



Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση
για τη χρήση 1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου 2008

(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 εταιρείας «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» επί των ενοποιημένων και εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2008	5
Γ. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	16
Δ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις	18
Ισολογισμός	18
Κατάσταση αποτελεσμάτων	19
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	20
Κατάσταση ταμειακών ροών	21
Σημειώσεις επί των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου	22
1 Γενικές πληροφορίες	22
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	22
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.....	22
2.2 Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων	23
2.3 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.....	30
2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	30
2.5 Συναλλαγματικές μετατροπές	31
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα	31
2.7 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	32
2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	33
2.9 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	34
2.10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	34
2.11 Αποθέματα.....	35
2.12 Εμπορικές απαιτήσεις.....	36
2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών.....	36
2.14 Μετοχικό κεφάλαιο	36
2.15 Δανεισμός.....	36
2.16 Υποχρεώσεις προς προμηθευτές.....	37
2.17 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.....	37
2.18 Φορολογία	37
2.19 Παροχές στο προσωπικό.....	38
2.20 Προβλέψεις.....	39
2.21 Αναγνώριση εσόδων.....	39
2.22 Μισθώσεις	40
2.23 Διανομή μερισμάτων	40
2.24 Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις	40
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	41
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	41
3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	44

3.3	Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών	45
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....	45
4.1	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	45
4.2	Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	47
5	Οικονομικά στοιχεία ανά κλάδο δραστηριότητας.....	47
5.1	Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης – Επιχειρηματικοί Τομείς	47
5.2	Δευτερεύων τύπος πληροφόρησης – Γεωγραφικοί Τομείς.....	51
6	Επενδυτικά ακίνητα	52
7	Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	55
8	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	58
9	Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις.....	60
10	Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ανά κατηγορία	61
11	Αποθέματα	64
12	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	65
13	Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	67
14	Μετοχικό Κεφάλαιο	67
15	Αποθεματικά.....	68
16	Δανεισμός.....	69
17	Αναβαλλόμενη φορολογία.....	71
18	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	74
19	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	76
20	Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	76
21	Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα	78
22	Πωλήσεις.....	79
23	Έξοδα ανά κατηγορία	80
24	Λοιπά Λειτουργικά έσοδα / (έξοδα)	82
25	Χρηματοοικονομικά Έξοδα (καθαρά).....	83
26	Παροχές σε εργαζομένους.....	84
27	Φόρος εισοδήματος	85
28	Κέρδη ανά μετοχή	86
29	Μερίσματα ανά μετοχή.....	87
30	Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	87
31	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	88
32	Ανειλημμένες υποχρεώσεις.....	89
33	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	89
34	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού.....	91
Ε.	Στοιχεία και πληροφορίες (ενοποιημένα και εταιρικά)	93
ΣΤ.	Πληροφοριακό έγγραφο (άρθρο 10, Ν.3401/2005).....	94

Α. 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 2008, 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 2009

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

Β. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» επί των ενοποιημένων και εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2008

Κύριοι μέτοχοι,

Θέτουμε υπόψη σας την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» για τις ετήσιες και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2008 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, τον Ετήσιο και Ενοποιημένο Ισολογισμό της εταιρίας μαζί με τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων Χρήσεως, Μεταβολών Καθαρής Θέσεως, 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 1/1/2008 - 31/12/2008 και απεικονίζει την πραγματική χρηματοοικονομική διάρθρωση της εταιρίας και του Ομίλου κατά την 31/12/2008.

Το 2008 αποδείχτηκε μια ακόμη σημαντική αλλά ταυτόχρονα δύσκολη χρονιά για τον Όμιλο «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε.». Σημειώσαμε σημαντική πρόοδο στα έργα υπό κατασκευή ενισχύοντας παράλληλα το κατασκευαστικό και μισθωτικό χαρτοφυλάκιο εργασιών μας.

Η καθαρή αξία του ενεργητικού (NAV/share) προ αναβαλλόμενης φορολογίας ανά μετοχή μειώθηκε κατά 26,6% σε € 14,66 για τον Όμιλο σε σύγκριση με το 2007. Η Καθαρή Αξία του Ενεργητικού ανά μετοχή μετά από αναβαλλόμενη φορολογία ανήλθε σε € 12,06 σημειώνοντας μείωση 22,8% συγκριτικά με το 2007. Ο Όμιλος εμφάνισε ζημίες μετά από φόρους € 120,9 εκατ. σε σχέση με € 7,8 εκατ. το 2007. Τα αποτελέσματα αυτά οφείλονται κυρίως στις μειωμένες έναντι του 2007 υπεραξίες από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα προέκυψαν συνολικές αναπροσαρμογές (μειώσεις) επενδυτικών ακινήτων € 83,4 εκατ. (κυρίως από την απομείωση της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Αγ. Άννης & Πολυκάρπου στον Βοτανικό καθώς και την αναπροσαρμογή του χαρτοφυλακίου ακινήτων με βάση τις τρέχουσες συνθήκες αγοράς) έναντι € 5 εκατ. το 2007 λόγω της αναπροσαρμογής του ακινήτου στο Βοτανικό.

1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Στοιχεία ενοποιημένων αποτελεσμάτων χρήσεων 2007 - 2008

<i>ποσά σε χιλ. €</i>	1/1-31/12/2008	1/1-31/12/2007
Κύκλος εργασιών	52.863	101.293
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	12.592	27.387
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	(96.243)	23.501
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών, αποτελεσμάτων	(96.757)	22.950
Μείον φόροι	50.947	3.887
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους	(120.901)	(7.758)
<i>Κατανέμονται σε :</i>		
Μετόχους Εταιρίας	(120.775)	(7.472)
Δικαιώματα Μειοψηφίας	(126)	(286)

Κύκλος Εργασιών

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών στις 31.12.2008 διαμορφώθηκε σε 52,9 εκατ. ευρώ από 101,3 εκατ. ευρώ περίπου την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μία μείωση της τάξεως του 47,8%. Η ανάλυση του ενοποιημένου κύκλου εργασιών διαμορφώνεται ως εξής:

ποσά σε χιλ. €	1/1 - 31/12/2008	1/1 - 31/12/2007	% μεταβολή
Έσοδα ενοικίων	46.772	44.060	6,16%
Πώληση ακινήτων	4.724	55.874	(91,55%)
Κατασκευαστικά έργα	1.367	1.310	4,39%
Λοιπά	-	50	(100,00%)
Σύνολο	52.863	101.293	(47,81%)

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι υπήρξε σημαντική αύξηση των εσόδων από ενοίκια (6,16%). Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως σε νέες μισθωτικές συμφωνίες που πραγματοποιήθηκαν κατά την διάρκεια του 2008 και συνεισέφεραν στα έσοδα, καθώς και 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 91,55% καταγράφηκε στις πωλήσεις ακινήτων. Η μείωση αυτή προήλθε, κυρίως από το γεγονός ότι εντός της χρήσης 2008 σημειώθηκαν κυρίως πωλήσεις οικιστικών ακινήτων ύψους 4 εκατ. ευρώ σε σχέση με την χρήση 2007 όπου το δεδουλευμένο έσοδο από την πώληση των κτιρίων Β και Γ επί της Λεωφ. Αθηνών 108-110, ανήλθε σε 53,5 εκατ. ευρώ. Τα έσοδα από πώληση ακινήτων της χρήσης περιλαμβάνουν έσοδα από πώληση τεσσάρων διαμερισμάτων επί των οδών Πάτμου και Αγράφων στο Μαρούσι καθώς και από πώληση έξι υπό κατασκευή κατοικιών στο Ο.Τ. 270 στη Ν. Ερυθραία.

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 31.12.2008 διαμορφώθηκαν σε 96,24 εκατ. ευρώ έναντι κερδών προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων 23,5 εκατ. ευρώ περίπου την προηγούμενη χρήση.

Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στις ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών παγίων σε εύλογες αξίες ύψους 83,4 εκατ. ευρώ (31.12.2007: 5,4 εκατ. ευρώ κέρδη). Κατά τη διάρκεια της προηγούμενης χρήσης, δεν υπήρξαν σημαντικές αποκλίσεις στις αγοραίες αξίες ενώ αποτιμήθηκε η υπεραξία της γης στο Βοτανικό που οδήγησαν σε οριακά κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων. Αντιθέτως στην τρέχουσα χρήση 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.

Ζημίες προ φόρων

Την 31.12.2008, ο Όμιλος παρουσίασε ζημίες προ φόρων που ανέρχονται σε 171,8 εκατ. ευρώ έναντι 11,6 εκατ. ευρώ την προηγούμενη χρήση. Η σημαντική απόκλιση μεταξύ των δύο χρήσεων οφείλεται, όπως προαναφέρθηκε, κυρίως στις ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, καθώς και στα αυξημένα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα. Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €75 εκατ. σε σύγκριση με €35 εκατ. στη χρήση 2007. Ο κύριος παράγοντας αυτής της αύξησης είναι η καθαρή ζημία από την αποτίμηση σε εύλογη αξία των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων η οποία ανήλθε σε €32,4 εκατ. Η αρνητική μεταβολή της εύλογης αξίας των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου οφείλεται κυρίως στη μεταβλητότητα των επιτοκίων και στο περιβάλλον χρηματοοικονομικής αβεβαιότητας που διαμορφώθηκε τους τελευταίους μήνες του έτους.

Ζημίες μετά από φόρους

Οι ζημίες μετά από φόρους του Ομίλου για την χρήση 2008 ανήλθαν σε €120,9 εκατ. σε σύγκριση με ζημίες μετά από φόρους ύψους €7,8 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση 2007. Το Σεπτέμβριο του 2008 ανακοινώθηκαν νομοθετικές ρυθμίσεις αναφορικά με τους συντελεστές φορολόγησης των εταιρικών κερδών οι οποίοι μειώνονται σταδιακά κατά 1% ετησίως, από 25% για το 2008 και το 2009, σε 20% για το 2014 και μετά.

Ως συνέπεια των παραπάνω, οι υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία του Ομίλου μειώθηκαν κατά €23,6 εκατ.

Ενοποιημένοι Ισολογισμοί Χρήσεων 2007 – 2008

ποσά σε χιλ. €	2008	2007
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Επενδυτικά ακίνητα και πάγια στοιχεία ενεργητικού	1.222.844	1.242.347
Ασώματα περιουσιακά στοιχεία	18.942	18.934
Αποθέματα	32.545	31.868
Πελάτες & λοιπές απαιτήσεις	85.746	37.212
Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	12.858	92.706
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	2.380	-
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	596	576
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	1.375.911	1.423.644
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμος Δανεισμός	530.315	535.096
Μακροπρόθεσμες αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	88.402	147.558
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	49.167	17.145
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.413	5.904
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	230.534	97.254
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	10.328	3.129
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	44.732	80.637
Σύνολο υποχρεώσεων	959.891	886.723
Μετοχικό κεφάλαιο	10.179	10.179
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσης μετόχων εταιρίας	398.946	519.721
Σύνολο καθαρής θέσης μετόχων Εταιρίας	409.125	529.900
Δικαιώματα Μειοψηφίας	6.894	7.020
Σύνολο Καθαρής Θέσης	416.019	536.920
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	1.375.911	1.423.644

Επενδυτικά ακίνητα και πάγια στοιχεία ενεργητικού

Τα επενδυτικά ακίνητα και πάγια στοιχεία ενεργητικού του Ομίλου παρουσίασαν μείωση κατά 1,6% σε σύγκριση με τη χρήση 2007 και διαμορφώθηκαν στα 1.222,8 εκατ. ευρώ από 1.242,3 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 τους ισολογισμούς, από 456,5 εκατ. ευρώ το 2003 σε 1.222,8 εκατ. ευρώ στη χρήση 2008, (αύξηση περίπου 167,9%) αντανakλώντας 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 2008 (32,5 εκατ. ευρώ) σε σύγκριση με το 2007 (31,9 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 καθώς και ιδιοκτησιών στη Νέα Ερυθραία.

Δανεισμός

Κατά τη χρήση του 2008, η νέα χρηματοδότηση του Ομίλου ύψους 218,9 εκατ. ευρώ αφορά, σε ποσοστό 70%, νέα χρηματοδότηση της μητρικής. Μέρος αυτής της χρηματοδότησης ύψους 113,7 εκατ. ευρώ αφορά νέο τραπεζικό δανεισμό για τα έργα υπό κατασκευή της εταιρίας - κυρίως την κατασκευή του εμπορικού κέντρου στο Βοτανικό, και την κατασκευή των τουριστικών έργων στο Σούνιο και στον Πόρο - καθώς και κεφάλαιο κίνησης. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2008, έγινε επίσης επαναδιαπραγμάτευση της σύμβασης πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης στο Δέλτα Φαλήρου με γνώμονα την αύξηση των εσόδων που υπήρξε τα τελευταία χρόνια στις μισθωτικές συμβάσεις του εν λόγω ακινήτου βάσει της αναπροσαρμογής τους κατά τον Ελληνικό Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον 100 μονάδων βάσης. Η επαναδιαπραγμάτευση αυτή είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του τιμήματος πώλησης κατά 17 εκατ. ευρώ που καταγράφεται ως νέα δανειακή υποχρέωση. Επίσης υπεγράφησαν εντός του έτους δύο νέες συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης συνολικού ποσού 88,3 εκατ. ευρώ που αφορούν στο ακίνητο του Ομίλου επί της Λεωφ. Συγγρού 340 καθώς και ιδιοκτησίες του ακινήτου επί της Λεωφ. Αλεξάνδρας και Κηφισίας.

Διάρθρωση Δανειακών Υποχρεώσεων Ομίλου

ποσά σε χιλ. €	2008	2007
Τραπεζικός Δανεισμός	263.016	217.846
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	497.833	414.504
Σύνολο Δανεισμού (α)	760.849	632.350
Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα (β)	12.858	92.706
Καθαρός Δανεισμός (α) - (β)	747.991	539.644

Πιο συγκεκριμένα, το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου κατά την 31.12.2007 αναλύεται ως εξής:

ποσά σε χιλ. €	2008
Τραπεζικός δανεισμός	263.016
Υποχρεώσεις από συμβάσεις sale & lease-back	456.144
Προσύμφωνα συμβόλαια sale & lease-back	8.000
Χρηματοδοτικές μισθώσεις από συμβάσεις παραχώρησης εκμετάλλευσης (BOT)	33.589
Χρηματοδοτικές μισθώσεις μηχανολογικού εξοπλισμού	100
Σύνολο Δανεισμού	760.849

Οι καθαρές δανειακές υποχρεώσεις αποτελούν το 56,5% της μικτής αξίας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων (1.323,5 εκατ. ευρώ), όπως αυτό προσδιορίστηκε από την έκθεση του ανεξάρτητου, αναγνωρισμένου εκτιμητή της Colliers International. Η διάρθρωση αυτή των δανειακών υποχρεώσεων σε σχέση με την αξία της ακίνητης περιουσίας καταδεικνύουν την σημαντική πιστοληπτική δυνατότητα του Ομίλου για τη συνέχιση και επέκταση των δραστηριοτήτων του.

Καθαρή Θέση (NAV)

Η Καθαρή Θέση του Ομίλου μετά από δικαιώματα μειοψηφίας διαμορφώθηκε σε 409,1 εκατ. ευρώ μειωμένη κατά 22,8% συγκριτικά με την προηγούμενη χρήση (529,9 εκατ. ευρώ). Ο βασικός παράγοντας της μείωσης της καθαρής θέσης εντός του 2008 είναι το γεγονός ότι ενώ ολοκληρώθηκε το κτιριακό συγκρότημα επί της Λεωφ.

Συγγρού 340 από το οποίο προέκυψε υπεραξία ύψους € 76,3 εκατ. ταυτόχρονα αναθεωρήθηκαν οι εύλογες αξίες για τα υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα και συνεπώς προέκυψαν ζημίες που οδήγησαν σε καθαρή ζημία από αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων ύψους € 83,4 εκατ. Η συνεχής αύξηση της καθαρής θέσης του Ομίλου παραμένει ως κύριο μέλημα της στρατηγικής της διοίκησης.

Στοιχεία ανά μετοχή χρήσεων 2007 – 2008

ποσά σε €	1/1/2008- 31/12/2008	1/1/2007- 31/12/2007
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων ⁽¹⁾	(2,84)	0,69
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων ⁽¹⁾	(5,06)	(0,34)
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους ⁽¹⁾	(3,58)	(0,23)
Καθαρή Θέση ανά μετοχή προ αναβαλλόμενης φορολογίας	14,66	19,97
Καθαρή Θέση ανά μετοχή	12,06	15,62

Σημείωση: Τα ποσά εμφανίζονται πριν την αφαίρεση δικαιωμάτων μειοψηφίας.

Η Καθαρή Θέση ανά μετοχή του Ομίλου προ αναβαλλόμενης φορολογίας ανήλθε σε €14,66 σημειώνοντας πτώση της τάξης του 26,6% συγκριτικά με το 2007 (€19,97), ενώ η Καθαρή Θέση ανά μετοχή του Ομίλου μετά από αναβαλλόμενη φορολογία ανήλθε σε €12,06 σημειώνοντας αντίστοιχα πτώση 22,8% συγκριτικά με το 2007 (€15,62).

Χρηματοοικονομικοί δείκτες 2008

Ακολουθεί παράθεση ορισμένων βασικών χρηματοοικονομικών δεικτών για την κλειόμενη χρήση 2008 καθώς και την προηγούμενη

Δείκτες	Περιγραφή			2008	2007
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων	Κέρδη μετά από φόρους	/	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	-29,1%	-1,4%
Δείκτης κάλυψης χρηματοοικονομικών εξόδων	Κέρδη προ φόρων και τόκων	/	Χρηματοοικονομικά έξοδα	-1,3	0,7
Δείκτης δανειακής επιβάρυνσης	Σύνολο υποχρεώσεων	/	Σύνολο Ενεργητικού	69,8%	62,3%
Δείκτης μόχλευσης	Καθαρές δανειακές υποχρεώσεις	/	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων + Καθαρές δανειακές υποχρεώσεις	64,3%	50,1%

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 του 2007 και 2008 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 2009 θα έχει αρνητική επίπτωση στην κερδοφορία και στην Καθαρή Αξία του Ενεργητικού (Net Asset Value) του

Ομίλου. Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2008, οι αξίες των ακινήτων ήταν αυξημένες / μειωμένες κατά 5%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της εταιρείας θα ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά € 37.800 χιλ. (2007: € 39.470 χιλ.) αντίστοιχα. Ομοίως για τον Όμιλο €57.152 χιλ. (2007: € 59.635 χιλ.) αντίστοιχα. Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της εταιρείας και του Ομίλου.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Οι αυξημένες ανάγκες χρηματοδότησης του κατασκευαστικού έργου του Ομίλου, καλύπτονται έως σήμερα εξ' ολοκλήρου από συμβάσεις που έχει υπογράψει ο Όμιλος με συνεργαζόμενες Τράπεζες. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008, ο Όμιλος και η εταιρεία εμφανίζουν αρνητικό κεφάλαιο κίνησης κατά € 153.857 χιλ. και € 182.953 χιλ. αντίστοιχα. Το γεγονός αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στον αυξημένο βραχυπρόθεσμο δανεισμό της εταιρείας συνολικού ύψους € 216.136 χιλ. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνεται δάνειο ύψους € 125 εκατ. συνδεδεμένο με το έργο της εταιρείας 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 επίκειτο να καθορισθεί μέσω της υπογραφής νέας δανειακής συμβάσεως αναχρηματοδότησης του υφισταμένου δανείου και εκταμειύσεως συμπληρωματικού ποσού για την ολοκλήρωση της κατασκευής. Η διοίκηση της εταιρείας έχει ήδη αρχίσει διαπραγματεύσεις με τις εμπλεκόμενες τράπεζες σχετικά με την επιμήκυνση του χρόνου αποπληρωμής του συνόλου του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της. Συγκεκριμένα, οι τράπεζες των οποίων τα υπόλοιπα των δανείων ανέρχονται σε € 125.000 χιλ. ή 58% επί του συνολικού βραχυπρόθεσμου δανεισμού (συμπεριλαμβάνεται το ανωτέρω δάνειο για το project του Βοτανικού) παρέχουν στην εταιρεία το δικαίωμα να παρατείνει την εξόφληση των δανείων μέχρι την 31/3/2010. 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 δανεισμό (δάνεια και χρηματοδοτικές μισθώσεις) και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα. 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 2009 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, την 31.12.2008, ο Όμιλος εισπράττει EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου περιθωρίου 2,26% για περίπου το 1/3 των συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και πληρώνει EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου σταθμισμένου περιθωρίου (31/12/2008: 1,75%).

Όμως η μεταβλητότητα των καμπυλών επιτοκίων και το περιβάλλον αβεβαιότητας που διαμορφώθηκε τους τελευταίους μήνες στις αγορές χρήματος, αλλάζουν τις προσδοκίες βραχυπρόθεσμα και έχουν άμεση επίπτωση στην εύλογη αξία των παραγώγων χρηματοοικονομικών προϊόντων που κατέχει η εταιρεία.

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2008 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά € 5.739 χιλ. (2007: € 1.651 χιλ.) κυρίως λόγω του αυξημένου / μειωμένου χρηματοοικονομικού κόστους των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο. Αντίστοιχα για τον Όμιλο € 7.588 χιλ. (2007: € 2.402 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της εταιρείας και του Ομίλου.

3. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ – ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ

Το 2008 αποτέλεσε ένα έντονα πτωτικό έτος για τις αξίες και τις 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 δεν ήταν δυνατό να μην πλήξει την αγορά ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο.

Κατά συνέπεια, η Εταιρία προσάρμοσε την στρατηγική της στα νέα δεδομένα της αρνητικής επενδυτικής ψυχολογίας, των χαμηλότερων αποτιμήσεων και του περιορισμού της τραπεζικής μόχλευσης. Στο αρνητικό αυτό περιβάλλον ήρθε στο τέλος του έτους να προστεθεί και η αναστολή των εργασιών στο project του Βοτανικού η οποία επιδείνωσε προσωρινά τόσο την αξία των επενδυτικών ακινήτων όσο και την πιστοληπτική ικανότητα του Ομίλου.

Πλέον η γενική στρατηγική του Ομίλου είναι 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 κεφαλαιακή αναδιάρθρωση της Εταιρίας και ειδικότερα του βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού της συνολικού ύψους 216 εκ. ευρώ. Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει αρχίσει διαπραγματεύσεις με τις πιστώτριες τράπεζες ώστε να επιτευχθεί επιμήκυνση του χρόνου αποπληρωμής των εν λόγω δανείων για τουλάχιστον δύο έτη.
2. Η ανεύρεση νέων project κατασκευής γραφείων 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 της Εταιρίας και θα διατηρήσει την ηγετική του θέση στην εγχώρια αγορά κατά το χρονικό διάστημα αναμονής της δικαστικής απόφασης για συνέχιση ή μη του project του Βοτανικού με το παρόν επιχειρηματικό πλάνο.
3. Να μην προβεί η Εταιρία σε ρευστοποίηση επενδυτικών ακινήτων με πιθανή εξαίρεση το project του Πόρου καθώς οι τωρινές συνθήκες της αγοράς κρίνονται ιδιαίτερος αρνητικές.
4. Να συνεχίσει το δικαστικό της αγώνα με την αρωγή των νομικών της συμβούλων μέχρι να δικαιωθεί ώστε να ολοκληρώσει την κατασκευή του εμπορικού κέντρου στο Βοτανικό αξιοποιώντας το κατά τον αποδοτικότερο τρόπο.

Η αναπόφευκτη αναπροσαρμογή της καθαρής θέσης του Ομίλου στα τωρινά δεδομένα προκάλεσε τη σημαντική πτώση της κατά περίπου 23%. Στόχος της Διοίκησης είναι η μη περαιτέρω μείωση της καθαρής θέσης και αν το επιτρέψουν οι συνθήκες της αγοράς η σταδιακή της αύξηση από το επόμενο έτος.

4. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΔΛΠ 24)

Την 31 Δεκεμβρίου 2008, το 37,42% των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της μητρικής εταιρείας κατέχει ο Χαράλαμπος Βωβός. Το υπόλοιπο 62,58% 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	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Πωλήσεις αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	3	15
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	3	-
Διοικητικά Στελέχη	-	558	-	558
	<u>-</u>	<u>558</u>	<u>6</u>	<u>573</u>
<i>Πωλήσεις υπηρεσιών</i>				
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε. Ξ.Ε.	3	3	-	-
Promise Cafe Ε.Π.Ε	79	26	-	-
The Greek Coffee Company Α.Ε.	200	134	-	-
	<u>282</u>	<u>163</u>	<u>-</u>	<u>0</u>
Αγορά αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Αγορά αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	19	124
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19</u>	<u>124</u>
<i>Αγορά υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	120	121
Υπηρεσίες διοικητικών στελεχών	1.238	1.410	1.227	1.115
	<u>1.238</u>	<u>1.410</u>	<u>1.347</u>	<u>1.236</u>
Παροχές διοικητικών στελεχών				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές προσωπικού - αμοιβές Δ.Σ.	1.537	1.350	1.537	1.350

Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις /αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	32.213	42.016
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	749	956
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	3	1	-	1
Positive Ε.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.	10.874	11.024	4.886	5.036
Μάρβω Α.Ε.	5	5	5	5
Promise Cafe Ε.Π.Ε	7	7	-	-
The Greek Coffee Company Α.Ε.	571	128	553	128
Διοικητικά στελέχη ⁽¹⁾	27.486	598	27.486	598
	<u>39.493</u>	<u>12.309</u>	<u>66.429</u>	<u>49.277</u>
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Δώμα Α.Ε.	-	-	8.891	8.626
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	3.841	3.850
Alteco Α.Ε.	-	-	10.066	10.270
ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	26.157	16.398
The Greek Coffee Company Α.Ε.	-	1	-	-
Διοικητικά στελέχη	86	12.580	86	2.870
	<u>86</u>	<u>12.582</u>	<u>49.040</u>	<u>42.014</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 δεσπίζουσα 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 31.12.2008

1. Εξελίξεις σχετικά με το έργο στον Βοτανικό

Τον Ιανουάριο του 2009, η τριμελής Επιτροπή Αναστολών του Συμβουλίου της Επικρατείας εξέδωσε την απόφαση αναστολής εργασιών κατασκευής του Εμπορικού Κέντρου στο Βοτανικό στο Ο.Τ. 45α του Δήμου Αθηναίων, επί των οδών Αγίου Πολυκάρπου και Αγίας Αννης. Η εταιρεία κατέθεσε αίτηση ανάκλησης της ανωτέρω απόφασης βασισμένη σε νεότερα στοιχεία που προέκυψαν μετά την έκδοσή της ως άνω αποφάσεως. Την 18 Μαρτίου 2009, η Επιτροπή Αναστολών του Συμβουλίου Επικρατείας αποφάσισε να μην κάνει δεκτή την εν λόγω αίτηση ανάκλησης. Την 6 Μαρτίου 2009 είχε προηγηθεί η συζήτηση ενώπιον της Ολομελείας του Συμβουλίου Επικρατείας επί της αίτησης ακυρώσεως της οικοδομικής αδείας του έργου. Μετά τη συζήτηση ακολούθησε, επίσης, η κατάθεση υπομνημάτων όλων των εμπλεκομένων μερών και αναμένεται η απόφαση.

2. Πρόωρη εξόφληση και επανάκτηση του κτιρίου Α στο κτιριακό συγκρότημα επί της Λεωφ. Κηφισίας 24 και υπογραφή νέας σύμβασης πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με την Alpha Leasing.

Την 4 Μαρτίου 2009, η εταιρία προχώρησε σε πρόωρη εξόφληση της υφιστάμενης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό την επανάκτηση του κτιρίου επί της Λεωφ. Κηφισίας 24 από την Alpha Leasing με τίμημα € 10,4 εκατ. που αφορά στο υπολειπόμενο κεφάλαιο της εν λόγω σύμβασης. Την ίδια ημερομηνία, η εταιρεία υπέγραψε νέα σύμβαση πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με την Alpha Leasing για το ίδιο κτίριο, δηλαδή το σύνολο των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου Α του εν λόγω κτιριακού συγκροτήματος και 204 θέσεις στάθμευσης. Η διάρκεια της νέας σύμβασης είναι δεκαετής και λήγει την 04.03.2019, με τίμημα € 26,4 εκατ.. Το επιτόκιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίστηκε σε Euribor τριμηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 2,50%.

6. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4 ΠΑΡ. 7 ΤΟΥ Ν.3556/2007**α. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας**

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

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

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

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

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

Μέτοχοι που εκπροσωπούν το 5% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου:

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

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

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

β. Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας 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 31.12.2008 άμεσα ή έμμεσα ποσοστό μεγαλύτερο από 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας :

Μέτοχος	% Δικαιωμάτων Ψήφου
Χαράλαμπος Βωβός	37,4162%

δ. Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

ε. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

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

στ. Συμφωνίες μετόχων της Εταιρείας

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρεία 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 Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του καταστατικού, δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920.

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

Δεν υφίστανται κατά την 31.12.2008 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 Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

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

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρείας 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 «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ - ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.»

Έκθεση επί των οικονομικών καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της “ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.” (η Εταιρεία), που αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2008 και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις.

Ευθύνη Διοίκησης για τις οικονομικές καταστάσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει το σχεδιασμό, την εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου που αφορά στην κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται σε απάτη ή λάθος. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει επίσης την επιλογή και εφαρμογή κατάλληλων λογιστικών πολιτικών και τη διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων, που είναι λογικές για τις περιστάσεις.

Ευθύνη Ελεγκτή

Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση γνώμης επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχο σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν τη συμμόρφωσή μας με τους κανόνες δεοντολογίας και το σχεδιασμό και διενέργεια του ελέγχου μας με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για τη συγκέντρωση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι διαδικασίες επιλέγονται κατά την κρίση του ελεγκτή και περιλαμβάνουν την εκτίμηση του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, λόγω απάτης ή λάθους. Για την εκτίμηση του κινδύνου αυτού, ο ελεγκτής λαμβάνει υπόψη το σύστημα εσωτερικού ελέγχου που αφορά στην κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό το σχεδιασμό κατάλληλων ελεγκτικών διαδικασιών για τις περιστάσεις, αλλά όχι για την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της γνώμης μας.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008, 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 επί των οικονομικών καταστάσεων, στην οποία περιγράφονται ορισμένες αβεβαιότητες αναφορικά με το κατασκευαστικό έργο στο Βοτανικό, καθώς και οι πιθανές επιπτώσεις τους στην οικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου οι οποίες δεν μπορεί να προσδιοριστούν στο παρόν στάδιο.

Αναφορά επί άλλων νομικών θεμάτων

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

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2009

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Πράιςγουοτερχαους Κούπερς
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

Δ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

Ισολογισμός

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

		Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Πάγιο Ενεργητικό					
Επενδυτικά ακίνητα	6	1.212.018	1.231.727	824.096	827.569
Ενσώματα πάγια	7	10.826	10.620	2.080	1.708
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	18.942	18.934	16.514	16.506
Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις	9	18	18	47.563	47.871
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	1.791	-	1.791	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	578	558	386	370
		<u>1.244.174</u>	<u>1.261.858</u>	<u>892.429</u>	<u>894.024</u>
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	11	32.545	31.868	33.592	35.085
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	12	85.746	37.212	105.921	67.866
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	589	-	589	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	12.858	92.706	11.174	76.429
		<u>131.737</u>	<u>161.786</u>	<u>151.277</u>	<u>179.381</u>
Σύνολο Ενεργητικού		<u>1.375.911</u>	<u>1.423.644</u>	<u>1.043.706</u>	<u>1.073.404</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	23.838	23.053	25.244	25.244
Κέρδη εις νέον		<u>338.455</u>	<u>460.015</u>	<u>175.868</u>	<u>276.912</u>
		409.125	529.900	247.944	348.988
Δικαιώματα μειοψηφίας		<u>6.894</u>	<u>7.020</u>	-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		<u>416.019</u>	<u>536.920</u>	<u>247.944</u>	<u>348.988</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανεισμός	16	530.315	535.096	359.490	423.356
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία	17	88.402	147.558	47.761	91.680
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	2.475	2.246	2.346	2.113
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	49.167	17.145	49.167	17.145
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	3.938	3.658	2.767	2.571
		<u>674.297</u>	<u>705.703</u>	<u>461.532</u>	<u>536.865</u>
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	27.450	74.055	102.409	134.159
Φορολογία εισοδήματος		15.770	5.257	4.385	3.015
Δανεισμός	16	230.534	97.254	216.136	46.373
Μερίσματα πληρωτέα		456	459	456	459
Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα	21	1.057	867	517	417
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	10.328	3.129	10.328	3.129
		<u>285.594</u>	<u>181.020</u>	<u>334.230</u>	<u>187.551</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων		<u>959.891</u>	<u>886.723</u>	<u>795.762</u>	<u>724.416</u>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		<u>1.375.911</u>	<u>1.423.644</u>	<u>1.043.706</u>	<u>1.073.404</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 96 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

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

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Πωλήσεις	22	52.863	101.293	38.064	87.563
Κόστος πωληθέντων	23	(40.271)	(73.906)	(37.050)	(68.625)
Μεικτό κέρδος		12.592	27.387	1.015	18.938
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών παγίων σε εύλογες αξίες	6	(83.386)	5.388	(64.334)	22.121
Έξοδα διάθεσης	23	(324)	(986)	(317)	(849)
Έξοδα διοίκησης	23	(25.363)	(9.226)	(15.139)	(7.219)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	24	32	1.469	14	157
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	24	(309)	(1.082)	(275)	(955)
Λειτουργικό κέρδος		(96.757)	22.950	(79.036)	32.193
Κέρδος (ζημία) από συμμετοχή σε θυγατρικές	9	-	-	1.629	(6.567)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	17.050	11.461	14.893	10.779
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	(92.141)	(46.056)	(81.311)	(32.726)
Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)	25	(75.091)	(34.595)	(66.418)	(21.946)
Κέρδη προ φόρων		(171.848)	(11.645)	(143.825)	3.680
Φόρος εισοδήματος	27	50.947	3.887	42.781	1.623
Κέρδη μετά από φόρους		(120.901)	(7.758)	(101.044)	5.303
Κατανομημένα σε:					
Μετόχους εταιρείας		(120.775)	(7.472)	(101.044)	5.303
Δικαιώματα μειοψηφίας		(126)	(286)	-	-
		(120.901)	(7.758)	(101.044)	5.303
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και μειωμένα (€ ανά μετοχή)					
	28	(3,56)	(0,22)	(2,98)	0,16

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 96 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση 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 2007		10.179	36.653	23.053	467.487	7.306	544.678
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης		-	-	-	(7.472)	(286)	(7.758)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007		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

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρίας

	Αποδιδόμενα στους μετόχους				Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό	Αποθεματικό	Λοιπά	Αποτελέσματα	
	Κεφάλαιο	υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	εις νέον	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2007	10.179	36.653	25.244	271.609	343.685
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης	-	-	-	5.303	5.303
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007	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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 96 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	30	(87.569)	17.974	(72.645)
Καταβληθέντες τόκοι		(48.683)	(40.919)	(37.577)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(4.456)	(2.296)	(3.492)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(140.708)	(113.713)	(19.349)
Ταμειακές Ροές Επενδυτικών Δραστηριοτήτων				
Αγορές επενδυτικών παγίων (αγορά και ανάπτυξη)	6	(63.677)	(25.159)	(60.860)
Αγορές ενσώματων & ασώματων παγίων	7,8	(855)	(329)	(855)
Εισπράξεις από εκποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων	30	15	1	-
Εισπράξεις τόκων		6.523	6.296	4.370
Σύνολο εισροών / (εκροών) επενδυτικών δραστηριοτήτων		(57.994)	(19.192)	(57.345)
Ταμειακές Ροές Χρηματοοικονομικών Δραστηριοτήτων				
Εισπράξεις / (πληρωμές) - παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα		3.519	5.630	3.519
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια		218.938	157.340	154.243
Εξοφλήσεις δανείων		(91.097)	(68.955)	(49.162)
Αύξηση / (Μείωση) λοιπών βραχυπρόθεσμων χρηματοδοτήσεων		(12.503)	(26.216)	(2.793)
Πληρωμή μερισμάτων σε μετόχους της μητρικής	29	(3)	(2.170)	(3)
Σύνολο εισροών / (εκροών) χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων		118.853	65.629	105.804
Αύξηση / (Μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(79.848)	21.196	(65.255)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		92.706	71.509	76.429
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	13	12.858	92.706	11.174

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 96 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 2008, 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 2008 έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30 Μαρτίου 2009.

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 2007, 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 Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ).

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

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

περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

Όπως φαίνεται από τον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2008, ο Όμιλος και η εταιρεία εμφανίζουν αρνητικό κεφάλαιο κίνησης κατά € 153.857 χιλ. και € 182.953 χιλ. αντίστοιχα. Το γεγονός αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στον αυξημένο βραχυπρόθεσμο δανεισμό της εταιρείας συνολικού ύψους € 216.136 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 58% επί του συνολικού βραχυπρόθεσμου δανεισμού παρέχουν στην εταιρεία το δικαίωμα να παρατείνει την εξόφληση των δανείων μέχρι την 31/3/2010.

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 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, ερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων

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 2008

- **ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» – Επαναταξινόμηση χρηματοοικονομικών μέσων** (εφαρμόζεται μεταγενέστερα από την 1η Ιουλίου 2008)

Η τροποποίηση επιτρέπει σε μια οικονομική οντότητα να επαναταξινομήσει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία (με εξαίρεση όσα κατηγοριοποιήθηκαν από την επιχείρηση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική τους αναγνώριση) σε διαφορετική κατηγορία από την «εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων» σε συγκεκριμένες περιπτώσεις. Η τροποποίηση, επίσης, επιτρέπει σε μια οικονομική οντότητα να μεταφέρει από την κατηγορία «Διαθέσιμα προς πώληση» στην κατηγορία «Δάνεια και Απαιτήσεις» ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο που θα μπορούσε να πληρεί τον ορισμό «Δάνεια και Απαιτήσεις» (εάν δεν είχε καταταχθεί ως διαθέσιμο προς πώληση), εφόσον η οικονομική οντότητα έχει την πρόθεση και την δυνατότητα να διακρατήσει το εν λόγω χρηματοοικονομικό στοιχείο στο εγγύς μέλλον. Η παραπάνω τροποποίηση δεν θα έχει καμία επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Διερμηνείες υποχρεωτικές για την χρήση 31 Δεκεμβρίου 2008

- **ΔΕΕΧΠ 11 - ΔΠΧΑ 2: Συναλλαγές Ιδίων Μετοχών Ομίλου** (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Μαρτίου 2007)

Η διερμηνεία διασαφηνίζει τον χειρισμό όπου οι υπάλληλοι μίας θυγατρικής εταιρείας λαμβάνουν μετοχές της μητρικής εταιρείας. Επίσης διευκρινίζει εάν ορισμένοι τύποι συναλλαγών πρέπει να λογίζονται ως συναλλαγές με διακανονισμό με συμμετοχικούς τίτλους ή συναλλαγές με διακανονισμό τοις μετρητοίς. Η διερμηνεία δεν θα επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

- **ΔΕΕΧΠ 12 - Συμφωνίες Παραχώρησης** (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2008)

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

- **ΔΕΕΧΠ 14 - Όρια περιουσιακών στοιχείων καθορισμένων παροχών, ελάχιστο απαιτούμενο σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους** (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2008)

Η διερμηνεία αναφέρεται σε παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία και άλλα μακροχρόνια προγράμματα καθορισμένων παροχών προς τους εργαζόμενους. Η διερμηνεία διασαφηνίζει πότε οικονομικά οφέλη με τη μορφή επιστροφών από το πρόγραμμα ή μειώσεων μελλοντικών εισφορών στο πρόγραμμα πρέπει να θεωρηθούν ως διαθέσιμα, πώς η ύπαρξη ελαχίστου απαιτούμενου σχηματισμένου κεφαλαίου ενδεχομένως θα επηρέαζε τα διαθέσιμα οικονομικά οφέλη με τη μορφή μειώσεων μελλοντικών εισφορών και πότε η ύπαρξη ελαχίστου απαιτούμενου σχηματισμένου κεφαλαίου θα δημιουργούσε υποχρέωση. Εφόσον ο Όμιλος δεν έχει τέτοια προγράμματα παροχών για τους εργαζόμενους, η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

Πρότυπα υποχρεωτικά μετά από την χρήση 31 Δεκεμβρίου 2008

- **ΔΛΠ 1 (Αναθεωρημένο) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»** (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2009)

Το ΔΛΠ 1 έχει αναθεωρηθεί για να αναβαθμίσει τη χρησιμότητα των πληροφοριών που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι πιο σημαντικές αλλαγές είναι: η κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων να περιλαμβάνει μόνο συναλλαγές με μετόχους, η εισαγωγή μιας καινούργιας κατάστασης συνολικού εισοδήματος (“comprehensive income”) που συνδυάζει όλα τα στοιχεία εσόδων και εξόδων τα οποία αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με τα «λοιπά εισοδήματα» (“other comprehensive income”) και επαναδιατυπώσεις (“restatements”) στις οικονομικές καταστάσεις ή αναδρομικές εφαρμογές νέων λογιστικών πολιτικών να παρουσιάζονται από την αρχή της νωρίτερης συγκριτικής περιόδου. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει τις παραπάνω τροποποιήσεις και θα κάνει τις απαραίτητες αλλαγές στην παρουσίαση των οικονομικών του καταστάσεων για το έτος 2009.

- **ΔΛΠ 23 (Τροποποίηση) «Κόστος Δανεισμού»** (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2009)

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 έξοδο του κόστους δανεισμού που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού, τα οποία απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσουν να λειτουργήσουν ή να πωληθούν. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΛΠ 23 από την 1 Ιανουαρίου 2009.

- **ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» και ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» - Χρηματοοικονομικά Μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο (ή “puttable” μέσο)** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2009)

Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 32 απαιτεί όπως 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. Ο Όμιλος αναμένει ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα επηρεάσουν τις οικονομικές του καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 39 (Τροποποιημένο) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Επimέτρηση» – Αντισταθμισμένα στοιχεία που emπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της λογιστικής αντιστάθμισης** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2009)

Η παρούσα τροποποίηση αποφασίζει τον τρόπο με τον οποίο θα emπρεπε 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.

- **ΔΠΧΑ 1 (Τροποποίηση) «Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ» και ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»** (εφαρμόζονται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2009)

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 1 emπρέπει στις οικονομικές οντότητες που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ να χρησιμοποιούν ως τεκμαιρόμενο κόστος είτε την εύλογη αξία είτε την λογιστική αξία με βάση τις προηγούμενες λογιστικές πρακτικές για την emμέτρηση του αρχικού κόστους των επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις, σε από κοινού ελεγχόμενες οικονομικές οντότητες και σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις. Επίσης, η τροποποίηση καταργεί τον ορισμό της μεθόδου κόστους από το ΔΛΠ 27 και το αντικαθιστά με την απαίτηση τα μερίσματα να παρουσιάζονται ως εισόδημα στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις του επενδυτή. Καθώς η μητρική εταιρεία και όλες οι θυγατρικές της έχουν ήδη μεταβεί στα ΔΠΧΑ, η τροποποίηση δεν θα έχει αντίκτυπο στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

- **ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών» – Προϋποθέσεις Κατοχύρωσης και Ακυρώσεις** (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009)

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. Ο Όμιλος δεν αναμένει ότι αυτή η τροποποίηση θα έχει επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

- **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 1^η 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 εφαρμόζονται μεταγενέστερα από την ημερομηνία εφαρμογής τους 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 8 «Κλάδοι Δραστηριοτήτων»** (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009)

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. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 8 από την 1 Ιανουαρίου 2009.

Διερμηνείες υποχρεωτικές μετά από την χρήση 31 Δεκεμβρίου 2008

- **ΔΕΕΧΠ 13 – Προγράμματα Πιστότητας Πελατών** (εφαρμόζονται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2008)

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.

- **ΔΕΕΧΠ 15 – Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας** (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009)

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. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει τη ΔΕΕΧΠ 15 από 1 Ιανουαρίου 2009.

- **ΔΕΕΧΠ 16 - Αντισταθμίσεις μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό** (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Οκτωβρίου 2008)

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 αντισταθμίσης 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 αντισταθμίσης όσο και για το αντισταθμιζόμενο στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο, καθώς ο Όμιλος δεν εφαρμόζει λογιστική αντισταθμίσης για οποιαδήποτε επένδυση σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό.

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

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2008. Οι παρακάτω τροποποιήσεις, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2009.

- **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι κάποια από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που έχουν καταταχθεί ως προοριζόμενα για εμπορική εκμετάλλευση σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Επμέτρηση» αποτελούν παραδείγματα κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων αντίστοιχα. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει την τροποποίηση αυτή από την 1^η Ιανουαρίου 2009, ωστόσο αναμένει ότι δεν θα επηρεάσει τις οικονομικές του καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματες ακινητοποιήσεις» (και επακόλουθη τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση ταμειακών ροών»)**

Η τροποποίηση αυτή απαιτεί στις οικονομικές οντότητες με συνήθεις δραστηριότητες στις οποίες περιλαμβάνονται η εκμίσθωση και εν συνεχεία πώληση περιουσιακών στοιχείων να παρουσιάζουν το προϊόν της πώλησης των στοιχείων αυτών στα έσοδα και να μεταφέρουν την αναπόσβεστη αξία του στοιχείου στα αποθέματα όταν το στοιχείο του ενεργητικού θεωρείται διαθέσιμο προς πώληση. Η επακόλουθη τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 δηλώνει ότι οι ταμειακές ροές που προκύπτουν από την αγορά, εκμίσθωση και πώληση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων κατατάσσονται στις ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει την τροποποίηση από 1 Ιανουαρίου 2009.

- **ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε εργαζόμενους»**

Οι αλλαγές στο πρότυπο αυτό είναι οι ακόλουθες:

- Μια τροποποίηση στο πρόγραμμα που καταλήγει σε μια μεταβολή στην έκταση στην οποία οι δεσμεύσεις για παροχές επηρεάζονται από μελλοντικές αυξήσεις των μισθών είναι μια περικοπή, ενώ μια τροποποίηση που μεταβάλλει τις παροχές που αποδίδονται στη προϋπηρεσία προκαλεί ένα αρνητικό κόστος προϋπηρεσίας εάν καταλήγει σε μείωση της παρούσας αξίας υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών.
- Ο ορισμός της απόδοσης περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος έχει τροποποιηθεί για να ορίσει ότι τα έξοδα διαχείρισης του προγράμματος εκπίπτουν στον υπολογισμό της απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος μόνο στην έκταση που τα έξοδα αυτά έχουν εξαιρεθεί από την επιμέτρηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών.
- Ο διαχωρισμός μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων παροχών σε εργαζόμενους θα βασισθεί στο εάν οι παροχές θα τακτοποιηθούν εντός ή μετά τους 12 μήνες παροχής της υπηρεσίας των εργαζομένων.
- Το ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία» απαιτεί οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις να γνωστοποιούνται και όχι να αναγνωρίζονται. Το ΔΛΠ 19 έχει τροποποιηθεί για να είναι συνεπές.

Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις από την 1^η Ιανουαρίου 2009. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις

- **ΔΛΠ 20 (Τροποποίηση) «Λογιστική κρατικών επιχορηγήσεων και γνωστοποίηση της κρατικής υποστήριξης»**

Η τροποποίηση απαιτεί η ωφέλεια από ένα κρατικό δάνειο με επιτόκιο χαμηλότερο από εκείνο της αγοράς να επιμετρείται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας βάσει του ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση» και των εσόδων που προκύπτουν από την εν λόγω ωφέλεια με τη λογιστική αντιμετώπιση του ΔΛΠ 20. Η τροποποίηση δεν θα έχει αντίκτυπο στις δραστηριότητες του Ομίλου καθώς δεν έχουν ληφθεί δάνεια από το Κράτος.

- **ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις»**

Η τροποποίηση ορίζει ότι στις περιπτώσεις όπου μια επένδυση σε θυγατρική εταιρεία, η οποία αντιμετωπίζεται λογιστικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση», έχει ταξινομηθεί ως στοιχείο κατεχόμενο προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση και διακοπτόμενες δραστηριότητες» θα συνεχίσει να εφαρμόζεται το ΔΛΠ 39. Η τροποποίηση δεν θα έχει καμία επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου διότι είναι πολιτική του Ομίλου οι επενδύσεις σε θυγατρικές να καταχωρούνται σε κόστος στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποίηση και Παρουσίαση» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»)**

Σύμφωνα με αυτήν την τροποποίηση, μια επένδυση σε συγγενή επιχείρηση αντιμετωπίζεται ως μοναδικό στοιχείο για σκοπούς ελέγχου απομείωσης και η όποια ζημιά απομείωσης δεν κατανέμεται σε συγκεκριμένα στοιχεία του ενεργητικού που περιλαμβάνονται στη επένδυση. Οι αναστροφές των ζημιών απομείωσης καταχωρούνται ως προσαρμογή στο λογιστικό υπόλοιπο της επένδυσης στην έκταση που το ανακτήσιμο ποσό της επένδυσης στη συγγενή αυξάνεται. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

- **ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποίηση και Παρουσίαση» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»)**

Η τροποποίηση αυτή ορίζει ότι στις περιπτώσεις όπου μια επένδυση σε συγγενή επιχείρηση λογιστικοποιείται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση» επιπρόσθετα των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποίηση και Παρουσίαση» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά εργαλεία: Γνωστοποιήσεις» θα πρέπει να γίνουν συγκεκριμένες και όχι όλες οι απαιτούμενες γνωστοποιήσεις του ΔΛΠ 28. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

- **ΔΛΠ 29 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Στοιχείων σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες»**

Η οδηγία σε αυτό το πρότυπο έχει τροποποιηθεί ώστε να απεικονίσει το γεγονός ότι κάποια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις επιμετρούνται στην εύλογη αξία αντί στο ιστορικό κόστος. Η τροποποίηση δεν θα έχει επίδραση στις δραστηριότητες του Ομίλου καθώς καμία από τις θυγατρικές και συγγενείς του επιχειρήσεις δραστηριοποιείται σε υπερπληθωριστικές οικονομίες.

- **ΔΛΠ 31 (Τροποποίηση) «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποίηση και Παρουσίαση» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»)**

Η τροποποίηση αυτή ορίζει ότι στις περιπτώσεις όπου μια επένδυση σε κοινοπραξία λογιστικοποιείται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση» επιπρόσθετα των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποίηση και Παρουσίαση» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά εργαλεία: Γνωστοποιήσεις» θα πρέπει να γίνουν συγκεκριμένες και όχι όλες οι απαιτούμενες γνωστοποιήσεις του ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες». Η τροποποίηση δεν θα έχει καμία επίδραση στις δραστηριότητες του Ομίλου καθώς δεν έχει συμμετοχές σε κοινοπραξίες που να λογιστικοποιούνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

- **ΔΛΠ 36 (Τροποποίηση) «Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων»**

Η τροποποίηση αυτή απαιτεί ότι στις περιπτώσεις όπου η εύλογη αξία μειωμένη κατά το κόστος της πώλησης υπολογίζεται βάσει των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, πρέπει να γίνονται γνωστοποιήσεις ισοδύναμες προς εκείνες για τον υπολογισμό της αξίας λόγω χρήσης. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτήν την τροποποίηση και θα παρέχει την απαραίτητη γνωστοποίηση όπου εφαρμόζεται για τους ελέγχους απομείωσης από την 1^η Ιανουαρίου 2009.

- **ΔΛΠ 38 (Τροποποίηση) «Άλλα Περιουσιακά Στοιχεία»**

Η τροποποίηση αυτή ορίζει ότι μία πληρωμή μπορεί να αναγνωριστεί ως προπληρωμή μόνο εάν έχει πραγματοποιηθεί πριν τη απόκτηση του δικαιώματος πρόσβασης σε αγαθά ή λήψεις υπηρεσιών. Η τροποποίηση αυτή πρακτικά σημαίνει ότι όταν ο Όμιλος αποκτήσει πρόσβαση στα αγαθά ή λάβει τις υπηρεσίες τότε η πληρωμή πρέπει να εξοδοποιηθεί. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει την τροποποίηση από την 1^η Ιανουαρίου 2009.

- **ΔΛΠ 38 (Τροποποίηση) «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»**

Η τροποποίηση αυτή διαγράφει την διατύπωση που ορίζει ότι θα υπάρξουν «σπάνια, αν υπάρξουν ποτέ» ενδείξεις για τη χρήση μιας μεθόδου που καταλήγει σε ένα χαμηλότερο συντελεστή απόσβεσης από αυτόν της σταθερής μεθόδου απόσβεσης. Η τροποποίηση δεν θα έχει επί του παρόντος επίδραση στις δραστηριότητες του Ομίλου καθώς όλα τα άυλα περιουσιακά στοιχεία εκτός από τα δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης αποσβένονται με την χρήση της σταθερής μεθόδου.

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

Οι αλλαγές σε αυτό το πρότυπο είναι οι παρακάτω:

- Είναι δυνατό να υπάρξουν μετακινήσεις προς και από την κατηγορία της εύλογης αξίας μέσω των αποτελεσμάτων όταν ένα παράγωγο ξεκινά ή παύει να πληρεί τις προϋποθέσεις ως μέσο αντιστάθμισης ταμειακών ροών ή αντιστάθμισης καθαρής επένδυσης.
- Ο ορισμός του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων όσον αφορά στοιχεία που κατέχονται ως διαθέσιμα για εμπορική εκμετάλλευση έχει τροποποιηθεί. Διευκρινίζεται ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που αποτελεί μέρος ενός χαρτοφυλακίου χρηματοοικονομικών μέσων που έχουν κοινή διαχείριση με τεκμηριωμένη ένδειξη πραγματικού πρόσφατου σχεδίου βραχυπρόθεσμης αποκόμισης κερδών, συμπεριλαμβάνεται σε αυτού του είδους το χαρτοφυλάκιο κατά την αρχική αναγνώριση.
- Η ισχύουσα οδηγία για τον προσδιορισμό και την τεκμηρίωση αντισταθμίσεων δηλώνει ότι ένα μέσο αντιστάθμισης πρέπει να εμπλέκει μέρος που δεν ανήκει στην αναφερόμενη οικονομική οντότητα και αναφέρει έναν τομέα ως παράδειγμα μιας οικονομικής οντότητας. Αυτό σημαίνει ότι για να εφαρμοστεί η λογιστική αντιστάθμισης σε επίπεδο τομέα, οι απαιτήσεις για τη λογιστική αντιστάθμισης πρέπει να πληρούνται συγχρόνως από τον τομέα που το εφαρμόζει. Η τροποποίηση αφαιρεί αυτήν την απαίτηση έτσι ώστε το ΔΛΠ 39 να συμβαδίζει με το ΔΠΧΑ 8 «Τομείς δραστηριοτήτων» το οποίο απαιτεί η γνωστοποίηση για τομείς να βασίζεται σε πληροφορίες που παρουσιάζονται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο / Διοικητικό Συμβούλιο της οικονομικής οντότητας (Chief Operating Decision Maker).
- Όταν επιμετρείται εκ νέου η λογιστική αξία ενός χρεωστικού τίτλου κατά τη διακοπή της λογιστικής αντιστάθμισης εύλογης αξίας, η τροποποίηση διευκρινίζει ότι πρέπει να χρησιμοποιείται ένα αναθεωρημένο πραγματικό επιτόκιο (υπολογισμένο την ημέρα της διακοπής της λογιστικής αντιστάθμισης εύλογης αξίας).

Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) από τη 1^η Ιανουαρίου 2009. Δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του.

- **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. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) από τη 1^η Ιανουαρίου 2009.

- **ΔΛΠ 41 (Τροποποίηση) «Γεωργία»**

Η τροποποίηση απαιτεί την χρήση ενός προεξοφλητικού επιτοκίου της αγοράς όπου οι υπολογισμοί εύλογης αξίας βασίζονται σε προεξοφλημένες ταμειακές ροές και την κατάργηση της απαγόρευσης να λαμβάνονται υπόψη οι βιολογικοί μετασχηματισμοί κατά τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. Η τροποποίηση δεν θα έχει επίδραση στις δραστηριότητες του Ομίλου καθώς δεν έχει αναλάβει καμία γεωργική δραστηριότητα.

- **ΔΠΧΑ 5 (Τροποποίηση) «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»)** (ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2009)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όλα τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις μιας θυγατρικής ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση εάν ένα πρόγραμμα πώλησης για μερική διάθεση καταλήγει σε απώλεια του ελέγχου της και θα πρέπει να γίνουν σχετικές γνωστοποιήσεις για αυτή τη θυγατρική εφόσον πληρείται ο ορισμός για μια διακοπείσα δραστηριότητα. Η επακόλουθη τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 1 ορίζει ότι αυτές οι τροποποιήσεις θα εφαρμόζονται μελλοντικά από την ημερομηνία μετάβασης σε ΔΠΧΑ. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει την τροποποίηση αυτή μελλοντικά σε όλες τις μερικές διαθέσεις θυγατρικών από την 1^η Ιανουαρίου 2010.

2.3 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

Θυγατρικές

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

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 κατ' αρχάς 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.

2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μία ομάδα περιουσιακών στοιχείων και λειτουργιών που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες, τα οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνα άλλων επιχειρηματικών τομέων.

Ως γεωγραφικός τομέας ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές.

Κριτήριο για τον καθορισμό του πρωτεύοντα/δευτερεύοντα τομέα αποτέλεσε η φύση και η προέλευση των εσόδων του Ομίλου. Ως εκ τούτου ο Όμιλος έχει παρουσιάσει την ανάλυση κατά τομέα στους επιχειρηματικούς τομείς ως πρωτεύουσα και στους γεωγραφικούς τομείς ως δευτερεύουσα.

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 Αποτελεσμάτων Χρήσεως. Σημαντικές συναλλαγές ή υπόλοιπα δεν υπάρχουν σε άλλα νομίσματα εκτός του ευρώ.

2.6 Επενδύσεις σε 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.

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.

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 «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. Άλλες, 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.

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

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. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, κατηγοριοποιούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η κατασκευή ή η ανάπτυξη ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

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 στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από την αποτίμηση σε «εύλογη αξία» αντιστρέφει μια προγενέστερη ζημία λόγω απομείωσης της αξίας του στοιχείου, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.7 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται αυξητικά της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, ανάλογα με την περίπτωση, μόνον εάν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το πάγιο θα εισρεύσουν στον Όμιλο, και το κόστος του παγίου μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρηματοοικονομικής περιόδου, κατά την οποία πραγματοποιούνται.

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

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

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

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

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

2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Άδειες χρήσης λογισμικού

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

Δικαιώματα για τη χρήση επιπλέον συντελεστών δόμησης

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

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

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

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

Σήμερα, το δικαίωμα μεταφοράς μη χρησιμοποιούμενων δικαιωμάτων δόμησης δεν έχει τεθεί σε εφαρμογή, εφόσον ο Νόμος 3044/2002 απαιτεί να τεθούν σε ισχύ ορισμένες υπουργικές αποφάσεις, περιβαλλοντικοί έλεγχοι ή/και αποφάσεις τοπικών αρχών, προτού η εφαρμογή του γίνει δυνατή στην πράξη. Επιπρόσθετα, πρόσφατη απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (No.569/2004) πάγωσε την εφαρμογή υπουργικής απόφασης του Φεβρουαρίου 2004 που επέτρεπε τη χρήση του Νόμου 3044/2002 για τη μεταφορά μη χρησιμοποιούμενων δικαιωμάτων δόμησης στους δήμους της Αθήνας, Θεσσαλονίκης και Αμαρουσίου, κρίνοντας ότι ορισμένα τμήματα του Νόμου 3044/2002 ήταν αντισυνταγματικά. Πρόσφατα εξεδόθη η υπ’ αριθμόν 2366/2007 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία κρίθηκαν ως αντισυνταγματικές και ανίσχυρες συγκεκριμένες μόνο διατάξεις του Ν.3044/2002 (άρθρο 5 παρ. 4 περί καθορισμού ΖΑΣ σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.880/79) ενώ κρίθηκε ως μη αντικείμενη στο Σύνταγμα η διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητο (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 επιτρέπει 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. Κατά τη διάρκεια του έτους, ο όμιλος δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας

(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 ουσιαστικά 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 ζημιές 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.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε χρηματιστηριακές αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές αγοράς. Για τα στοιχεία τα οποία δε διαπραγματεύονται σε χρηματιστηριακή αγορά, οι εύλογες αξίες προσδιορίζονται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης όπως ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών, συγκρίσιμων στοιχείων που διαπραγματεύονται και προεξόφληση ταμειακών ροών.

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

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

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 Υποχρεώσεις προς προμηθευτές

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

2.17 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία για να αντισταθμίσει τους κινδύνους που συνδέονται με τη μελλοντική διακύμανση τιμών. Αυτά τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη τους αξία στην ημερομηνία συμβάσεως και μεταγενέστερα επιμετρώνται 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.

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

Τα παράγωγα παρουσιάζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν η εκτιμημένη εύλογη αξία τους είναι θετική και ως υποχρεώσεις όταν η εκτιμημένη 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 στη κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός του μέρους που αφορά κονδύλια τα οποία έχουν αναγνωρισθεί άμεσα στην καθαρή θέση. Στην περίπτωση αυτή, φορολογία αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση.

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.

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 στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία κλεισίματος του Ισολογισμού 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 προβλεβμένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Η παρούσα αξία των καθορισμένων παροχών προσδιορίζεται προεξοφλώντας τις προϋπολογισθείσες μελλοντικές ταμειακές εκροές, χρησιμοποιώντας το επιτόκιο των μακροπρόθεσμων ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου, στο νόμισμα στο οποίο οι παροχές θα πληρωθούν και με όρους έως τη λήξη τους κατά προσέγγιση ίδιους με τους όρους της δέσμευσης καθορισμένης παροχής.

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

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

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως ή σε περίπτωση εθελουσίας αποχώρησης με αντάλλαγμα τις εν λόγω παροχές. Ο Όμιλος καταχωρεί αυτές τις παροχές όταν έχει αποδεδειγμένα δεσμευθεί, είτε να τερματίσει την απασχόληση υπαρχόντων εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εθελουσία αποχώρηση. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

(γ) Βραχυπρόθεσμες παροχές

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

2.20 Προβλέψεις

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.

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

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων σε τρίτους αναγνωρίζονται με τη μέθοδο της τμηματικής ολοκλήρωσης, με βάση τα συνολικά κόστη μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού σε σχέση με τα συνολικά υπολογιζόμενα κόστη του συμβολαίου.

(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) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. 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.

(ε) Μερίσματα

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

2.22 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 χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

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 χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, έτσι ώστε να υπάρχει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του εναπομένοντος υπολοίπου της υποχρέωσης για κάθε περίοδο. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

(β) Εταιρεία Ομίλου ως εκμισθωτής

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

Επιπλέον 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).

2.23 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.

2.24 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 (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων. 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 επένδυσης των διαθέσιμων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

Κίνδυνος τιμής

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από 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.

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2008, οι αξίες των ακινήτων ήταν αυξημένες / μειωμένες κατά 5%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της εταιρείας θα ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά € 37.800 χιλ. (2007: € 39.470 χιλ.) αντίστοιχα. Ομοίως για τον Όμιλο €57.152 χιλ. (2007: € 59.635 χιλ.) αντίστοιχα. 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

(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 2008, ο Όμιλος και η εταιρεία εμφανίζουν αρνητικό κεφάλαιο κίνησης κατά € 153.857 χιλ. και € 182.953 χιλ. αντίστοιχα. Το γεγονός αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στον αυξημένο βραχυπρόθεσμο δανεισμό της εταιρείας συνολικού ύψους € 216.136 χιλ. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνεται δάνειο ύψους € 125 εκατ. συνδεδεμένο με το έργο της εταιρείας στο Βοτανικό. Η αναστολή 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 ήδη αρχίσει διαπραγματεύσεις με τις εμπλεκόμενες τράπεζες σχετικά με την επιμήκυνση του χρόνου αποπληρωμής του συνόλου του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της. Συγκεκριμένα, οι τράπεζες των οποίων τα υπόλοιπα των δανείων ανέρχονται σε € 125.000 χιλ. ή 58% επί του συνολικού βραχυπρόθεσμου δανεισμού (συμπεριλαμβάνεται το ανωτέρω δάνειο για το project του Βοτανικού) παρέχουν στην εταιρεία το δικαίωμα να παρατείνει την εξόφληση των δανείων μέχρι την 31/3/2010.

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.

		Ενοποιημένα Στοιχεία	
		31 Δεκεμβρίου 2008	
		Από 1 μέχρι και 5	περισσότερο από 5
	Μέχρι 1 χρόνο	χρόνια	χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	199.150	65.259	-
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	29.354	190.632	641.109
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	27.450	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	3.938
		Ενοποιημένα Στοιχεία	
		31 Δεκεμβρίου 2007	
		Από 1 μέχρι και 5	περισσότερο από 5
	Μέχρι 1 χρόνο	χρόνια	χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	81.550	142.034	-
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	14.333	162.307	621.494
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	74.055	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	3.658

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	102.409	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	2.767

Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2007			
	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	περισσότερο από 5 χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	33.550	142.034	-
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	11.932	124.735	401.704
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	134.159	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	2.571

Τα ποσά που αναφέρονται στη στήλη μέχρι ένα χρόνο είναι τα υπόλοιπα της 31 Δεκεμβρίου 2008 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.

Ενοποιημένα και Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2008			
Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου:	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

Ενοποιημένα και Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2007			
Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου:	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	περισσότερο από 5 χρόνια
Χρηματικές εισροές	38.697	157.338	271.693
Χρηματικές εκροές	38.805	156.135	242.226

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

Ο Όμιλος δεν έχει στο ενεργητικό του σημαντικά έντοκα στοιχεία και συνεπώς τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές του Ομίλου είναι ουσιαδώς ανεξάρτητα από μεταβολές στις τιμές 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 που αναλύεται παρακάτω (Σημείωση 20), την 31.12.2008, ο Όμιλος εισπράττει EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου περιθωρίου 2,26% για περίπου το 1/3 των εν λόγω συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και πληρώνει EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου σταθμισμένου περιθωρίου (31/12/2008: 1,75%).

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2008 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά € 5.739 χιλ. (2007: € 1.651 χιλ.) κυρίως λόγω του αυξημένου / μειωμένου χρηματοοικονομικού κόστους των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο. Αντίστοιχα για τον Όμιλο € 7.588 χιλ. (2007: € 2.402 χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της εταιρείας και του Ομίλου.

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων, προκειμένου να μειωθούν οι δανειακές υποχρεώσεις.

Συμβαδίζοντας με την κοινή πρακτική του κλάδου, ο Όμιλος παρακολουθεί την κεφαλαιακή διάρθρωση με τον δείκτη μόχλευσης. Ο δείκτης μόχλευσης υπολογίζεται ως ο λόγος των καθαρών δανειακών υποχρεώσεων (δάνεια μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα μείον χρηματικά διαθέσιμα) προς το σύνολο των καθαρών δανειακών υποχρεώσεων πλέον του συνόλου ιδίων κεφαλαίων. Οι δείκτες μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 και 2007 παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	16	760.849	632.350	575.626	469.728
Μείον: Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	13	(12.858)	(92.706)	(11.174)	(76.429)
Καθαρές δανειακές υποχρεώσεις		747.991	539.644	564.452	393.299
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		416.019	536.920	247.944	348.988
		1.164.011	1.076.564	812.396	742.287
Δείκτης μόχλευσης		64,26%	50,13%	69,48%	52,98%

Το 2008 καταγράφηκε αύξηση του συντελεστή μόχλευσης του Ομίλου και της εταιρείας και ανήλθε σε 64% και 69% αντίστοιχα.

Η αύξηση του δείκτη μόχλευσης κατά τη χρήση 2008 οφείλεται κυρίως στο νέο τραπεζικό δανεισμό που αφορά στη χρηματοδότηση των υπό κατασκευή επενδυτικών ακινήτων (κυρίως το εμπορικό κέντρο στο Βοτανικό) όπως επίσης και τη νέα σύμβαση πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης ύψους € 80 εκατ. που αφορά στο κτίριο επί της Λεωφ. Συγγρού 340. Επιπρόσθετα, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου κατέγραψε μείωση ποσού € 121 εκατ. οφειλόμενη κυρίως στη μείωση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων και στα αυξημένα χρηματοοικονομικά έξοδα ως αποτέλεσμα της αύξησης των επιτοκίων το 2008 και της αρνητικής μεταβολής της εύλογης αξίας των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου.

3.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές (χρηματιστήρια) (π.χ. παράγωγα, μετοχές, ομόλογα, αμοιβαία κεφάλαια), προσδιορίζεται από τις δημοσιευόμενες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού χρησιμοποιείται η τιμή προσφοράς. Η εύλογη αξία των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών.

Όσον αφορά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα βλέπε σημείωση 2.6

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

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

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

- i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.
- ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

- iii) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών για τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα 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.

(γ) Φόρος εισοδήματος

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

Εάν η τελική έκβαση διαφέρει κατά +17% / -17% από τις εκτιμήσεις της διοίκησης οι προβλέψεις για τον Όμιλο και την εταιρεία θα ήταν αυξημένες κατά € 259 χιλ. / μειωμένες κατά € 108 χιλ. αντίστοιχα.

(δ) 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.

(ε) 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 € 106 χιλ. για τον Όμιλο και € 96 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 € 114 χιλ. για τον Όμιλο και € 104 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 € 115 χιλ. για τον Όμιλο και € 104 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 € 107 χιλ. για τον Όμιλο και € 97 χιλ. για την εταιρεία.

Εάν ο συντελεστής μελλοντικών αυξήσεων μισθών ήταν αυξημένος κατά 0,5 μονάδες / μειωμένος κατά 0,5 μονάδες από την εκτίμηση του ανεξάρτητου αναλογιστή τότε η επίδραση στην παρούσα αξία των μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων θα ήταν η ίδια με την αντίστοιχη μεταβολή του μέσου ετήσιου ρυθμού μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού.

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 Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης – Επιχειρηματικοί Τομείς

Την 31^η Δεκεμβρίου 2008, ο Όμιλος είναι οργανωμένος σε τρεις κύριους κλάδους σύμφωνα με τις δραστηριότητές του: Ανάπτυξη και πώληση ακινήτων, μισθώσεις ακινήτων και κατασκευαστικά έργα (εργολαβίες).

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	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Πωλήσεις	4.724	1.367	46.772	-	52.863
Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	(68.568)	256	(2.793)	(25.652)	(96.757)
Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)					(75.091)
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων	(68.568)	256	(2.793)	(25.652)	(171.848)
Φόρος εισοδήματος					50.947
Κέρδη (ζημίες) μετά φόρων	(68.568)	256	(2.793)	(25.652)	(120.901)

Τα αποτελέσματα ανά κλάδο δραστηριότητας για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2007 είναι:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Πωλήσεις	55.874	1.310	44.060	50	101.293
Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	43.131	137	(10.073)	(10.244)	22.950
Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)					(34.595)
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων	43.131	137	(10.073)	(10.244)	(11.645)
Φόρος εισοδήματος					3.887
Κέρδη (ζημίες) μετά φόρων	43.131	137	(10.073)	(10.244)	(7.758)

Κάποια σημαντικά στοιχεία της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης παρουσιάζονται παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2008				
	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Μισθώματα (Σημ.7)	-	-	(19.877)	-	(19.877)
Έσοδα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (Σημ. 6)	(62.998)	-	(20.388)	-	(83.386)
Απομείωση απαιτήσεων (Σημ.12)	-	-	-	(9.847)	(9.847)
Προβλέψεις	-	-	-	(412)	(412)
Αποσβέσεις ενσώματων	(2)	-	(345)	(118)	(465)
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων (Σημ. 8)	-	-	-	(49)	(49)

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2007					
	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Μισθώματα (Σημ.7)	-	-	(17.289)	-	(17.289)
Έσοδα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (Σημ. 6)	36.187	-	(30.799)	-	5.388
Προβλέψεις	-	-	-	(2.311)	(2.311)
Αποσβέσεις ενσώματων	(50)	-	(346)	(106)	(503)
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων (Σημ. 8)	-	-	-	(48)	(48)

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

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	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Στοιχεία Ενεργητικού	273.494	1.977	1.011.837	88.603	1.375.911
Στοιχεία Υποχρεώσεων	286.934	0	496.743	176.213	959.891
Κεφαλαιουχικά έξοδα	41.250	-	22.427	855	64.532

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων κατά κλάδο δραστηριότητας την 31 Δεκεμβρίου 2007 είναι:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

31 Δεκεμβρίου 2007					
	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Μη επιμεριζόμενα	Όμιλος
Στοιχεία Ενεργητικού	356.348	1.822	946.157	119.318	1.423.644
Στοιχεία Υποχρεώσεων	278.443	35	412.335	195.912	886.723
Κεφαλαιουχικά έξοδα	25.223	-	-	265	25.488

Τα επιμεριζόμενα στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνουν κυρίως επενδύσεις σε ακίνητα, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (οικόπεδα, κτίρια και ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση), αποθέματα, πελάτες και λοιπούς χρεώστες.

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.

Τα επιμεριζόμενα στοιχεία υποχρεώσεων κατά κλάδο δραστηριότητας περιλαμβάνουν κυρίως δανεισμό (συμπεριλαμβάνονται υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση), προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.

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

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

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	31 Δεκεμβρίου 2008	
	Στοιχεία	
	Ενεργητικού	Υποχρεώσεις
Επιμεριζόμενα στοιχεία Ενεργητικού / Υποχρεώσεις	1.287.308	783.678
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες	18	-
Δοσμένες Εγγυήσεις	2	-
Λοιποί Χρεώστες	918	-
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	32.966	-
Προκαταβολές / εγγυήσεις σε πιστωτικά ιδρύματα	19.343	-
Έξοδα επομένων χρήσεων / Προκαταβολές	41	-
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	12.858	-
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.135	-
Ασώματα 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

31 Δεκεμβρίου 2007		
Στοιχεία		
	Ενεργητικού	Υποχρεώσεις
Επιμεριζόμενα στοιχεία Ενεργητικού / Υποχρεώσεις	1.304.326	690.812
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες	18	-
Δοσμένες Εγγυήσεις	2	-
Λοιποί Χρεώστες	966	-
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	6.077	-
Εξοδα επομένων χρήσεων	16	-
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	92.706	-
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	599	-
Ασώματα περιουσιακά στοιχεία	18.934	-
Λοιποί πιστωτές	-	1.127
Υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	12.582
Προμηθευτές	-	483
Φορολογία εισοδήματος και λοιποί φόροι	-	10.018
Εργοδοτικές εισφορές	-	489
Έξοδα πληρωτέα	-	268
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	147.558
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	2.246
Προβλέψεις	-	867
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	20.274
Σύνολο	1.423.644	886.723

5.2 Δευτερεύων τύπος πληροφόρησης – Γεωγραφικοί Τομείς

Ο Όμιλος πραγματοποιεί το σύνολο των πωλήσεών του στην Ελλάδα.

6 Επενδυτικά ακίνητα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	<u>Σημ.</u>	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης (01.01.2007)		1.194.706	785.039
Αγορές / Προσθήκες στο κόστος κατασκευής		25.159	20.755
Μεταφορά από ενσώματα πάγια	7	13.555	13.555
Μεταφορά από αποθέματα		12.018	11.186
Μεταφορά σε αποθέματα		(19.100)	(25.087)
Κέρδη / (ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία		5.388	22.121
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2007)		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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2008 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. Κατά τη διάρκεια της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2008, καμιά πώληση επενδυτικού ακινήτου δεν υπήρξε στο χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

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	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Έσοδα ενοικίων	31.588	28.667	20.914	19.213
Άμεσα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία είναι μισθωμένα	2.765	1.462	1.921	743
Άμεσα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία δεν είναι μισθωμένα	1.797	795	1.450	633

Προσθήκες επενδύσεων σε ακίνητα

Κατά τη διάρκεια της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2008, ο Όμιλος υποχρεώθηκε να επαναγοράσει βάσει δικαστικής απόφασης τον Δ' όροφο πλέον 23 θέσεων στάθμευσης στο Β' και Γ' υπόγειο του κτιρίου επί της Λεωφόρου Κηφισίας 1-3 και Θεοφάνους 4 από την «Proton Τράπεζα Α.Ε.» που απορρόφησε την «Ωμέγα ΑΧΕΠΕΥ» η τελευταία εκ των οποίων είχε αγοράσει τις εν λόγω ιδιοκτησίες. Η «Ωμέγα ΑΧΕΠΕΥ» είχε προσφύγει για την καταδίκη του Ομίλου σε δήλωση επαναγοράς των άνω ιδιοκτησιών με βάση σύμφωνο εξωνήσεως που είχε προβλεφθεί και συμφωνηθεί στο συμβόλαιο πώλησης.

Εντός του Απριλίου 2008, η μητρική εταιρία και η θυγατρική της «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.» υπέγραψαν σύμβαση πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με την Εθνική Leasing για τις εν λόγω ιδιοκτησίες. Η διάρκεια της σύμβασης είναι εικοσαετής και λήγει την 25.04.2028, με τίμημα € 6,5 εκατ. (αφορά 53,11% την μητρική εταιρία και 46,89% την ως άνω θυγατρική). Το επιτόκιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης

ορίστηκε σε Euribor μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 2,00%. Η εύλογη αξία των εν λόγω ιδιοκτησιών, οι οποίες ταξινομήθηκαν ως επενδυτικά ακίνητα, εκτιμήθηκε από την Colliers International την 31.12.2008. Προέκυψαν κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία ύψους € 1.859 χιλ.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2008, ολοκληρώθηκε η κατασκευή του κτιρίου γραφείων - καταστημάτων με επιφάνεια ανωδομής άνω των 14.000 τ.μ. αποθηκευτικούς χώρους 2.000 τ.μ. και 393 θέσεις στάθμευσης επί της Λεωφ. Συγγρού 340. Το ακίνητο επί του οποίου κατασκευάστηκε το προαναφερθέν κτίριο αποκτήθηκε από τον Όμιλο κατά τη διάρκεια της χρήσης 2006 μέσω της απόκτησης μίας θυγατρικής.

Την 4 Ιανουαρίου 2008, η μητρική εταιρία και η θυγατρική της «Ελφίνκο Ακινήτων ΑΤΕΕ» είχαν υπογράψει κοινοπρακτική σύμβαση πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με τις εταιρίες Εμπορική Leasing και ΑΤΕ Leasing για το εν λόγω κτίριο επί της Λεωφόρου Συγγρού 340. Η σύμβαση περιλαμβάνει το 100% του ενοικιασίου χώρου, των κοινόχρηστων χώρων και του σταθμού αυτοκινήτων του εν λόγω κτιρίου. Συγκεκριμένα, αφορά 4.578 τ.μ. γραφειακών χώρων, 9.185 τ.μ. χώρων εμπορικού χαρακτήρα, 2.133 τ.μ. αποθηκευτικών χώρων και 393 θέσεις στάθμευσης. Η διάρκεια της σύμβασης είναι εικοσαετής και λήγει την 03.01.2028, με τίμημα € 80 εκατ. (αφορά 60% την μητρική εταιρία και 40% την ως άνω θυγατρική). Το επιτόκιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίστηκε σε Euribor μηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 1,80%.

Η εύλογη αξία του εν λόγω κτιρίου εκτιμήθηκε από την Colliers International την 31.12.2008. Προέκυψαν κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία ύψους € 76.310 χιλ. και συνεισέφερε στην Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή (NAV per share) προ αναβαλλόμενης φορολογίας περίπου € 2,25.

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 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 ολοκλήρωσεως των εργασιών εσωτερικής διαμόρφωσης. Η ολοκλήρωση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος μαζί με την ανακαίνιση και αναβάθμιση της υφισταμένης ξενοδοχειακής μονάδας σε πέντε αστέρων αναμένεται εντός του πρώτου εξαμήνου 2009. Η εύλογη αξία των οικοπέδων και του ξενοδοχείου καθώς και το κόστος κατασκευής μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2008 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 παρέχөрησε 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. Τον Ιανουάριο του 2009, η τριμελής Επιτροπή Αναστολών του Συμβουλίου της Επικρατείας εξέδωσε την απόφαση αναστολής εργασιών κατασκευής του Εμπορικού Κέντρου στο Βοτανικό στο Ο.Τ. 45α του Δήμου Αθηναίων, επί των οδών Αγίου Πολυκάρπου και Αγίας Άννης. Η εταιρεία κατέθεσε αίτηση ανάκλησης της ανωτέρω απόφασης βασισμένη σε νεότερα στοιχεία που προέκυψαν μετά την έκδοση της ως άνω αποφάσεως. Την 18 Μαρτίου 2009, η Επιτροπή Αναστολών του Συμβουλίου Επικρατείας αποφάσισε να μην κάνει δεκτή την εν λόγω αίτηση ανάκλησης. Την 6 Μαρτίου 2009 είχε προηγηθεί η συζήτηση ενώπιον της Ολομέλειας του Συμβουλίου Επικρατείας επί της αίτησης ακυρώσεως της οικοδομικής αδείας του έργου. Μετά τη συζήτηση ακολούθησε, επίσης, η κατάθεση υπομνημάτων όλων των εμπλεκόμενων μερών και αναμένεται η απόφαση.

Η διοίκηση της εταιρείας είναι αισιόδοξη πως η απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου Επικρατείας θα δικαιώσει τόσο την εταιρία, που βασιζόμενη σε νόμο της Βουλής των Ελλήνων, έχει ήδη επενδύσει σημαντικά κεφάλαια στο πρόγραμμα της «διπλής ανάπτυξης» όσο και τους υπόλοιπους εμπλεκόμενους (την ΠΑΕ και τον Ερασιτέχνη Παναθηναϊκό, τον Δήμο Αθηναίων και το Ελληνικό Δημόσιο), που συμμετέχουν στην προσπάθεια για την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής τόσο στη περιοχή του Βοτανικού όσο και της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

Οι εργασίες κατασκευής αναμένεται να έχουν ολοκληρωθεί εντός του 2010, οπότε και το εμπορικό κέντρο θα παραδοθεί σε μορφή «cold shell» στους μισθωτές ώστε να εκτελεστούν οι εργασίες εσωτερικής διαμόρφωσης των καταστημάτων με σκοπό την έναρξη λειτουργίας εντός του έτους 2010.

Την 31 Δεκεμβρίου 2008, η εταιρεία προχώρησε σε απομείωση της εύλογης αξία του οικοπέδου βασισμένη στην αρχή της συντηρητικότητας δεδομένης της κατάστασης που περιγράφεται παραπάνω καθώς και των δυσμενών οικονομικών συνθηκών της αγοράς συνεκτιμώντας ταυτόχρονα την διαφαινόμενη καθυστέρηση του έργου.

Η εύλογη αξία του οικοπέδου την 31.12.2008 ανέρχεται σε € 98.718 χιλ. Προέκυψαν ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία ύψους € 52.538 χιλ.

Το κόστος ανέγερσης του εν λόγω έργου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 ανέρχεται σε ποσό € 44.583 χιλ. και περιλαμβάνεται στην αξία των επενδυτικών ακινήτων. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε απομείωση του ποσού με αντίστοιχη επιβάρυνση των αποτελεσμάτων χρήσης, δεδομένου του γεγονότος ότι έχει τη δυνατότητα να αξιοποιήσει την υφιστάμενη κατασκευή με διαφορετικούς τρόπους.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 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 περιλαμβάνουν κτίρια αξίας € 865.072 χιλ. (συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος χρήσης του συγκροτήματος Εθνικής Αντιστάσεως) διακρατούμενα με συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης, των οποίων το υπολειπόμενο κεφάλαιο είναι € 453.244 χιλ. (31.12.2007: κτίρια αξίας 803.978 χιλ., ήταν διακρατούμενα με συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης των οποίων το υπολειπόμενο κεφάλαιο ήταν € 366.637 χιλ.)

Για εξασφάλιση υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των επενδυτικών ακινήτων ύψους € 278.063 χιλ. (2007: € 273.828 χιλ.) για τον όμιλο και € 204.642 χιλ. (2007: € 185.406 χιλ.) για την εταιρία αντίστοιχα.

7 Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

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 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
Ενοποιημένα Στοιχεία					
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	10.990	2.746	489	13.625	27.850
Προσθήκες	-	133	123	65	321
Πωλήσεις	-	(9)	(14)	-	(23)
Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα (σημείωση 6)	-	-	-	(13.555)	(13.555)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	10.990	2.870	598	135	14.593
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	(1.085)	(1.978)	(337)	-	(3.400)
Αποσβέσεις χρήσης	(296)	(221)	(77)	-	(595)
Μειώσεις αποσβέσεων πωληθέντων παγίων	-	8	14	-	22
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	(1.381)	(2.191)	(401)	-	(3.973)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2007	9.609	678	198	135	10.620

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

Εταιρικά Στοιχεία	Οικόπεδα & κτίρια	Μηχανήματα και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	2.046	1.971	436	13.625	18.078
Προσθήκες	-	133	123	65	320
Πωλήσεις	-	(9)	(14)	-	(23)
Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα (σημείωση 6)	-	-	-	(13.555)	(13.555)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	2.046	2.094	545	135	4.820
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	(796)	(1.610)	(300)	-	(2.706)
Αποσβέσεις χρήσης	(200)	(156)	(72)	-	(428)
Μειώσεις αποσβέσεων πωληθέντων παγίων	-	8	14	-	22
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	(996)	(1.758)	(359)	-	(3.112)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2007	1.050	336	186	135	1.708

Δεν υφίστανται ζημιές απομείωσης στις ενσώματες ακίνητοποιήσεις κατά τη διάρκεια του 2008 και 2007.

Η δαπάνη για αποσβέσεις € 465 χιλ. (2007: € 503 χιλ.) για τον Όμιλο και € 299 χιλ. (2007: € 351 χιλ.) για την εταιρεία έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ως εξής (σημείωση 23): € 251 χιλ. (2007: € 300 χιλ.) για τον Όμιλο, € 186 χιλ. (2007: € 250 χιλ.) για την εταιρεία στο κόστος πωληθέντων και € 214 χιλ. (2007: € 202 χιλ.), για τον Όμιλο και € 113 χιλ. (2007: € 101 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 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Κόστος	336	336	-	-
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(109)	(59)	-	-
Καθαρή αναπόσβεστη αξία	227	277	-	-

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 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Κόστος οικοπέδου	3.919	3.919	-	-
Κόστος κτιρίου	5.013	5.013	-	-
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(481)	(385)	-	-
Καθαρή αναπόσβεστη αξία	8.451	8.547	-	-

Μισθώματα ποσού € 19.877 χιλ. (2007: € 17.289 χιλ.) και € 15.918 χιλ. (2007: € 13.063 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρεία αντίστοιχα, που αφορούν λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων (οριζόντιες ιδιοκτησίες), μεταφορικών μέσων και λοιπού εξοπλισμού περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων 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 (2007: -) 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 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

Ενοποιημένα Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	274	18.871	19.146
Προσθήκες	8	-	8
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	283	18.871	19.154
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	(172)	-	(172)
Αποσβέσεις χρήσης	(48)	-	(48)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	(220)	-	(220)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2007	63	18.871	18.934

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

Εταιρικά Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	274	16.443	16.718
Προσθήκες	8	-	8
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	283	16.443	16.726
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2007	(172)	-	(172)
Αποσβέσεις χρήσης	(48)	-	(48)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	(220)	-	(220)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2007	63	16.443	16.506

Η δαπάνη για αποσβέσεις € 49 χιλ. (2007: € 48 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρεία έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (σημείωση 23) στα έξοδα διοίκησης.

Δεν υφίστανται ζημίες απομείωσης στα άυλα περιουσιακά στοιχεία κατά τη διάρκεια του 2008 και 2007.

Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστών δόμησης

Η εύλογη αξία των δικαιωμάτων μεταφοράς συντελεστών δόμησης όπως προσδιορίζεται από έκθεση εκτίμησης της Colliers International, με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2008, ανέρχεται σε € 38.240 χιλ. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και του κόστους κτήσης, ποσού € 19.369 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. (2007: € 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 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	55.125	55.125
Λοιπές επενδύσεις	18	18	1	1
Πρόβλεψη για απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές	-	-	(7.563)	(7.255)
	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>47.563</u>	<u>47.871</u>

Στην κατάσταση αποτελεσμάτων της εταιρίας έχουν συμπεριληφθεί κέρδη ύψους € 1.937 χιλ. και ζημίες € 6.960 χιλ για τα έτη 2008 και 2007 αντίστοιχα που αφορούν στα αποτελέσματα της θυγατρικής εταιρίας «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε & Σία Ο.Ε.».

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2008, υπολογίστηκε αύξηση ζημίας απομείωσης επί της συμμετοχής στη θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Δώμα Α.Ε.» ύψους € 308 χιλ. (2007: κέρδος € 393 χιλ.). Η συνολική ζημία απομείωσης για την εν λόγω θυγατρική ανέρχεται σε € 7.563 χιλ. (2007: € 7.255 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 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
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.	-	-	(7.563)	(7.255)
Σύνολο	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>47.563</u>	<u>47.871</u>

Κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2008 και 2007 δεν πραγματοποιήθηκαν πωλήσεις επενδύσεων.

Κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2008 και 2007, 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.

Ενοποιημένα στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2008			
Στοιχεία Ενεργητικού	Δάνεια και απαιτήσεις	Απαιτήσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Σύνολο
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

Ενοποιημένα στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2007		
Στοιχεία Ενεργητικού	Δάνεια και απαιτήσεις	Σύνολο
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	3.746	3.746
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	12.309	12.309
Λοιποί χρεώστες	14.444	14.444
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	92.706	92.706
Σύνολο	123.206	123.206

Εταιρικά Στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2008			
Στοιχεία Ενεργητικού	Δάνεια και απαιτήσεις	Απαιτήσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Σύνολο
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

**Εταιρικά Στοιχεία
31 Δεκεμβρίου 2007**

Στοιχεία Ενεργητικού	Δάνεια και απαιτήσεις	Σύνολο
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	2.194	2.194
Απαιτήσεις από θυγατρικές	42.972	42.972
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6.305	6.305
Λοιποί χρεώστες	11.291	11.291
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	76.429	76.429
Σύνολο	139.191	139.191

**Ενοποιημένα στοιχεία
31 Δεκεμβρίου 2008**

Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Δάνεια	-	760.849	760.849
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	59.495	-	59.495
Σύνολο	59.495	760.849	820.344

**Ενοποιημένα στοιχεία
31 Δεκεμβρίου 2007**

Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Δάνεια	-	632.350	632.350
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	20.274	-	20.274
Σύνολο	20.274	632.350	652.624

**Εταιρικά Στοιχεία
31 Δεκεμβρίου 2008**

Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Δάνεια	-	575.626	575.626
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	59.495	-	59.495
Σύνολο	59.495	575.626	635.122

**Εταιρικά Στοιχεία
31 Δεκεμβρίου 2007**

Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Δάνεια	-	469.728	469.728
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	20.274	-	20.274
Σύνολο	20.274	469.728	490.003

Πιστωτική διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2008	2007	2008	2007
A+	2	12	2	12
A-	2.228	14.181	1.981	13.976
BBB+	3.538	5.419	3.451	5.352
BBB	6.995	72.984	5.706	57.049
	12.764	92.595	11.140	76.389

Η διαφορά που προκύπτει μεταξύ της παραπάνω ανάλυσης και των οικονομικών καταστάσεων οφείλεται στο γεγονός ότι στον παραπάνω πίνακα δεν περιλαμβάνεται ταμείο ποσού € 43 χιλ. (2007: € 58 χιλ.) για τον Όμιλο και € 24 χιλ. (2007: € 32 χιλ.) για την εταιρία καθώς και υπόλοιπα καταθέσεων όψεως ποσού € 51 χιλ. (2007: € 53 χιλ.) για τον Όμιλο και € 10 χιλ. (2007: € 8 χιλ.) για την εταιρία.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	2008	2007	2008	2007
A-	2.380		2.380	
	2.380	-	2.380	-

11 Αποθέματα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Απόθεμα ετοιμών ακινήτων (Οικόπεδα - Κτίρια)	2.790	3.108	647	647
Παραγωγή σε εξέλιξη	19.095	20.391	24.035	26.137
Πρώτες ύλες	1.444	1.381	1.080	1.312
Απόθεμα από εργολαβίες υπό εξέλιξη	305	330	305	330
Προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	12.511	7.696	12.511	7.681
Πρόβλεψη για απομείωση παραγωγής σε εξέλιξη	(3.586)	(1.022)	(4.986)	(1.022)
Πρόβλεψη για απομείωση λοιπών αποθεμάτων	(15)	(15)	-	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	32.545	31.868	33.592	35.085

Η παραγωγή σε εξέλιξη αναλύεται στα εξής ακίνητα υπό κατασκευή:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Πάτμου & Αγράφων	703	2.476	703	2.476
N. Ερυθραία - Μορτερό ΟΤ 270	7.616	9.668	9.034	11.893
N. Ερυθραία - Μορτερό ΟΤ 271	10.776	8.246	14.298	11.768
Παραγωγή σε εξέλιξη	19.095	20.391	24.035	26.137

Το κόστος των αποθεμάτων που καταχωρήθηκε ως έξοδο στο κόστος πωληθέντων ανέρχεται σε € 11.396 χιλ. (2007: € 34.862 χιλ.) και € 13.411 χιλ. (2007: € 34.791 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρεία αντίστοιχα.

Για εξασφάλιση υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των αποθεμάτων ύψους € 21.550 χιλ. (2007: € 23.578 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 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Απαιτήσεις από πελάτες	5.214	5.221	2.597	2.619
Μείον: προβλέψεις επισφαλών πελατών	(1.475)	(1.475)	(424)	(424)
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	3.739	3.746	2.172	2.194
Εξοδα επομένων χρήσεων	9.791	6.712	6.603	5.104
Απαιτήσεις από θυγατρικές (Σημ. 33)	-	-	32.961	42.972
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 33)	39.493	12.309	33.468	6.305
Προκαταβολές	20.057	558	19.864	370
Λοιποί χρεώστες	27.497	18.852	21.652	14.473
Μείον: προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων	(14.254)	(4.407)	(10.413)	(3.182)
	82.585	34.024	104.135	66.042
	86.324	37.770	106.307	68.236
Μείον μη κυκλοφορούν ενεργητικό:				
Προκαταβολές	(578)	(558)	(386)	(370)
Κυκλοφορούν ενεργητικό	85.746	37.212	105.921	67.866

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 2008, απαιτήσεις από πελάτες ύψους € 2.193 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2007: € 1.009 χιλ.) για τον Όμιλο και € 1.300 χιλ. (31 Δεκεμβρίου

2007: € 106 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 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
έως 3 μήνες	215	102	164	79
3 έως 6 μήνες	42	12	32	9
6 έως 12 μήνες	1.120	32	1.104	18
πάνω από 1 έτος	816	863		
	2.193	1.009	1.300	106

Ο Όμιλος και η εταιρεία αναγνώρισαν επιπλέον ζημία για απομείωση των απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις κατά την διάρκεια του έτους ποσού € 9.847 χιλ για τον Όμιλο και € 7.230 χιλ. για την εταιρεία (2007: - για τον Όμιλο και την εταιρεία), η οποία καταχωρήθηκε ως έξοδο διοίκησης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

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 (01.01.2007)	5.882	3.607
Ζημίες από απομείωση απαιτήσεων	-	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2007)	5.882	3.607
Ζημίες από απομείωση απαιτήσεων	9.847	7.230
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2008)	15.729	10.837

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

Ο Όμιλος και η εταιρεία δεν έχουν απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις σε ξένο νόμισμα την 31 Δεκεμβρίου 2008 και την 31 Δεκεμβρίου 2007.

Οι προκαταβολές περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 5.000 χιλ. που πληρώθηκε προς την Credit Suisse βάσει της υπογεγραμμένης σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου. Το ποσό αυτό θα επιστραφεί εντόκως στην εταιρεία τον Απρίλιο του 2009 βάσει της προαναφερθείσας σύμβασης. Το επιτόκιο υπολογισμού του παραπάνω τόκου έχει οριστεί σε 4,34%. Επίσης, περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 14.250 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 31.12.2008, οι συσσωρευμένοι τόκοι για το εν λόγω ποσό ανέρχονται σε € 93 χιλ. Το μέσο επιτόκιο υπολογισμού του παραπάνω τόκου είναι 2,98%.

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 οποίες περιλαμβάνονται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (βλ. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις). Οι εγγυήσεις αυτές συνήθως ανέρχονται σε δύο μηνιαία μισθώματα.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008, οι εγγυήσεις μισθωμάτων ανέρχονται σε € 3.938 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2007: € 3.658 χιλ.) για τον Όμιλο και € 2.767 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2007: € 2.571 χιλ.) για την εταιρία (σημείωση 19).

Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου και της εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο την 31 Δεκεμβρίου 2008 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 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Ταμείο	43	58	24	32
Καταθέσεις όψεως	12.196	66.137	10.589	64.897
Δεσμευμένοι λογαριασμοί καταθέσεων	618	26.511	562	11.500
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	12.858	92.706	11.174	76.429

Οι δεσμευμένοι λογαριασμοί καταθέσεων αφορούν δεσμευμένες καταθέσεις για εξασφάλιση υποχρεώσεων προς τράπεζες. Το πραγματικό επιτόκιο των δεσμευμένων καταθέσεων της εταιρίας ύψους € 562 χιλ. (2007: € 11.500 χιλ.) για το 2008 ήταν κατά μέσο όρο 3,649% (2007: 4,426%) ενώ για τις λοιπές δεσμευμένες καταθέσεις των εταιριών του Ομίλου ύψους € 56 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2007: € 15.011 χιλ.) ήταν 3,649% (2007 : 4,786%).

14 Μετοχικό Κεφάλαιο

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ενοποιημένα Στοιχεία					
	Αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	Ονομαστική αξία (€)	Κοινές μετοχές (€ χιλιάδες)	Υπέρ το άρτιο (€ χιλιάδες)	Σύνολο (€ χιλιάδες)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008 / 2007	33.930	0,30	10.179	36.653	46.832

Εταιρικά στοιχεία					
	Αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	Ονομαστική αξία (€)	Κοινές μετοχές (€ χιλιάδες)	Υπέρ το άρτιο (€ χιλιάδες)	Σύνολο (€ χιλιάδες)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008 / 2007	33.930	0,30	10.179	36.653	46.832

Ο συνολικός αριθμός των εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 33.930 χιλ. μετοχές (2007: 33.930 χιλ. μετοχές) με ονομαστική αξία € 0,30 για κάθε μετοχή (2007: € 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 2007	463	7.622	14.968	23.053
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	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

Εταιρικά Στοιχεία

	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτο Αποθεματικό	Ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2007	74	5.353	19.817	25.244
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	74	5.353	19.817	25.244
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	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 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
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 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Μακροπρόθεσμα Δάνεια				
Τραπεζικός Δανεισμός	61.836	134.925	42.836	134.925
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	468.479	400.172	316.655	288.431
	530.315	535.096	359.490	423.356
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια				
Τραπεζικός Δανεισμός	201.180	82.921	195.658	34.441
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	29.354	14.333	20.478	11.932
	230.534	97.254	216.136	46.373
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	760.849	632.350	575.626	469.728

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 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Λιγότερο από 6 μήνες	263.016	217.846	238.494	169.365
	263.016	217.846	238.494	169.365

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 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Από 1 μέχρι και 2 χρόνια	36.136	120.339	31.336	120.339
Από 2 μέχρι και 5 χρόνια	25.700	14.586	11.500	14.586
	61.836	134.925	42.836	134.925

Οι μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (εξαιρουμένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης) λήγουν μέχρι το 2013.

Τα επιτόκια δανεισμού των δανείων είναι κυμαινόμενα. Το μέσο πραγματικό επιτόκιο την 31 Δεκεμβρίου 2008 ήταν 7,61% (2007: 7,07%) για τραπεζικά δάνεια. Λόγω της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου με την Credit Suisse που αφορά το 1/3 περίπου των παραπάνω υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (βλέπε Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα), ο Όμιλος πληρώνει EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου σταθμισμένου περιθωρίου (31/12/2008: 1,75%). Για τις υπόλοιπες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες δεν εντάσσονται στη προαναφερθείσα σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου, το μέσο πραγματικό επιτόκιο την 31 Δεκεμβρίου 2008 ήταν 6,15% (2007: 6,97%).

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

Όλα τα δάνεια είναι σε ευρώ.

Ο Όμιλος έχει τα ακόλουθα μη αντληθέντα εγκεκριμένα όρια δανεισμού για να καλύψει μελλοντικές εταιρικές ανάγκες:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Κυμαινόμενο επιτόκιο:				
Λήξη πέραν του ενός έτους	2.500	8.500	2.500	8.500
	2.500	8.500	2.500	8.500

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 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις— ελάχιστα μισθώματα:				
Μέχρι 1 χρόνο	54.282	40.102	38.240	31.460
Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	190.632	162.307	135.723	124.735
περισσότερο από 5 χρόνια	633.109	613.494	373.418	393.704
	878.023	815.903	547.381	549.899
Μελλοντικά χρηματοδοτικά έξοδα χρηματοδοτικών μισθώσεων	(388.189)	(409.399)	(218.248)	(257.536)
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	489.833	406.504	329.132	292.363
	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις ⁽¹⁾				
Μέχρι 1 χρόνο	29.354	14.333	20.478	11.932
Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	105.261	71.238	75.311	56.129
περισσότερο από 5 χρόνια	355.218	320.934	233.344	224.302
	489.833	406.504	329.132	292.363

(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 προσυμφώνον συμβόλαιο. Ομοίως ισχύει και για τα συγκριτικά στοιχεία του 2007.

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 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενο φόρο:				
– υποχρέωση από αναβαλλόμενο φόρο πληρωτέα μετά από 12 μήνες	88.402	147.558	47.761	91.680
	<u>88.402</u>	<u>147.558</u>	<u>47.761</u>	<u>91.680</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 2007	153.951	95.358
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	(6.393)	(3.679)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2007	<u>147.558</u>	<u>91.680</u>
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	(59.156)	(43.919)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	<u>88.402</u>	<u>47.761</u>

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

Ενοποιημένα στοιχεία			
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα σε εύλογη αξία		Σύνολο
	Παράγωγα		
Υπόλοιπο 01.01.2007	203.141	-	203.141
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	2.077	-	2.077
Υπόλοιπο 31.12.2007	<u>205.218</u>	-	<u>205.218</u>
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	(48.913)	559	(48.354)
Υπόλοιπο 31.12.2008	<u>156.305</u>	<u>559</u>	<u>156.864</u>

Ενοποιημένα στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	Άυλα στοιχεία ενεργητικού	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	Παράγωγα	Λοιπά	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2007	(43.654)	(356)	(444)	(1.924)	(2.812)	(49.190)
Χρέωση / (πίσωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	(9.385)	6	(114)	511	512	(8.470)
Υπόλοιπο 31.12.2007	(53.039)	(350)	(558)	(1.413)	(2.300)	(57.660)
Χρέωση / (πίσωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	(3.644)	343	64	(6.809)	(758)	(10.802)
Υπόλοιπο 31.12.2008	(56.683)	(6)	(494)	(8.222)	(3.058)	(68.462)

Εταιρικά στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα σε εύλογη αξία	Παράγωγα	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2007	138.015	-	138.015
Χρέωση / (πίσωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	5.531	-	5.531
Υπόλοιπο 31.12.2007	143.546	-	143.546
Χρέωση / (πίσωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	(41.114)	559	(40.555)
Υπόλοιπο 31.12.2008	102.432	559	102.991

Εταιρικά στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	Άυλα στοιχεία ενεργητικού	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	Παράγωγα	Λοιπά	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2007	(39.372)	5	(404)	(1.924)	(960)	(42.656)
Χρέωση / (πίσωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	(9.802)	6	(124)	511	198	(9.210)
Υπόλοιπο 31.12.2007	(49.174)	11	(528)	(1.413)	(762)	(51.866)
Χρέωση / (πίσωση) κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης	4.684	(17)	59	(6.809)	(1.281)	(3.364)
Υπόλοιπο 31.12.2008	(44.490)	(6)	(469)	(8.222)	(2.043)	(55.230)

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 € 5.025 χιλ. (2007: € 5.280 χιλ.) και € 3.664 χιλ. (2007: -) αντίστοιχα, για φορολογικές ζημιές συνολικού ύψους € 24.249 χιλ. (2007: €

21.122 χιλ.), και € 17.447 χιλ. (2007: -) αντίστοιχα, οι οποίες μπορούν να μεταφερθούν και να συμψηφιστούν έναντι μελλοντικών φορολογητέων κερδών έως το 2013.

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

18 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Τα ποσά που αναφέρονται στον Ισολογισμό αναλύονται ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	2.354	2.209	2.211	2.132
Μη καταχωρηθέντα αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	120	37	135	(20)
	<u>2.475</u>	<u>2.246</u>	<u>2.346</u>	<u>2.113</u>
Υποχρέωση στον Ισολογισμό	<u>2.475</u>	<u>2.246</u>	<u>2.346</u>	<u>2.113</u>

Τα ποσά που αναφέρονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως έχουν ως ακολούθως:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	232	174	223	136
Χρηματοοικονομικό κόστος	106	82	102	68
Καθαρά αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) που καταχωρήθηκαν στην χρήση	157	221	162	-
Ζημίες από περικοπές	-	(3)	-	(2)
Απορρόφηση / Μετακίνηση προσωπικού	(7)	-	12	319
Σύνολο συμπεριλαμβανόμενο στο έξοδο παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	<u>488</u>	<u>475</u>	<u>499</u>	<u>521</u>

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στον Ισολογισμό αναλύεται ως ακολούθως:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Υπόλοιπο έναρξης	2.246	1.797	2.113	1.617
Σύνολο χρέωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης (Σημ. 24)	495	475	499	521
Πληρωθείσες εισφορές (Σημ. 24)	(266)	(26)	(266)	(26)
Υπόλοιπο λήξης	2.475	2.246	2.346	2.113

Από το συνολικό ποσό χρέωσης στα αποτελέσματα χρήσης ποσό € 229 χιλ. (2007: € 449 χιλ.) και € 233 χιλ. (2007: € 495 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 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Προεξοφλητικό επιτόκιο	5,80%	4,80%	5,80%	4,80%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	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	
Προεξοφλητικό επιτόκιο	Αύξηση 0,5 μονάδες	Μείωση 4,5%	Μείωση 4,4%	
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	Αύξηση 0,5 μονάδες	Αύξηση 4,9%	Αύξηση 4,7%	
	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	Αλλαγή στις παραδοχές	Επίδραση στην παρούσα αξία	Επίδραση στην παρούσα αξία	
Προεξοφλητικό επιτόκιο	Μείωση 0,5 μονάδες	Αύξηση 4,9%	Αύξηση 4,7%	
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	Μείωση 0,5 μονάδες	Μείωση 4,6%	Μείωση 4,4%	

Όσον αφορά στην παραδοχή των μελλοντικών αυξήσεων μισθών, η μεταβολή κατά + / - 0,5 μονάδες, θα έχει την ίδια επίδραση με την αντίστοιχη μεταβολή του μέσου ετήσιου ρυθμού μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού.

19 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ολα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Υποχρεώσεις σε Προμηθευτές	14.691	10.141	13.772	7.976
Υποχρεώσεις προς θυγατρικές (Σημ. 33)	-	-	48.955	39.144
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 33)	86	12.582	86	2.870
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιποί φόροι	8.748	1.602	2.268	1.532
Προκαταβολές πελατών	1.016	39.590	777	39.347
Έξοδα πληρωτέα	2.635	9.049	36.288	42.208
Έσοδα επομένων χρήσεων	83	908	83	908
Εγγυήσεις μισθωμάτων	3.938	3.658	2.767	2.571
Λοιποί πιστωτές	191	184	181	175
Υποχρεώσεις σε Προμηθευτές και Λοιπούς Πιστωτές	31.388	77.713	105.176	136.731
Μείον μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις: εγγυήσεις μισθωμάτων	(3.938)	(3.658)	(2.767)	(2.571)
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	27.450	74.055	102.409	134.159

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

20 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Ολα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων κατεχόμενες για εμπορία				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.791	-	1.791	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	589	-	589	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	49.167	17.145	49.167	17.145
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.328	3.129	10.328	3.129

Την 31 Δεκεμβρίου 2008, ο Όμιλος, στοχεύοντας σε χαμηλό χρηματοοικονομικό κόστος μακροπρόθεσμα, έχει υπογράψει τις κάτωθι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (interest rate swaps):

- Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου με τη Lehman Brothers International Europe. Σύμφωνα με τους όρους της, η εταιρία προεiséπραξε € 7.000 χιλ. ως τόκους υπολογισμένους βάσει ονομαστικού κεφαλαίου € 70.000 χιλ. Η εταιρία έχει την υποχρέωση να καταβάλλει 5 ετήσιες δόσεις που υπολογίζονται ως τόκοι επί του αντίστοιχου ονομαστικού κεφαλαίου με επιτόκιο κυμαινόμενο που σχετίζεται με τη διαφοροποίηση του δείκτη Macro

Quantitative Currency Strategies (MarQCUS index) από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, η τιμή του οποίου ανακοινώνεται στην ιστοσελίδα του Bloomberg. Την 30 Ιουνίου 2008, η εύλογη αξία της ανωτέρω σύμβασης ήταν € 10.134 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2007: -) 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 31.12.2008. Η εταιρεία προέβη σε αίτημα προς άλλη τράπεζα για υπολογισμό της εύλογης αξίας της εν λόγω σύμβασης με ημερομηνία 31.12.2008. Με βάση αυτή την αποτίμηση η εύλογη αξία της σύμβασης ανέρχεται σε € 6.167 χιλ. την ως άνω ημερομηνία. Αναγνωρίστηκε χρηματοοικονομικό έσοδο στα αποτελέσματα χρήσης ύψους € 833 χιλ. Η διοίκηση εκτιμά ότι η συναλλαγή αυτή θα εκκαθαριστεί τους επόμενους μήνες.

- Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου με την Credit Suisse. Η σύμβαση αφορά σε ανταλλαγή επιτοκίου των συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης. Την 31.12.2008, ο Όμιλος εισπράττει EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου περιθωρίου 2,26% για περίπου το 1/3 των εν λόγω συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης και πληρώνει EURIBOR μηνιαίας διάρκειας πλέον μέσου σταθμισμένου περιθωρίου (31/12/2008: 1,75%). Η αποτίμηση της συναλλαγής εξαρτάται από την πορεία της διαφοράς μεταξύ του EURIBOR 10ετούς και ετήσιας διάρκειας καθώς και την πορεία της διαφοράς μεταξύ του EURIBOR 30ετούς και 10ετούς διάρκειας καθώς και τις πιθανότητες που υπάρχουν, να μην ισχύουν ταυτόχρονα οι ακόλουθες συνθήκες: η διαφορά μεταξύ EURIBOR 10ετούς διάρκειας και EURIBOR ετήσιας διάρκειας να είναι μεγαλύτερη ή ίση από -0,05% και η διαφορά μεταξύ EURIBOR 30ετούς διάρκειας και EURIBOR 10ετούς διάρκειας να είναι μεγαλύτερη ή ίση από -0,12. Από την 30/7/2009 έως και την 30/12/2019, στην περίπτωση που μία εκ των προαναφερθέντων συνθηκών δεν ισχύει θα υπάρξει επίδραση στις ροές εισπράξεων του Ομίλου για όσες ημερολογιακές ημέρες συμβεί αυτό. Η επίδραση των δύο συνθηκών στις χρηματικές ροές αφορά σε όσες ημερολογιακές ημέρες δεν ισχύουν οι παραπάνω συνθήκες στο χρονικό διάστημα που αφορά η καθεμία. Την 31 Δεκεμβρίου 2008, η εύλογη αξία της ανωτέρω σύμβασης ήταν € 34.045 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2007: € 4.661 χιλ.). Αναγνωρίστηκε χρηματοοικονομικό έξοδο στα αποτελέσματα χρήσης ύψους € 29.384 χιλ. Η μεταβολή της εύλογης αξίας οφείλεται κυρίως στη μεταβλητότητα των καμπυλών επιτοκίων και στο περιβάλλον αβεβαιότητας που διαμορφώθηκε τους τελευταίους μήνες που αλλάζει τις προσδοκίες βραχυπρόθεσμα.

- Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου με την Deutsche Bank. Εντός του Μαρτίου 2008, η εταιρεία προχώρησε σε διαφοροποιήσεις των τριών συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου που είχε υπογράψει με την Deutsche Bank. Λόγω της πολύ θετικής εξέλιξης των δεικτών και των καμπυλών επιτοκίου, στα οποία βασίζονταν οι εν λόγω τρεις συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου, η εταιρεία αποφάσισε να προχωρήσει σε εξασφάλιση ενός μέρους του οφέλους. Πιο αναλυτικά, η εταιρεία διαφοροποίησε τις θέσεις της στις συμβάσεις των οποίων η πορεία ήταν βασισμένη στην πορεία της καμπύλης της διαφοράς μεταξύ του 10ετούς και του 2ετούς επιτοκίου ανταλλαγής δολαρίου ΗΠΑ και έκλεισε τη θέση της στη σύμβαση της οποίας η πορεία ήταν βασισμένη στη διαφοροποίηση του δείκτη Forward Rate Bias δολαρίου (DBFRUU index) από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης

Από το Μάρτιο του 2008, οι όροι των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου που βρίσκονται σε ισχύ είναι:

Για τις συμβάσεις των € 38.000 χιλ. και € 20.000 χιλ. ονομαστικού κεφαλαίου, η εταιρεία έχει ήδη καταβάλλει τις πρώτες τρεις δόσεις τον Ιανουάριο και Ιούλιο 2007 καθώς και Ιανουάριο 2008 υπολογισμένες με επιτόκιο 2%. Από τον Ιανουάριο του 2009, η εταιρεία έχει την υποχρέωση να καταβάλλει τέσσερις ετήσιες δόσεις και μία μηνιαία οι οποίες υπολογίζονται ως τόκοι επί του αντίστοιχου ονομαστικού κεφαλαίου με επιτόκιο 2,25% για το πρώτο έτος. Μετά το πρώτο έτος, το επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τη διαφοροποίηση του δείκτη Forward Rate Bias Ευρώ (DBFRUE index) από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης.

Όσον αφορά στη σύμβαση των € 100.000 χιλ., υπογράφηκε σύμβαση με τους αντίστροφους όρους (overlay), η οποία εμφανίζεται ως στοιχείο του Ενεργητικού, έτσι ώστε η καθαρή επίδρασή της να είναι μηδενική για τον Όμιλο. Υπογράφηκε επίσης διαφορετική σύμβαση που αποτελεί την αντικατάσταση της προηγούμενης και ουσιαστικά συνέχεια της παλιάς σύμβασης με διαφοροποιημένους όρους. Πιο συγκεκριμένα, η εταιρεία έχει ήδη καταβάλλει την πρώτη δόση τον Φεβρουάριο υπολογισμένη με επιτόκιο 1,95% βάσει της αρχικής σύμβασης. Από τον Μάρτιο του 2008, με τη νέα σύμβαση το αρχικό ονομαστικό κεφάλαιο των € 100.000 χιλ. έχει χωριστεί σε δύο μέρη. Για ονομαστικό κεφάλαιο ύψους € 21.000 χιλ., η εταιρεία έχει την υποχρέωση να καταβάλλει τέσσερις ετήσιες δόσεις οι οποίες υπολογίζονται ως τόκοι επί του αντίστοιχου ονομαστικού κεφαλαίου με επιτόκιο 2,25% για το πρώτο έτος. Μετά το πρώτο έτος, το επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τη διαφοροποίηση του δείκτη Forward Rate Bias Ευρώ (DBFRUE index) από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης. Για ονομαστικό κεφάλαιο ύψους € 79.000 χιλ., η εταιρεία έχει την υποχρέωση να καταβάλλει τέσσερις ετήσιες δόσεις οι οποίες υπολογίζονται ως τόκοι επί του αντίστοιχου ονομαστικού κεφαλαίου με επιτόκιο 2,25% για το πρώτο έτος. Μετά το πρώτο έτος, το επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τη μέση

διαφοροποίηση του δείκτη EUR DB Balanced Harvest Index (DBHVBEUI index) από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης.

Οι τιμές των προαναφερθέντων δεικτών ανακοινώνονται καθημερινά στην ιστοσελίδα του Bloomberg.

Σε όλες τις παραπάνω συμβάσεις της Deutsche Bank προβλέπεται μέγιστο κουπόνι 3,90% και ελάχιστο 0,00% με αποτέλεσμα η εταιρία να μειώνει τον κίνδυνο ρευστότητας. Ταυτόχρονα, δημιουργείται η πιθανότητα, η εταιρία να καταβάλλει στην Deutsche Bank ποσό μικρότερο από αυτό που προεισέπραξε ως τόκους υπολογισμένους επί του ονομαστικού κεφαλαίου όλων των συμβάσεων αφού το ελάχιστο κουπόνι είναι 0,00%.

Την 31 Δεκεμβρίου 2008, η καθαρή εύλογη αξία του συνόλου των συμβάσεων με την Deutsche Bank ήταν € 16.903 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2007: € 15.613 χιλ.). Αναγνωρίστηκε χρηματοοικονομικό έξοδο στα αποτελέσματα χρήσης ύψους € 12.810 χιλ. καθώς και χρηματοοικονομικό έσοδο στα αποτελέσματα χρήσης ύψους € 8.976 χιλ.

Το ονομαστικό κεφάλαιο των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου σε ισχύ την 31 Δεκεμβρίου 2008 ήταν € 768.371 χιλ. (2007: € 470.419 χιλ.) όσον αφορά στις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και € 100.000 χιλ. (2007: -) όσον αφορά στο κυκλοφορούν και μη ενεργητικό.

21 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης (01.01.2007)	937	437
Αντιλογισμός πρόβλεψης για δικαστικές υποθέσεις	(20)	(20)
Χρήση πρόβλεψης για δικαστικές υποθέσεις	(50)	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2007)	867	417
Νέα πρόβλεψη για δικαστικές υποθέσεις	190	100
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2008)	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 2008, σχηματίστηκε νέα πρόβλεψη για δικαστική υπόθεση ποσού € 190 χιλ. (2007: -) για τον Όμιλο και € 100 χιλ. (2007: -) για την εταιρεία με χρέωση στα έξοδα διοίκησης.

22 Πωλήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Έσοδα ενοικίων	46.772	44.060	31.967	30.587
Πώληση ακινήτων	4.724	55.874	4.724	55.874
Κατασκευαστικά έργα	1.367	1.310	1.367	1.037
Λοιπά	-	50	6	65
	<u>52.863</u>	<u>101.293</u>	<u>38.064</u>	<u>87.563</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	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Μέχρι 1 χρόνο	47.844	44.879	33.508	31.062
Από 1 έως και 5 χρόνια	207.661	179.737	147.162	126.153
Περισσότερο από 5 χρόνια	542.900	594.969	360.968	297.994
	<u>798.406</u>	<u>819.584</u>	<u>541.638</u>	<u>455.209</u>

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

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2008 περιλαμβάνουν κυρίως δεδουλευμένο έσοδο από το συμβόλαιο πώλησης του κτιρίου Β του κτιριακού συγκροτήματος επί της Λεωφόρου Αθηνών 108-110 καθώς και πωλήσεις οικιστικών ακινήτων. Τα έσοδα από πώληση ακινήτων για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2007 περιλαμβάνουν κυρίως δεδουλευμένο έσοδο από τα συμβόλαια πώλησης των κτιρίων Β και Γ του κτιριακού συγκροτήματος επί της Λεωφόρου Αθηνών 108-110. Για το κτίριο Β υπογράφηκε συμβόλαιο πώλησης με τον θεσμικό επενδυτή ακινήτων KanAm Grundt την 18 Μαΐου 2007 με τίμημα € 47.096 χιλ, ενώ για το κτίριο Γ είχε υπογραφεί συμβόλαιο πώλησης με την εταιρία «ALLIANZ A.E.F.A.» την 24 Νοεμβρίου 2006 με τίμημα € 17.500 χιλ. 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	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Πάτμου και Αγράφων	1.255	1.625	1.255	1.625
Λεωφ. Αθηνών 108-110	769	53.507	769	53.507
N. Ερυθραία - Μορτερό				
OT 270	2.701	741	2.701	741
	4.724	55.874	4.724	55.874

23 Έξοδα ανά κατηγορία

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία			
	Κόστος πωληθέντων	1/1/2008-31/12/2008		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
Προβλέψεις	-	-	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

Ενοποιημένα Στοιχεία

	Κόστος πωληθέντων	1/1/2007-31/12/2007		Σύνολο
		Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 26)	5.743	55	3.638	9.436
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	34.862	-	-	34.862
Έξοδα μισθώσεων	20.185	-	15	20.200
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	300	-	202	503
Επισκευές και συντηρήσεις	86	-	92	178
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ.8)	-	-	48	48
Έξοδα προώθησης	48	208	151	408
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	246	594	478	1.318
Αμοιβές και έξοδα εργολάβων	7.218	-	-	7.218
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	0	-	406	406
Προβλέψεις	-	-	1.932	1.932
Έξοδα και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις	-	-	128	128
Λοιποί φόροι	-	-	990	990
Λοιπά	5.218	129	1.146	6.493
Σύνολο	73.906	986	9.226	84.119

Εταιρικά Στοιχεία

	Κόστος πωληθέντων	1/1/2008-31/12/2008		Σύνολο
		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
Προβλέψεις	-	-	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

Εταιρικά Στοιχεία

		1/1/2007-31/12/2007		
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο
Παροχές προσωπικού (Σημ. 26)	5.708	55	3.493	9.257
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	34.791	-	-	34.791
Έξοδα μισθώσεων	15.241	-	49	15.290
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	250	-	101	351
Επισκευές και συντηρήσεις	85	-	90	175
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ.8)	-	-	48	48
Έξοδα προώθησης	-	208	123	331
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	246	479	217	941
Αμοιβές και έξοδα εργολάβων	7.106	-	-	7.106
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	0	-	406	406
Προβλέψεις	-	-	1.041	1.041
Έξοδα και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις	-	-	(20)	(20)
Λοιποί φόροι	-	-	598	598
Λοιπά	5.199	107	1.073	6.379
Σύνολο	68.625	849	7.219	76.693

24 Λοιπά Λειτουργικά έσοδα / (έξοδα)

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα				
Πρόβλεψη προσωπικού (Σημ.24)	(229)	(449)	(233)	(495)
Ακύρωση προσυμφώνων	-	(146)	-	(146)
Φορολογικά πρόστιμα & προσαυξήσεις	(74)	(445)	(37)	(273)
Κλοπές / Υπεξαირρέσεις	-	(40)	-	(40)
Λοιπά	(6)	(2)	(5)	(1)
	(309)	(1.082)	(275)	(955)
	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα				
Ακύρωση προσυμφώνων	(0)	1.302	-	-
Αποζημιώσεις ενοικίων	-	154	-	154
Κέρδη από εκποίηση παγίων (Σημ. 30)	15	-	-	-
Λοιπές αποζημιώσεις	6	3	6	3
Εγγυήσεις	0	10	0	0
Ασφαλιστικά ταμεία	6	-	5	-
Λοιπά	5	1	3	-
	32	1.469	14	157

25 Χρηματοοικονομικά Έξοδα (καθαρά)

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

Χρηματοοικονομικά έξοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Χρεωστικοί τόκοι και λοιπά έξοδα δανείων	16.034	12.465	14.175	9.392
Τόκοι προσυμφώνων και συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης	31.491	30.231	23.028	20.254
Έξοδα Εγγυητικών επιστολών	113	490	66	425
Χρηματοοικονομικό έξοδο βάσει ΔΛΠ 39 - Εγγυήσεις	120	264	111	264
Ζημίες παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	43.751	926	43.751	926
Λοιπά	631	1.679	180	1.465
	92.141	46.056	81.311	32.726
Χρηματοοικονομικά έσοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Πιστωτικοί τόκοι	1.196	2.165	633	1.495
Χρηματοοικονομικό έσοδο από χρηματοδοτική μίσθωση	5.327	4.131	3.737	4.131
Χρηματοοικονομικό έσοδο βάσει ΔΛΠ 32/39 - Εγγυήσεις	3	12	-	-
Κέρδη παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	10.523	5.154	10.523	5.154
	17.050	11.461	14.893	10.779
Χρηματοοικονομικά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(75.091)	(34.595)	(66.418)	(21.946)

26 Παροχές σε εργαζομένους

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Αμοιβές και παροχές σε εργαζομένους	14.842	12.516	14.540	11.398
Ασφαλιστικές εισφορές	5.072	4.309	4.998	3.938
Αποζημιώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ. 18)	495	475	499	521
Λοιπά	199	197	192	159
	<u>20.608</u>	<u>17.497</u>	<u>20.230</u>	<u>16.016</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	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Κόστος Πωληθέντων / Έξοδα διοίκησης / Έξοδα Διάθεσης	7.729	9.436	7.352	9.257
Λοιπά έξοδα (Σημ.24)	229	449	233	495
Παραγωγή σε εξέλιξη (καταχωρημένο σε αποθέματα ή σε επενδυτικά ακίνητα υπό κατασκευή)	<u>12.650</u>	<u>7.611</u>	<u>12.644</u>	<u>6.264</u>
	<u>20.608</u>	<u>17.497</u>	<u>20.230</u>	<u>16.016</u>

Ο αριθμός εργαζομένων του Ομίλου και της εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 ήταν ως ακολούθως:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Αριθμός εργαζομένων	518	521	512	505

27 Φόρος εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Φορολογία Εισοδήματος	8.209	2.506	1.137	2.055
Αναβαλλόμενη φορολογία	(59.156)	(6.393)	(43.919)	(3.679)
	<u>(50.947)</u>	<u>(3.887)</u>	<u>(42.781)</u>	<u>(1.623)</u>

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
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο / (έσοδο) λόγω αλλαγής των φορολογικών συντελεστών	(23.576)	(20.361)
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο / (έσοδο) λόγω δημιουργίας νέων ή αντιστροφής προσωρινών διαφορών	<u>(35.580)</u>	<u>(23.558)</u>
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο / (έσοδο) χρήσης	<u>(59.156)</u>	<u>(43.919)</u>

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Κέρδη προ φόρων	(171.848)	(11.645)	(143.825)	3.680
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη της μητρικής (2008: 25% - 2007: 25%)	(42.962)	(2.911)	(35.956)	920
Διαφορά φορολογικών συντελεστών σε προσωρινές διαφορές	8.227	602	5.422	-
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	(8.370)	(1.954)	-	(1.951)
Έξοδα που δεν εκπέτουν για φορολογικούς σκοπούς	5.215	797	2.615	2.117
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	(760)	(4.309)	-	(4.306)
Διαφορά φορολογικών συντελεστών θυγατρικών	(121)	-	-	-
Λοιποί φόροι επί των ακινήτων	444	518	-	459
Διαφορές Φορολογ. Ελέγχου προηγ. χρήσεων	6.590	1.348	1.137	1.138
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν υπολογίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	4.366	2.023	4.362	-
Φορολογία	(50.947)	(3.887)	(42.781)	(1.623)

28 Κέρδη ανά μετοχή

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	(120.775)	(7.472)	(101.044)	5.303
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών (χιλιάδες)	33.930	33.930	33.930	33.930
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	(3,56)	(0,22)	(2,98)	0,16

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 2008 όπως και για τη χρήση 2007.

Τα μερίσματα που έχουν πληρωθεί το 2008 και το 2007 ήταν € 3 χιλ. (ή € 0,0001 ανά μετοχή) και 2.170 χιλ. (ή € 0,06 ανά μετοχή) αντίστοιχα.

30 Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Κέρδη προ φόρων	(171.848)	(11.645)	(143.825)	3.680
Αναμορφώσεις				
– αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων	7,8	514	348	399
– (κέρδη) / ζημία από πώληση ενσώματων παγίων	(15)		-	
– καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	83.386	64.334	(22.121)
– Πρόβλεψη απομείωσης αποθεμάτων	11	2.564	3.964	(1.372)
– Αύξηση πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	18	229	233	495
– Αύξηση πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων	12	9.847	7.230	-
– Αύξηση λοιπών προβλέψεων		190	100	1.021
– Έξοδα τόκων	25	48.389	37.559	31.800
– Έσοδα τόκων	25	(6.527)	(4.370)	(5.626)
– (Κέρδος) / ζημία παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	25	33.228	33.228	(4.227)
– Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές	9	-	308	(393)
– (Κέρδος) / ζημία από συμμετοχή σε θυγατρική	9	-	(1.937)	6.960
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
– απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		(58.015)	(45.098)	(5.089)
– αποθέματα		(3.113)	(2.344)	5.620
– προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		(26.398)	(22.375)	(465)
Χρηματικά διαθέσιμα από λειτουργική δραστηριότητα		(87.569)	(72.645)	10.681

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Αναπόσβεστη αξία		1	-	1
Κέρδη / (ζημίες) από πώληση ενσώματων παγίων	15	(0)	-	(0)
Έσοδα από πώληση ενσώματων παγίων	15	1	-	1

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 € 6.679 χιλ. (2007: € 49.435 χιλ.) και € 2.931 χιλ. (2007: € 45.737 χιλ.) σχετικά με εξασφάλιση υποχρεώσεων και καλής εκτέλεσης.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 εκκρεμούσαν κατά του Ομίλου αγωγές υπέρ τρίτων συνολικού ποσού € 4.266 χιλ. (2007: € 3.602 χιλ.), για τις οποίες έχει σχηματιστεί σωρευτική πρόβλεψη συνολικού ποσού € 1.057 χιλ. (2007: € 867 χιλ.) για τον Όμιλο και € 517 χιλ. (2007: € 417 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 2007, εκκρεμούσαν δύο αιτήσεις για την ακύρωση οικοδομικών αδειών κτιρίων (Συγκρότημα Δέλτα Φαλήρου, Λεωφ. Κηφισίας 49) από την έκβαση των οποίων, δεν αναμένεται να υπάρξουν οικονομικές επιπτώσεις. Επίσης εντός του 2008, έγινε νέα προσφυγή για την ακύρωση της οικοδομικής αδείας του υπό κατασκευή εμπορικού κέντρου στο Βοτανικό (βλ. Σημείωση 6). Επίσης, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008, εκκρεμούσαν αγωγές του Ομίλου κατά τρίτων συνολικού ποσού € 16.232 χιλ. (2007: € 10.519 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 1998, 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 προηγούμενων χρήσεων και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

Τον Φεβρουάριο του 2008, περατώθηκε ο φορολογικός έλεγχος των χρήσεων 2004, 2005 και 2006 για την μητρική εταιρία «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε.». Προέκυψαν διαφορές φορολογικού ελέγχου ύψους € 4.067 χιλ. εκ των οποίων, λόγω των σχετικών προβλέψεων από προηγούμενες χρήσεις, ποσό € 1.669 χιλ. επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2007.

Τον Ιούνιο του 2008, περατώθηκε ο φορολογικός έλεγχος των χρήσεων 2003 έως και 2006 για την θυγατρική εταιρία «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & Σία Ο.Ε.». Προέκυψαν διαφορές φορολογικού ελέγχου ύψους € 11.918 χιλ. εκ των οποίων € 10.862 χιλ. δεν έχουν καταστεί οριστικές έως σήμερα. Λόγω των σχετικών προβλέψεων από προηγούμενες χρήσεις, ποσό € 8.476 χιλ. επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2008 (€ 2.520 χιλ. στο φόρο εισοδήματος και € 5.956 χιλ. με χρέωση στα έξοδα διοίκησης). Για τις καταλογισθείσες φορολογικές διαφορές ποσού € 10.862 χιλ. η εταιρία έχει καταθέσει προσφυγές στα διοικητικά δικαστήρια.

Τον Νοέμβριο του 2008, έγινε περαίωση των φορολογικών χρήσεων 2003, 2004, 2005 και 2006 για την θυγατρική εταιρία «Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.». Προέκυψε φόρος (περαίωσης) ύψους € 4,8 χιλ. Το συνολικό ποσό φόρου υπερκαλύπτεται από σχετικές προβλέψεις από προηγούμενες χρήσεις και δεν επιβάρυνε περαιτέρω τα αποτελέσματα της χρήσης 2008.

Τον Νοέμβριο του 2008, έγινε περαίωση των φορολογικών χρήσεων 2000, 2001, 2002, 2003 και 2004 για την θυγατρική εταιρία «ALTECO Α.Ε. Ανώνυμος Εταιρία Ηλεκτρονικών Συσκευών - Εταιρία Διαχείρισης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων». Προέκυψε φόρος (περαίωσης) ύψους € 3,0 χιλ. Το συνολικό ποσό φόρου υπερκαλύπτεται από σχετικές προβλέψεις από προηγούμενες χρήσεις και δεν επιβάρυνε περαιτέρω τα αποτελέσματα της χρήσης 2008.

Τον Δεκέμβριο του 2008, έγινε περαίωση των φορολογικών χρήσεων 2003, 2004, 2005 και 2006 για την θυγατρική εταιρία «International Palace Hotel Α.Ε.». Προέκυψε φόρος (περαίωσης) ύψους € 2,4 χιλ. Το συνολικό ποσό φόρου υπερκαλύπτεται από σχετικές προβλέψεις από προηγούμενες χρήσεις και δεν επιβάρυνε περαιτέρω τα αποτελέσματα της χρήσης 2008.

32 Ανεύλημμένες 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 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Μέχρι 1 χρόνο	19.073	21.412	15.657	15.301
Από 1 έως και 5 χρόνια	47.404	50.030	42.646	45.669
Περισσότερο από 5 χρόνια	19.993	25.578	18.129	23.844
	<u>86.471</u>	<u>97.020</u>	<u>76.432</u>	<u>84.814</u>

33 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Την 31 Δεκεμβρίου 2008, το 37,42% των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της μητρικής εταιρείας κατέχει ο Χαράλαμπος Βωβός. Το υπόλοιπο 62,58% 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	
	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2007 - 31/12/2007
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Πωλήσεις αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	3	15
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	3	-
Διοικητικά Στελέχη	-	558	-	558
	<u>-</u>	<u>558</u>	<u>6</u>	<u>573</u>
<i>Πωλήσεις υπηρεσιών</i>				
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	3	3	-	-
Promise Cafe Ε.Π.Ε	79	26	-	-
The Greek Coffee Company Α.Ε.	200	134	-	-
	<u>282</u>	<u>163</u>	<u>-</u>	<u>0</u>
Αγορά αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Αγορά αγαθών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	19	124
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19</u>	<u>124</u>
<i>Αγορά υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	120	121
Υπηρεσίες διοικητικών στελεχών	1.238	1.410	1.227	1.115
	<u>1.238</u>	<u>1.410</u>	<u>1.347</u>	<u>1.236</u>
Παροχές διοικητικών στελεχών				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές προσωπικού - αμοιβές Δ.Σ.	1.537	1.350	1.537	1.350

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις /αγορές αγαθών και υπηρεσιών	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
<i>Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	32.213	42.016
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	749	956
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	3	1	-	1
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.	10.874	11.024	4.886	5.036
Μάρβω Α.Ε	5	5	5	5
Promise Cafe Ε.Π.Ε	7	7	-	-
The Greek Coffee Company Α.Ε.	571	128	553	128
Διοικητικά στελέχη ⁽¹⁾	27.486	598	27.486	598
	<u>39.493</u>	<u>12.309</u>	<u>66.429</u>	<u>49.277</u>
<i>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</i>				
Δώμα Α.Ε.	-	-	8.891	8.626
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	3.841	3.850
Alteco Α.Ε.	-	-	10.066	10.270
ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	26.157	16.398
The Greek Coffee Company Α.Ε.	-	1	-	-
Διοικητικά στελέχη	86	12.580	86	2.870
	<u>86</u>	<u>12.582</u>	<u>49.040</u>	<u>42.014</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 δεσπίζουσα 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

Τον Ιανουάριο του 2009, η τριμελής Επιτροπή Αναστολών του Συμβουλίου της Επικρατείας εξέδωσε την απόφαση αναστολής εργασιών κατασκευής του Εμπορικού Κέντρου στο Βοτανικό στο Ο.Τ. 45α του Δήμου Αθηναίων, επί των οδών Αγίου Πολυκάρπου και Αγίας Αννης. Η εταιρεία κατέθεσε αίτηση ανάκλησης της ανωτέρω απόφασης βασισμένη σε νεότερα στοιχεία που προέκυψαν μετά την έκδοση της ως άνω αποφάσεως. Την 18 Μαρτίου 2009, η Επιτροπή Αναστολών του Συμβουλίου Επικρατείας αποφάσισε να μην κάνει δεκτή την εν λόγω αίτηση ανάκλησης. Την 6 Μαρτίου 2009 είχε προηγηθεί η συζήτηση ενώπιον της Ολομελείας του Συμβουλίου Επικρατείας επί της αίτησης ακυρώσεως της οικοδομικής αδείας του έργου. Μετά τη συζήτηση ακολούθησε, επίσης, η κατάθεση υπομνημάτων όλων των εμπλεκομένων μερών και αναμένεται η απόφαση.

2. Πρόωρη εξόφληση και επανάκτηση του κτιρίου Α στο κτιριακό συγκρότημα επί της Λεωφ. Κηφισίας 24 και υπογραφή νέας σύμβασης πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με την Alpha Leasing.

Την 4 Μαρτίου 2009, η εταιρία προχώρησε σε πρόωρη εξόφληση της υφιστάμενης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό την επανάκτηση του κτιρίου επί της Λεωφ. Κηφισίας 24 από την Alpha Leasing με τίμημα € 10,4 εκατ. που αφορά στο υπολειπόμενο κεφάλαιο της εν λόγω σύμβασης. Την ίδια ημερομηνία, η εταιρεία υπέγραψε νέα σύμβαση πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης με την Alpha Leasing για το ίδιο κτίριο, δηλαδή το σύνολο των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου Α του εν λόγω κτιριακού συγκροτήματος και 204 θέσεις στάθμευσης. Η διάρκεια της νέας σύμβασης είναι δεκαετής και λήγει την 04.03.2019, με τίμημα € 26,4 εκατ. Το επιτόκιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίστηκε σε Euribor τριμηνιαίας διάρκειας πλέον περιθωρίου 2,50%.

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 2008 έως 31 Δεκεμβρίου 2008

Δημοσιευόμενα βάσει του κ.ν. 2190/1920, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τη ΔΛΠ

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. και του ΟΜΙΛΟΥ. Ο αναγνώστης που επιζητά να ανάλειψε ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της, πρέπει να εξασφαλίσει πρόσβαση στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, καθώς και την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή. Ενδεικτικά μπορεί να ανατρέξει στη διεύθυνσή μας στο διαδίκτυο, όπου αναρτώνται τα εν λόγω στοιχεία.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρμόδια Νομαρχία ή Πρωτοδικείο :
Τύπωση ΔΕ :

Διεύθυνση Α.Ε. και Πίστεως του Υπουργείου Ανάπτυξης
Χαράλαμπος Βωβός Πρόεδρος, Θάκης Χ. Βωβός Αντιπρόεδρος,
Αργύριος Χ. Βωβός Διευθύνων Σύμβουλος, Τριόδα Χ. Βωβός,
Ευαγγελία Ασπαρακοπούλου, Nicolas Van Ottemen,
Κυριακή - Θάκης (Κορίνα) Σουλέρη Μέλη

Ημερομηνία έγκρισης των ενδισχυμένων
Οικονομικών Καταστάσεων (από τις οποίες
αντλήθηκαν τα συνοπτικά στοιχεία) :
Ορκισμός Ελεγκτικής - Λογιστικής :
Ελεγκτική Εταιρία :
Τύπος έκθεσης επακόλουθης :
Διεύθυνση Διαδικτυίου Εταιρίας :

30 Μαρτίου 2009
Μάριος Φώτης (Α.Μ. ΣΟΕΛ 38081)
PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε. (Α.Μ. ΣΟΕΛ 4113)
Έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη - Θέμα έμφασης
www.babisvovos.gr

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Επενδυτικά ακίνητα	1.212.018	1.231.727	824.096	827.569
Ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια στοιχεία ενεργητικού	10.826	10.620	2.080	1.708
Αυτάμενα περιουσιακά στοιχεία	18.942	18.934	16.514	16.506
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	7.388	576	49.740	48.741
Αποθέματα	32.545	31.868	33.592	35.085
Απαιτήσεις από πελάτες	3.730	3.746	2.172	2.154
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12.858	92.706	11.174	76.429
Λοιπα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	82.595	33.466	104.338	65.672
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	1.375.911	1.423.644	1.043.706	1.073.404

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Μετοχικό Κεφάλαιο	10.179	10.179	10.179	10.179
Λοιπά στοιχεία Καθαρής Θέσης	398.946	519.721	237.765	338.809
Σύνολο καθαρής θέσης μετόχων εταιρίας (α)	409.125	529.900	247.944	348.988
Δικαιώματα Μετοχέων (β)	6.864	7.020	-	-
Σύνολο Καθαρής Θέσης (γ) = (α) + (β)	416.019	536.920	247.944	348.988
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	530.315	535.096	359.490	423.356
Μακροπρόθεσμες αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	88.402	147.558	47.761	91.680
Πρόβλεψη / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	55.580	23.049	54.280	21.829
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	230.534	97.254	216.136	46.373
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	55.060	83.766	118.094	141.179
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	959.891	886.723	795.762	724.416
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (ε) = (γ) + (δ)	1.375.911	1.423.644	1.043.706	1.073.404

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1-31/12/2008	1/1-31/12/2007	1/1-31/12/2008	1/1-31/12/2007
Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων (συνεισφέροντες δραστηριότητες)	(171.848)	(11.645)	(143.825)	3.680
Μείον / πλέον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	514	551	348	399
Χρεωστικά τόκοι και συναφή έξοδα	48.389	45.130	37.559	31.800
Πρόβλεψεις	12.829	939	11.527	145
Αποτελέσματα (Έσοδα, Έξοδα, κέρδη, ζημιές)	110.073	(15.923)	91.563	(25.408)
επενδυτικές δραστηριότητες				
Αποτελέσματα ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές κεφαλαίου κίνησης	(42)	19.052	(2.828)	10.615
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	(3.113)	5.798	(2.344)	5.620
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς	(58.015)	1.382	(45.098)	(5.089)
Αύξηση / (μείωση) τρεχουσών υποχρεώσεων (πλην προπληρωμών)	(26.398)	(8.258)	(22.375)	(465)
Αποτελέσματα ταμειακές ροές	(87.569)	17.974	(72.645)	10.681
Μείον - χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(48.683)	(40.919)	(37.577)	(27.370)
Καταβληθέντων φόρων	(4.420)	(2.290)	(3.492)	(2.020)
Σύνολο εισαρχών (εκροών) λειτουργικών δραστηριοτήτων (α)	(140.708)	(25.241)	(113.713)	(19.349)
Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορά επενδυτικών ακινήτων & πάγιων περιουσιακών στοιχείων (αγορά & ανάπτυξη)	(64.532)	(25.488)	(61.715)	(21.083)
Εισπραχές από την εκποίηση επενδυτικών ακινήτων & πάγιων περιουσιακών στοιχείων	15	1	-	1
Παθητικοί τόκοι	6.523	6.296	4.370	5.626
Σύνολο εισαρχών (εκροών) επενδυτικών δραστηριοτήτων (β)	(57.994)	(19.192)	(57.345)	(15.457)
Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες				
Εισπραχές από παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	3.519	5.630	3.519	5.630
Εξοφλήσεις δανείων	(69.188)	(51.386)	(33.388)	(51.386)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (χρεολύσια)	(21.909)	(17.570)	(15.773)	(17.655)
Εισπραχές από εκδοθέντα & αναληφθέντα δάνεια	218.938	157.340	154.243	156.940
Αύξηση / (μείωση) λοιπών βραχυπρόθεσμων χρηματοδοτήσεων	(12.503)	(26.216)	(2.793)	(26.571)
Πληρωμή μερισμάτων	(3)	(2.170)	(3)	(2.170)
Σύνολο εισαρχών / (εκροών) χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων (γ)	118.853	65.629	105.804	64.608
Καθαρή αύξηση / (μείωση) ο ή τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (α) + (β) + (γ)	(79.848)	21.196	(65.255)	29.802
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	92.706	71.509	76.429	46.627
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	12.858	92.706	11.174	76.429

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1-31/12/2008	1/1-31/12/2007	1/1-31/12/2008	1/1-31/12/2007
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	31.588	28.667	20.914	19.213
αξία επενδυτικών ακινήτων	(83.386)	5.388	(64.334)	22.121
Μείον - Δαπάνες εκμετάλλευσης	4.562	2.258	3.370	1.376
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	(56.360)	31.797	(46.790)	39.958
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	(96.757)	22.950	(79.036)	32.193
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων σύνολο	(171.848)	(11.645)	(143.825)	3.680
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους σύνολο	(120.901)	(7.758)	(101.044)	5.303
Κατανεμημένοι :				
Μετόχους Εταιρίας	(120.775)	(7.472)	(101.044)	5.303
Μετόχους Μεσιτοφύλαξης	(126)	(286)	-	-
	(120.901)	(7.758)	(101.044)	5.303
	(3.5595)	(0.2202)	(2.9780)	0.1563
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε€)				
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	(96.243)	23.501	(78.688)	32.592

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Σύνολο Καθαρής Θέσης έναρξης περιόδου (1/1/2008 και 1/1/2007 αντίστοιχα)	536.920	544.678	348.988	343.685
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης, μετά από φόρους (συνεισφέροντες δραστηριότητες)	(120.901)	(7.758)	(101.044)	5.303
Σύνολο Καθαρής Θέσης λήξης χρήσης (31/12/2008 και 31/12/2007 αντίστοιχα)	416.019	536.920	247.944	348.988

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 πλήρη μέθοδο ενοποίησης
α. ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.
Η έδρα της εταιρίας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό.
β. ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.
Η έδρα της εταιρίας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό.
γ. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΔΩΜΑ Α.Ε.
Η έδρα της εταιρίας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό.
δ. ΑΛΤΕΚΟ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΣΥΣΚΕΥΩΝ - ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Η έδρα της εταιρίας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό.
ε. ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Η έδρα της εταιρίας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό.
στ. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΣΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ "INTERNATIONAL PALACE HOTEL Α.Ε."
Συμπεριλαμβάνεται στην ενοποίηση εμμέσως με ποσοστό 51% μέσω της "ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε."
η οποία κατέχει ποσοστό 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Η έδρα της εταιρίας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό.
ζ. ΕΛΦΙΝΚΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
Η έδρα της εταιρίας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό.
- Οι εταιρίες που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση έχουν ελεγχθεί φορολογικά ως εξής η 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 2006, η "ΔΩΜΑ Α.Ε." μέχρι και την χρήση 1998, η "ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΣΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ INTERNATIONAL PALACE HOTEL Α.Ε." μέχρι και την χρήση 2008, η "ΑΛΤΕΚΟ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΣΥΣΚΕΥΩΝ-ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" μέχρι και την χρήση 2004 και η "ΕΛΦΙΝΚΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ" μέχρι και την χρήση 2004.
- Επώνυμοι επενδυτικών ακινήτων, των ασύμπτων περιουσιακών στοιχείων και των αποθεμάτων του Ομίλου και της Εταιρίας έχουν εγγραφεί προσμετρήσεις υποθηκών συνολικού ύψους € 312.358 χιλ. για τον Όμιλο και € 238.937 χιλ. για την Εταιρία για εξασφάλιση προπληρωμένων υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων sale & leaseback) την 31/12/2008.
- Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2008 εκκρεμούσαν κατά του Ομίλου και της Εταιρίας σφαιρές υπέρ τρίτων, για τις οποίες έχει σχηματιστεί σωρευτική πρόβλεψη συνολικού ποσού € 1.057 χιλ. και € 517 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρία αντίστοιχα, που 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 2008, ο Όμιλος και η Εταιρία έχουν σχηματίσει σωρευτική πρόβλεψη συνολικού ποσού € 5.866 χιλ. (31/12/2007: € 7.755 χιλ.) και € 1.468 χιλ. (31/12/2007: € 3.327 χιλ.) αντίστοιχα για επιβαρύνσεις που ενδέχεται να προκύψουν από ανελεγκτές φορολογικά χρήσεις.
- Το αποδοχολογίο προσωπικού του Ομίλου την 31/12/2008 ανερχόταν σε 518 άτομα και της μητρικής σε 512.
- (31/12/2007: Όμιλος 521, Μητρική Εταιρία 505).
- Το θέμα έμφασης της έκθεσης ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή αναφέρεται σε ορισμένες αβεβαιότητες σχετικά με το κατασκευαστικό έργο στο Βοτανικό (Βλ. Σημείωση 6 επί των Οικονομικών Καταστάσεων), καθώς και τις πιθανές επιπτώσεις τους στην οικονομική θέση της Εταιρίας και του Ομίλου, οι οποίες δεν μπορούν να προσδιοριστούν στο παρόν στάδιο.
- Συνάλλαγμα με συνδεδεμένα μέσα την 31/12/2008 :

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1-31/12/2008	1/1-31/12/2007	1/1-31/12/2008	1/1-31/12/2007
701.1 Ανάπτυξη και πώληση ακινήτων περιουσίας :	4.724	55.874	4.724	55.874
702.0 Εκμετάλλευση ιδιόκτητων ακινήτων :	46.772	44.060	31.967	30.587
452.1 Κατασκευή κτιρίων και τεχνικών έργων πολιτικού μηχανικού :	1.367	1.310	1.367	1.037
513.3 Χρόνιο έργο έδαφους, απορρυπαντικών υλικών και υδρών υγιεινής :	-	-	6	15
515.7 Χρόνιο έργο απορρυπαντικών και υπολειμμάτων :	-	50	-	50

10. Τυχόν διαφορές που παρουσιάζονται σε αβίαστα στοιχεία οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

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 2008, 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
10/01/2008	Συμφωνία sale και leaseback 80 εκατ. Ευρώ για τον Όμιλο Βωβού	814
11/01/2008	Συγκρότημα Ξενοδοχειακών Μονάδων στο Σούνιο	844
29/02/2008	Οικονομικό ημερολόγιο 2008 (Πρόγραμμα σκοπούμενων εταιρικών πράξεων)	7073
11/03/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	7832
11/03/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	7838
14/03/2008	Έναρξη κατασκευής υπογείων στο εμπορικό κέντρο του Βοτανικού	8454
17/03/2008	Ενημέρωση οικονομικού ημερολογίου 2008	8687
20/03/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	9121
20/03/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	9122
21/03/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	9317
21/03/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	9318
24/03/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας	9494
24/03/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	9495
24/03/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	9496
28/03/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	10167
28/03/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	10180
31/03/2008	Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ	10779
31/03/2008	Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ	10781
31/03/2008	Οικονομικές Καταστάσεις 2007	10860
31/03/2008	Οικονομικές Καταστάσεις 2007 (συνέχεια)	10861
31/03/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	10955
31/03/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	10972
01/04/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	11547
01/04/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	11561
02/04/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	11734
02/04/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	11733
03/04/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	11921
03/04/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	11922
04/04/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	12196
04/04/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	12195

Ημερομηνία	Θέμα	Αριθμός Πρωτοκόλλου
07/04/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	12378
07/04/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	12379
08/04/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	12507
08/04/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	12508
09/04/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	12661
09/04/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	12667
09/04/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	12662
10/04/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	12814
10/04/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	12815
11/04/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν. 3556/2007	12987
11/04/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	12989
14/04/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν. 3556/2007	13165
14/04/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	13166
15/04/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν. 3556/2007	13289
15/04/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	13291
16/04/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν. 3556/2007	13474
16/04/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	13481
16/04/2008	Σχολιασμός δημοσιευμάτων	13507
17/04/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν. 3556/2007	13655
17/04/2008	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ	13656
22/04/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	14171
29/05/2008	Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ	19018
30/05/2008	Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ	19126
30/05/2008	Οικονομικές Καταστάσεις 1ου Τριμήνου 2008	19211
06/06/2008	Κοινοποίηση πρόσκλησης σε Τακτική Γενική Συνέλευση	21050
09/06/2008	Ετήσια ενημέρωση αναλυτών για το οικονομικό έτος 2007	21265
13/06/2008	Διάθεση Ετήσιου Δελτίου χρήσης 2007	22127
30/06/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	24192
30/06/2008	Αποφάσεις Τακτικής Γενικής Συνέλευσης	24225
30/06/2008	Αποφάσεις Τακτικής Γενικής Συνέλευσης (Συνέχεια)	24226
16/07/2008	Ενημέρωση για το project του Βοτανικού	26293
28/08/2008	Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ	31091
28/08/2008	Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ	31093
29/08/2008	Οικονομικές Καταστάσεις 1ου Εξαμήνου 2008	31223
01/09/2008	Οικοδομική Άδεια Βοτανικού	32012
24/09/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας	35544

Ημερομηνία	Θέμα	Αριθμός Πρωτοκόλλου
27/10/2008	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007	40740
27/11/2008	Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ	46133
27/11/2008	Στοιχεία Οικονομικών Καταστάσεων Βάσει ΔΛΠ	46136
28/11/2008	Οικονομικές Καταστάσεις Εννεαμήνου 2008	46287
05/12/2008	Όλα νόμιμα στο Βοτανικό και εντός χρονοδιαγράμματος	47903
08/12/2008	Αναστολή διαπραγμάτευσης της μετοχής της "ΜΠΙΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε." στο Χ.Α.	48023
08/12/2008	Αναστολή διαπραγμάτευσης της μετοχής της "ΜΠΙΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε." στο Χ.Α.	48031
08/12/2008	Αναστολή διαπραγμάτευσης της μετοχής της "ΜΠΙΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε."	48094
08/12/2008	Αναστολή διαπραγμάτευσης της μετοχής της "ΜΠΙΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε."	48113
12/12/2008	Ενημέρωση για τις εξελίξεις στο έργο του Βοτανικού	48698
16/12/2008	Ισχυρά θεμελιώδη μεγέθη διασφαλίζουν το μέλλον της εταιρίας	48975