Ιούλιο του 2011 και EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 0,65% από τον Αύγουστο του 2011 έως το Δεκέμβριο του 2019. Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, την 31 Δεκεμβρίου 2009, το μέσο πραγματικό επιτόκιο των χρηματοδοτικών μισθώσεων ανέρχεται σε 3,53%. Το 2008, λόγω της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου με την Credit Suisse που αφορούσε το 1/3 περίπου των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων, ο Όμιλος πλήρωνε EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου σταθμισμένου περιθωρίου (31/12/2008: 1,75%). Για τις υπόλοιπες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, το μέσο πραγματικό επιτόκιο την 31 Δεκεμβρίου 2008 ήταν 6,15%.

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.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Κυμαινόμενο επιτόκιο:				
Λήξη πέραν του ενός έτους	-	2.500	-	2.500
	-	2.500	-	2.500

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 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις– ελάχιστα μισθώματα:				
Μέχρι 1 χρόνο	44.639	54.282	31.826	38.240
Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	174.590	190.632	123.141	135.723
περισσότερο από 5 χρόνια	585.170	633.109	334.137	373.418
	<u>804.398</u>	<u>878.023</u>	<u>489.104</u>	<u>547.381</u>
Μελλοντικά χρηματοδοτικά έξοδα χρηματοδοτικών μισθώσεων	<u>(287.881)</u>	<u>(388.189)</u>	<u>(145.918)</u>	<u>(218.248)</u>
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	<u>516.518</u>	<u>489.833</u>	<u>343.186</u>	<u>329.132</u>
	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις ⁽¹⁾				
Μέχρι 1 χρόνο	26.180	29.354	19.416	20.478
Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	127.938	105.261	91.186	75.311
περισσότερο από 5 χρόνια	362.400	355.218	232.584	233.344
	<u>516.518</u>	<u>489.833</u>	<u>343.186</u>	<u>329.132</u>

(1) Τα παραπάνω ενοποιημένα και εταιρικά στοιχεία δεν συμπεριλαμβάνουν υπόλοιπο προσυμφώνου συμβολαίου πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης για το Κτιριακό Συγκρότημα Β επί της Λεωφ. Κηφισίας & Σίνα (€ 8.000 χιλ). Η αποπληρωμή θα αρχίσει όταν οριστικοποιηθεί το προσυμφώνο συμβόλαιο. Ομοίως ισχύει και για τα συγκριτικά στοιχεία του 2008.

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 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενο φόρο:				
– υποχρέωση από αναβαλλόμενο φόρο πληρωτέα μετά από 12 μήνες	67.555	88.402	36.466	47.761
	<u>67.555</u>	<u>88.402</u>	<u>36.466</u>	<u>47.761</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 2008	147.558	91.680
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(59.156)	(43.919)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	88.402	47.761
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(20.846)	(11.296)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	67.555	36.466

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			Σύνολο
	Επενδυτικά ακίνητα σε εύλογη αξία	Παράγωγα	Σύνολο	
Υπόλοιπο 01.01.2008	205.218	-	205.218	
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(48.913)	559	(48.354)	
Υπόλοιπο 31.12.2008	156.305	559	156.864	
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(17.766)	(399)	(18.164)	
Υπόλοιπο 31.12.2009	138.539	161	138.700	

Ενοποιημένα στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	Άυλα στοιχεία ενεργητικού	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους			Σύνολο
			Παράγωγα	Λοιπά		
Υπόλοιπο 01.01.2008	(53.039)	(350)	(558)	(1.413)	(2.300)	(57.660)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(3.644)	343	64	(6.809)	(758)	(10.802)
Υπόλοιπο 31.12.2008	(56.683)	(6)	(494)	(8.222)	(3.058)	(68.462)
Χρέωση / (πίστωση) 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)

Εταιρικά στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα σε εύλογη αξία		Σύνολο
	Παράγωγα		
Υπόλοιπο 01.01.2008	143.546	-	143.546
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(41.114)	559	(40.555)
Υπόλοιπο 31.12.2008	102.432	559	102.991
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(10.135)	(399)	(10.533)
Υπόλοιπο 31.12.2009	92.297	161	92.458

Εταιρικά στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	Άυλα στοιχεία ενεργητικού	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους			Σύνολο
			Παράγωγα	Λοιπά		
Υπόλοιπο 01.01.2008	(49.174)	11	(528)	(1.413)	(762)	(51.866)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	4.684	(17)	59	(6.809)	(1.281)	(3.364)
Υπόλοιπο 31.12.2008	(44.490)	(6)	(469)	(8.222)	(2.043)	(55.230)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(739)	6	(37)	(118)	125	(762)
Υπόλοιπο 31.12.2009	(45.229)	(0)	(507)	(8.339)	(1.917)	(55.992)

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 € 3.972 χιλ. (2008: € 5.025 χιλ.) και € 3.955 χιλ. (2008: € 3.664 χιλ.) αντίστοιχα, για φορολογικές ζημιές συνολικού ύψους € 18.912 χιλ.

(2008: € 24.249 χιλ.), και € 18.833 χιλ. (2008: € 17.447 χιλ..) αντίστοιχα, οι οποίες μπορούν να μεταφερθούν και να συμψηφιστούν έναντι μελλοντικών φορολογητέων κερδών έως το 2014.

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 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	2.421	2.354	2.261	2.211
Μη καταχωρηθέντα αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	266	120	272	135
	<u>2.687</u>	<u>2.475</u>	<u>2.533</u>	<u>2.346</u>
Υποχρέωση στον Ισολογισμό	<u>2.687</u>	<u>2.475</u>	<u>2.533</u>	<u>2.346</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 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	189	232	173	223
Χρηματοοικονομικό κόστος	137	106	128	102
Καθαρά αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) που καταχωρήθηκαν στην χρήση	171	157	170	162
Ζημίες από περικοπές	1	-	-	-
Απορρόφηση / Μετακίνηση προσωπικού	47	(7)	46	12
Σύνολο συμπεριλαμβανόμενο στο έξοδο παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	<u>545</u>	<u>488</u>	<u>518</u>	<u>499</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 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Υπόλοιπο έναρξης	2.475	2.246	2.346	2.113
Σύνολο χρέωσης στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Σημ. 24)	544	495	518	499
Πληρωθείσες εισφορές (Σημ. 24)	(332)	(266)	(331)	(266)
Υπόλοιπο λήξης	2.687	2.475	2.533	2.346

Από το συνολικό ποσό χρέωσης στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος ποσό € 212 χιλ. (2008: € 229 χιλ) και € 187 χιλ. (2008: € 233 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 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Προεξοφλητικό επιτόκιο	6,00%	5,80%	6,00%	5,80%
Μελλοντικές αξιήσεις 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 7,0%	Μείωση 5,7%	
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 1,6%	Αύξηση 2,8%	
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	Μείωση 0,5 μονάδες	Μείωση 4,1%	Μείωση 3,9%	

19 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Υποχρεώσεις σε Προμηθευτές	14.475	14.691	12.343	13.772
Υποχρεώσεις προς θυγατρικές (Σημ. 33)	-	-	53.452	48.955
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 33)	96	86	95	86
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιποί φόροι	8.593	8.748	4.865	2.268
Προκαταβολές πελατών	4.643	1.016	4.368	777
Έξοδα πληρωτέα	7.740	2.635	24.605	36.288
Έσοδα επομένων χρήσεων	-	83	-	83
Λοιποί πιστωτές	607	191	589	181
Υποχρεώσεις σε Προμηθευτές και Λοιπούς Πιστωτές	36.154	27.450	100.317	102.409
Μείον μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις: Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	-	(53.452)	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	36.154	27.450	46.864	102.409

Οι υποχρεώσεις της εταιρείας και του Ομίλου από την εμπορική δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

Η εταιρία έχει εξασφαλίσει περίοδο χάριτος έως την 31.03.2011 για την εξόφληση των υποχρεώσεων της προς τις θυγατρικές εταιρίες «Εργοληπτική – Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.», «Δώμα Α.Ε.», «Alteco Α.Ε.», «Ελφίνκο Ακινήτων ΑΤΕΕ» και «International Palace Hotel Α.Ε.» συνολικού ποσού € 53.452 χιλ. και, συνεπώς, οι υποχρεώσεις αυτές εμφανίζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης. Αντιθέτως την 31.12.2008, οι υποχρεώσεις αυτές εμφανίζονταν στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

20 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων κατεχόμενες για εμπορία	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	466	1.791	466	1.791
Κυκλοφορούν ενεργητικό	233	589	233	589
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	46.385	49.167	46.385	49.167
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.617	10.328	10.617	10.328

Για την χρήση από 1 Ιανουρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2009, δεν υπήρξε κάποια σημαντική αναδιάρθρωση στις εν ισχύ συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (interest rate swaps).

Την 31 Δεκεμβρίου 2009, η εύλογη αξία των υποχρεώσεων από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων ήταν € 57.001 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2008: € 59.495 χιλ.). Αναγνωρίστηκε χρηματοοικονομικό έξοδο στα αποτελέσματα περιόδου ύψους € 4.780 χιλ. καθώς και χρηματοοικονομικό έσοδο στα αποτελέσματα περιόδου ύψους € 3.130 χιλ.

Την 31 Δεκεμβρίου 2009, η εύλογη αξία των απαιτήσεων από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων ήταν € 698 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2008: € 2.380 χιλ.). Αναγνωρίστηκε χρηματοοικονομικό έξοδο στα αποτελέσματα περιόδου ύψους € 1.093 χιλ.

Την 31 Δεκεμβρίου 2009, 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 31.12.2009. Η εύλογη αξία της σύμβασης ανέρχεται σε € 6.167 χιλ. την 31 Δεκεμβρίου 2009. 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 2010.

Το ονομαστικό κεφάλαιο των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου σε ισχύ την 31 Δεκεμβρίου 2009 ήταν € 744.382 χιλ. (2008: € 768.371 χιλ.) όσον αφορά στις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και € 100.000 χιλ. (2008: € 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 περιόδου (01.01.2008)	867	417
Νέα πρόβλεψη για δικαστικές υποθέσεις	190	100
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (31.12.2008)	1.057	517
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (31.12.2009)	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 31).

Κατά την διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009, δεν σχηματίστηκε νέα πρόβλεψη για δικαστική υπόθεση (2008: € 190 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρεία (2008: € 100 χιλ.).

22 Πωλήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Έσοδα ενοικίων	49.726	46.772	34.102	31.967
Πώληση ακινήτων	1.210	4.724	503	4.724
Κατασκευαστικά έργα	2.997	1.367	2.997	1.367
Λοιπά	-	-	1	6
	<u>53.934</u>	<u>52.863</u>	<u>37.603</u>	<u>38.064</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	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Μέχρι 1 χρόνο	50.814	47.844	34.959	33.508
Από 1 έως και 5 χρόνια	194.264	207.661	136.762	147.162
Περισσότερο από 5 χρόνια	432.940	542.900	279.704	360.968
	<u>678.018</u>	<u>798.406</u>	<u>451.425</u>	<u>541.638</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	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Πάτμου και Αγράφων	420	1.255	420	1.255
Λεωφ. Αθηνών 108-110 Ν. Ερυθραία - Μορτερό ΟΤ 270	83	2.701	83	2.701
Μαυρομιχάλη & Απόλλωνος	707			
	<u>1.210</u>	<u>4.724</u>	<u>503</u>	<u>4.724</u>

23 Έξοδα ανά κατηγορία

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία			Σύνολο
	Κόστος πωληθέντων	01/01/2009 - 31/12/2009 Έξοδα διάθεσης		
Παροχές προσωπικού (Σημ. 26)	2.863	68	3.843	6.773
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	2.504	-	-	2.504
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
Λοιποί φόροι	-	7	2.138	2.145
Λοιπά	830	12	561	1.403
Σύνολο	27.888	192	11.945	40.025

Ενοποιημένα Στοιχεία

	Κόστος πωληθέντων	01/01/2008 - 31/12/2008		Σύνολο
		Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 26)	3.342	58	4.328	7.729
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	11.396	-	-	11.396
Έξοδα μισθώσεων	21.205	-	12	21.217
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	251	-	214	465
Επισκευές και συντηρήσεις	51	-	127	179
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ.8)	-	-	49	49
Έξοδα προώθησης	121	252	143	516
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	163	13	866	1.042
Αμοιβές και έξοδα εργολάβων	1.393	-	-	1.393
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	4	-	383	386
Απομείωση απαιτήσεων	-	-	9.847	9.847
Έξοδα και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις	15	-	223	238
Λοιποί φόροι	-	-	7.865	7.865
Λοιπά	2.330	0	1.308	3.638
Σύνολο	40.271	324	25.363	65.958

Εταιρικά Στοιχεία

	Κόστος πωληθέντων	01/01/2009 - 31/12/2009		Σύνολο
		Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 26)	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

Εταιρικά Στοιχεία	01/01/2008 - 31/12/2008			Σύνολο
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 26)	3.187	58	4.106	7.352
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	13.411	-	-	13.411
Έξοδα μισθώσεων	16.602	-	48	16.650
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	186	-	113	299
Επισκευές και συντηρήσεις	51	-	121	172
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ.8)	-	-	49	49
Έξοδα προώθησης	-	252	126	378
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	5	7	744	756
Αμοιβές και έξοδα εργολάβων	1.348	-	-	1.348
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	4	-	382	386
Απομείωση απαιτήσεων	-	-	7.230	7.230
Έξοδα και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις	-	-	100	100
Λοιποί φόροι	-	-	883	883
Λοιπά	2.256	0	1.237	3.493
Σύνολο	37.050	317	15.139	52.506

24 Λοιπά Λειτουργικά έσοδα / (έξοδα)

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Πρόβλεψη προσωπικού (Σημ.18)	(212)	(229)	(187)	(233)
Φορολογικά πρόστιμα & προσαυξήσεις	(300)	(74)	(265)	(37)
Ασφαλιστικά ταμεία	(2)	-	(2)	-
Λοιπά	(3)	(6)	(3)	(5)
	<u>(517)</u>	<u>(309)</u>	<u>(457)</u>	<u>(275)</u>
Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Αποζημιώσεις ενοικίων	92	-	63	-
Κέρδη από εκποίηση παγίων (Σημ. 30)	-	15	-	-
Λοιπές αποζημιώσεις	6	6	6	6
Φορολογικά πρόστιμα & προσαυξήσεις	3.753	-	-	-
Ασφαλιστικά ταμεία	42	6	40	5
Λοιπά	6	5	4	3
	<u>3.899</u>	<u>32</u>	<u>112</u>	<u>14</u>

25 Χρηματοοικονομικά Έξοδα (καθαρά)
Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

Χρηματοοικονομικά έξοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Χρεωστικοί τόκοι και λοιπά έξοδα δανείων	12.662	16.034	11.760	14.175
Τόκοι προσυμφώνων και συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης	17.512	31.491	13.171	23.028
Έξοδα Εγγυητικών επιστολών	122	113	90	66
Χρηματοοικονομικό έξοδο βάσει ΔΛΠ 39 - Εγγυήσεις	82	120	70	111
Ζημίες παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	5.873	43.751	5.873	43.751
Λοιπά	1.403	631	902	180
	37.654	92.141	31.866	81.311
Χρηματοοικονομικά έσοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Πιστωτικοί τόκοι	67	1.196	61	633
Χρηματοοικονομικό έσοδο από χρηματοδοτική μίσθωση	941	5.327	872	3.737
Χρηματοοικονομικό έσοδο βάσει ΔΛΠ 32/39 - Εγγυήσεις	-	3	-	-
Κέρδη παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	12.771	10.523	12.771	10.523
	13.779	17.050	13.704	14.893
Χρηματοοικονομικά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(23.875)	(75.091)	(18.162)	(66.418)

26 Παροχές σε εργαζομένους

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Αμοιβές και παροχές σε εργαζομένους	10.972	14.842	10.649	14.540
Ασφαλιστικές εισφορές	3.640	5.072	3.559	4.998
Αποζημιώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ. 18)	544	495	518	499
Λοιπά	69	199	69	192
	<u>15.225</u>	<u>20.608</u>	<u>14.795</u>	<u>20.230</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	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Κόστος Πωληθέντων / Έξοδα διοίκησης / Έξοδα Διάθεσης	6.773	7.729	6.369	7.352
Λοιπά έξοδα (Σημ.24)	212	229	187	233
Παραγωγή σε εξέλιξη (καταχωρημένο σε αποθέματα ή σε επενδυτικά ακίνητα υπό κατασκευή)	8.239	12.650	8.239	12.644
	<u>15.225</u>	<u>20.608</u>	<u>14.795</u>	<u>20.230</u>

Ο αριθμός εργαζομένων του Ομίλου και της εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009 ήταν ως ακολούθως:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Αριθμός εργαζομένων	424	518	415	512

27 Φόρος εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Φορολογία Εισοδήματος	3.042	8.209	852	1.137
Αναβαλλόμενη φορολογία	(20.846)	(59.156)	(11.296)	(43.919)
	(17.805)	(50.947)	(10.443)	(42.781)

Τον Σεπτέμβριο του 2008, ανακοινώθηκαν νομοθετικές ρυθμίσεις αναφορικά με τους συντελεστές φορολογίας. Οι συντελεστές φορολόγησης των κερδών των επιχειρήσεων θα μειωθούν σταδιακά και διαμορφώνονται ως εξής:

2009	:	25%
2010	:	24%
2011	:	23%
2012	:	22%
2013	:	21%
2014 και αργότερα	:	20%

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	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο / (έσοδο) λόγω αλλαγής των φορολογικών συντελεστών	-	(23.576)	-	(20.361)
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο / (έσοδο) λόγω δημιουργίας νέων ή αντιστροφής προσωρινών διαφορών	(20.846)	(35.580)	(11.296)	(23.558)
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο / (έσοδο) χρήσης	(20.846)	(59.156)	(11.296)	(43.919)

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	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Κέρδη προ φόρων	(94.609)	(171.848)	(46.037)	(143.825)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη της μητρικής (2009: 25% - 2008: 25%)	(23.652)	(42.962)	(11.509)	(35.956)
Διαφορά φορολογικών συντελεστών σε προσωρινές διαφορές	6.490	8.227	3.748	5.422
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	(3.651)	(8.370)	(4.317)	-
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	1.939	5.215	1.404	2.615
Μείωση στο υπόλοιπο έναρξης της αναβαλλόμενης φορολογίας ως αποτέλεσμα της μείωσης των φορολογικών συντελεστών	-	(23.576)	-	(20.361)
Χρήση προηγούμενων μη αναγνωρισμένων ζημιών από φόρους	(622)	(760)	(622)	-
Διαφορά φορολογικών συντελεστών θυγατρικών	(187)	(121)	-	-
Λοιποί φόροι επί των ακινήτων	445	444	-	-
Διαφορές Φορολογ. Ελέγχου προηγ χρήσεων	1.424	6.590	852	1.137
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν υπολογίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	10	4.366	-	4.362
Φορολογία	(17.805)	(50.947)	(10.443)	(42.781)

28 Κέρδη ανά μετοχή

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	(76.836)	(120.775)	(35.594)	(101.044)
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών (χιλιάδες)	33.930	33.930	33.930	33.930
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	(2,26)	(3,56)	(1,05)	(2,98)

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.

29 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 2009 όπως και για τη χρήση 2008.

Το 2009 δεν πληρώθηκε μέρισμα, ενώ το 2008 είχαν πληρωθεί 3 χιλ. (ή € 0,0001 ανά μετοχή) αντίστοιχα.

30 Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Κέρδη προ φόρων	(94.609)	(171.848)	(46.037)	(143.825)
Αναμορφώσεις				
– αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων	7,8	438	272	348
– (κέρδη) / ζημία από πώληση ενσώματων παγίων		-	-	-
– καθαρά (κέρδη) / ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	88.024	50.325	64.334
– Πρόβλεψη απομείωσης αποθεμάτων	11	(252)	(291)	3.964
– Αύξηση πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	18	212	187	233
– Αύξηση πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων	12	4.500	3.500	7.230
– Αύξηση λοιπών προβλέψεων		-	-	100
– Έξοδα τόκων	25	31.780	25.993	37.559
– Έσοδα τόκων	25	(1.008)	(933)	(4.370)
– (Κέρδος) / ζημία παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	25	(6.898)	(6.898)	33.228
– Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές	9	-	(1.888)	308
– (Κέρδος) / ζημία από συμμετοχή σε θυγατρική	9	-	(15.379)	(1.937)
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
– απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		254	(5.109)	(25.848)
– αποθέματα		(5.463)	(5.447)	(2.344)
– προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		3.680	9.601	(22.375)
Χρηματικά διαθέσιμα από λειτουργική δραστηριότητα		20.661	7.894	(53.395)

Στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, τα έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων αποτελούνται από:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Λογιστική αξία	814	-	-	-
Κέρδη / (ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(107)	-	-	-
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων	707	-	-	-

Οι ζημίες από την πώληση των επενδυτικών ακινήτων περιλαμβάνονται στις καθαρές ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων.

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα έσοδα από πώληση παγίων περιουσιακών στοιχείων αποτελούνται από:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Αναπόσβεστη αξία	-	-	-	-
Κέρδη / (ζημίες) από πώληση ενσώματων παγίων	-	15	-	-
Έσοδα από πώληση ενσώματων παγίων	-	15	-	-

31 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 € 6.305 χιλ. (2008: € 6.679 χιλ.) και € 2.531 χιλ. (2008: € 2.931 χιλ.) σχετικά με εξασφάλιση υποχρεώσεων και καλής εκτέλεσης.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009 εκκρεμούσαν κατά του Ομίλου αγωγές υπέρ τρίτων συνολικού ποσού € 4.266 χιλ. (2008: € 4.266 χιλ.), για τις οποίες έχει σχηματιστεί σωρευτική πρόβλεψη συνολικού ποσού € 1.057 χιλ. (2008: € 1.057 χιλ.) για τον Όμιλο και € 517 χιλ. (2008: € 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 2009, 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 2009, εκκρεμούσαν αγωγές του Ομίλου κατά τρίτων συνολικού ποσού € 16.102 χιλ. (2008: € 16.232 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 2006, 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 2004. 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 € 4.180 χιλ.

Τον Μάρτιο του 2009, έγινε περαίωση της φορολογικής χρήσης 2000 για την θυγατρική εταιρεία «Δώμα Α.Ε.». Προέκυψε φόρος (περαίωσης) ύψους € 0,57 χιλ.

32 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 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
Μέχρι 1 χρόνο	18.095	19.073	14.809	15.657
Από 1 έως και 5 χρόνια	35.878	47.404	33.285	42.646
Περισσότερο από 5 χρόνια	10.268	19.993	9.231	18.129
	<u>64.241</u>	<u>86.471</u>	<u>57.324</u>	<u>76.432</u>

33 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Την 31 Δεκεμβρίου 2009, το 37,15% των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της μητρικής εταιρείας κατέχει ο Χαράλαμπος Βωβός. Το υπόλοιπο 62,85% 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	
	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Πωλήσεις αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	1	3
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	-	3
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>6</u>
<i>Πωλήσεις υπηρεσιών</i>				
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	3	3	-	-
Promise Cafe Ε.Π.Ε	103	79	-	-
The Greek Coffee Company Α.Ε.	146	200	-	-
	<u>252</u>	<u>282</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Αγορά αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Αγορά αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	9	19
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>19</u>
<i>Αγορά υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	122	120
Υπηρεσίες διοικητικών στελεχών	141	1.238	141	1.227
	<u>141</u>	<u>1.238</u>	<u>264</u>	<u>1.347</u>
Παροχές διοικητικών στελεχών				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές προσωπικού - αμοιβές Δ.Σ.	1.341	1.537	1.341	1.537

Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις /αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008
<i>Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	39.976	32.213
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	-	749
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	6	3	-	-
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.	11.317	10.874	5.329	4.886
Μάρβω Α.Ε.	5	5	5	5
Promise Cafe E.Π.Ε	12	7	-	-
The Greek Coffee Company A.Ε.	44	571	-	553
Διοικητικά στελέχη ⁽¹⁾	27.501	27.486	27.486	27.486
	<u>39.433</u>	<u>39.493</u>	<u>73.334</u>	<u>66.429</u>
<i>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</i>				
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	1.468	-
Δώμα Α.Ε.	-	-	8.905	8.891
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	3.852	3.841
Alteco Α.Ε.	-	-	13.739	10.066
ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	25.488	26.157
Διοικητικά στελέχη	95	86	95	86
	<u>96</u>	<u>86</u>	<u>53.548</u>	<u>49.040</u>

Σημείωση 1: Ποσό € 26.930 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.

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τις συνήθεις τιμές και όρους που ισχύουν και για μη συνδεδεμένα μέρη.

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

34 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Εξελίξεις σχετικά με το έργο στον Βοτανικό

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.

Ε. 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 2009 έως 31 Δεκεμβρίου 2009

Δημοσιευμένα βάσει του κ.ν. 2190/1920, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα ΔΠΧΑ

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοιχείουν σε μία γενική εντύπωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. και του ΟΜΙΛΟΥ. Συνιστάται επιστημονική συνάγηση, πριν προβεί σε οποιαδήποτε έδρα επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρείας, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

Αρχηγός Νομαρχία ή Πρωτοδικείο :
Σύνθεση ΔΕ :

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διεύθυνση Α.Ε. και Πιστεύω του Υπουργείου Ανάπτυξης
Χαράλαμπος Βωβός Πρόεδρος, Θάλα Χ. Βωβός Αντιπρόεδρος,
Αργύριος Χ. Βωβός Διευθύνων Σύμβουλος, Τριόδα Χ. Βωβός,
Nicolás Van Ommen, Κυριακή - Θάλα (Κορίνα) Σωλήρα Μέλη

Ημερομηνία έγκρισης των ενδιάμεσων
Οικονομικών Καταστάσεων (από τις οποίες
αντλήθηκαν τα συνοπτικά στοιχεία) :
Ορκισμός Ελεγκτής - Λογιστή :
Ελεγκτική Εταιρεία :
Τόπος έκδοσης επισκόπησης :
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας :

30 Μαρτίου 2010
Μέγιστο Ψάθης (Α.Μ. ΣΟΕΛ 38081)
PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε. (Α.Μ. ΣΟΕΛ 113)
Έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη - Θέμα έμφασης
www.babisvovos.gr

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια στοιχεία ενεργητικού	10.241	10.826	1.662	2.080
Επενδυτικά ακίνητα	1.128.340	1.212.018	778.759	824.096
Αυτίματα περιουσιακά στοιχεία	18.907	18.942	16.479	16.514
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	1.058	2.388	50.298	49.740
Αποθέματα	38.443	32.545	39.515	33.592
Αποθέματα από πελάτες	3.360	3.739	1.993	2.172
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.200	12.858	3.392	11.174
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	73.193	82.595	100.009	104.338
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	1.277.742	1.376.911	992.108	1.043.706

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Μετοχικό κεφάλαιο	10.179	10.179	10.179	10.179
Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων	332.110	388.946	202.171	237.765
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών μητρικής (α)	332.289	409.125	212.350	247.944
Διακρίματα Μετοχικής (β)	6.928	6.694	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)	339.217	415.819	212.350	247.944
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	552.995	530.315	383.082	359.490
Μακροπρόθεσμες αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	67.555	88.402	36.466	47.761
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	53.140	55.580	105.218	54.280
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	201.170	230.534	192.257	216.136
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	63.667	55.060	62.735	118.094
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	938.527	959.891	779.758	795.762
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)	1.277.742	1.376.911	992.108	1.043.706

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1-31/12/2009	1/1-31/12/2008	1/1-31/12/2009	1/1-31/12/2008
Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων (συμπεριλαμβανομένων δραστηριοτήτων)	(94.609)	(171.848)	(46.037)	(143.825)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	438	514	272	348
Προβλέψεις	4.460	12.829	3.396	11.527
Αποτελέσματα (Εσοδα, έξοδα, κέρδη, ζημιές)	80.118	110.073	25.227	91.563
Χρηματικοί τόκοι και συναφή έξοδα	31.780	48.389	25.993	37.559
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες				
Μείωση / αύξηση αποθεμάτων	(5.463)	(3.113)	(5.447)	(2.344)
Μείωση / αύξηση απαιτήσεων	254	(38.765)	(5.109)	(25.948)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	3.680	(26.398)	9.601	(22.375)
Μείον:				
Χρηματικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(29.523)	(48.683)	(24.360)	(37.577)
Καταβληθέντες φόροι	(5.223)	(4.456)	(2.184)	(3.492)
Σύνολο εισροών / (εκροών) Λειτουργικών δραστηριοτήτων (α)	(14.085)	(121.458)	(18.649)	(94.463)
Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορά επενδυτικών ακινήτων, ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων (αγορά & ανάπτυξη)	(5.056)	(64.532)	(4.991)	(61.715)
Εισπράξεις από την εκποίηση επενδυτικών ακινήτων & παγίων περιουσιακών στοιχείων	707	15	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες	1.009	6.523	933	4.370
Σύνολο εισροών / (εκροών) επενδυτικών δραστηριοτήτων (β)	(3.340)	(57.994)	(4.059)	(57.345)
Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες				
Εισπράξεις / πληρωμές παραγόμενων χρηματοοικονομικών προϊόντων	13.671	(15.731)	13.671	(15.731)
Επιδόσεις δανείων	(43.960)	(69.188)	(20.870)	(33.388)
Επιδόσεις υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (χρηλόγια)	(29.216)	(21.909)	(24.428)	(15.773)
Εισπράξεις από εκδόσεις / αναληθέντα δάνεια	68.272	218.938	46.554	154.243
Αύξηση / μείωση λοιπών βραχυπρόθεσμων χρηματοδοτήσεων	-	(12.503)	-	(2.793)
Πληρωμή μερισμάτων	-	(3)	-	(3)
Σύνολο εισροών / (εκροών) χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων (γ)	8.787	99.603	14.926	86.554
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(6.658)	(79.848)	(7.782)	(65.255)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	12.858	92.706	11.174	76.429
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	4.200	12.858	3.392	11.174

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1-31/12/2009	1/1-31/12/2008	1/1-31/12/2009	1/1-31/12/2008
Εσοδα μισθώσης επενδυτικών ακινήτων	35.015	31.588	23.154	20.914
Αποτελέσματα από την επιμερήση στην εύλογη				
α)α επενδυτικών ακινήτων	(88.024)	(83.386)	(50.325)	(64.334)
Μείον: Δόσεις εκμετάλλευσης	(2.934)	(4.562)	(2.146)	(3.370)
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	(55.943)	(56.360)	(29.317)	(46.790)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και στελεχικών αποτελεσμάτων	(70.734)	(96.757)	(45.142)	(79.036)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(94.609)	(171.848)	(46.037)	(143.825)
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	(78.804)	(120.901)	(35.594)	(101.044)
Ισοπλητές μητρικής	(76.836)	(120.775)	(35.594)	(101.044)
Διακρίματα μετοχικής	32	(126)	-	-
Συγκριτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	(76.804)	(120.901)	(35.594)	(101.044)
Ισοπλητές μητρικής	(76.836)	(120.775)	(35.594)	(101.044)
Διακρίματα μετοχικής	32	(126)	-	-
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σέβ)	(2,264€)	(3,559€)	(1,049€)	(2,978€)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και στελεχικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	(70.296)	(96.243)	(44.870)	(78.688)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης χρήσης (1/1/2009 και 1/1/2008 αντίστοιχα)				
416.019	636.920	247.944	348.908	
Συγκριτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (συμπεριλαμβανομένων δραστηριοτήτων)	(76.804)	(120.901)	(35.594)	(101.044)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης χρήσης (31/12/2009 και 31/12/2008 αντίστοιχα)	339.215	416.019	212.350	247.944

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες :

- Οι εταιρίες του Ομίλου με τις αντίστοιχες διευθύνσεις τους και ποσοστά συμμετοχής, που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, είναι :
Με την πλέον μέθοδο ενοποίησης ο Όμιλος συμμετέχει στο 99,90% της εταιρείας ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε. Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό.
ο Όμιλος συμμετέχει στο 98,98% της εταιρείας ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΔΩΔΑ Α.Ε. Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 64 Μαρούσι.
ο Όμιλος συμμετέχει στο 99,01% της εταιρείας Δ. ΑΛΤΕΚΟ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΩΝ - ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό.
ο Όμιλος συμμετέχει στο 51,00% της εταιρείας ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε. Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό.
ο Όμιλος συμμετέχει στο 51,00% της εταιρείας ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ "INTERNATIONAL PALACE HOTEL Α.Ε." Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό.
ο Όμιλος συμμετέχει στο 99,00% της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό.
 - Οι εταιρίες που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση έχουν ελεγχθεί φορολογικά ως εγγές ή μητρική "ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ-ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε." μέχρι και την χρήση 2006, η "ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ-ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε." μέχρι και την χρήση 2006, η "ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ-ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε." μέχρι και την χρήση 1998, η "ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ INTERNATIONAL PALACE HOTEL Α.Ε." μέχρι και την χρήση 2006, η "ΑΛΤΕΚΟ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΩΝ-ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" μέχρι και την χρήση 2004 και η "ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ" μέχρι και την χρήση 2004.
 - Επί των επενδυτικών ακινήτων, των ασώματων περιουσιακών στοιχείων και των αποθεμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν εγγραφεί προσημασμένες υποθήκες συνολικού ύψους € 381.285 χιλ. για τον Όμιλο και € 297.299 χιλ. για την Εταιρεία για εξασφαλίση τραπεζικών υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων sale & leaseback) την 31/12/2009.
 - Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009 ακραρυόμενα κατά του Ομίλου και της Εταιρείας αγαθά υπέρ τριτοῦ, για τις οποίες έχει σχηματιστεί σωρευτική 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 συμβουλών, η πρόβλεψη κρίνεται επαρκής και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.
 - Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009, ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν σχηματίσει σωρευτική πρόβλεψη συνολικού ποσού €7.805 χιλ. (31/12/2008: €5.865 χιλ.) και € 2.321 χιλ. (31/12/2008: € 1.469 χιλ.) αντίστοιχα για επιβαρύνσεις που ενδέχεται να προκύψουν από ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις.
 - Το αποσπασμένο προσωπικό του Ομίλου την 31/12/2009 ανέρχεται σε 424 άτομα και της μητρικής σε 415.
 - Το θέμα έμφασης της έκθεσης ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή αναφέρεται σε ορισμένες αβεβαιότητες σχετικά με το κατασκευαστικό έργο στο Βοτανικό (βλ. Σημείωση 8 επί των Οικονομικών Καταστάσεων), καθώς και της πιθανής επίπτωσης τους στην οικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου, οι οποίες δεν μπορούν να προσδιοριστούν στο παρόν στάδιο.
 - Συνολικά έσοδα με συνδεδεμένα μέρη την 31/12/2009
- | | ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ | | ΕΤΑΙΡΙΑ | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 1/1-31/12/2009 | 1/1-31/12/2008 | 1/1-31/12/2009 | 1/1-31/12/2008 |
| Εσοδα μισθώσης επενδυτικών ακινήτων | 35.015 | 31.588 | 23.154 | 20.914 |
| Λοιπά έσοδα από μισθώσεις ακινήτων | 14.711 | 15.184 | 10.948 | 11.053 |
| Πώληση ακινήτων | 1.210 | 4.724 | 503 | 4.724 |
| Κατασκευαστικά έργα | 2.997 | 2.997 | 2.997 | 1.367 |
| Λοιπά | - | - | 1 | 6 |
| | 53.934 | 52.863 | 37.603 | 38.064 |

ΣΤ. 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 2009, 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
05/01/2009	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	215
08/01/2009	Διάψευση δημοσιεύματος	416
09/01/2009	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	526
14/01/2009	Σχολιασμός δημοσιευμάτων	967
14/01/2009	Απάντηση σε έγγραφο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	1019
16/01/2009	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	1242
20/01/2009	Σχολιασμός απόφασης αναστολής εργασιών στο Βοτανικό	1554
26/01/2009	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	2144
27/01/2009	Έργο Βοτανικού	2333
28/01/2009	Αίτηση ανάκλησης απόφασης αναστολής εργασιών στο Βοτανικό	2502
02/02/2009	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	3090
03/03/2009	Οικονομικό ημερολόγιο 2009 (Πρόγραμμα Σκοπούμενων Εταιρικών Πράξεων)	5837
03/03/2009	Σχολιασμός δημοσιευμάτων	6000
04/03/2009	Σχολιασμός δημοσιευμάτων	6082
05/03/2009	Ενημέρωση για τις εξελίξεις των έργων της εταιρίας	6240
06/03/2009	Συζήτηση της αίτησης ακυρώσεως του έργου στο Βοτανικό	-
10/03/2009	Καθαρή θέση και μείωση βραχυπρόθεσμου δανεισμού	6701
12/03/2009	Σχολιασμός δημοσιευμάτων	7074
19/03/2009	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	7827
19/03/2009	Ενημέρωση για τις εξελίξεις στο έργο του Βοτανικού	7943
27/03/2009	Δημοσίευση οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2008	8973

Ημερομηνία	Θέμα	Αριθμός Πρωτοκόλλου
31/03/2009	Οικονομικές Καταστάσεις 2008	9878
03/04/2009	Ετήσια ενημέρωση αναλυτών για το οικονομικό έτος 2008	10905
21/04/2009	Έργο Βοτανικού	12068
18/05/2009	Ενημέρωση για τις εξελίξεις στο έργο του Βοτανικού	14544
19/05/2009	Ενημέρωση για το έργο της Διπλής Ανάπλασης	14720
29/05/2009	Οικονομικές Καταστάσεις 1ου τριμήνου 2009	16552
05/06/2009	Κοινοποίηση πρόσκλησης σε Τακτική Γενική Συνέλευση	18017
17/06/2009	Απάντηση σε έγγραφο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	19027
01/07/2009	Αποφάσεις Τακτικής Γενικής Συνέλευσης	20686 / 20687
31/08/2009	Οικονομικές Καταστάσεις 1ου εξαμήνου 2009	27018
02/09/2009	Αναβολή τηλεφωνικής συνδιάσκεψης	27465
21/09/2009	Διπλή ανάπλαση: διευκρινήσεις	29065
08/10/2009	Ολοκλήρωση της Διπλής Ανάπλασης Λ. Αλεξάνδρας και Βοτανικού	30744
12/10/2009	Ενέργειες για την άμεση συνέχιση των έργων του Βοτανικού	30999
13/10/2009	Απάντηση σε έγγραφο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	31154
30/10/2009	Προσφυγή στο Συμβούλιο της Επικρατείας	32740
06/11/2009	Απάντηση σε δημοσίευμα	33399
09/11/2009	Διπλή Ανάπλαση Βοτανικού - Λ. Αλεξάνδρας. Τα λανθασμένα επιχειρήματα της "Επιτροπής πολιτών για τη διάσωση του Ελαιώνα"	33518
18/11/2009	Διπλή Ανάπλαση Βοτανικού - Λ. Αλεξάνδρας	34504
23/11/2009	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	34988
30/11/2009	Οικονομικές Καταστάσεις εννεαμήνου 2009	36567
07/12/2009	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	37520
10/12/2009	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν. 3556/2007	37988
15/12/2009	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	38383