



ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ - ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση
για τη χρήση 1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου 2013**

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

Περιεχόμενα

A. Δηλώσεις των εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου.....	4
B. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» επί των ενοποιημένων και εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013	5
Γ. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης	18
Δ. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	24
E. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις.....	27
Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης.....	27
Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος	28
Στοιχεία Κατάστασης Μεταβολών Καθαρής Θέσης.....	29
Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών	30
Σημειώσεις επί των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και του Ομίλου	31
1 Γενικές πληροφορίες.....	31
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	31
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.....	31
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	32
2.3 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.....	38
2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	39
2.5 Συναλλαγματικές μετατροπές	39
2.6 Επενδυτικά ακίνητα	39
2.7 Ενσώματα πάγια	41
2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	42
2.9 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	43
2.10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	44
2.11 Αποθέματα.....	45
2.12 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	45
2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών	46
2.14 Μετοχικό κεφάλαιο	46
2.15 Δανεισμός	46
2.16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και εγγυήσεις μισθωτών	46
2.17 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.....	47
2.18 Φορολογία	47
2.19 Παροχές στο προσωπικό.....	48
2.20 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα.....	49
2.21 Αναγνώριση εσόδων.....	49
2.22 Έσοδα από τόκους / Έξοδα τόκων.....	50
2.23 Μισθώσεις	51
2.24 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	51
2.25 Διανομή μερισμάτων	52
2.26 Λοιπά έξοδα - έσοδα.....	52



2.27	Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις	52
3	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	52
3.1	Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	52
3.2	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	55
3.3	Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών	55
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....	57
4.1	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	57
4.2	Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.....	59
5	Οικονομικά στοιχεία ανά κλάδο δραστηριότητας.....	59
5.1	Επιχειρηματικοί Τομείς	59
6	Επενδυτικά ακίνητα.....	64
7	Ενσώματα Πάγια.....	68
8	Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	70
9	Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις.....	72
10	Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ανά κατηγορία.....	74
11	Αποθέματα.....	76
12	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	77
13	Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	79
14	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	79
15	Αποθεματικά.....	79
16	Δανεισμός.....	81
17	Αναβαλλόμενη φορολογία.....	82
18	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	85
19	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	86
20	Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα.....	86
21	Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα.....	87
22	Πωλήσεις.....	88
23	Έξοδα ανά κατηγορία.....	89
24	Λοιπά Λειτουργικά έσοδα / (έξοδα).....	91
25	Λοιπά κέρδη / (ζημιές) καθαρά.....	91
26	Χρηματοοικονομικά Έξοδα (καθαρά).....	92
27	Παροχές σε εργαζομένους.....	92
28	Φόρος εισοδήματος.....	93
29	Κέρδη ανά μετοχή.....	94
30	Μερίσματα ανά μετοχή.....	95
31	Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες.....	96
32	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	97
33	Ανειλημμένες υποχρεώσεις.....	98
34	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	99
35	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού.....	100
ΣΤ.	Στοιχεία και πληροφορίες (ενοποιημένα και εταιρικά).....	101
Ζ.	Πληροφοριακό έγγραφο (άρθρο 10, Ν.3401/2005).....	102

Α. Δηλώσεις των εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου

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

Με την παρούσα δηλώνεται ότι εξ' όσων γνωρίζουμε, οι ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της «Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού, της Καθαρής Θέσης και των Συνολικών Εισοδημάτων, της εταιρίας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ως σύνολο.

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

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

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2014

**ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.**

**ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.**

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΑΡΜ. ΒΩΒΟΣ

ΑΡΜΟΔΙΟΣ ΧΑΡ. ΒΩΒΟΣ

ΤΡΙΑΔΑ ΧΑΡ. ΒΩΒΟΥ

A.Δ.Τ. ΑΒ 287946

A.Δ.Τ. Φ 015559

A.Δ.Τ. Ν 331280

Β. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» επί των ενοποιημένων και εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013

Κύριοι μέτοχοι,

Θέτουμε υπόψη σας την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» για τις ετήσιες και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2013 βάσει των διατάξεων του Ν. 3556/2007, του Κ.Ν. 2190/1920, της Απόφασης 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και τις διατάξεις του Νόμου 3873/2010 και σας γνωρίζουμε συνοπτικά τα παρακάτω :

Η παρούσα Ετήσια Οικονομική Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007, την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της εταιρίας και του Ομίλου μαζί με τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων, την Κατάσταση Ταμειακών Ροών, τις Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων, καθώς και την Έκθεση ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή. Καταρτίστηκε με βάση την ισχύουσα Νομοθεσία και τις αρχές των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, καλύπτει την διαχειριστική χρήση 1/1/2013 - 31/12/2013 και απεικονίζει την πραγματική χρηματοοικονομική διάρθρωση της εταιρίας και του Ομίλου κατά την 31/12/2013.

Το 2013 αποδείχτηκε μία ακόμη δύσκολη χρονιά για τον Όμιλο «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε.». Η Καθαρή Θέση ανά μετοχή του Ομίλου προ αναβαλλόμενης φορολογίας ανήλθε σε αρνητική (€12,43) συγκριτικά με αρνητική (€10,15) το 2012. Αντίστοιχη μείωση υπέστη και η Καθαρή Θέση ανά μετοχή του Ομίλου μετά από αναβαλλόμενη φορολογία ανήλθε σε αρνητική (€12,11) σημειώνοντας αντίστοιχη μείωση από αρνητική (€9,61) το 2012.

Ο Όμιλος εμφάνισε ζημίες μετά από φόρους € 85,0 εκατ. σε σχέση με € 305,0 εκατ. το 2012. Η συρρίκνωση αυτή των ζημιών οφείλεται κυρίως στα ακόλουθα:

Α. Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης προέκυψαν ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ποσού € 15.604 χιλ. σε σύγκριση με € 193.300 χιλ. κατά την προηγούμενη χρήση.

Β. Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης προέκυψαν καθαρές ζημίες ποσού € 13.418 χιλ. έναντι ζημιών € 38.183 χιλ. της προηγούμενης χρήσης από καταγγελίες συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων.

Γ. Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης προέκυψαν ζημίες € 4.575 χιλ. από σχηματισμό προβλέψεων για απομείωση απαιτήσεων έναντι € 21.132 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Δ. Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης προέκυψαν καθαρές ζημίες € 336 χιλ. από σχηματισμό προβλέψεων για απομείωση αποθεμάτων έναντι € 23.886 χιλ της προηγούμενης χρήσης.

Η εταιρία καθώς και η θυγατρική «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.» βρίσκονται σε προχωρημένες συζητήσεις με τις κυριότερες πιστώτριες Τράπεζες καθώς την 8 Οκτωβρίου 2012 και 8 Νοεμβρίου 2012 αντίστοιχα προέβησαν στην κατάθεση αιτήσεων υπαγωγής τους στη διαδικασία εξυγίανσης και λήψης προληπτικών μέτρων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 99 και 103 του Ν.3588/2007, όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 12 του Ν.4013/2011 και συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις του Ν.4072/2012.

Επί των άνω αιτήσεων εκδόθηκαν οι υπ' αριθμόν 1077/27.9.2013 και 1076/27.9.2013 αποφάσεις του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με τις οποίες διατάχθηκε το άνοιγμα της διαδικασίας εξυγίανσης και η λήψη προληπτικών μέτρων για τις ως άνω εταιρίες του Ομίλου.

Εντός του Ιουλίου 2014, επίκειται η κατάθεση των επιχειρηματικών σχεδίων για την εξυγίανση των δύο εταιριών με τη σύμφωνη γνώμη πιστωτών που αντιπροσωπεύουν ποσοστό που υπερβαίνει το οριζόμενο για την επικύρωση της εξυγιαντικής συμφωνίας του άρθρου 99 του Ν. 3588/2007.



1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Στοιχεία ενοποιημένων αποτελεσμάτων χρήσεων 2012 – 2013

ποσά σε χιλ. €	1/1-31/12/2013	1/1-31/12/2012
Κύκλος εργασιών	5.170	13.878
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	3.775	9.969
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	(42.352)	(289.135)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών, αποτελεσμάτων	(42.416)	(289.345)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(72.690)	(327.119)
Μείον φόροι	(12.171)	22.135
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους	(84.862)	(304.984)
Κατανέμονται σε :		
Μετόχους Εταιρίας	(84.681)	(304.317)
Δικαιώματα Μειοψηφίας	(180)	(667)

Κύκλος Εργασιών

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών στις 31.12.2013 διαμορφώθηκε σε 5,2 εκατ. ευρώ από 13,9 εκατ. ευρώ περίπου την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μία μείωση της τάξεως του 62,7%. Η ανάλυση του ενοποιημένου κύκλου εργασιών διαμορφώνεται ως εξής:

ποσά σε χιλ. €	1/1 - 31/12/2013	1/1 - 31/12/2012	% μεταβολή
Έσοδα ενοικίων	5.170	12.215	(57,67%)
Κατασκευαστικά έργα	-	1.663	(100,00%)
Σύνολο	5.170	13.878	(62,74%)

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι υπήρξε μείωση των εσόδων από ενοίκια 57,67% ενώ δεν πραγματοποιήθηκαν πωλήσεις ακινήτων. Τα έσοδα ενοικίων μειώθηκαν κατά 57,67% περίπου γεγονός που οφείλεται κυρίως στις καταγγελίες των χρηματοδοτικών μισθώσεων από Credit - Agricole Leasing για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της οδού Θεοφάνους αρ.4 & Λεωφ. Κηφισίας 1-3 στην Αθήνα, για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισίας 340 στο Ν. Ψυχικό καθώς και για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισίας 95-97 στο Μαρούσι και από Εθνική Leasing για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της οδού Θεοφάνους αρ.4 & Λεωφ. Κηφισίας 1-3 στην Αθήνα καθώς και για το ακίνητο επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ.66 στο Μαρούσι. Οι καταγγελίες αυτές συνεπάγονται και διακοπή της είσπραξης εσόδου από μισθώματα από τους υπομισθωτές.

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 31.12.2013 διαμορφώθηκαν σε 42,4 εκατ. ευρώ έναντι 289,1 εκατ. ευρώ περίπου την προηγούμενη χρήση.

Η συρρίκνωση αυτή των ζημιών οφείλεται κυρίως στα ακόλουθα:

Α. Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης προέκυψαν ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ποσού € 15.604 χιλ. σε σύγκριση με € 193.300 χιλ. κατά την προηγούμενη χρήση.



Β. Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης προέκυψαν καθαρές ζημιές ποσού € 13.418 χιλ. έναντι ζημιών € 38.183 χιλ. της προηγούμενης χρήσης από καταγγελίες συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων.

Γ. Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης προέκυψαν ζημιές € 4.575 χιλ. από σχηματισμό προβλέψεων για απομείωση απαιτήσεων έναντι € 21.132 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Δ. Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης προέκυψαν καθαρές ζημιές € 336 χιλ. από σχηματισμό προβλέψεων για απομείωση αποθεμάτων έναντι € 23.886 χιλ της προηγούμενης χρήσης.

Ζημιές προ φόρων

Την 31.12.2013, ο Όμιλος παρουσίασε ζημιές προ φόρων που ανέρχονται σε 72,7 εκατ. ευρώ έναντι 327,1 εκατ. ευρώ την προηγούμενη χρήση. Η περαιτέρω επιδείνωση των προ φόρων αποτελεσμάτων οφείλεται, κυρίως στις άσχημες συνθήκες της αγοράς που επηρεάζουν άμεσα και το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου και στους προαναφερθέντες λόγους.

Ενοποιημένοι Ισολογισμοί Χρήσεων 2012 - 2013

ποσά σε χιλ. €	2013	2012
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Επενδυτικά ακίνητα και πάγια στοιχεία ενεργητικού	210.008	270.880
Ασώματα περιουσιακά στοιχεία	18.871	18.871
Αποθέματα	11.451	11.779
Πελάτες & λοιπές απαιτήσεις	9.504	14.550
Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	715	822
Μακροπρόθεσμες αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	11.079	18.209
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	391	322
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	262.019	335.433
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμος Δανεισμός	86.460	87.380
Μακροπρόθεσμες αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.491	2.007
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	318.781	369.522
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	6.167	6.167
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	258.542	194.916
Σύνολο υποχρεώσεων	671.440	659.993
Μετοχικό κεφάλαιο	10.179	10.179
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσης μετόχων εταιρίας	(420.996)	(336.315)
Σύνολο καθαρής θέσης μετόχων Εταιρίας	<i>(410.817)</i>	<i>(326.136)</i>
Δικαιώματα Μειοψηφίας	1.396	1.576
Σύνολο Καθαρής Θέσης	(409.421)	(324.559)
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	262.019	335.433

Επενδυτικά ακίνητα και πάγια στοιχεία ενεργητικού

Η αξία του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2013 ανήλθε σε €210 εκατ. παρουσιάζοντας μείωση της τάξεως του 20% συγκριτικά με €263 εκατ. την 31η Δεκεμβρίου 2012. Η μείωση της αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου οφείλεται κατά κύριο λόγο καταγγελίες των χρηματοδοτικών μισθώσεων από Credit - Agricole Leasing για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της οδού Θεοφάνους αρ.4 & Λεωφ. Κηφισίας 1-3 στην Αθήνα, για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισίας 340 στο Ν. Ψυχικό καθώς και για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισίας 95-97 στο Μαρούσι και από Εθνική Leasing για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της οδού Θεοφάνους αρ.4 & Λεωφ. Κηφισίας 1-3 στην Αθήνα καθώς και για το ακίνητο επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ.66 στο Μαρούσι. των οποίων η εύλογη αξία έχει διαγραφεί από τα επενδυτικά ακίνητα όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της F.V.A.T. Advisory S.A. και εμφανίζεται μειωτικά της συνολικής υποχρέωσης προς τις εταιρίες leasing που έχουν προχωρήσει σε καταγγελία της εν λόγω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Παράλληλα, το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων επανεκτιμήθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε την 31.12.2013 στην εύλογη αξία, δηλαδή την αγοραία αξία εκτιμώμενη από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της F.V.A.T. Advisory S.A. με αποτέλεσμα περαιτέρω μείωση με βάση τις τρέχουσες αρνητικές συνθήκες αγοράς.

Δανεισμός

Κατά τη χρήση του 2013, επήλθε συνολική μείωση του δανεισμού κατά 51,6 εκατ. ευρώ. Αυτό οφείλεται κυρίως στις προαναφερθείσες καταγγελίες συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων.

Διάρθρωση Δανειακών Υποχρεώσεων Ομίλου

ποσά σε χιλ. €	2013	2012
Τραπεζικός Δανεισμός	314.434	283.174
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	90.807	173.728
Σύνολο Δανεισμού (α)	405.241	456.902
Χρηματικά Διαθέσιμα και ισοδύναμα (β)	715	822
Καθαρός Δανεισμός (α) - (β)	404.526	456.080

Καθαρή Θέση (NAV)

Η Καθαρή Θέση του Ομίλου μετά από δικαιώματα μειοψηφίας διαμορφώθηκε σε αρνητική (410,8) εκατ. ευρώ συγκριτικά έναντι της αντίστοιχης αρνητικής Καθαρής Θέσης την προηγούμενη χρήση (326,1) εκατ. ευρώ. Οι παράγοντες που οδήγησαν στην αρνητική μεταβολή αναλύονται παραπάνω.

Η Καθαρή Θέση ανά μετοχή του Ομίλου προ αναβαλλόμενης φορολογίας ανήλθε σε αρνητική (€12,43) συγκριτικά με αρνητική (€10,15) το 2012, ενώ η Καθαρή Θέση ανά μετοχή του Ομίλου μετά από αναβαλλόμενη φορολογία ανήλθε σε αρνητική (€12,11) σημειώνοντας αντίστοιχη μείωση από αρνητική (€9,61) το 2012.

2. ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

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

Μεταβολές στην αξία των ακινήτων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και των μισθωμάτων. Έως και την χρήση 2006 ο Όμιλος παρουσίασε αυξανόμενα κέρδη από την αναπροσαρμογή των υφισταμένων επενδυτικών ακινήτων. Κατά την διάρκεια της τελευταίας πενταετίας από το έτος 2007 έως και 2013 επήλθε σημαντική



διόρθωση στις αξίες των εν λόγω ακινήτων και οποιεσδήποτε θετικές μεταβολές στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου οφείλονται σε προσθήκες νέων επενδυτικών ακινήτων. Η διόρθωση αυτή των προηγούμενων ετών καθώς και της χρήσης του 2013 σε συνδυασμό με τις καταγγελίες κάποιων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) καθώς και τις εκχωρήσεις των απαιτήσεων και υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) οδήγησε σε σημαντική μείωση της αξίας του επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου.

Μια περαιτέρω μείωση στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων κατά την χρήση 2014 θα έχει ακόμη μεγαλύτερη αρνητική επίπτωση στην κερδοφορία και στην Καθαρή Αξία του Ενεργητικού (Net Asset Value) του Ομίλου. Παράλληλα, οι καταγγελίες συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) οδηγούν σε περαιτέρω μείωση της αξίας του επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου.

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.

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

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

Η εταιρία καθώς και η θυγατρική «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.» βρίσκονται σε προχωρημένες συζητήσεις με τις κυριότερες πιστώτριες Τράπεζες καθώς την 8 Οκτωβρίου 2012 και 8 Νοεμβρίου 2012 αντίστοιχα προέβησαν στην κατάθεση αιτήσεων υπαγωγής τους στη διαδικασία εξυγίανσης και λήψης προληπτικών μέτρων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 99 και 103 του Ν.3588/2007, όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 12 του Ν.4013/2011 και συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις του Ν.4072/2012.

Επί των άνω αιτήσεων εκδόθηκαν οι υπ' αριθμόν 1077/27.9.2013 και 1076/27.9.2013 αποφάσεις του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με τις οποίες διατάχθηκε το άνοιγμα της διαδικασίας εξυγίανσης και η λήψη προληπτικών μέτρων για τις ως άνω εταιρίες του Ομίλου.

Εντός του Ιουλίου 2014, επίκειται η κατάθεση των επιχειρηματικών σχεδίων για την εξυγίανση των δύο εταιριών με τη σύμφωνη γνώμη πιστωτών που αντιπροσωπεύουν ποσοστό που υπερβαίνει το οριζόμενο για την επικύρωση της εξυγιαντικής συμφωνίας του άρθρου 99 του Ν.3588/2007.

Κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό (δάνεια και χρηματοδοτικές μισθώσεις). Δανεισμός με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτει 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 2014 θα έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων του Ομίλου.

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ – ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ

ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΣΤΟ ΒΟΤΑΝΙΚΟ

Η εταιρία στηριζόμενη στις διατάξεις του Ν. 3481/2006 προέβη κατά την διάρκεια του 2006 στην αγορά του οικοπέδου ιδιοκτησίας των εταιριών «ΕΤΜΑ Α.Ε.» και «ΕΛΛΑΤΕΕ Α.Ε.» και δρομολόγησε την κατασκευή του εν λόγω εμπορικού κέντρου του οποίου οι εργασίες κατασκευής ανεστάλησαν από το Συμβούλιο της Επικρατείας το Δεκέμβριο του 2008 και ενώ είχαν ήδη κατασκευαστεί σχεδόν 2.400 θέσεις στάθμευσης και περισσότερα από 9.000 τ.μ. ανωδομής. Η αναστολή εργασιών βασίστηκε σε προσφυγή για την ακύρωση της οικοδομικής αδείας του έργου από μικρό αριθμό πολιτών. Η απόφαση του ΣτΕ που δημοσιεύθηκε τον Οκτώβριο του 2009, μετά από πολύμηνη καθυστέρηση, δίνει τις κατευθύνσεις για μία νέα νομοθετική ρύθμιση που θα καταστήσει δυνατή την ολοκλήρωση του συνόλου της Διπλής Ανάπλασης, συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής του Εμπορικού Κέντρου της εταιρίας. Η Διοίκηση της εταιρίας προχώρησε, κατά τους τελευταίους μήνες του 2009 όσο και κατά τους πρώτους μήνες του 2010 σε επαφές με τους εμπλεκόμενους φορείς και κατέθεσε την πρότασή της για την νομοθετική ρύθμιση, ώστε οι διαδικασίες να ολοκληρωθούν στο συντομότερο δυνατό χρόνο και το έργο να συνεχισθεί.

Στις 2.3.2010, ξεκαθάρισε το τοπίο σε ό,τι αφορά τη συνέχιση του έργου της Διπλής Ανάπλασης στο σύνολό του. Η Υπουργός Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής είχε δηλώσει ότι θα προωθήσει άμεσα στη Βουλή, προς ψήφιση, νέα νομοθετική ρύθμιση για το έργο της Διπλής Ανάπλασης Βοτανικού - Λεωφόρου Αλεξάνδρας μειώνοντας σημαντικά τη δομήσιμη επιφάνεια και το συντελεστή δομήσεως της περιοχής του Βοτανικού. Σε ό,τι αφορά το εμπορικό κέντρο της εταιρίας, αυτό θα κατασκευαστεί τελικά με συντελεστή δόμησης 1,2. Το νέο αυτό πολεοδομικό δεδομένο βελτιώνει τον αρχικό σχεδιασμό και βοηθάει στη δημιουργία περισσότερων ελεύθερων επιφανειών, αίθριων κλπ., κάνοντας έτσι το εμπορικό κέντρο πιο φιλικό προς τον επισκέπτη και το περιβάλλον.

Κατά τους πρώτους μήνες του 2011, το πρόγραμμα «Διπλή Ανάπλαση – Λεωφόρου Αλεξάνδρας» προωθήθηκε στη Βουλή προς ψήφιση, ως τροπολογία στο νομοσχέδιο «Θαλάσσια στρατηγική για την προστασία και διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος – Εναρμόνιση με την οδηγία 2008/56/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 17ης Ιουνίου 2008», το οποίο κατατέθηκε από το ΥΠΕΚΑ την 10η Μαΐου 2011. Τον Ιούνιο 2011, ψηφίστηκε επί της αρχής και κατ' άρθρο από την Ολομέλεια της Βουλής το σχέδιο νόμου του ΥΠΕΚΑ με τίτλο "Θαλάσσια στρατηγική για την προστασία και διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος - Εναρμόνιση με την οδηγία 2008/56/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 17ης Ιουνίου 2008", στο οποίο ενσωματώνεται ως άρθρο 23 η τροπολογία για τη διπλή ανάπλαση Βοτανικού - Λ. Αλεξάνδρας.

Το άρθρο αυτό προβλέπει την εν συνεχεία υποβολή στο ΥΠΕΚΑ από το Δήμο Αθηναίων σχεδίου προεδρικού διατάγματος, το οποίο το ΥΠΕΚΑ θα υποβάλει προς έγκριση στο Συμβούλιο της Επικρατείας. Στην τροπολογία για τη διπλή ανάπλαση περιλαμβάνεται και η κατασκευή του εμπορικού κέντρου της εταιρίας με σ.δ. 1,2 στο Ο.Τ.45α.

Το Προεδρικό Διάταγμα για την «Έγκριση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και του Προγράμματος Διπλής Ανάπλασης των περιοχών της Λεωφ. Αλεξάνδρας και του Βοτανικού του Δήμου Αθηναίων» δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 161/14.5.2013.

Εν τω μεταξύ δημοσιεύθηκε ο Ν.4117/2013 (ΦΕΚ 29Α/05.02.2013), με το άρθρο 3 του οποίου αντικαταστάθηκε η παράγραφος 4 του αρ.23 του Ν.3983/2011. Μετά την έκδοση του νόμου αυτού, η έκδοση των αδειών ανεγέρσεως και λειτουργίας του Εμπορικού Κέντρου είναι πλέον ανεξάρτητη από τις αντίστοιχες άδειες των αθλητικών εγκαταστάσεων.

Ο κλάδος κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων αναπτύσσεται με γοργούς ρυθμούς στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια. Το project Βοτανικός αποτελεί στρατηγική επιλογή του Ομίλου για την είσοδό του στον κλάδο αυτό που, ακόμη και στις παρούσες συνθήκες οικονομικής κρίσης, αντιστέκεται και παρουσιάζει ισχυρό επενδυτικό ενδιαφέρον. Το project Βοτανικός λόγω του μεγέθους του σε σχέση με την υπόλοιπη δραστηριότητα του Ομίλου καθώς και λόγω της μοναδικότητάς του στη μέχρι τώρα δραστηριότητα του Ομίλου αντιμετωπίζεται ως ξεχωριστός κλάδος στα οικονομικά στοιχεία του Ομίλου. Η εύλογη αξία του project Βοτανικός την

31.12.2013 συμπεριλαμβανομένου του κόστους ανέγερσης και της εύλογης αξίας του οικοπέδου ανέρχεται σε 120.4 εκατ. περίπου και αποτελεί το 57,4% της συνολικής αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (LEASING)

Εντός του Α' εξαμήνου 2013, η συνεργαζόμενη εταιρία χρηματοδοτικών μισθώσεων «Εθνική Leasing» προχώρησε σε καταγγελία των συμβάσεων leasing που είχαν υπογραφεί για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της οδού Θεοφάνους αρ.4 & Λεωφ. Κηφισίας 1-3 στην Αθήνα καθώς και για το ακίνητο επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ.66 στο Μαρούσι.

Όσον αφορά στις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της οδού Θεοφάνους αρ.4 & Λεωφ. Κηφισίας 1-3 στην Αθήνα, στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, εντός του Β' τριμήνου 2013, θα εμφανίζεται πλέον η συνολική υποχρέωση προς την εταιρία leasing ποσού € 5.732 χιλ. πλέον ληξιπρόθεσμων τιμολογημένων μισθωμάτων και εξόδων προσαυξημένη κατά τον προϋπολογισμένο φόρο μεταβίβασης και μειωμένη κατά την αξία του ακινήτου € 2.060 χιλ., όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της F.V.A.T. Advisory S.A. Όσον αφορά στο ακίνητο επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ.66 στο Μαρούσι, στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, εντός του Β' τριμήνου 2013, θα εμφανίζεται πλέον η συνολική υποχρέωση προς την εταιρία leasing ποσού € 46.913 χιλ. πλέον ληξιπρόθεσμων τιμολογημένων μισθωμάτων και εξόδων προσαυξημένη κατά τον προϋπολογισμένο φόρο μεταβίβασης και μειωμένη κατά την αξία του ακινήτου € 24.347 χιλ., όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της F.V.A.T. Advisory S.A.

Εντός του 2013, η συνεργαζόμενη εταιρία χρηματοδοτικών μισθώσεων «Credit Agricole Leasing» προχώρησε σε καταγγελία των συμβάσεων leasing που είχαν υπογραφεί για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της οδού Θεοφάνους αρ.4 & Λεωφ. Κηφισίας 1-3 στην Αθήνα, για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισίας 340 στο Ν. Ψυχικό καθώς και για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισίας 95-97 στο Μαρούσι.

Όσον αφορά στις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της οδού Θεοφάνους αρ.4 & Λεωφ. Κηφισίας 1-3 στην Αθήνα, στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, εντός του Β' τριμήνου 2013, θα εμφανίζεται πλέον η συνολική υποχρέωση προς την εταιρία leasing ποσού € 187 χιλ. πλέον ληξιπρόθεσμων τιμολογημένων μισθωμάτων και εξόδων προσαυξημένη κατά τον προϋπολογισμένο φόρο μεταβίβασης και μειωμένη κατά την αξία του ακινήτου € 261 χιλ., όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της F.V.A.T. Advisory S.A. Όσον αφορά στις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισίας 340 στο Ν. Ψυχικό, στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, εντός του Β' τριμήνου 2013, θα εμφανίζεται πλέον η συνολική υποχρέωση προς την εταιρία leasing ποσού € 1.898 χιλ. πλέον ληξιπρόθεσμων τιμολογημένων μισθωμάτων και εξόδων προσαυξημένη κατά τον προϋπολογισμένο φόρο μεταβίβασης και μειωμένη κατά την αξία του ακινήτου € 1.850 χιλ., όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της F.V.A.T. Advisory S.A. Όσον αφορά στις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισίας 95-97 στο Μαρούσι, στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, εντός του Β' τριμήνου 2013, θα εμφανίζεται πλέον η συνολική υποχρέωση προς την εταιρία leasing ποσού € 2.321 χιλ. πλέον ληξιπρόθεσμων τιμολογημένων μισθωμάτων και εξόδων προσαυξημένη κατά τον προϋπολογισμένο φόρο μεταβίβασης και μειωμένη κατά την αξία του ακινήτου € 1.619 χιλ., όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της F.V.A.T. Advisory S.A.

Εντός του Γ' τριμήνου 2013, η συνεργαζόμενη εταιρία χρηματοδοτικών μισθώσεων «Credit Agricole Leasing» προχώρησε σε καταγγελία της σύμβασης leasing που είχε υπογραφεί για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισίας 49 στο Μαρούσι.

Όσον αφορά στις ως άνω οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισίας 49 στο Μαρούσι, στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, εντός του Γ' τριμήνου 2013, θα εμφανίζεται πλέον η συνολική υποχρέωση προς την εταιρία leasing ποσού € 14.835 χιλ. πλέον ληξιπρόθεσμων τιμολογημένων μισθωμάτων και εξόδων προσαυξημένη κατά τον προϋπολογισμένο φόρο μεταβίβασης και μειωμένη κατά την αξία του ακινήτου € 9.017 χιλ., όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της F.V.A.T. Advisory S.A.



ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΙΩΣΕΩΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Η εταιρία με τη συμμετοχή των συνεργαζόμενων τραπεζών προχώρησε περαιτέρω στο πρόγραμμα μείωσης του προσωπικού της, με σκοπό την αντίστοιχη μείωση του μηνιαίου εργοδοτικού κόστους. Εντός του πρώτου εξαμήνου 2014, έχει ολοκληρωθεί η αποχώρηση 46 εργαζομένων (μισθωτών και ημερομισθίων), με συνολικό κόστος που ανέρχεται σε € 2.481 χιλ. περίπου. Η τρέχουσα μηνιαία μείωση εργοδοτικού κόστους λόγω της μειώσεως προσωπικού ανέρχεται σε € 142 χιλ. περίπου (μείωση 63%).

ΑΙΤΗΣΗ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 99 ΤΟΥ Ν. 3588/2007

Η Εταιρία καθώς και η θυγατρική «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.» βρίσκονται σε συζητήσεις με τις κυριότερες πιστώτριες Τράπεζες καθώς την 8 Οκτωβρίου 2012 και 8 Νοεμβρίου 2012 αντίστοιχα προέβησαν στην κατάθεση αιτήσεων υπαγωγής τους στη διαδικασία εξυγίανσης και λήψης προληπτικών μέτρων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 99 και 103 του Ν.3588/2007, όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 12 του Ν.4013/2011 και συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις του Ν.4072/2012.

Επί των άνω αιτήσεων εκδόθηκαν οι υπ' αριθμόν 1077/27.9.2013 και 1076/27.9.2013 αποφάσεις του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με τις οποίες διατάχθηκε το άνοιγμα της διαδικασίας εξυγίανσης και η λήψη προληπτικών μέτρων για τις ως άνω εταιρίες του Ομίλου.

Εντός του Ιουλίου 2014, επίκειται η κατάθεση των επιχειρηματικών σχεδίων για την εξυγίανση των δύο εταιριών με τη σύμφωνη γνώμη πιστωτών που αντιπροσωπεύουν ποσοστό που υπερβαίνει το οριζόμενο για την επικύρωση της εξυγιαντικής συμφωνίας του άρθρου 99 του Ν.3588/2007.

Το 2013 όπως και το 2012 αποδείχθηκε ότι ήταν μια ακόμη πτωτική περίοδος όσον αφορά στις αξίες και στις αποτιμήσεις των περισσότερων κατηγοριών επενδυτικών παγίων, συμπεριλαμβανομένων και των επενδυτικών ακινήτων. Ειδικότερα, η περαιτέρω αύξηση του επενδυτικού ρίσκου σε συνδυασμό με την ραγδαία μείωση στην χορήγηση πίστωσης σε επιχειρήσεις και ιδιώτες απόρροια της επιδείνωσης της κατάστασης της ελληνικής οικονομίας και ειδικότερα του τραπεζικού κλάδου δεν ήταν δυνατό να μην πλήξει την αγορά ακινήτων σε παγκόσμιο και τοπικό επίπεδο.

Κατά συνέπεια, η Εταιρία προσάρμοσε την στρατηγική της στα νέα δεδομένα της αρνητικής επενδυτικής ψυχολογίας, των χαμηλότερων αποτιμήσεων και του περιορισμού της τραπεζικής μόχλευσης. Στο ιδιαίτερα αρνητικό αυτό περιβάλλον, ο Όμιλος αντιμετώπισε επιπρόσθετα την μεγάλη καθυστέρηση ολοκλήρωσης του νομοθετικού πλαισίου για το πρόγραμμα της Διπλής Ανάπλασης Βοτανικού - Λ. Αλεξάνδρας. Η καθυστέρηση αυτή επέφερε σημαντική απομείωση στην αξία του project του Βοτανικού και επιδείνωσε περαιτέρω την πιστοληπτική ικανότητα του Ομίλου.

ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ ΣΤΟ ΣΟΥΝΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΝ ΓΑΛΑΤΑ

Η ολοκλήρωση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος στον Γαλατά μαζί με την ανακαίνιση και αναβάθμιση της υφισταμένης ξενοδοχειακής μονάδας σε πέντε αστέρων βρίσκονται σε τελικό στάδιο. Η εταιρία εξετάζει το ενδεχόμενο της μετατροπής της εν λόγω μονάδας σε θέρετρο ιατρικού τουρισμού (medical resort), ένα θεσμό που προσελκύει μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον στην Ευρώπη. Όσον αφορά στο Σούνιο, η κατασκευή τριών ανεξάρτητων ξενοδοχειακών μονάδων, συνολικής επιφανείας ανωδομής 12.000 τ.μ., δεν έχει ξεκινήσει καθώς η διοίκηση έχει θέσει ως στόχο την ύπαρξη συμφωνίας με ενδιαφερομένους μισθωτές ή και αγοραστής/επενδυτές ώστε να εξασφαλιστεί η χρηματοδότηση με ίδια και ξένα κεφάλαια. Η κατασκευή αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός 15 μηνών από την έναρξη των εργασιών. Το οικόπεδο στην περιοχή του Σουνίου βρίσκεται σε ένα ιδιαίτερα προνομιακό σημείο και έχει ήδη προσελκύσει σημαντικό ενδιαφέρον Ελλήνων και ξένων επενδυτών.

ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ – ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ 111 ΚΑΙ ΣΙΝΑ

Αναμένεται σύντομα η επανέναρξη των εργασιών για την ολοκλήρωση του κτιρίου II επί της Λεωφόρου Κηφισίας 111 και Σίνα του οποίου η κατασκευή είχε ανασταλεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας το 2004. Ολοκληρώνεται η διαδικασία της εκ νέου οριοθέτησης του παρακείμενου ρέματος και αναμένεται να εκδοθεί νέα οικοδομική άδεια. Πρόκειται για κτίριο επιφανείας ανωδομής περίπου 3.000 τ.μ. που εξυπηρετείται από υπόγειο σταθμό αυτοκινήτων 57 θέσεων ο οποίος έχει σχεδόν ολοκληρωθεί. Η κατασκευή αναμένεται να

ολοκληρωθεί εντός 6 μηνών από την έναρξη των εργασιών που αναμένεται να ξεκινήσουν εφόσον υπάρξει χρηματοδότηση ή άμεσο ενδιαφέρον αγοράς.

ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ – ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ 338

Έχει γίνει άρση της απαλλοτριώσεως για το οικοπέδο επί της Λεωφόρου Κηφισίας 338 ιδιοκτησίας κατά 52,5% των εταιρειών του Ομίλου και έχει ήδη δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και οι νέες χρήσεις γης. Η εταιρία έχει έλθει σε αρχική συμφωνία με τους λοιπούς οικοπεδούχους και σχεδιάζει την αξιοποίηση του οικοπέδου επιφανείας 1.970,00 τ.μ. με την ανέγερση κτιρίου γραφείων επιφανείας ανωδομής 2.364,00 τ.μ. Οι εργασίες αναμένεται να ξεκινήσουν άμεσα εφόσον υπάρξει χρηματοδότηση ή άμεσο ενδιαφέρον αγοράς.

ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ο Νόμος 3044/2002 έχει ήδη κριθεί ως συνταγματικός από το Συμβούλιο της Επικρατείας. Το μόνο στάδιο που απομένει για την εφαρμογή του είναι ο καθορισμός των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ) από τους Δήμους. Ήδη δε συγκεκριμένοι Δήμοι (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 διοίκηση της εταιρίας πιστεύει ότι ο Ν.3044/2002 θα της επιτρέψει να μεταφέρει περισσότερα από 20.000 τ.μ., χωρίς την ανάγκη αγοράς οικοπέδων, μέσω μη χρησιμοποιούμενων δικαιωμάτων δόμησης που κατέχει ή έχει το δικαίωμα να αποκτήσει, σε άλλες ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε περιοχές όπου επιτρέπεται η μεταφορά. Το ενδιαφέρον της διοίκησης του Ομίλου αναφορικά με την μεταφορά συντελεστή δόμησης, εστιάζεται σε κτιριακά συγκροτήματα επί της Λεωφόρου Κηφισίας στα οποία έχουν προβλεφθεί οι αντίστοιχες προϋποθέσεις για την μεταφορά συντελεστή (όπως απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης και αποστάσεις από όμορα ακίνητα).

Η αναπόφευκτη αναπροσαρμογή της καθαρής θέσης του Ομίλου στα αρνητικά δεδομένα όπως διαμορφώθηκαν κατά την πενταετία 2009-2013 οδήγησε δυστυχώς πλέον τον Όμιλο σε αρνητικά ίδια κεφάλαια. Στόχος της Διοίκησης είναι να μπορέσει, στον συντομότερο δυνατό χρόνο, να δημιουργήσει υπεραξίες οι οποίες θα οδηγήσουν, μέσα στα επόμενα χρόνια και μόλις οι συνθήκες της αγοράς το επιτρέψουν, σε θετικά ίδια κεφάλαια.

4. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΔΛΠ 24)

Την 31 Δεκεμβρίου 2013, το 35,80% των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της μητρικής εταιρίας κατέχει ο Χαράλαμπος Βωβός. Το υπόλοιπο 64,20% 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	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Πωλήσεις υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	2	-
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	0	-
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	0	-
Alteco Α.Ε.	-	-	0	-
ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	0	-
Atrina Ειδικού Σκοπού 1 Α.Ε.	-	-	0	-
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	3	3	0	0
The Greek Coffee Company Α.Ε.	-	18	-	-
	<u>3</u>	<u>21</u>	<u>2</u>	<u>0</u>
Αγορά αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Αγορά υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	50	53
Υπηρεσίες διοικητικών στελεχών	-	1	-	1
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>50</u>	<u>54</u>
Παροχές διοικητικών στελεχών				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές προσωπικού - αμοιβές Δ.Σ.	1.154	1.456	1.154	1.456

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις /αγορές αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	48.970	50.639
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	-	16	-	-
Διεθνής Τεχνική Α.Ε. - Μπορέτος & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	48	-	48
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε. & ΣΙΑ Ε.Ε.	-	3.184	-	3.184
Μάρβω Α.Ε.	-	1	-	1
The Greek Coffee Company Α.Ε.	-	107	-	-
Διοικητικά στελέχη	<u>2.760</u>	<u>766</u>	<u>2.760</u>	<u>764</u>
	<u>2.760</u>	<u>4.123</u>	<u>51.731</u>	<u>54.636</u>
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	1.582	1.567
Δώμα Α.Ε.	-	-	8.877	8.894
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	3.805	3.832
Atrina Ειδικού Σκοπού 1 Α.Ε.	-	-	30	38
Alteco Α.Ε.	-	-	13.484	14.449
ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	25.433	25.455
Διοικητικά στελέχη	<u>319</u>	<u>464</u>	<u>319</u>	<u>464</u>
	<u>319</u>	<u>464</u>	<u>53.531</u>	<u>54.699</u>

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

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

5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 31.12.2013

1. Συμβάσεις δανείων με μειωμένο επιτόκιο

Εντός του Ιουνίου 2014 υπεγράφησαν με τις βασικές πιστώτριες τράπεζες «Alpha Τράπεζα» και «Τράπεζα Πειραιώς» τροποποιητικές συμβάσεις των δανείων των εταιρειών του Ομίλου. Οι τροποποιητικές συμβάσεις αφορούν στη δραστική μείωση του επιτοκίου δανεισμού για το κοινοπρακτικό δάνειο αλλά και για το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων των εταιρειών του Ομίλου προς τις δύο ως άνω τράπεζες. Το επιτόκιο εκτοκισμού μειώνεται σημαντικά σε Euribor έτους πλέον περιθωρίου 1%.

2. Πρόγραμμα μειώσεως προσωπικού

Η εταιρία με τη συμμετοχή των συνεργαζόμενων τραπεζών προχώρησε περαιτέρω στο πρόγραμμα μείωσης του προσωπικού της, με σκοπό την αντίστοιχη μείωση του μηνιαίου εργοδοτικού κόστους. Εντός του πρώτου εξαμήνου 2014, έχει ολοκληρωθεί η αποχώρηση 46 εργαζομένων (μισθωτών και ημερομισθίων), με συνολικό κόστος που ανέρχεται σε € 2.481 χιλ. περίπου. Η τρέχουσα μηνιαία μείωση εργοδοτικού κόστους λόγω της μείωσης προσωπικού ανέρχεται σε € 142 χιλ. περίπου (μείωση 63%).

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 ευρώ (€10.179.000), 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 Εταιρίας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας, 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 Εταιρίας 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 Εταιρίας 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 Εταιρίας 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 Εταιρία 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 Εταιρίας είτε αυτοπροσώπως, είτε μέσω πληρεξουσίου. Για να μετάσχει μέτοχος στη Γενική Συνέλευση πρέπει να καταθέσει τις μετοχές του στο Ταμείο της Εταιρίας 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 Εταιρία 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 Εταιρίας, τον έλεγχο της Εταιρίας 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 Εταιρίας.

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

β. Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της εταιρίας

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

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

Οι παρακάτω μέτοχοι κατέχουν την 31.12.2013 άμεσα ή έμμεσα ποσοστό μεγαλύτερο από 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρίας :

Μέτοχος	% Δικαιωμάτων Ψήφου
Χαράλαμπος Βωβός	35,79811%

δ. Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

ε. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

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

στ. Συμφωνίες μετόχων της Εταιρίας

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Γ. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

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

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

1. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Οι νόμιμοι ελεγκτές της Εταιρίας για την εταιρική χρήση του έτους 2013, «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», οι οποίοι έχουν εκλεγεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας την 11η Φεβρουαρίου 2014, δεν παρέχουν και δεν έχουν παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες στην Εταιρία και τις θυγατρικές της πέραν από όσα προβλέπονται από τη νομοθεσία.

3. Δημόσιες Προσφορές Εξαγοράς- Πληροφοριακά Στοιχεία

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

4. Γενική Συνέλευση των Μετόχων και δικαιώματα των μετόχων

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

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

Ρόλοι και αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Τα μέλη του Δ.Σ. εκλέγονται για πενταετή θητεία από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας εξελέγη από την Γενική Συνέλευση της 29ης Ιουνίου 2011 και η θητεία του λήγει στις 29.06.2016.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε 8 φορές μέσα στο έτος 2013 και στις συνεδριάσεις του παρέστησαν κατά πλειοψηφία τα 3 μέλη του, αυτοπροσώπως.

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

Χαράλαμπος Αρμοδίου Βωβός

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

Αρμόδιος Χαραλάμπους Βωβός

Μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. Διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου. Εργάζεται στην Εταιρία από το 1992, έτος από το οποίο διατελεί μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τριάδα Χαραλάμπους Βωβού

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

Nicolaas Van Ommen

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

Κωνσταντίνος Ε. Κατσιγιάννης

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

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

Επιτροπή Ελέγχου (Audit Committee)

i) Περιγραφή της σύνθεσης, λειτουργίας, έργου, αρμοδιοτήτων και περιγραφή θεμάτων που συζητούνται στις συνεδριάσεις της Επιτροπής

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

Ειδικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου έχει τις εξής αρμοδιότητες:

- Να εξετάζει την αποτελεσματικότητα όλων των επιπέδων της Διοίκησης σε σχέση με τη διαφύλαξη των πόρων που διαχειρίζονται και τη συμμόρφωση τους με την καθιερωμένη πολιτική και διαδικασίες της Εταιρίας,
- Να αξιολογεί τις διαδικασίες και τα στοιχεία για την επάρκεια τους σχετικά με την επίτευξη των στόχων και εκτίμηση της πολιτικής και του προγράμματος που αναφέρεται στην υπό εξέταση δραστηριότητα,

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

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

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

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

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

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είναι η ακόλουθη:

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

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

Τριάδα Χαραλάμπους Βωβού - μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.

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

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 1 φορά κατά το 2013, με απλή απαρτία, εκ των οποίων την μία φορά και με την παρουσία των τακτικών ελεγκτών που προβλέπεται από τον Κώδικα.

iii) Αξιολόγηση αποτελεσματικότητας και επιδόσεων της Επιτροπής

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

Δ. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέξαμε τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ - ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.», οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2013, τις εταιρικές και ενοποιημένες Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Καθαρής Θέσης και Ταμειακών Ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

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

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

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

Βάση για Αρνητική Γνώμη

Από τον έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής:

1. Όπως και κατά την προηγούμενη χρήση, δεν διενεργήθηκε πρόσφατη αποτίμηση της εύλογης αξίας των δικαιωμάτων μεταφοράς συντελεστών δόμησης που απορρέουν από τα επενδυτικά ακίνητα και περιλαμβάνονται στα Ασώματα περιουσιακά στοιχεία, (€16,4 εκ. για την Εταιρία και €18,9 εκ. για

τον Όμιλο), επιπλέον δε, επειδή στο παρόν στάδιο, δεν υπάρχει νομικό πλαίσιο που να επιτρέπει την αξιοποίηση των ανωτέρω δικαιωμάτων, κατά την άποψή μας, θα έπρεπε να έχει σχηματισθεί ισόποση πρόβλεψη υποτίμησης, με αντίστοιχη επίδραση στα ίδια κεφάλαια και στα αποτελέσματα των προηγούμενων χρήσεων.

2. Για την επαλήθευση της ακρίβειας των απαιτήσεων από πελάτες και των λοιπών κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων στάλθηκαν επιβεβαιωτικές επιστολές, πλην όμως δεν λήφθηκε ικανοποιητικός αριθμός απαντήσεων, επίσης δεν κατέστη εφικτή η εξέταση της μεταγενέστερης ρευστοποίησής τους. Κατά συνέπεια διατηρούμε επιφύλαξη ως προς την πληρότητα και την ακρίβεια των ανωτέρω απαιτήσεων (ποσού €54,46 εκ. για την Εταιρία και €9,50 εκ. για τον Όμιλο).

3. Στις υποχρεώσεις περιλαμβάνονται παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου αξίας €6,17 εκ. για τα οποία δεν ετέθησαν υπόψη μας στοιχεία της εύλογης αξίας τους. Ως εκ τούτου δεν είμαστε σε θέση να επιβεβαιώσουμε την ακρίβεια των υποχρεώσεων αυτών.

4. Στο κονδύλι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (ποσού €309,64 εκ. για την Εταιρία και €236,57 εκ. για τον Όμιλο) απεικονίζονται εκτός των άλλων και ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις από καταγγελθείσες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης (ποσού €112,04 εκ. για την Εταιρία και €136,35 εκ. για τον Όμιλο) των οποίων η έκβαση είναι αβέβαιη και τα υπόλοιπα αυτά δεν μας επιβεβαιώθηκαν από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επειδή δεν λάβαμε ικανοποιητικό αριθμό απαντητικών επιστολών επιβεβαίωσης υπολοίπων και από τους υπόλοιπους προμηθευτές/πιστωτές, διατηρούμε επιφύλαξη ως προς την πληρότητα και την ακρίβεια των ανωτέρω υποχρεώσεων.

5. Για την ελεγχόμενη χρήση δεν μας ανατέθηκε η διενέργεια του Ελέγχου Φορολογικής Συμμόρφωσης, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82, παρ.5 του Ν.2238/1994, το ίδιο έγινε και κατά τις δυο προηγούμενες χρήσεις 2011 και 2012, συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις επιβολής των κυρώσεων του άρθρου 4, παρ.15 του Ν.4038/2012.

6. Εξαιτίας των σημαντικών ζημιών που έχουν υποστεί η Εταιρία και ο Όμιλος από το 2008 και μετά, τα ίδια κεφάλαιά τους έχουν καταστεί αρνητικά οπότε συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 48 του Κ.Ν. 2190/1920. Επιπλέον οι αρνητικές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες διαμόρφωσαν αρνητικό κεφάλαιο κίνησης, με αποτέλεσμα την αδυναμία εξόφλησης των δανειακών και λοιπών υποχρεώσεων που είναι πολλαπλάσιες της αξίας του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Με βάση τα στοιχεία αυτά η Εταιρία έχει εκπονήσει ένα πρόγραμμα λειτουργικής αναδιάρθρωσης, καταθέτοντας αίτηση υπαγωγής της στις διατάξεις του άρθρου 99 του Ν.3588/2007, η οποία εκδικάστηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 1077/27.9.2013 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με την οποία διατάχθηκε το άνοιγμα της διαδικασίας εξυγίανσης, και η οποία βρίσκεται σε εξέλιξη. Εντούτοις στο παρόν στάδιο υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα που εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρίας και των θυγατρικών της να συνεχίσουν απρόσκοπτα τις δραστηριότητές τους.

Αρνητική Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, εξαιτίας της σημαντικότητας των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο 'Βάση για Αρνητική Γνώμη', οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δεν παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση της Εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ - ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.», και των θυγατρικών αυτής κατά την 31η Δεκεμβρίου 2013 και τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

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

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



PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

PANNELL KERR FORSTER

Λ. Κηφισίας 124, 115 26 Αθήνα

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 132

Αθήνα, 2 Ιουλίου 2014

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Α. ΠΡΟΚΟΠΙΔΗΣ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. : 14511



Ε. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Πάγιο Ενεργητικό					
Επενδυτικά ακίνητα	6	209.799	262.504	170.360	213.979
Ενσώματα πάγια	7	209	8.376	197	298
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	18.871	18.871	16.443	16.443
Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις	9	18	18	21.128	21.519
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενη φορολογία	17	11.079	18.209	7.227	17.644
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	373	304	199	135
		<u>240.349</u>	<u>308.283</u>	<u>215.554</u>	<u>270.019</u>
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	11	11.451	11.779	10.543	10.871
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	12	9.504	14.550	54.458	60.098
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	715	822	112	292
		<u>21.670</u>	<u>27.150</u>	<u>65.112</u>	<u>71.262</u>
Σύνολο Ενεργητικού		<u>262.019</u>	<u>335.433</u>	<u>280.666</u>	<u>341.281</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους					
Μετοχικό Κεφάλαιο	14	10.179	10.179	10.179	10.179
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	15	36.653	36.653	36.653	36.653
Αποθεματικά	15	23.867	23.867	25.244	25.244
Κέρδη εις νέον		(481.516)	(396.835)	(476.611)	(394.581)
		<u>(410.817)</u>	<u>(326.136)</u>	<u>(404.535)</u>	<u>(322.506)</u>
Δικαιώματα μειοψηφίας		1.396	1.576	-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		<u>(409.421)</u>	<u>(324.559)</u>	<u>(404.535)</u>	<u>(322.506)</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανεισμός	16	86.460	87.380	54.897	54.428
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	847	852	834	839
Εγγυήσεις μισθωτών	12	643	1.155	302	621
		<u>87.950</u>	<u>89.387</u>	<u>56.032</u>	<u>55.888</u>
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	236.571	177.514	309.639	243.541
Φορολογία εισοδήματος		20.596	16.160	5.185	2.959
Δανεισμός	16	318.781	369.522	307.342	354.529
Μερίσματα πληρωτέα		456	456	456	456
Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα	21	919	787	379	247
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	6.167	6.167	6.167	6.167
		<u>583.490</u>	<u>570.606</u>	<u>629.168</u>	<u>607.898</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων		<u>671.440</u>	<u>659.993</u>	<u>685.201</u>	<u>663.786</u>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		<u>262.019</u>	<u>335.433</u>	<u>280.666</u>	<u>341.281</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 100 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.



Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος

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

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Πωλήσεις	22	5.170	13.878	2.567	6.964
Κόστος πωληθέντων	23	(1.395)	(3.909)	(947)	(1.952)
Μεικτό κέρδος / (ζημία)		3.775	9.969	1.620	5.012
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών παγίων σε εύλογες αξίες	6	(15.604)	(193.300)	(7.524)	(176.379)
Κέρδη / (Ζημίες) από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	-	453	-	453
Κέρδη / (Ζημίες) από την εκχώρηση σύμβασης παραχώρησης εκμετάλλευσης επενδυτικού ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα	6	-	2.194	-	2.194
Ζημίες από την καταγγελία συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6	(13.418)	(38.183)	(13.064)	(28.465)
Έξοδα διάθεσης	23	-	(59)	-	(59)
Έξοδα διοίκησης (Απομείωση) / αντιλογισμός απομείωσης επενδύσεων σε θυγατρικές	9	-	-	(391)	(26.924)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	24	1.456	7.311	727	4.912
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	24	(10.823)	(24.662)	(3.164)	(26.393)
Λοιπά κέρδη / (ζημίες) καθαρά	25	-	1.401	-	1.401
Λειτουργικό κέρδος		(42.416)	(289.345)	(29.314)	(294.459)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26	1	1		
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(30.275)	(37.775)	(27.598)	(30.549)
Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)	26	(30.274)	(37.774)	(27.597)	(30.549)
Κέρδος (ζημία) από συμμετοχή σε ΟΕ	9	-	-	(12.315)	(8.160)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(72.690)	(327.119)	(69.227)	(333.167)
Φόρος εισοδήματος	28	(12.171)	22.135	(12.803)	24.601
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους		(84.862)	(304.984)	(82.030)	(308.566)
Κατανεμημένα σε:					
Μετόχους εταιρείας		(84.681)	(304.317)	(82.030)	(308.566)
Δικαιώματα μειοψηφίας		(180)	(667)	-	-
		(84.862)	(304.984)	(82.030)	(308.566)
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και μειωμένα (€ ανά μετοχή)	29	(2,50)	(8,97)	(2,42)	(9,09)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 100 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.



Στοιχεία Κατάστασης Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

	Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής				Δικαιώματα Μειοψηφίας	Σύνολο Καθαρής Θέσης
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012	10.179	36.653	23.867	(92.527)	2.253	(19.576)
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου	-	-	-	(304.307)	(677)	(304.984)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012	10.179	36.653	23.867	(396.835)	1.576	(324.559)
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου	-	-	-	(84.681)	(180)	(84.862)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	10.179	36.653	23.867	(481.516)	1.396	(409.421)

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης Εταιρίας

	Αποδιδόμενα στους μετόχους				Σύνολο Καθαρής Θέσης
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012	10.179	36.653	25.244	(86.015)	(13.939)
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου	-	-	-	(308.566)	(308.566)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012	10.179	36.653	25.244	(394.581)	(322.506)
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου	-	-	-	(82.030)	(82.030)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	10.179	36.653	25.244	(476.611)	(404.535)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 100 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.



Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	31	13.611	17.079	10.125	4.742
Καταβληθέντες τόκοι		(9.183)	(25.718)	(7.622)	(18.133)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(1.400)	(793)	(424)	(124)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		3.027	(9.433)	2.079	(13.515)
Ταμειακές Ροές Επενδυτικών Δραστηριοτήτων					
Αγορές επενδυτικών παγίων (αγορά και ανάπτυξη)	6	(203)	(653)	(203)	(653)
Έσοδα από πώληση επενδυτικών παγίων		-	19.175	-	19.175
Εισπράξεις από εκποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων	7,8	5	73	5	73
Εισπράξεις τόκων		1	2	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) επενδυτικών δραστηριοτήτων		(197)	18.597	(197)	18.595
Ταμειακές Ροές Χρηματοοικονομικών Δραστηριοτήτων					
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια		8.846	10.079	8.073	9.146
Εξοφλήσεις δανείων		(11.783)	(18.903)	(10.135)	(14.141)
Σύνολο εισροών / (εκροών) χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων		(2.937)	(8.823)	(2.062)	(4.995)
Αύξηση / (Μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(106)	341	(180)	85
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		822	480	292	208
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	13	715	822	112	292

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 100 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και του Ομίλου

1 Γενικές πληροφορίες

Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε (η «Εταιρία») και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και των θυγατρικών της (μαζί «ΜΒΔΤ» ή ο «Όμιλος»), για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013, 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 Εταιρία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της καθώς και τα κεντρικά της γραφεία βρίσκονται στη Λεωφόρο Κηφισίας 14, Μαρούσι 151 25, Αθήνα.

Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι www.babisvovos.gr

Οι μετοχές της Εταιρίας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 30 Ιουνίου 2014.

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 εταιρίας και του ομίλου για το έτος 2012.

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

Η οικονομική κρίση και ειδικότερα, η ραγδαία αύξηση του επενδυτικού ρίσκου σε συνδυασμό με την ραγδαία μείωση στην χορήγηση πίστωσης σε επιχειρήσεις και ιδιώτες έχει πλήξει σημαντικά την αγορά ακινήτων σε παγκόσμιο και τοπικό επίπεδο. Συγκεκριμένα έχει επηρεάσει τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές το κόστος δανεισμού της εταιρίας καθώς και την ευχέρεια δανεισμού της. Επιπροσθέτως η διακοπή του μεγαλύτερου έως σήμερα έργου της εταιρίας στο Βοτανικό για πλέον των πέντε ετών και η αβεβαιότητα για την σύντομη επίλυση του θέματος έχει δυσχεράνει ακόμη περισσότερο την οικονομική θέση της εταιρίας. Εξαιτίας των γεγονότων αυτών η εταιρία και ο Όμιλος εμφανίζουν αρνητικό κεφάλαιο κίνησης κατά € 564.056 χιλ. και € 561.820 χιλ. αντίστοιχα λόγω του αυξημένου βραχυπροθέσμου δανεισμού συνολικού ύψους € 307.342 χιλ. και κατά συνέπεια υπάρχει ένδειξη σημαντικής αβεβαιότητας για την συνέχιση των εργασιών της Εταιρίας και του Ομίλου.

Η εταιρία βρίσκεται ήδη σε προχωρημένες συζητήσεις με τις κυριότερες πιστώτριες Τράπεζες καθώς προέβη την 8 Οκτωβρίου 2012 στην κατάθεση αίτησης υπαγωγής της στη διαδικασία εξυγίανσης και λήψης προληπτικών μέτρων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 99 και 103 του Ν.3588/2007, όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 12 του Ν.4013/2011 και συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις του Ν.4072/2012.

Επί των άνω αιτήσεων εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 1077/27.9.2013 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με την οποία διατάχθηκε το άνοιγμα της διαδικασίας εξυγίανσης και η λήψη προληπτικών μέτρων.

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να διαχωρίσουν τα στοιχεία που παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα σε δύο ομάδες, με βάση το αν αυτά στο μέλλον είναι πιθανό να μεταφερθούν στα αποτελέσματα χρήσεως ή όχι.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»

Αυτή η τροποποίηση επιφέρει σημαντικές αλλαγές στην αναγνώριση και επιμέτρηση του κόστους των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών και των παροχών εξόδου από την υπηρεσία (κατάργηση της μεθόδου του περιθωρίου), καθώς και στις γνωστοποιήσεις όλων των παροχών σε εργαζομένους. Οι βασικές αλλαγές αφορούν κυρίως στην αναγνώριση των αναλογιστικών κερδών και ζημιών, στην αναγνώριση του κόστους προϋπηρεσίας/ περικοπών, στην επιμέτρηση του εξόδου συντάξεων, στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις, στο χειρισμό των εξόδων και των φόρων που σχετίζονται με τα προγράμματα καθορισμένων παροχών, καθώς και στη διάκριση μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων παροχών.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος»

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 12 παρέχει μια πρακτική μέθοδο για την επιμέτρηση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων όταν επενδυτικά ακίνητα επιμετρώνται με τη μέθοδο εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα».

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας»

Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει νέες οδηγίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις. Οι απαιτήσεις του προτύπου δεν διευρύνουν τη χρήση των εύλογων αξιών αλλά παρέχουν διευκρινίσεις για την εφαρμογή τους σε περίπτωση που η χρήση τους επιβάλλεται υποχρεωτικά από άλλα πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει ακριβή ορισμό της εύλογης αξίας, καθώς και οδηγίες αναφορικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις, ανεξάρτητα από το πρότυπο με βάση το οποίο γίνεται χρήση των εύλογων αξιών. Επιπλέον, οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις έχουν διευρυνθεί και καλύπτουν όλα τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που επιμετρούνται στην εύλογη αξία και όχι μόνο τα χρηματοοικονομικά.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε αυτή την τροποποίηση προκειμένου να συμπεριλάβει επιπλέον πληροφόρηση η οποία θα βοηθήσει τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων μίας οικονομικής οντότητας να αξιολογήσουν την επίδραση ή την πιθανή επίδραση που θα έχουν οι συμφωνίες για διακανονισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος για συμψηφισμό που σχετίζεται με αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, στην οικονομική θέση της οικονομικής οντότητας.

ΕΔΔΠΧΑ 20 «Δαπάνες απογύμνωσης υπαίθριων ορυχείων κατά το στάδιο της παραγωγής»

Αυτή η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για τη λογιστικοποίηση των δαπανών της απομάκρυνσης των στείρων υπερκείμενων («απογύμνωση») κατά το στάδιο της παραγωγής ενός ορυχείου. Βάσει αυτής της διερμηνείας, οι μεταλλευτικές οικονομικές οντότητες πιθανώς να χρειαστεί να διαγράψουν στα αποτελέσματα εις νέον της έναρξης της περιόδου τις ήδη κεφαλαιοποιημένες δαπάνες απογύμνωσης των ορυχείων οι οποίες δεν μπορούν να αποδοθούν σε ένα αναγνωρίσιμο συστατικό ενός αποθέματος μεταλλεύματος (“ore body”). Η διερμηνεία έχει εφαρμογή μόνο σε δαπάνες υπαίθριων ορυχείων και όχι σε υπόγεια ορυχεία ή σε δραστηριότητες εξόρυξης πετρελαίου και φυσικού αερίου.

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

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2012.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τη συγκριτική πληροφόρηση όταν μια οικονομική οντότητα συντάσσει έναν επιπλέον ισολογισμό είτε (α) όπως απαιτείται από το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη» είτε (β) εθελοντικά.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως τα ανταλλακτικά και ο λοιπός εξοπλισμός συντήρησης ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια και όχι ως αποθέματα όταν πληρούν τον ορισμό των ενσώματων παγίων, δηλαδή όταν χρησιμοποιούνται για περισσότερες από μία περιόδους.

ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με τη διανομή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα και ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με τα έξοδα συναλλαγών απευθείας στην καθαρή θέση αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση, σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

Η τροποποίηση διευκρινίζει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των τομέων στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς».

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2014

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί την πρώτη φάση στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 και αναφέρεται στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Το ΣΔΛΠ στις επόμενες φάσεις του έργου θα επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την απομείωση της αξίας. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Λογιστική αντιστάθμισης και τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 7 και ΔΛΠ 39»

Το ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) εξέδωσε το ΔΠΧΑ 9 Λογιστική Αντιστάθμισης, την τρίτη φάση στο έργο αντικατάστασης του ΔΛΠ 39, το οποίο καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η δεύτερη τροποποίηση απαιτεί να αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα οι αλλαγές στην εύλογη αξία μίας υποχρέωσης της οντότητας η οποία οφείλεται σε αλλαγές του πιστωτικού κινδύνου της ίδιας της οντότητας και η τρίτη τροποποίηση αφαιρεί την υποχρεωτική ημερομηνία εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση απαιτεί επιπλέον γνωστοποιήσεις κατά την μετάβαση από το ΔΛΠ 39 στο ΔΠΧΑ 9. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Αυτή η τροποποίηση στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΛΠ 32 παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με κάποιες απαιτήσεις για τον συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

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

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε πέντε νέα πρότυπα σχετικά με ενοποίηση και τις από κοινού συμφωνίες: ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11, ΔΠΧΑ 12, ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση), ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση). Αυτά τα πρότυπα εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2014. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης των νέων προτύπων στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις. Οι κυριότεροι όροι των προτύπων είναι οι εξής:



ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»

Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά στο σύνολό τους τις οδηγίες αναφορικά με τον έλεγχο και την ενοποίηση, που παρέχονται στο ΔΛΠ 27 και στο SIC 12. Το νέο πρότυπο αλλάζει τον ορισμό του ελέγχου ως καθοριστικού παράγοντα προκειμένου να αποφασιστεί εάν μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να ενοποιείται. Το πρότυπο παρέχει εκτεταμένες διευκρινίσεις που υπαγορεύουν τους διαφορετικούς τρόπους κατά τους οποίους μία οικονομική οντότητα (επενδυτής) μπορεί να ελέγχει μία άλλη οικονομική οντότητα (επένδυση). Ο αναθεωρημένος ορισμός του ελέγχου εστιάζει στην ανάγκη να υπάρχει ταυτόχρονα το δικαίωμα (η δυνατότητα να κατευθύνονται οι δραστηριότητες που επηρεάζουν σημαντικά τις αποδόσεις) και οι μεταβλητές αποδόσεις (θετικές, αρνητικές ή και τα δύο) προκειμένου να υπάρχει έλεγχος. Τα νέο πρότυπο παρέχει επίσης διευκρινίσεις αναφορικά με συμμετοχικά δικαιώματα και δικαιώματα άσκησης βέτο (protective rights), καθώς επίσης και αναφορικά με σχέσεις πρακτόρευσης / πρακτορευομένου.

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»

Το ΔΠΧΑ 11 παρέχει μια πιο ρεαλιστική αντιμετώπιση των από κοινού συμφωνιών εστιάζοντας στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις, παρά στη νομική τους μορφή. Οι τύποι των συμφωνιών περιορίζονται σε δύο: από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες και κοινοπραξίες. Η μέθοδος της αναλογικής ενοποίησης δεν είναι πλέον επιτρεπτή. Οι συμμετέχοντες σε κοινοπραξίες εφαρμόζουν υποχρεωτικά την ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι οικονομικές οντότητες που συμμετέχουν σε από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες εφαρμόζουν παρόμοιο λογιστικό χειρισμό με αυτόν που εφαρμόζουν επί του παρόντος οι συμμετέχοντες σε από κοινού ελεγχόμενα περιουσιακά στοιχεία ή σε από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες. Το πρότυπο παρέχει επίσης διευκρινίσεις σχετικά με τους συμμετέχοντες σε από κοινού συμφωνίες, χωρίς να υπάρχει από κοινού έλεγχος.

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»

Το ΔΠΧΑ 12 αναφέρεται στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις μιας οικονομικής οντότητας, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών κρίσεων και υποθέσεων, οι οποίες επιτρέπουν στους αναγνώστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τη φύση, τους κινδύνους και τις οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τη συμμετοχή της οικονομικής οντότητας σε θυγατρικές, συγγενείς, από κοινού συμφωνίες και μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities). Μία οικονομική οντότητα έχει τη δυνατότητα να προβεί σε κάποιες ή όλες από τις παραπάνω γνωστοποιήσεις χωρίς να είναι υποχρεωμένη να εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 12 στο σύνολό του, ή το ΔΠΧΑ 10 ή 11 ή τα τροποποιημένα ΔΛΠ 27 ή 28.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»

Το Πρότυπο αυτό δημοσιεύθηκε ταυτόχρονα με το ΔΠΧΑ 10 και σε συνδυασμό, τα δύο πρότυπα αντικαθιστούν το ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις». Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 ορίζει το λογιστικό χειρισμό και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις αναφορικά με τις συμμετοχές σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς όταν μία οικονομική οντότητα ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις. Παράλληλα, το Συμβούλιο μετέφερε στο ΔΛΠ 27 όρους του ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις» και του ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες» που αφορούν τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

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

Το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» αντικαθιστά το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις». Ο σκοπός αυτού του Προτύπου είναι να ορίσει τον λογιστικό χειρισμό αναφορικά με τις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και να παραθέσει τις απαιτήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης κατά τη λογιστική των επενδύσεων σε συγγενείς και κοινοπραξίες, όπως προκύπτει από τη δημοσίευσή του ΔΠΧΑ 11.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες: οδηγίες μετάβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Η τροποποίηση στις οδηγίες μετάβασης των ΔΠΧΑ 10, 11 και 12 παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις οδηγίες μετάβασης στο ΔΠΧΑ 10 και περιορίζει τις απαιτήσεις για παροχή συγκριτικής πληροφόρησης στις γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 12 μόνο για την περίοδο που προηγείται άμεσα της πρώτης ετήσιας περιόδου κατά την οποία εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 12. Συγκριτική πληροφόρηση για γνωστοποιήσεις σχετικά με συμμετοχές σε μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities) δεν απαιτείται.

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

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 10 ορίζει μία εταιρία επενδύσεων και παρέχει μία εξαίρεση από την ενοποίηση. Πολλά επενδυτικά κεφάλαια και παρόμοιες εταιρείες που πληρούν τον ορισμό των εταιρειών επενδύσεων εξαίρονται από την ενοποίηση των περισσότερων θυγατρικών τους, οι οποίες λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, παρόλο που ασκείται έλεγχος. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 12 εισάγουν τις γνωστοποιήσεις που χρειάζεται να παρέχει μια εταιρία επενδύσεων.

ΔΛΠ 36 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί: α) την γνωστοποίηση της ανακτήσιμης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών (ΜΔΤΡ) όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης και β) λεπτομερείς γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης. Επίσης, αφαιρεί την απαίτηση να γνωστοποιηθεί η ανακτήσιμη αξία όταν μία ΜΔΤΡ περιέχει υπεραξία ή άυλα περιουσιακά στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν υπάρχει απομείωση.

ΕΔΛΠΧΑ 21 «Εισφορές» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Αυτή η διερμηνεία ορίζει τον λογιστικό χειρισμό μιας υποχρέωσης πληρωμής εισφοράς που έχει επιβληθεί από τη κυβέρνηση και δεν είναι φόρος εισοδήματος. Η διερμηνεία διευκρινίζει πως το δεσμευτικό γεγονός βάση του οποίου θα έπρεπε να σχηματιστεί η υποχρέωση καταβολής εισφοράς (ένα από τα κριτήρια για την αναγνώριση υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 37) είναι η ενέργεια όπως περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία η οποία προκαλεί την πληρωμή της εισφοράς. Η διερμηνεία μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την αναγνώριση της υποχρέωσης αργότερα από ότι ισχύει σήμερα, ειδικότερα σε σχέση με εισφορές οι οποίες επιβάλλονται ως αποτέλεσμα συνθηκών που ισχύουν σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία. Η διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης όταν ένα παράγωγο, το οποίο έχει οριστεί ως μέσο αντιστάθμισης, ανανεώνεται νομικά (novated) προκειμένου να εκκαθαριστεί από έναν κεντρικό αντισυμβαλλόμενο ως αποτέλεσμα νόμων ή κανονισμών, εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες συνθήκες.

ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014)

Η περιορισμένου σκοπού τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιούν την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάση ενός σταθερού ποσοστού του μισθού. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται σε επτά ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»

Η τροποποίηση διευκρινίζει τον ορισμό της ‘προϋπόθεσης κατοχύρωσης’ και ορίζει διακριτά τον ‘όρο απόδοσης’ και τον ‘όρο υπηρεσίας’.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η υποχρέωση για ενδεχόμενο τίμημα το οποίο πληροί τον ορισμό του χρηματοοικονομικού στοιχείου ταξινομείται ως χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ως στοιχείο της καθαρής θέσης βάσει των ορισμών του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση». Επίσης διευκρινίζει πως κάθε ενδεχόμενο τίμημα, χρηματοοικονομικό και μη χρηματοοικονομικό, που δεν είναι στοιχείο της καθαρής θέσης επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»

Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση των εκτιμήσεων της διοίκησης όσον αφορά την συνάθροιση των λειτουργικών τομέων.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το πρότυπο δεν αποκλείει τη δυνατότητα της επιμέτρησης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων στα ποσά των τιμολογίων σε περιπτώσεις όπου η επίπτωση της προεξόφλησης είναι ασήμαντη.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Και τα δύο πρότυπα τροποποιήθηκαν προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται η προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις όταν μια οικονομική οντότητα ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει ως συνδεδεμένο μέρος μία εταιρία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην οικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρία της οικονομικής οντότητας.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2013 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται σε τέσσερα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως το ΔΠΧΑ 3 δεν έχει εφαρμογή στην λογιστικοποίηση του σχηματισμού οποιαδήποτε από κοινού δραστηριότητας βάσει του ΔΠΧΑ 11 στις οικονομικές καταστάσεις της ίδιας της από κοινού δραστηριότητας.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η εξαίρεση που παρέχει το ΔΠΧΑ 13 για ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων ('portfolio exception') έχει εφαρμογή σε όλα τα συμβόλαια (συμπεριλαμβανομένων των μη χρηματοοικονομικών συμβολαίων) εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 39/ΔΠΧΑ 9.

ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να διευκρινιστεί πως το ΔΛΠ 40 και το ΔΠΧΑ 3 δεν είναι αμοιβαίως αποκλειόμενα.

ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως μία οντότητα που υιοθετεί για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ δύναται να ακολουθήσει είτε την προγενέστερη είτε τη νέα εκδοχή ενός αναθεωρημένου προτύπου όταν επιτρέπεται η πρόωρη υιοθέτησή του.

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 μετατρέσιμα, λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να στοιχειοθετηθεί εάν η μητρική ασκεί τον έλεγχο επί μιας άλλης επιχείρησης. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται. Το σύνολο των συνολικών εσόδων λογίζεται κατά αναλογία στους ιδιοκτήτες της μητρικής και στα δικαιώματα τρίτων, ακόμη και αν το υπόλοιπο που αναλογεί στα δικαιώματα τρίτων είναι χρεωστικό.

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

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

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

από ρυθμίσεις ενδεχόμενου ανταλλάγματος επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους με τις μεταβολές στην αξία αυτή να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

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

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

2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

2.5 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) *Νόμισμα αποτίμησης και νόμισμα παρουσίασης*

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

(β) *Συναλλαγές και υπόλοιπα*

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

2.6 Επενδυτικά ακίνητα

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

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

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

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

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

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

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

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

Η «εύλογη αξία» των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων και παραδοχές σχετικά με το έσοδο από μελλοντικές εκμισθώσεις, με βάση τις τρέχουσες συνθήκες που ισχύουν στην αγορά. Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που θα μπορούσε να προσδοκάται, όσον αφορά το ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις, που αφορούν περιπτώσεις όπου η γη έχει κατηγοριοποιηθεί ως επένδυση σε ακίνητο. Λοιπές εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στην λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και ότι το κόστος αυτού μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Λοιπές δαπάνες επισκευής και



συντήρησης βαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης, την οποία αφορούν. Όταν μέρος του επενδυτικού ακινήτου αντικαθίσταται, η αξία του αποαναγνωρίζεται.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και μείον τυχόν συσσωρευμένες 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 ενσωμάτων παγίων ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, ανάλογα με την περίπτωση, μόνον εάν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το πάγιο θα εισρεύσουν στον Όμιλο, και το κόστος του παγίου μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Ο Όμιλος αναγνωρίζει στη λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσωμάτων



ακινήτοποιήσεων το κόστος αντικατάστασης τέτοιου στοιχείου όταν επιβαρύνεται με αυτό, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης. Η λογιστική αξία των τμημάτων των ενσώματων ακινήτοποιήσεων που αντικαθίστανται διαγράφεται. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρηματοοικονομικής περιόδου, κατά την οποία πραγματοποιούνται.

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

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

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

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

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

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

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

2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Άδειες χρήσης λογισμικού

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

Δικαιώματα για τη χρήση επιπλέον συντελεστών δόμησης

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

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

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

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

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

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

2.9 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

2.10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

1. Ταξινόμηση

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

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

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

(β) Δάνεια και απαιτήσεις

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

(γ) Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

2. Αναγνώριση και Επimέτρηση

Οι αγορές και οι πωλήσεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που ο Όμιλος δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον των δαπανών συναλλαγής για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Τυχόν δαπάνες συναλλαγής καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού αποαναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα είσπραξης στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει 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 αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα αποτιμώνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους. Τα δάνεια και οι απαιτήσεις καθώς και οι επενδύσεις διακρατούμενες ως τη λήξη παρουσιάζονται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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

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

2.11 Αποθέματα

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

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

2.12 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

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

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

Οι προκαταβολές αναγνωρίζονται στο κόστος μείον τυχόν προβλέψεις απομείωσης.

2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών

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

2.14 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές της Εταιρίας κατηγοριοποιούνται ως Ίδια Κεφάλαια.

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

2.15 Δανεισμός

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

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

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

2.16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και εγγυήσεις μισθωτών

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

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

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

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

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

2.17 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

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

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

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

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

2.18 Φορολογία

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

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

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

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

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

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

2.19 Παροχές στο προσωπικό

(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

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

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

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

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

(γ) Βραχυπρόθεσμες παροχές

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

2.20 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα

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

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

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

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

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

2.21 Αναγνώριση εσόδων

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

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

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

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

(β) Έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας

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

- Τα έξοδα που αφορούν σε κατασκευαστικά συμβόλαια αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται.
- Όταν το αποτέλεσμα ενός κατασκευαστικού συμβολαίου δεν μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, ως έσοδο από το συμβόλαιο αναγνωρίζονται μόνο τα έξοδα που έχουν πραγματοποιηθεί και αναμένεται να εισπραχθούν.
- Όταν το αποτέλεσμα ενός κατασκευαστικού συμβολαίου μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία και είναι πιθανό ότι το συμβόλαιο θα είναι κερδοφόρο, το συμβατικό έσοδο αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια του

συμβολαίου. Στη περίπτωση που είναι πιθανό ότι το συνολικό κατασκευαστικό κόστος θα είναι μεγαλύτερο από το συμβατικό έσοδο, τότε η αναμενόμενη ζημία αναγνωρίζεται άμεσα ως έξοδο στη κατάσταση αποτελεσμάτων.

- Ο Όμιλος χρησιμοποιεί τη μέθοδο της ποσοστιαίας ολοκλήρωσης για να καθορίσει το κατάλληλο ποσό εσόδου και εξόδου που θα αναγνωρίσει σε μια συγκεκριμένη περίοδο. Το στάδιο ολοκλήρωσης μετράται βάσει των εξόδων που έχουν πραγματοποιηθεί έως την ημερομηνία τέλους χρήσης σε σχέση με τα συνολικά εκτιμώμενα έξοδα για κάθε συμβόλαιο.
- Για τον καθορισμό του κόστους που πραγματοποιήθηκε έως το τέλος της χρήσης, τυχόν έξοδα που σχετίζονται με μελλοντικές εργασίες αναφορικά με το συμβόλαιο εξαιρούνται και εμφανίζονται ως έργο σε εξέλιξη. Το σύνολο του κόστους που πραγματοποιήθηκε και του κέρδους / ζημίας που αναγνωρίστηκε για κάθε συμβόλαιο συγκρίνεται με τις προοδευτικές τιμολογήσεις μέχρι το τέλος της χρήσης.

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

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

(γ) Έσοδα από κατασκευές και εργολαβίες

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

(δ) Μερίσματα

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

2.22 Έσοδα από τόκους / Έξοδα τόκων

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

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και ταξινόμησης του εσόδου από τόκους ή του εξόδου τόκων στην σχετιζόμενη περίοδο. Το πραγματικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί ακριβώς τις μελλοντικές ταμειακές πληρωμές ή εισπράξεις κατά τη διάρκεια της προσδοκώμενης ζωής του χρηματοοικονομικού εργαλείου ή μιας συντομότερης περιόδου όπου εφαρμόζεται στην καθαρή αξία του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Στον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος εκτιμά τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους του χρηματοοικονομικού εργαλείου (για παράδειγμα επιλογές προπληρωμής) αλλά δεν λαμβάνει υπόψη όλες τις μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Ο υπολογισμός περιλαμβάνει όλες τις αμοιβές που πληρώθηκαν ή εισπράχθηκαν μεταξύ των μερών του συμβολαίου οι οποίες είναι αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα έξοδα των συναλλαγών και όλες τις άλλες υπεραξίες ή εκπτώσεις.

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

2.23 Μισθώσεις

(α) Εταιρία Ομίλου ως μισθωτής

i) Λειτουργική μίσθωση

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

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

ii) Χρηματοοικονομική μίσθωση

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

(β) Εταιρία Ομίλου ως εκμισθωτής

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

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

2.24 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό εφόσον υπάρχει ένα έννομο δικαίωμα για συμψηφισμό και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να αναγνωριστεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί το στοιχείο του παθητικού ταυτόχρονα.

2.25 Διανομή μερισμάτων

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

2.26 Λοιπά έξοδα - έσοδα

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

2.27 Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις

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

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

(α) Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς προκύπτει από τις μεταβολές της εύλογης αξίας καθώς και των μελλοντικών ταμειακών ροών ενός χρηματοοικονομικού εργαλείου λόγω αλλαγών στις τιμές της αγοράς. Ο κίνδυνος αγοράς για τον Όμιλο και την εταιρία προκύπτει κυρίως από τις δανειακές υποχρεώσεις. Ο Όμιλος και η εταιρία δεν κατέχουν χρηματοοικονομικά εργαλεία σε ξένο νόμισμα καθώς και επενδύσεις σε ομόλογα ή μετοχές.

Κίνδυνος τιμής

Ο Όμιλος και η εταιρία εκτίθενται σε κίνδυνο τιμής σχετικά με μη χρηματοοικονομικά εργαλεία που αφορούν την μεταβολή της αξίας ακινήτων και των μισθωμάτων. Ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοοικονομικά εργαλεία

μετοχών και άρα δεν εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς από τυχόν μεταβολές στην αξία τέτοιων χρηματοοικονομικών εργαλείων.

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

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

Τα μέσα πραγματικά επιτόκια των χρηματοοικονομικών εργαλείων την 31 Δεκεμβρίου 2013 αναλύονται στις σημειώσεις 12, 13 και 16.

(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.

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

Όπως αναλύεται στη σημείωση 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων, η οικονομική κρίση και ειδικότερα, η ραγδαία αύξηση του επενδυτικού ρίσκου σε συνδυασμό με την ραγδαία μείωση στην χορήγηση πίστωσης σε επιχειρήσεις και ιδιώτες έχει πλήξει σημαντικά την αγορά ακινήτων σε παγκόσμιο και τοπικό επίπεδο. Συγκεκριμένα έχει επηρεάσει τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές το κόστος δανεισμού της εταιρίας καθώς και την ευχέρεια δανεισμού της. Επιπροσθέτως η διακοπή του μεγαλύτερου έως σήμερα έργου της εταιρίας στο Βοτανικό για πλέον των τεσσάρων ετών και η αβεβαιότητα για την σύντομη επίλυση του θέματος έχει δυσχεράνει ακόμη περισσότερο την οικονομική θέση της εταιρίας. Εξαιτίας των γεγονότων αυτών η εταιρία και ο Όμιλος εμφανίζουν αρνητικό κεφάλαιο κίνησης λόγω του αυξημένου βραχυπρόθεσμου δανεισμού και κατά συνέπεια υπάρχει ένδειξη σημαντικής αβεβαιότητας για την συνέχιση των εργασιών της Εταιρίας και του Ομίλου.

Η εταιρία βρίσκεται ήδη σε προχωρημένες συζητήσεις με τις κυριότερες πιστώτριες Τράπεζες καθώς πρόεβη την 8 Οκτωβρίου 2012 στην κατάθεση αίτησης υπαγωγής της στη διαδικασία εξυγίανσης και λήψης προληπτικών μέτρων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 99 και 103 του Ν.3588/2007, όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 12 του Ν.4013/2011 και συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις του Ν.4072/2012.

Επί των άνω αιτήσεων εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 1077/27.9.2013 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με την οποία διατάχθηκε το άνοιγμα της διαδικασίας εξυγίανσης και η λήψη προληπτικών μέτρων.

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



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Μέχρι 1 χρόνο	Ενοποιημένα Στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2013	
		Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	Περισσότερο από 5 χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	314.434	-	-
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	4.347	23.983	85.226
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	211.718	-	-
Εγγυήσεις μισθωτών	-	-	643
Ενοποιημένα Στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2012			
	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	Περισσότερο από 5 χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	283.174	-	-
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	86.348	26.961	80.950
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	156.478	-	-
Εγγυήσεις μισθωτών	-	-	1.155
Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2013			
	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	Περισσότερο από 5 χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	305.904	-	-
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.438	10.698	59.625
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	288.859	-	-
Εγγυήσεις μισθωτών	-	-	302
Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2012			
	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	Περισσότερο από 5 χρόνια
Τραπεζικός Δανεισμός	275.780	-	-
Χρηματοδοτικές μισθώσεις	78.749	14.488	52.323
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	225.597	-	-
Εγγυήσεις μισθωτών	-	-	621

Τα ποσά που αναφέρονται στη στήλη μέχρι ένα χρόνο είναι τα υπόλοιπα της 31 Δεκεμβρίου 2013 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 εταιρίας 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 2013			
Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου:	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	περισσότερο από 5 χρόνια
Χρηματικές εισροές	-	-	-
Χρηματικές εκροές	6.167	-	-
Ενοποιημένα και Εταιρικά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2012			
Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου:	Μέχρι 1 χρόνο	Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	περισσότερο από 5 χρόνια
Χρηματικές εισροές	-	-	-
Χρηματικές εκροές	6.167	-	-

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 εταιρία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρος προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων, προκειμένου να μειωθούν οι δανειακές υποχρεώσεις.

3.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

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

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

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

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

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



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

31 Δεκεμβρίου 2013

	Δεύτερο επίπεδο	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	-	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού	6.167	6.167

31 Δεκεμβρίου 2012

	Δεύτερο επίπεδο	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	-	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού	6.167	6.167

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

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

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

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

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

- Εισηγμένες τιμές αγοράς ή τιμές εφάμιλλων στοιχείων από brokers.

- Η εύλογη αξία των πράξεων αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίων ορίζεται ως η παρούσα αξία των μελλοντικών χρηματοροών, όπως προκύπτει από αντικειμενικές καμπύλες επιτοκίων.

- Η εύλογη αξία προθεσμιακών συμβολαίων σε ξένο νόμισμα προσδιορίζεται με τη χρήση προθεσμιακών ισοτιμιών της ημερομηνίας του ισολογισμού, προεξοφλημένη σε παρούσες αξίες

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

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

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

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

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

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

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

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

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

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

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



από την αγορά, καθώς και με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές του Ομίλου και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

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

(γ) *Απομείωση επενδύσεων σε θυγατρικές*

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

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

(δ) *Φόρος εισοδήματος*

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

(ε) *Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις*

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

(στ) *Παροχές προσωπικού*

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

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

(ζ) *Πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων*

Πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων πραγματοποιείται όταν υπάρχουν αντικειμενικά στοιχεία ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους όρους της εκάστοτε συμφωνίας, με βάση την οποία δημιουργήθηκε η απαίτηση. Η αντικειμενική ένδειξη ότι οι εμπορικές απαιτήσεις έχουν υποστεί απομείωση περιλαμβάνει δεδομένα που περιέχονται στην προσοχή του Ομίλου σχετικά με τα ακόλουθα

ζημιογόνα γεγονότα: σημαντική οικονομική δυσχέρεια του πελάτη, πιθανότητα να αρχίσει διαδικασία πτώχευσης ή άλλη χρηματοοικονομική αναδιοργάνωση του πελάτη καθώς και δυσμενείς μεταβολές στο καθεστώς αποπληρωμής οφειλών των πελατών.

4.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Διάκριση μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα και ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων

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

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

5 Οικονομικά στοιχεία ανά κλάδο δραστηριότητας

5.1 Επιχειρηματικοί Τομείς

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

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2013, ο Όμιλος είναι οργανωμένος σε τέσσερις κύριους κλάδους σύμφωνα με τις δραστηριότητές του: Ανάπτυξη και αξιοποίηση εμπορικών κέντρων, ανάπτυξη και πώληση ακινήτων, μισθώσεις ακινήτων και κατασκευαστικά έργα (εργολαβίες).

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

Τα αποτελέσματα ανά κλάδο δραστηριότητας για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013 είναι:



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	Ανάπτυξη & αξιοποίηση εμπορικών κέντρων	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Πωλήσεις	-	-	-	5.170	5.170
Αναπροσαρμοσμένο Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	(1.511)	(7.547)	-	(22.954)	(32.012)

Τα αποτελέσματα ανά κλάδο δραστηριότητας για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2012 είναι:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	Ανάπτυξη & αξιοποίηση εμπορικών κέντρων	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Πωλήσεις	-	-	1.663	12.215	13.878
Αναπροσαρμοσμένο Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	(97.261)	(73.145)	(24)	(89.403)	(259.833)

Κάποια σημαντικά στοιχεία της κατάστασης συνολικού εισοδήματος παρουσιάζονται παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	Ανάπτυξη & αξιοποίηση εμπορικών κέντρων	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Όμιλος
1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013					
Μισθώματα (Σημ. 7)	-	-	-	(82)	(82)
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες / εκχωρήσεις και καταγγελίες χρηματοδοτικών μισθώσεων (Σημ. 6)	(1.511)	(7.211)	-	(20.300)	(29.022)
Αποσβέσεις ενσώματων	-	-	-	49	49
Απομείωση αποθεμάτων (Σημ. 11)	-	(336)	-	-	(336)
1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2012					
Μισθώματα (Σημ. 7)	-	-	-	(54)	(54)
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες / εκχωρήσεις και καταγγελίες χρηματοδοτικών μισθώσεων (Σημ. 6)	(97.261)	(30.940)	-	(100.636)	(228.837)
Αποσβέσεις ενσώματων	-	-	-	179	179
Απομείωση αποθεμάτων (Σημ. 11)	-	(23.886)	-	-	(23.886)

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



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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Αναπροσαρμοσμένο λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	(32.012)	(259.833)
Αμοιβές προσωπικού διοίκησης	(2.841)	(5.237)
Απομειώσεις	(5.840)	(21.132)
Αποσβέσεις	(63)	(127)
Λοιποί φόροι	2.440	(6.220)
Προβλέψεις δικαστικών υποθέσεων	(132)	-
Λοιπά διοικητικά έξοδα	(3.967)	1.804
Λοιπά κέρδη / (ζημίες) καθαρά	-	1.401
Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	(42.416)	(289.345)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1	1
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(30.275)	(37.775)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(72.690)	(327.119)

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων κατά κλάδο δραστηριότητας την 31 Δεκεμβρίου 2013 είναι:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	31 Δεκέμβριος 2013				
	Ανάπτυξη & αξιοποίηση εμπορικών κέντρων	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Στοιχεία Ενεργητικού	120.448	44.822	1.210	61.440	227.920
Στοιχεία Υποχρεώσεων	185.266	158.864	222	252.301	596.653
Κεφαλαιουχικά Έξοδα	548	(345)			203

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων κατά κλάδο δραστηριότητας την 31 Δεκεμβρίου 2012 είναι:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

	31 Δεκεμβρίου 2012				
	Ανάπτυξη & αξιοποίηση εμπορικών κέντρων	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Στοιχεία Ενεργητικού	121.411	64.815	1.348	107.598	295.173
Στοιχεία Υποχρεώσεων	161.434	156.733	395	274.413	592.974
Κεφαλαιουχικά Έξοδα	263	390	-	-	653

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

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



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

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

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

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	31 Δεκεμβρίου 2013	
	Στοιχεία Ενεργητικού	Υποχρεώσεις
Επιμεριζόμενα στοιχεία Ενεργητικού / Υποχρεώσεις	227.920	596.653
Μη καταναμημένα στοιχεία		
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες εταιρείες	18	-
Δοσμένες Εγγυήσεις	0	-
Λοιποί Χρεώστες	1.449	-
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	1.770	-
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	715	-
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	197	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	18.871	-
Λοιποί πιστωτές	-	28.962
Υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	298
Προμηθευτές	-	1.140
Φορολογία εισοδήματος και λοιποί φόροι	-	33.725
Εργοδοτικές εισφορές	-	2.006
Έξοδα πληρωτέα	-	724
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	(11.079)
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	847
Προβλέψεις	-	919
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	6.167
Σύνολο	250.941	660.362



	31 Δεκεμβρίου 2012	
	Στοιχεία Ενεργητικού	Υποχρεώσεις
Επιμεριζόμενα στοιχεία Ενεργητικού / Υποχρεώσεις	295.173	592.974
Μη καταναμημένα στοιχεία		
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες εταιρείες	18	-
Δοσμένες Εγγυήσεις	0	-
Λοιποί Χρεώστες	861	-
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	1.180	-
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	822	-
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	299	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	18.871	-
Λοιποί πιστωτές	-	28.082
Υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	158
Προμηθευτές	-	1.303
Φορολογία εισοδήματος και λοιποί φόροι	-	27.213
Εργοδοτικές εισφορές	-	2.255
Έξοδα πληρωτέα	-	203
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	(18.209)
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	852
Προβλέψεις	-	787
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	6.167
Σύνολο	317.224	641.783

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

Κατά τη διάρκεια του 2013 και 2012, δεν υπήρχαν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.

Τα συνολικά έσοδα του Ομίλου ανά τομέα αναλύονται ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Έσοδα ενοικίων	5.170	12.215
Κατασκευαστικά έργα	-	1.663
	<u>5.170</u>	<u>13.878</u>

Ο Όμιλος πραγματοποιεί το σύνολο των πωλήσεών του στην Ελλάδα.

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



Έσοδα ενοικίων ποσού € 3.218 χιλ. προέρχονται από 3 πελάτες και αφορούν συνολικά το 61% των συνολικών πωλήσεων (31 Δεκεμβρίου 2012: € 8.301 χιλ. προέρχονταν από 4 πελάτες και αφορούσαν συνολικά το 68% των συνολικών πωλήσεων).

6 Επενδυτικά ακίνητα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου (01.01.2012)	732.395	577.399
Αγορές / Προσθήκες στο κόστος κατασκευής	653	653
Αποαναγνώριση επενδυτικού ακινήτου λόγω εκχώρησης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης	(128.470)	(60.609)
Αποαναγνώριση επενδυτικού ακινήτου λόγω καταγγελίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης	(109.429)	(79.208)
Αποαναγνώριση επενδυτικού ακινήτου λόγω ακύρωσης σύμβασης παραχώρησης εκμετάλλευσης για ορισμένο χρονικό διάστημα	(52.377)	(52.377)
Πωλήσεις	(19.175)	(19.175)
Κέρδη από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	453	453
Κέρδη /(Ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω εκχώρησης σύμβασης παραχώρησης εκμετάλλευσης επενδυτικού ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα	2.194	2.194
Κέρδη /(Ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω καταγγελίας συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	29.560	21.029
Κέρδη / (ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(193.300)	(176.379)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (31.12.2012)	262.504	213.979
Αγορές / Προσθήκες στο κόστος κατασκευής	203	203
Αποαναγνώριση επενδυτικού ακινήτου λόγω καταγγελίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης	(69.423)	(66.707)
Κέρδη /(Ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω καταγγελίας συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	32.120	30.408
Κέρδη / (ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(15.604)	(7.524)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (31.12.2013)	209.799	170.360

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επανεκτιμήθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε την 31.12.2013 στην εύλογη αξία, δηλαδή την αγοραία αξία εκτιμώμενη από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της F.V.A.T. Advisory S.A. Για όλες τις ακινητοποιήσεις, οι εκτιμήσεις βασίστηκαν στις τρέχουσες αξίες σε ενεργή αγορά και σε προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές.

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



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Έσοδα ενοικίων	5.142	12.168	2.530	6.916
Άμεσα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία είναι μισθωμένα	381	1.705	247	1.306
Άμεσα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία δεν είναι μισθωμένα	869	146	667	81

Καταγγελίες συμβάσεων leasing

Εντός του Α' εξαμήνου 2013, η συνεργαζόμενη εταιρία χρηματοδοτικών μισθώσεων «Εθνική Leasing» προχώρησε σε καταγγελία των συμβάσεων leasing που είχαν υπογραφεί για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της οδού Θεοφάνους αρ.4 & Λεωφ. Κηφισίας 1-3 στην Αθήνα καθώς και για το ακίνητο επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ.66 στο Μαρούσι.

Όσον αφορά στις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της οδού Θεοφάνους αρ.4 & Λεωφ. Κηφισίας 1-3 στην Αθήνα, στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, εντός του Β' τριμήνου 2013, θα εμφανίζεται πλέον η συνολική υποχρέωση προς την εταιρία leasing ποσού € 5.732 χιλ. πλέον ληξιπρόθεσμων τιμολογημένων μισθωμάτων και εξόδων προσαυξημένη κατά τον προϋπολογισμένο φόρο μεταβίβασης και μειωμένη κατά την αξία του ακινήτου € 2.060 χιλ., όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της F.V.A.T. Advisory S.A. Όσον αφορά στο ακίνητο επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ.66 στο Μαρούσι, στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, εντός του Β' τριμήνου 2013, θα εμφανίζεται πλέον η συνολική υποχρέωση προς την εταιρία leasing ποσού € 46.913 χιλ. πλέον ληξιπρόθεσμων τιμολογημένων μισθωμάτων και εξόδων προσαυξημένη κατά τον προϋπολογισμένο φόρο μεταβίβασης και μειωμένη κατά την αξία του ακινήτου € 24.347 χιλ., όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της F.V.A.T. Advisory S.A.

Εντός του 2013, η συνεργαζόμενη εταιρία χρηματοδοτικών μισθώσεων «Credit Agricole Leasing» προχώρησε σε καταγγελία των συμβάσεων leasing που είχαν υπογραφεί για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της οδού Θεοφάνους αρ.4 & Λεωφ. Κηφισίας 1-3 στην Αθήνα, για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισίας 95-97 στο Μαρούσι καθώς και για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισίας 49 στο Μαρούσι.

Όσον αφορά στις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της οδού Θεοφάνους αρ.4 & Λεωφ. Κηφισίας 1-3 στην Αθήνα, στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, εντός του Β' τριμήνου 2013, θα εμφανίζεται πλέον η συνολική υποχρέωση προς την εταιρία leasing ποσού € 187 χιλ. πλέον ληξιπρόθεσμων τιμολογημένων μισθωμάτων και εξόδων προσαυξημένη κατά τον προϋπολογισμένο φόρο μεταβίβασης και μειωμένη κατά την αξία του ακινήτου € 261 χιλ., όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της F.V.A.T. Advisory S.A. Όσον αφορά στις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισίας 95-97 στο Μαρούσι, στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, εντός του Β' τριμήνου 2013, θα εμφανίζεται πλέον η συνολική υποχρέωση προς την εταιρία leasing ποσού € 2.321 χιλ. πλέον ληξιπρόθεσμων τιμολογημένων μισθωμάτων και εξόδων προσαυξημένη κατά τον προϋπολογισμένο φόρο μεταβίβασης και μειωμένη κατά την αξία του ακινήτου € 1.619 χιλ., όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της F.V.A.T. Advisory S.A. Όσον αφορά στις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισίας 49 στο Μαρούσι, στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, εντός του Γ' τριμήνου 2013, θα εμφανίζεται πλέον η συνολική υποχρέωση προς την εταιρία leasing ποσού € 14.835 χιλ. πλέον ληξιπρόθεσμων τιμολογημένων μισθωμάτων και εξόδων προσαυξημένη κατά τον προϋπολογισμένο φόρο μεταβίβασης και μειωμένη κατά την αξία του ακινήτου € 9.017 χιλ., όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της F.V.A.T. Advisory S.A.

Επενδυτική περιουσία υπό εκτέλεση

Σούνιο

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

Γαλατάς

Ο Όμιλος έχει λάβει όλες τις απαιτούμενες άδειες για την αναβάθμιση της υπάρχουσας ξενοδοχειακής μονάδας και την ολοκλήρωση των ημιανεξάρτητων μονάδων τουριστικής χρήσης. Η αποπεράτωση των ημιανεξάρτητων μονάδων βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο. Η εταιρία εξετάζει το ενδεχόμενο της μετατροπής της εν λόγω μονάδας σε θέρετρο ιατρικού τουρισμού (medical resort), ένα θεσμό που προσελκύει μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον στην Ευρώπη. Η εύλογη αξία των οικοπέδων και του ξενοδοχείου καθώς και το κόστος κατασκευής μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2013 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 παρεχώρησε άνευ ανταλλάγματος στο Δήμο Αθηναίων ποσοστό 57% του οικοπέδου με εξασφάλιση του συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί στη συνολική έκταση του οικοπέδου. Η διοίκηση της εταιρίας δεν έχει λάβει απόφαση σχετικά με τον τρόπο εκμετάλλευσης του ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στα επενδυτικά ακίνητα.

Εντός του πρώτου τριμήνου 2007 η εταιρία έλαβε άδεια κατεδάφισης των υφισταμένων κτισμάτων, στις αρχές Ιουλίου 2007, εξεδόθη η άδεια εκσκαφών και αντιστηρίξεων και το Μάρτιο του 2008 εξεδόθη η άδεια κατασκευής μέρους των υπογείων χώρων στάθμευσης. Μετά την έγκριση της περιβαλλοντικής μελέτης την 29^η Αυγούστου 2008, εξεδόθη η 1119/2008 αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας για την κατασκευή 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 αναστολή οικοδομικών εργασιών στο Βοτανικό από το Συμβούλιο της Επικρατείας, μετά την υποβολή σχετικής αιτήσεως καθώς και αιτήσεως για την ακύρωση της οικοδομικής άδειας του έργου από μικρό αριθμό πολιτών, που συζητήθηκε την 6^η Μαρτίου 2009 ενώπιον της Ολομελείας του ΣτΕ, η οποία εξέδωσε την απόφαση 3059/2009, κρίνοντας ότι οι διατάξεις του άρθρου 12 του Ν.3481/2006 είναι αντίθετες προς το Σύνταγμα, λόγω ελλείψεως ισοζυγίου πρασίνου και κοινοχρήστων χώρων και για το λόγο αυτό ακύρωσε την οικοδομική άδεια για την ανέγερση του Εμπορικού Κέντρου της εταιρίας, η οποία είχε εκδοθεί σε εφαρμογή των άνω διατάξεων του Ν.3481/2006.

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

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



Σε ό,τι αφορά το εμπορικό κέντρο της εταιρίας, αυτό θα κατασκευαστεί τελικά με συντελεστή δόμησης 1,2. Το νέο αυτό πολεοδομικό δεδομένο βελτιώνει τον αρχικό σχεδιασμό και βοηθάει στη δημιουργία περισσότερων ελεύθερων επιφανειών, αίθριων κλπ., κάνοντας έτσι το εμπορικό κέντρο πιο φιλικό προς τον επισκέπτη και το περιβάλλον. Τον Ιούνιο 2011, ψηφίστηκε επί της αρχής και κατ' άρθρο από την Ολομέλεια της Βουλής ο Ν.3983/2011 (ΦΕΚ 144Α) με τίτλο «Θαλάσσια στρατηγική για την προστασία και διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος - Εναρμόνιση με την οδηγία 2008/56/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 17ης Ιουνίου 2008», στο άρθρο 23 του οποίου ενσωματώθηκε η τροπολογία για τη διπλή ανάπλαση Βοτανικού – Λεωφ. Αλεξάνδρας.

Το άρθρο αυτό προβλέπει την εν συνεχεία υποβολή στο ΥΠΕΚΑ από το Δήμο Αθηναίων σχεδίου προεδρικού διατάγματος, το οποίο το ΥΠΕΚΑ θα υποβάλει προς έγκριση στο Συμβούλιο της Επικρατείας. Στην τροπολογία για τη διπλή ανάπλαση περιλαμβάνεται και η κατασκευή του εμπορικού κέντρου της εταιρίας με σ.δ. 1,2 στο Ο.Τ.45α.

Το Προεδρικό Διάταγμα για την «Έγκριση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και του Προγράμματος Διπλής Ανάπλασης των περιοχών της Λεωφ. Αλεξάνδρας και του Βοτανικού του Δήμου Αθηναίων» δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 161/14.5.2013.

Εν τω μεταξύ δημοσιεύθηκε ο Ν.4117/2013 (ΦΕΚ 29Α/05.02.2013), με το άρθρο 3 του οποίου αντικαταστάθηκε η παράγραφος 4 του αρ.23 του Ν.3983/2011. Μετά την έκδοση του νόμου αυτού, η έκδοση των αδειών ανεγέρσεως και λειτουργίας του Εμπορικού Κέντρου είναι πλέον ανεξάρτητη από τις αντίστοιχες άδειες των αθλητικών εγκαταστάσεων.

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

Ο κλάδος κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων αναπτύσσεται με γοργούς ρυθμούς στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια. Το project Βοτανικός αποτελεί στρατηγική επιλογή του Ομίλου για την είσοδό του στον κλάδο αυτό που, ακόμη και στις παρούσες συνθήκες οικονομικής κρίσης, αντιστέκεται και παρουσιάζει ισχυρό επενδυτικό ενδιαφέρον. Το project Βοτανικός λόγω του μεγέθους του σε σχέση με την υπόλοιπη δραστηριότητα του Ομίλου καθώς και λόγω της μοναδικότητάς του στη μέχρι τώρα δραστηριότητα του Ομίλου αντιμετωπίζεται ως ξεχωριστός κλάδος στα οικονομικά στοιχεία του Ομίλου. Η εύλογη αξία του project Βοτανικός την 31.12.2013 συμπεριλαμβανομένου του κόστους ανέγερσης και της εύλογης αξίας του οικοπέδου ανέρχεται σε 120,4 εκατ. περίπου και αποτελεί το 57,4% της συνολικής αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 δεν υπήρχαν συμβατικές υποχρεώσεις για μελλοντικές επισκευές και συντηρήσεις επενδύσεων σε ακίνητα που να έχουν αναληφθεί από τον Όμιλο και να μην έχουν αναγνωριστεί στις Οικονομικές Καταστάσεις..

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνουν κτίρια αξίας € 39.502 χιλ. διακρατούμενα με συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης, των οποίων το υπολειπόμενο κεφάλαιο είναι € 82.807 χιλ. (31.12.2012: κτίρια αξίας 81.720 χιλ. ήταν διακρατούμενα με συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης των οποίων το υπολειπόμενο κεφάλαιο ήταν € 163.077 χιλ.).

Για εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των επενδυτικών ακινήτων ύψους € 332.104 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2012: € 332.104 χιλ.) για τον όμιλο και € 267.314 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2012: € 267.314 χιλ.) για την εταιρία αντίστοιχα.



7 Ενσώματα Πάγια

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ενοποιημένα Στοιχεία	Οικόπεδα & κτίρια	Μηχανήματα και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	8.944	3.127	572	(0)	12.643
Πωλήσεις	-	(24)	-	-	(24)
Αποαναγνώριση παγίου λόγω καταγγελίας χρηματοδοτικής μίσθωσης	(8.932)	(336)	-	-	(9.268)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	12	2.766	572	(0)	3.351
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	(866)	(2.841)	(559)	-	(4.267)
Αποσβέσεις χρήσης	(48)	(90)	(8)	-	(147)
Μείωση αποσβέσεων λόγω αποαναγνώρισης παγίου λόγω καταγγελίας χρηματοδοτικής μίσθωσης	914	336	-	-	1.251
Μειώσεις αποσβέσεων πωληθέντων / κατεστραμμένων παγίων	-	21	-	-	21
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	(2.573)	(568)	(568)	-	(3.141)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2013	12	193	4	(0)	209
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	10.168	3.558	572	(0)	14.299
Πωλήσεις	-	(432)	-	-	(432)
Καταστροφές	(1.224)	-	-	-	(1.224)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	8.944	3.127	572	(0)	12.643
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	(1.837)	(3.045)	(543)	-	(5.425)
Αποσβέσεις χρήσης	(96)	(227)	(17)	-	(340)
Μειώσεις αποσβέσεων πωληθέντων / κατεστραμμένων παγίων	1.067	432	-	-	1.498
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	(866)	(2.841)	(559)	-	(4.267)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2012	8.078	286	13	(0)	8.376



Εταιρικά Στοιχεία	Οικόπεδα & κτίρια	Μηχανήματα και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013		2.426	519	(0)	2.945
Πωλήσεις	-	(24)	-	-	(24)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013		2.402	519	(0)	2.921
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	-	(2.140)	(506)	-	(2.647)
Αποσβέσεις χρήσης		(89)	(8)	-	(98)
Μειώσεις αποσβέσεων πωληθέντων παγίων	-	21	-	-	21
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013		(2.209)	(515)	-	(2.723)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2013		193	4	(0)	197
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	1.224	2.857	519	(0)	4.601
Πωλήσεις	-	(432)	-	-	(432)
Καταστροφές	(1.224)	-	-	-	(1.224)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012		2.426	519	(0)	2.945
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	(1.067)	(2.428)	(490)	-	(3.984)
Αποσβέσεις χρήσης	-	(144)	(17)	-	(161)
Μειώσεις αποσβέσεων πωληθέντων / κατεστραμμένων παγίων	1.067	432	-	-	1.498
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012		(2.140)	(506)	-	(2.647)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2012		285	13	(0)	298

Δεν υφίστανται ζημίες απομείωσης στις ενσώματες ακίνητοποιήσεις κατά τη διάρκεια του 2013 και 2012.

Η δαπάνη για αποσβέσεις € 64 χιλ. (2012: € 210 χιλ.) για τον Όμιλο και € 15 χιλ. (2012: € 31 χιλ.) για την εταιρία έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος ως εξής (σημείωση 23): € 1 χιλ. (2012: € 83 χιλ.) για τον Όμιλο, € - χιλ. (2012: € - χιλ.) για την εταιρία στο κόστος πωληθέντων και € 63 χιλ. (2012: € 127 χιλ.), για τον Όμιλο και € 15 χιλ. (2012: € 31 χιλ.) για την εταιρία στα έξοδα διοίκησης.

Μισθώματα ποσού € 82 χιλ. (2012: € 54 χιλ.) και € 67 χιλ. (2012: € 261 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρία αντίστοιχα, που αφορούν λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων (οριζόντιες ιδιοκτησίες), μεταφορικών μέσων και λοιπού εξοπλισμού περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος στο κόστος πωληθέντων για μισθώσεις ακινήτων και στα έξοδα διοίκησης για τις λοιπές μισθώσεις.



Για εξασφάλιση υποχρεώσεων δεν έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων (2012: -) για τον όμιλο και την εταιρία.

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 2013	339	18.871	19.211
Προσθήκες	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	339	18.871	19.211
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	(339)	-	(339)
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	(339)	-	(339)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2013		18.871	18.871

Ενοποιημένα Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	339	18.871	19.211
Προσθήκες	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	339	18.871	19.211
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	(339)	-	(339)
Αποσβέσεις χρήσης	(1)	-	(1)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	(339)	-	(339)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2012		18.871	18.871



Εταιρικά Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	339	16.443	16.782
Προσθήκες	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	339	16.443	16.782
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	(339)	-	(339)
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	(339)	-	(339)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2013		16.443	16.443

Εταιρικά Στοιχεία	Άδειες Λογισμικού	Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	339	16.443	16.782
Προσθήκες	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	339	16.443	16.782
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	(339)	-	(339)
Αποσβέσεις χρήσης	(1)	-	(1)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	(339)	-	(339)
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2012		16.443	16.443

Η δαπάνη για αποσβέσεις € - χιλ. (2012: € 1 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρία έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (σημείωση 23) στα έξοδα διοίκησης.

Δεν υφίστανται ζημίες απομείωσης στα άυλα περιουσιακά στοιχεία κατά τη διάρκεια του 2013 και 2012.

Δικαιώματα μεταφοράς συντελεστών δόμησης

Το κόστος κτήσης των δικαιωμάτων μεταφοράς συντελεστών δόμησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2013 ανέρχεται σε € 18.871 χιλ. (2012: €18.871 χιλ.) για τον Όμιλο και € 16.443 χιλ. (2012: €16.443 χιλ.) για την εταιρία.

Για εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των άυλων περιουσιακών στοιχείων (δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης - κόστος των οικοπέδων που θα δεχτούν τους επιπλέον

συντελεστές δόμησης) ύψους € 21.635 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2012: € 21.635 χιλ.) για τον όμιλο και € 15.454 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2012: € 15.454 χιλ.) για την εταιρία αντίστοιχα.

9 Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	55.185	55.185
Λοιπές επενδύσεις	18	18	1	1
Πρόβλεψη για απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές	-	-	(34.058)	(33.666)
	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>21.128</u>	<u>21.519</u>

Στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος της εταιρίας έχουν συμπεριληφθεί ζημίες ύψους € 12.315 χιλ. και ζημίες € 8.160 χιλ. για τα έτη 2013 και 2012 αντίστοιχα που αφορούν στα αποτελέσματα της θυγατρικής εταιρίας «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε & Σία Ο.Ε.».

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2013, υπολογίστηκε ζημία απομείωσης επί της συμμετοχής στη θυγατρική εταιρία του Ομίλου «Δώμα Α.Ε.» ποσού € 191 χιλ. (2012: € 1.617 χιλ.). Η συνολική ζημία απομείωσης για την εν λόγω θυγατρική ανέρχεται σε € 8.551 χιλ. (2012: € 8.360 χιλ.).

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2013, υπολογίστηκε ζημία απομείωσης επί της συμμετοχής στη θυγατρική εταιρία του Ομίλου «Ελφίνκο Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.» ποσού € 139 χιλ. (2012: € 19.265 χιλ.). Η συνολική ζημία απομείωσης για την εν λόγω θυγατρική ανέρχεται σε € 19.403 χιλ. (2012: € 19.265 χιλ.).

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2013, αντλογίστηκε ζημία απομείωσης επί της συμμετοχής στη θυγατρική εταιρία του Ομίλου «Alteco Α.Ε.» ποσού € 101 χιλ. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2012, είχε υπολογιστεί ζημία απομείωσης ποσού € 5.048 χιλ. επί της εν λόγω συμμετοχής. Η συνολική ζημία απομείωσης για την εν λόγω θυγατρική ανέρχεται σε € 4.947 χιλ. (2012: € 5.048 χιλ.).

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2013, υπολογίστηκε ζημία απομείωσης επί της συμμετοχής στη θυγατρική εταιρία του Ομίλου «Εργοληπτική – Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.» ποσού € 162 χιλ. (2012: € 994 χιλ.). Η συνολική ζημία απομείωσης για την εν λόγω θυγατρική ανέρχεται σε € 1.156 χιλ. (2012: € 994 χιλ.).

Οι θυγατρικές εταιρείες που ενοποιούνται είναι:



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

Όλες έχουν έδρα στην Ελλάδα.

Αναλυτικά:

Ολα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε. - Ε.Σύλιας & 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 Δώμα ΑΕ	3	3	-	-
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	19.004	19.004
Εργοληπτική-Κτηματική-Τουριστική Α.Ε.	-	-	29	29
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	2.694	2.694
Alteco Α.Ε.	-	-	-	-
Ελφίνκο Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	10.572	10.572
Atrina Ειδικού Σκοπού 1 Α.Ε.	-	-	22.825	22.825
Λοιπές	-	-	60	60
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>55.186</u>	<u>55.186</u>
Πρόβλεψη για απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές				
Δώμα Α.Ε.	-	-	(8.551)	(8.360)
Ελφίνκο Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	(19.404)	(19.265)
Εργοληπτική-Κτηματική-Τουριστική Α.Ε.	-	-	(1.156)	(994)
Alteco Α.Ε.	-	-	(4.947)	(5.048)
Σύνολο	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>21.128</u>	<u>21.519</u>



Κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2013 και 2012 δεν πραγματοποιήθηκαν πωλήσεις επενδύσεων.

Κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2013 και 2012, δεν πραγματοποιήθηκαν νέες επενδύσεις σε θυγατρικές.

10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ανά κατηγορία

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Στοιχεία Ενεργητικού	Ενοποιημένα στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2013		Σύνολο
	Δάνεια και απαιτήσεις	Απαιτήσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	2.610	-	2.610
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.760	-	2.760
Λοιποί χρεώστες	2.203	-	2.203
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	715	-	715
Σύνολο	8.288		8.288

Στοιχεία Ενεργητικού	Ενοποιημένα στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2012		Σύνολο
	Δάνεια και απαιτήσεις	Απαιτήσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	5.474	-	5.474
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	4.123	-	4.123
Λοιποί χρεώστες	1.725	-	1.725
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	822	-	822
Σύνολο	12.144		12.144

Στοιχεία Ενεργητικού	Εταιρικά Στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2013		Σύνολο
	Δάνεια και απαιτήσεις	Απαιτήσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	922	-	922
Απαιτήσεις από θυγατρικές	48.970	-	48.970
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.760	-	2.760
Λοιποί χρεώστες	634	-	634
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	112	-	112
Σύνολο	53.398		53.398



Εταιρικά Στοιχεία			
31 Δεκεμβρίου 2012			
Στοιχεία Ενεργητικού	Δάνεια και απαιτήσεις	Απαιτήσεις σε εύλογη αξία	Σύνολο
		μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	2.448	-	2.448
Απαιτήσεις από θυγατρικές	50.639	-	50.639
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.998	-	3.998
Λοιποί χρεώστες	735	-	735
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	292	-	292
Σύνολο	58.112		58.112

Ενοποιημένα στοιχεία			
31 Δεκεμβρίου 2013			
Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω	Άλλες χρηματοοικονομικές	Σύνολο
	αποτελεσμάτων χρήσης	υποχρεώσεις	
Δάνεια	-	405.241	405.241
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	211.718	211.718
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	6.167	-	6.167
Εγγυήσεις μισθωτών	-	643	643
Σύνολο	6.167	617.603	623.770

Ενοποιημένα στοιχεία			
31 Δεκεμβρίου 2012			
Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω	Άλλες χρηματοοικονομικές	Σύνολο
	αποτελεσμάτων χρήσης	υποχρεώσεις	
Δάνεια	-	456.902	456.902
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	156.478	156.478
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	6.167	-	6.167
Εγγυήσεις μισθωτών	-	1.155	1.155
Σύνολο	6.167	614.536	620.703

Εταιρικά Στοιχεία			
31 Δεκεμβρίου 2013			
Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω	Άλλες χρηματοοικονομικές	Σύνολο
	αποτελεσμάτων χρήσης	υποχρεώσεις	
Δάνεια	-	362.239	362.239
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	288.859	288.859
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	6.167	-	6.167
Εγγυήσεις μισθωτών	-	302	302
Σύνολο	6.167	651.401	657.568



Υποχρεώσεις	Εταιρικά Στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2012		Σύνολο
	Υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	
Δάνεια	-	408.957	408.957
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		225.597	225.597
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	6.167	-	6.167
Εγγυήσεις μισθωτών		621	621
Σύνολο	6.167	635.176	641.343

11 Αποθέματα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Απόθεμα ετοιμών ακινήτων (Οικόπεδα - Κτίρια)	1.309	2.868	406	406
Παραγωγή σε εξέλιξη	39.992	39.980	39.992	39.980
Πρώτες ύλες	975	975	941	941
Προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	100	104	100	104
Πρόβλεψη για απομείωση παραγωγής σε εξέλιξη	(30.560)	(30.420)	(30.560)	(30.420)
Πρόβλεψη για απομείωση λοιπών αποθεμάτων	(365)	(1.729)	(336)	(141)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	11.451	11.779	10.543	10.871

Η παραγωγή σε εξέλιξη αναλύεται στα εξής ακίνητα υπό κατασκευή:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
N. Ερυθραία - Μορτερό ΟΤ 270	9.364	9.359	9.364	9.359
N. Ερυθραία - Μορτερό ΟΤ 271	30.628	30.620	30.628	30.620
Παραγωγή σε εξέλιξη	39.992	39.980	39.992	39.980

Το κόστος των αποθεμάτων που καταχωρήθηκε ως έξοδο στο κόστος πωληθέντων ανέρχεται σε € 1 χιλ. (2012: € 275 χιλ.) και € 1 χιλ. (2012: € 275 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρία αντίστοιχα.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2013, δεν υπολογίστηκε πρόβλεψη για απομείωση παραγωγής σε εξέλιξη και λοιπών αποθεμάτων. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2012, είχε υπολογιστεί πρόβλεψη για απομείωση παραγωγής σε εξέλιξη ποσού € 22.186 χιλ. για τον Όμιλο και € 25.725 χιλ. για την εταιρία. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2013, υπολογίστηκε πρόβλεψη για απομείωση λοιπών αποθεμάτων ποσού € 1.700 χιλ. (2012: - χιλ.) για τον



Όμιλο € - χιλ. (2012: 141 χιλ.) για την εταιρία. Οι παραπάνω προβλέψεις για απομείωση καταχωρήθηκαν στα λοιπά λειτουργικά έσοδα / έξοδα (βλ. Σημείωση 24)

Για εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις επί των αποθεμάτων ύψους € 32.000 χιλ. (2012: € 32.000 χιλ.) για τον όμιλο και την εταιρία.

12 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Απαιτήσεις από πελάτες	6.111	7.984	2.533	2.748
Μείον: προβλέψεις επισφαλών πελατών	(3.502)	(2.510)	(1.611)	(300)
Καθαρές απαιτήσεις από πελάτες	2.610	5.474	922	2.448
Εξοδα επομένων χρήσεων	1.932	3.228	1.172	2.279
Απαιτήσεις από θυγατρικές (Σημ. 18)	-	-	48.970	50.639
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 18)	37.293	41.057	36.290	34.285
Μείον: προβλέψεις απαιτήσεων από συνδεδεμένα μέρη	(34.532)	(36.935)	(33.530)	(30.288)
Προκαταβολές	373	304	199	135
Λοιποί χρεώστες	2.597	1.936	879	862
Μείον: προβλέψεις λοιπών απαιτήσεων	(395)	(211)	(245)	(127)
	<u>7.267</u>	<u>9.380</u>	<u>53.735</u>	<u>57.785</u>
	9.877	14.854	54.656	60.233
Μείον μη κυκλοφορούν ενεργητικό:				
Προκαταβολές	(373)	(304)	(199)	(135)
Κυκλοφορούν ενεργητικό	<u>9.504</u>	<u>14.550</u>	<u>54.458</u>	<u>60.098</u>

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

Η γενική πολιτική της εταιρίας για την είσπραξη των απαιτήσεων από πελάτες είναι 90 ημέρες. Υπόλοιπα νεότερα των 90 ημερών δεν θεωρούνται ως ληξιπρόθεσμα. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013, απαιτήσεις από πελάτες ύψους € 3.470 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2012: € 4.927 χιλ.) για τον Όμιλο και € 1.651 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2012: € 2.240 χιλ.) για την εταιρία 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 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
έως 3 μήνες	199	1.361	113	184
3 έως 6 μήνες	167	439	87	256
6 έως 12 μήνες	261	1.166	35	604
πάνω από 1 έτος	<u>2.844</u>	<u>1.961</u>	<u>1.416</u>	<u>1.196</u>
	<u>3.470</u>	<u>4.927</u>	<u>1.651</u>	<u>2.240</u>



Ο Όμιλος και η εταιρία αναγνώρισαν επιπλέον ζημία για απομείωση των απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις ποσού € 4.575 χιλ. (2012: € 21.132 χιλ.) για τον Όμιλο και € 4.671 χιλ. (2012: € 19.237 χιλ.) για την εταιρία, η οποία καταχωρήθηκε ως έξοδο διοίκησης στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης (01.01.2012)	18.523	11.478
Ζημίες από απομείωση απαιτήσεων	21.132	19.237
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2012)	39.655	30.715
Ζημίες από απομείωση απαιτήσεων	4.575	4.671
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (31.12.2013)	44.230	35.387

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

Οι απαιτήσεις από πελάτες που δεν έχουν απομειωθεί ούτε έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμες ανέρχονται σε € 317 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2012: € 568 χιλ.) για τον Όμιλο και € 156 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2012: € 247 χιλ.) για την εταιρία.

Ο Όμιλος και η εταιρία δεν έχουν απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις σε ξένο νόμισμα την 31 Δεκεμβρίου 2013 και την 31 Δεκεμβρίου 2012.

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

Ο Όμιλος και η εταιρία έναντι των απαιτήσεων από πελάτες, και συγκεκριμένα έναντι των απαιτήσεων από μισθωτές έχουν εισπράξει εγγυήσεις. Οι εγγυήσεις αυτές συνήθως ανέρχονται σε δύο μηνιαία μισθώματα. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013, οι εγγυήσεις μισθωμάτων ανέρχονται σε € 643 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2012: € 1.155 χιλ.) για τον Όμιλο και € 302 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2012: € 621 χιλ.) για την εταιρία. Το μέσο επιτόκιο προεξόφλησης των εγγυήσεων μισθωμάτων ανέρχεται σε 4,6% (2012: 4,6%).

Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου και της εταιρίας σε πιστωτικό κίνδυνο την 31 Δεκεμβρίου 2012 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 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Ταμείο	4	4	1	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	712	818	111	291
Μετρητά και ισοδύναμα μετρητών	715	822	112	292

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

14 Μετοχικό Κεφάλαιο

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Ενοποιημένα Στοιχεία	Αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	Ονομαστική αξία (€)	Κοινές μετοχές (€ χιλιάδες)	Υπέρ το άρτιο (€ χιλιάδες)	Σύνολο (€ χιλιάδες)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013 / 2012	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 2013 / 2012	33.930	0,30	10.179	36.653	46.832

Ο συνολικός αριθμός των εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 33.930 χιλ. μετοχές (2012: 33.930 χιλ. μετοχές) με ονομαστική αξία € 0,30 για κάθε μετοχή (2012: €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 2012	1.276	7.622	14.968	23.867
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	1.276	7.622	14.968	23.867
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	1.276	7.622	14.968	23.867

Εταιρικά Στοιχεία

	Τακτικό Αποθεματικό	Έκτακτο Αποθεματικό	Ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012	74	5.353	19.817	25.244
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	74	5.353	19.817	25.244
Τελικό υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	74	5.353	19.817	25.244

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 44 και 45 του Κ.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 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
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 εταιρία 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 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Μακροπρόθεσμα Δάνεια				
Τραπεζικός Δανεισμός	-	-	-	-
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	86.460	87.380	54.897	54.428
	<u>86.460</u>	<u>87.380</u>	<u>54.897</u>	<u>54.428</u>
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια				
Τραπεζικός Δανεισμός	314.434	283.174	305.904	275.780
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	4.347	86.349	1.438	78.749
	<u>318.781</u>	<u>369.522</u>	<u>307.342</u>	<u>354.529</u>
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	<u>405.241</u>	<u>456.902</u>	<u>362.239</u>	<u>408.957</u>

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 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Λιγότερο από 6 μήνες	314.434	283.174	305.904	275.780
	<u>314.434</u>	<u>283.174</u>	<u>305.904</u>	<u>275.780</u>

Τα επιτόκια δανεισμού των δανείων είναι κυμαινόμενα. Η εύλογη αξία των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανείων προσεγγίζει περίπου τις λογιστικές τους αξίες.

Όλα τα δάνεια είναι σε ευρώ.

Ο Όμιλος δεν έχει μη αντληθέντα εγκεκριμένα όρια δανεισμού.

Η λήξη των υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης (μέχρι το 2036) έχει ως ακολούθως:



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις– ελάχιστα μισθώματα:				
Μέχρι 1 χρόνο	9.551	104.147	3.973	93.207
Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	23.983	26.961	10.698	14.488
περισσότερο από 5 χρόνια	<u>77.226</u>	<u>72.950</u>	<u>51.625</u>	<u>44.323</u>
	110.761	204.058	66.296	152.017
Μελλοντικά χρηματοδοτικά έξοδα χρηματοδοτικών μισθώσεων	<u>(27.954)</u>	<u>(38.330)</u>	<u>(17.961)</u>	<u>(26.841)</u>
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	<u>82.807</u>	<u>165.728</u>	<u>48.335</u>	<u>125.177</u>
	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις ⁽¹⁾				
Μέχρι 1 χρόνο	4.348	86.349	1.438	78.749
Από 1 μέχρι και 5 χρόνια	14.547	17.845	5.208	9.521
περισσότερο από 5 χρόνια	<u>63.912</u>	<u>61.534</u>	<u>41.689</u>	<u>36.907</u>
	<u>82.807</u>	<u>165.728</u>	<u>48.335</u>	<u>125.177</u>

(1) Τα παραπάνω ενοποιημένα και εταιρικά στοιχεία δεν συμπεριλαμβάνουν υπόλοιπο προσυμφώνου συμβολαίου πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης για το Κτιριακό Συγκρότημα Β επί της Λεωφ. Κηφισίας & Σίνα (€ 8.000 χιλ). Η αποπληρωμή θα αρχίσει όταν οριστικοποιηθεί το προσυμφώνον συμβόλαιο. Ομοίως ισχύει και για τα συγκριτικά στοιχεία του 2012.

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 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενο φόρο: – απαίτηση από αναβαλλόμενο φόρο εισπρακτέα μετά από 12 μήνες				
	<u>11.079</u>	<u>18.209</u>	<u>7.227</u>	<u>17.644</u>
	<u>11.079</u>	<u>18.209</u>	<u>7.227</u>	<u>17.644</u>
	<u>(11.079)</u>	<u>(18.209)</u>	<u>(7.227)</u>	<u>(17.644)</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 2012	2.810	4.504
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(21.019)	(22.149)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	(18.209)	(17.644)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	7.131	10.417
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	(11.079)	(7.227)

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
Υπόλοιπο 01.01.2012	67.814	67.814	
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(35.702)	(35.702)	
Υπόλοιπο 31.12.2012	32.111	32.111	
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(5.000)	(5.000)	
Υπόλοιπο 31.12.2013	27.111	27.111	

Ενοποιημένα στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Προβλέψεις για Χρηματοδοτικές μισθώσεις				Σύνολο
	παροχές σε εργαζομένους	Παράγωγα	Λοιπά		
Υπόλοιπο 01.01.2012	(58.149)	(513)	(3.689)	(2.653)	(65.004)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	9.933	342	3.544	865	14.683
Υπόλοιπο 31.12.2012	(48.216)	(170)	(145)	(1.789)	(50.321)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	12.769	(50)	362	(950)	12.131
Υπόλοιπο 31.12.2013	(35.447)	(220)	217	(2.738)	(38.190)



Εταιρικά στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Επενδυτικά ακίνητα σε εύλογη αξία		Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2012	52.464	52.464	
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(30.554)	(30.554)	
Υπόλοιπο 31.12.2012	21.911	21.911	
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(2.966)	(2.966)	
Υπόλοιπο 31.12.2013	18.945	18.945	

Εταιρικά στοιχεία

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Χρηματοδοτικές μισθώσεις	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους			Σύνολο
		Παράγωγα	Λοιπά		
Υπόλοιπο 01.01.2012	(42.258)	(469)	(3.689)	(1.544)	(47.960)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	4.560	301	3.544	-	8.405
Υπόλοιπο 31.12.2012	(37.698)	(168)	(145)	(1.544)	(39.555)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	14.007	(49)	362	(937)	13.383
Υπόλοιπο 31.12.2013	(23.692)	(217)	217	(2.480)	(26.172)

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 εταιρία δεν αναγνώρισαν αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ποσού € 110.682 χιλ. (2012: € 57.668 χιλ.) και € 94.654 χιλ. (2012: € 47.790 χιλ.) αντίστοιχα, για φορολογικές ζημιές συνολικού ύψους € 425.702 χιλ. (2012: € 288.339 χιλ.), και € 364.056 χιλ. (2012: € 238.948 χιλ..) αντίστοιχα, οι οποίες μπορούν να μεταφερθούν και να συμψηφιστούν έναντι μελλοντικών φορολογητέων κερδών έως το 2018.

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



18 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	847	852	834	839
	<u>847</u>	<u>852</u>	<u>834</u>	<u>839</u>
Υποχρέωση στον Ισολογισμό	<u>847</u>	<u>852</u>	<u>834</u>	<u>839</u>

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	30	128	30	126
Χρηματοοικονομικό κόστος	30	93	29	92
Καθαρά αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) που καταχωρήθηκαν στην χρήση	23	(343)	23	(186)
Κόστος προϋπηρεσίας	(76)	(198)	(76)	(198)
Ζημίες από περικοπές	18	1.996	18	1.986
Σύνολο συμπεριλαμβανόμενο στο έξοδο παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	<u>26</u>	<u>1.677</u>	<u>25</u>	<u>1.839</u>

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Υπόλοιπο έναρξης	852	2.534	839	2.346
Σύνολο χρέωσης στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Σημ. 24)	26	1.677	25	1.839
Πληρωθείσες εισφορές (Σημ. 24)	(31)	(3.359)	(31)	(3.346)
Υπόλοιπο λήξης	<u>847</u>	<u>852</u>	<u>834</u>	<u>839</u>

Το συνολικό ποσό πίστωσης στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος ποσό € 5 χιλ. (2012: € 1.682 χιλ) και € 5 χιλ. (2012: € 1.507 χιλ.) για τον Όμιλο και την εταιρία 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 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,30%	3,50%	3,30%	3,50%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Όσον αφορά στο ρυθμό θνησιμότητας, έχει χρησιμοποιηθεί ο EVK 2000 (Υπ. Απ. Κ3-3974/99).

19 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Υποχρεώσεις σε Προμηθευτές	181.474	125.210	154.471	99.661
Υποχρεώσεις προς θυγατρικές (Σημ. 18)	1.000	645	54.212	54.879
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 18)	319	464	319	464
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιποί φόροι	17.697	14.584	15.401	13.202
Προκαταβολές πελατών	7.156	6.452	5.378	4.741
Έξοδα πληρωτέα	19.870	23.882	74.117	65.176
Λοιποί πιστωτές	9.054	6.277	5.741	5.416
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>236.571</u>	<u>177.514</u>	<u>309.639</u>	<u>243.541</u>

20 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων κατεχόμενες για εμπορία	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.167	6.167	6.167	6.167

Για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013, δεν υπήρξε σημαντική αναδιάρθρωση στην σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (interest rate swaps) με την Credit Suisse.



Την 13 Ιανουαρίου 2012, η Deutsche Bank προχώρησε σε καταγγελία των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων που είχαν συναφθεί με την εταιρία. Η απαίτηση της εν λόγω τράπεζας από την εταιρία όπως ορίζεται από τη δικαστική απόφαση συνοψίζεται σε ποσό € 10.506 χιλ. που αποτελεί υπόλοιπο προς καταβολή από τις συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου πλέον δεδουλευμένων τόκων υπερημερίας έως την ημερομηνία καταβολής του εν λόγω ποσού και δικαστικών εξόδων. Η συνολική απαίτηση από την εν λόγω τράπεζα την 31 Δεκεμβρίου 2013 έχει αναταξινομηθεί σε Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης.

Τον Ιούνιο 2012, ο Όμιλος και η Credit Suisse προχώρησαν σε ακύρωση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων. Η απαίτηση της εν λόγω τράπεζας συνοψίζεται σε ποσό € 14.110 χιλ. που αποτελεί υπόλοιπο προς καταβολή από την εν λόγω σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου και ορίστηκε καταβλητέα την 14 Μαΐου 2013. Η συνολική απαίτηση της εν λόγω τράπεζας την 31 Δεκεμβρίου 2013 έχει αναταξινομηθεί σε Βραχυπρόθεσμο Δανεισμό στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης.

Την 31 Δεκεμβρίου 2013, παραμένει σε εκκρεμότητα η σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου με τη Lehman Brothers International Europe. Λόγω της διαδικασίας εκκαθάρισης της εν λόγω τράπεζας, δεν υπάρχει επίσημη ενημέρωση από την Lehman Brothers International Europe για την εύλογη αξία της εν λόγω σύμβασης την 31.12.2013. Η εύλογη αξία της σύμβασης ανέρχεται σε € 6.167 χιλ. την 31 Δεκεμβρίου 2013. Η εταιρία είχε προβεί σε αίτημα προς άλλη τράπεζα για υπολογισμό της εύλογης αξίας της εν λόγω σύμβασης με ημερομηνία 31.12.2009, οπότε και προέκυψε η αξία αυτή. Η διοίκηση εκτιμά ότι η συναλλαγή αυτή θα εκκαθαριστεί εντός της χρήσης του 2014.

Την 31 Δεκεμβρίου 2013, η εύλογη αξία των λοιπών υποχρεώσεων από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (Lehman Brothers) ήταν € 6.167 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2012: € 6.167 χιλ.).

Το ονομαστικό κεφάλαιο των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου σε ισχύ την 31 Δεκεμβρίου 2013 ήταν € 70.000 χιλ. (2012: € 70.000 χιλ.) όσον αφορά στις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

21 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου (01.01.2012)	787	247
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (31.12.2012)	787	247
Νέα πρόβλεψη για δικαστικές υποθέσεις	132	132
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (31.12.2013)	919	379

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

Κατά την διάρκεια της προηγούμενης χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012, δεν σχηματίστηκε νέα πρόβλεψη για δικαστική υπόθεση.



22 Πωλήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Έσοδα ενοικίων	5.170	12.215	2.567	6.961
Κατασκευαστικά έργα	-	1.663	-	3
	<u>5.170</u>	<u>13.878</u>	<u>2.567</u>	<u>6.964</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	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Μέχρι 1 χρόνο	3.684	5.644	1.180	2.702
Από 1 έως και 5 χρόνια	11.520	19.415	2.927	10.121
Περισσότερο από 5 χρόνια	8.927	20.547	1.467	12.343
	<u>24.131</u>	<u>45.605</u>	<u>5.573</u>	<u>25.165</u>

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



23 Έξοδα ανά κατηγορία

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	01/01/2013 - 31/12/2013			Σύνολο
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 27)	403	-	2.841	3.244
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	1	-	-	1
Έξοδα μισθώσεων	983	-	1	984
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	1	-	63	64
Επισκευές και συντηρήσεις	0	-	24	25
Έξοδα προώθησης	-	-	4	4
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	-	-	446	446
Αμοιβές και έξοδα εργολάβων	0	-	-	0
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	-	-	13	13
Προβλέψεις για διαφορές από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους	-	-	(2.440)	(2.440)
Απομείωση απαιτήσεων	-	-	2.470	2.470
Έξοδα και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις	-	-	132	132
Λοιποί φόροι	5	-	1.273	1.278
Λοιπά	2	-	533	536
Σύνολο	1.395	-	7.801	9.197

	01/01/2012 - 31/12/2012			Σύνολο
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 27)	982	59	5.237	6.278
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	275	-	-	275
Έξοδα μισθώσεων	764	-	7	771
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	83	-	127	210
Επισκευές και συντηρήσεις	34	-	19	54
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ.8)	-	-	1	1
Έξοδα προώθησης	-	-	3	3
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	1.558	-	971	2.529
Αμοιβές και έξοδα εργολάβων	63	-	-	63
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	0	-	13	13
Απομείωση απαιτήσεων	-	-	39.211	39.211
Έξοδα και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις	-	-	-	-
Λοιποί φόροι	11	-	7.127	7.137
Λοιπά	139	-	1.753	1.892
Σύνολο	3.909	59	54.468	58.436



Εταιρικά Στοιχεία

	Κόστος πωληθέντων	01/01/2013 - 31/12/2013		Σύνολο
		Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 27)	403	-	2.799	3.203
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	1	-	-	1
Έξοδα μισθώσεων	541	-	-	541
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	-	-	15	15
Επισκευές και συντηρήσεις	0	-	24	25
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ.8)	-	-	-	-
Έξοδα προώθησης	-	-	4	4
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	-	-	402	402
Αμοιβές και έξοδα εργολάβων	-	-	-	-
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	-	-	13	13
Προβλέψεις για διαφορές από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους	-	-	(1.350)	(1.350)
Απομείωση απαιτήσεων	-	-	5.006	3.656
Έξοδα και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις	-	-	132	132
Λοιποί φόροι	-	-	35	35
Λοιπά	2	-	436	438
Σύνολο	947	-	8.868	8.465

Εταιρικά Στοιχεία

	Κόστος πωληθέντων	01/01/2012 - 31/12/2012		Σύνολο
		Έξοδα διάθεσης	Έξοδα διοίκησης	
Παροχές προσωπικού (Σημ. 27)	956	59	5.172	6.186
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδο (Σημ. 11)	275	-	-	275
Έξοδα μισθώσεων	470	-	6	476
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ.7)	-	-	31	31
Επισκευές και συντηρήσεις	27	-	19	46
Αποσβέσεις άυλων στοιχείων ενεργητικού (Σημ.8)	-	-	1	1
Έξοδα προώθησης	-	-	3	3
Έξοδα νομικών και οικονομικών συμβούλων	26	-	929	955
Αμοιβές και έξοδα εργολάβων	63	-	-	63
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	0	-	13	13
Απομείωση απαιτήσεων	-	-	37.316	37.316
Έξοδα και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις	-	-	-	-
Λοιποί φόροι	-	-	5.005	5.005
Λοιπά	134	-	1.717	1.851
Σύνολο	1.952	59	50.211	52.221



24 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα / (έξοδα)

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα				
Ζημίες από εκποίηση παγίων	-	(158)	-	(158)
Φορολογικά πρόστιμα & προσαυξήσεις	(2.862)	(266)	(1.940)	(179)
Ασφαλιστικά ταμεία	(777)	(144)	(777)	(144)
Ζημίες από καταγγελία χρηματοδοτικών μισθώσεων	(6.665)	(159)	(3)	-
Πρόβλεψη για υποτίμηση λοιπών αποθεμάτων	-	(23.886)	-	(25.866)
Λοιπά	(183)	(51)	(109)	(47)
	<u>(10.487)</u>	<u>(24.662)</u>	<u>(2.828)</u>	<u>(26.393)</u>
Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα				
Πρόβλεψη προσωπικού	5	1.682	5	1.507
Αποζημιώσεις ενοικίων	25	2.153	3	3
Κέρδη από εκποίηση παγίων	2	72	2	72
Λοιπές αποζημιώσεις	-	483	-	435
Εγγυήσεις	-	2	-	-
Έσοδα από αναδρομική μείωση μισθοδοσίας	-	2.895	-	2.895
Λοιπά	1.424	24	717	1
	<u>1.456</u>	<u>7.311</u>	<u>727</u>	<u>4.912</u>
Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα / (Έξοδα) καθαρά	(9.031)	(17.351)	(2.102)	(21.481)

25 Λοιπά κέρδη / (ζημίες) καθαρά

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Λοιπές ζημίες				
Ζημίες παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	-	723	-	723
	-	723	-	723
Λοιπά κέρδη				
Κέρδη παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	-	2.124	-	2.124
	-	2.124	-	2.124
Λοιπά κέρδη - (ζημίες)	-	1.401	-	1.401



26 Χρηματοοικονομικά Έξοδα (καθαρά)

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

Χρηματοοικονομικά έξοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Χρεωστικοί τόκοι και λοιπά έξοδα δανείων	22.549	19.864	21.786	19.175
Τόκοι προσυμφώνων και συμβάσεων πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης	5.040	15.806	3.588	9.844
Έξοδα Εγγυητικών επιστολών	138	64	69	64
Χρηματοοικονομικό έξοδο βάσει ΔΛΠ 39 - Εγγυήσεις	46	650	45	649
Λοιπά	2.501	1.390	2.110	817
	<u>30.275</u>	<u>37.775</u>	<u>27.598</u>	<u>30.549</u>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Πιστωτικοί τόκοι	1	1		
	<u>1</u>	<u>1</u>		
Χρηματοοικονομικά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(30.274)	(37.774)	(27.597)	(30.549)

27 Παροχές σε εργαζομένους

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Αμοιβές και παροχές σε εργαζομένους	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Αμοιβές και παροχές σε εργαζομένους	2.575	4.164	2.542	4.100
Ασφαλιστικές εισφορές	635	1.182	626	1.167
Αποζημιώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ. 18)	26	1.677	25	1.839
Λοιπά	4	7	4	7
	<u>3.240</u>	<u>7.030</u>	<u>3.197</u>	<u>7.113</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	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Κόστος Πωληθέντων / Έξοδα διοίκησης / Έξοδα Διάθεσης Λοιπά έξοδα (Σημ.24) Παραγωγή σε εξέλιξη (καταχωρημένο σε αποθέματα ή σε επενδυτικά ακίνητα υπό κατασκευή)	3.244 (5) (0) <u>3.240</u>	6.278 (1.682) 2.434 <u>7.030</u>	3.203 (5) (0) <u>3.197</u>	6.186 (1.507) 2.434 <u>7.113</u>

Ο αριθμός εργαζομένων του Ομίλου και της εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 ήταν ως ακολούθως:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Αριθμός εργαζομένων	68	68	67	67

28 Φόρος εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Φορολογία Εισοδήματος	5.041	(1.116)	2.385	(2.452)
Αναβαλλόμενη φορολογία	7.131	(21.019)	10.417	(22.149)
	<u>12.171</u>	<u>(22.135)</u>	<u>12.803</u>	<u>(24.601)</u>

Εντός του 2013, ανακοινώθηκαν νομοθετικές ρυθμίσεις αναφορικά με τους συντελεστές φορολογίας στις ανώνυμες και ομώνυμες εταιρείες. Ο συντελεστής φορολόγησης των κερδών των ανωνύμων και ομώνυμων εταιρειών αυξάνεται και διαμορφώνεται σε 26%. Συνεπώς, ο συντελεστής φορολόγησης της μητρικής και των θυγατρικών διαμορφώνεται σε 26%.

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



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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο / (έσοδο) λόγω αλλαγής των φορολογικών συντελεστών	(5.906)	-	(5.293)	-
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο / (έσοδο) λόγω δημιουργίας νέων ή αντιστροφής προσωρινών διαφορών	13.036	(21.019)	15.711	(22.149)
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο / (έσοδο) περιόδου	7.131	(21.019)	10.417	(22.149)

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	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Κέρδη προ φόρων	(72.690)	(327.119)	(69.227)	(333.167)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη της μητρικής (2013: 26% - 2012: 20%)	18.899	65.424	17.999	66.633
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	399	(17.624)	(1.182)	(15.459)
Αύξηση στο υπόλοιπο έναρξης της αναβαλλόμενης φορολογίας ως αποτέλεσμα της αύξησης των φορολογικών συντελεστών	5.906	-	5.293	-
Διαφορά φορολογικών συντελεστών θυγατρικών	-	556	-	-
Λοιποί φόροι (Προβλέψεις) - Αντιλογισμοί προβλέψεων	-	(13)	-	(6)
Διαφορών Φορολογ. Ελέγχου	(5.041)	1.129	(2.385)	2.458
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν υπολογίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	(32.335)	(27.337)	(32.528)	(29.026)
Φορολογία	(12.171)	22.135	(12.803)	24.601

29 Κέρδη ανά μετοχή

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	(84.681)	(304.317)	(82.030)	(308.566)
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών (χιλιάδες)	33.930	33.930	33.930	33.930
Βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	(2,50)	(8,97)	(2,42)	(9,09)



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

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

30 Μερίσματα ανά μετοχή

Το διοικητικό συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει στην Γενική Συνέλευση των μετόχων την μη διανομή μερίσματος για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 όπως και για τη χρήση 2012.

Κατά τη διάρκεια του 2013 και του 2012 δεν πληρώθηκε μέρισμα.



31 Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Κέρδη προ φόρων	(72.690)	(327.119)	(69.227)	(333.167)
Αναμορφώσεις				
– αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων	64	210	15	31
– διαγραφές κατεστραμμένων παγίων	-	158	-	158
– (κέρδη) / ζημία από πώληση ενσώματων παγίων	(2)	(72)	(2)	(72)
– καθαρά (κέρδη) / ζημίες από την καταγγελία συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	6.161	-	-	-
– καθαρά (κέρδη) / ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	15.604	193.300	7.524	176.379
– καθαρά (κέρδη) / ζημίες από την πώληση επενδυτικών ακινήτων		(453)	-	(453)
– καθαρά (κέρδη) / ζημίες από την εκχώρηση σύμβασης παραχώρησης εκμετάλλευσης επενδυτικού ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα	-	(2.194)	-	(2.194)
– καθαρά (κέρδη) / ζημίες από την καταγγελία συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	13.418	38.183	13.064	28.465
– Πρόβλεψη απομείωσης αποθεμάτων	336	23.886	336	25.866
– Αύξηση πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	(5)	(1.682)	(5)	(1.507)
– Αύξηση πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων	4.225	20.473	4.671	19.237
– Αύξηση / (μείωση) λοιπών προβλέψεων	132	-	132	-
– Έξοδα τόκων	30.275	37.775	27.598	30.549
– Έσοδα τόκων	(1)	(1)	(0)	(0)
– Λοιπά (κέρδη) / ζημίες	-	(1.401)	-	(1.401)
– Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές	-	-	391	26.924
– (Κέρδος) / ζημία από συμμετοχή σε θυγατρική	-	-	12.315	8.160
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
– απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	927	12.247	792	8.895
– αποθέματα	75	10.800	75	10.800
– προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15.091	12.969	12.445	8.073
Χρηματικά διαθέσιμα από λειτουργική δραστηριότητα	13.611	17.079	10.125	4.742



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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Λογιστική αξία	-	18.722	-	18.722
Κέρδη / (ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	453	-	453
Έσοδα από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	19.175	-	19.175

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

32 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες αυτές υποχρεώσεις. Ο Όμιλος και η εταιρία έχουν παράσχει εγγυήσεις σε τρίτους, στα πλαίσια των συνήθων δραστηριοτήτων τους, συνολικού ύψους € 4.025 χιλ. (2012: € 4.025 χιλ.) και € - (2012: €) σχετικά με εξασφάλιση υποχρεώσεων.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 εκκρεμούσαν κατά του Ομίλου αγωγές υπέρ τρίτων, για τις οποίες έχει σχηματιστεί σωρευτική πρόβλεψη συνολικού ποσού € 919 χιλ. (2012: € 787 χιλ.) για τον Όμιλο και € 379 χιλ. (2012: € 247 χιλ.) για την Εταιρία. 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. Επίσης, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013, εκκρεμούσαν αγωγές του Ομίλου κατά τρίτων. Δεν είναι δυνατό να γίνει μια αξιόπιστη εκτίμηση των οικονομικών ωφελειών που θα εισρεύσουν στην Εταιρία και στον Όμιλο από τη θετική έκβαση των υποθέσεων αυτών.

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 2009, η «Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.» μέχρι και την χρήση 2008, η «Δώμα Α.Ε.» μέχρι και την χρήση 2000, η «International Palace Hotel Α.Ε.» μέχρι και την χρήση 2006, η «ALTECO Α.Ε. Ανώνυμος Εταιρία Ηλεκτρονικών Συσκευών - Εταιρία Διαχείρισης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων» μέχρι και την χρήση 2011 και η «ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Ανώνυμη Τεχνική και Εμπορική Εταιρία» μέχρι και την χρήση 2007. Έχει σχηματιστεί επαρκής πρόβλεψη εις βάρος των αποτελεσμάτων περιόδου καθώς και των αποτελεσμάτων προηγούμενων χρήσεων και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

Μέχρι τη χρήση 2012 έχει γίνει προσωρινός έλεγχος των φόρων ακίνητης περιουσίας, των παρακρατούμενων φόρων και του χαρτοσήμου μισθωμάτων της μητρικής και της θυγατρικής «Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & Σία Ο.Ε.». Όλοι οι βεβαιωθέντες φόροι περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις, όπως και όλες οι σχετικές δεδουλευμένες προσαυξήσεις.

33 Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

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

Υποχρεώσεις λειτουργικών μισθώσεων

Ο Όμιλος και η εταιρία 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 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Μέχρι 1 χρόνο	74	22	81	66
Από 1 έως και 5 χρόνια	262	40	308	77
Περισσότερο από 5 χρόνια	580	7	580	19
	<u>916</u>	<u>70</u>	<u>969</u>	<u>162</u>



34 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Την 31 Δεκεμβρίου 2013, το 35,80% των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της μητρικής εταιρίας κατέχει ο Χαράλαμπος Βωβός. Το υπόλοιπο 64,20% 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	
	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2013 - 31/12/2013	01/01/2012 - 31/12/2012
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Πωλήσεις υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	2	-
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	0	-
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	0	-
Altco Α.Ε.	-	-	0	-
ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	0	-
Atgira Ειδικού Σκοπού Ι Α.Ε.	-	-	0	-
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	3	3	0	0
The Greek Coffee Company Α.Ε.	-	18	-	-
	<u>3</u>	<u>21</u>	<u>2</u>	<u>0</u>
Αγορά αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Αγορά υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	50	53
Υπηρεσίες διοικητικών στελεχών	-	1	-	1
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>50</u>	<u>54</u>
Παροχές διοικητικών στελεχών				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές προσωπικού - αμοιβές Δ.Σ.	1.154	1.456	1.154	1.456



Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις /αγορές αγαθών και υπηρεσιών	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
<i>Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	48.970	50.639
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	-	16	-	-
Διεθνής Τεχνική Α.Ε. - Μπορέτος & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	48	-	48
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.& ΣΙΑ Ε.Ε.	-	3.184	-	3.184
Μάρβω Α.Ε.	-	1	-	1
The Greek Coffee Company Α.Ε.	-	107	-	-
Διοικητικά στελέχη	2.760	766	2.760	764
	<u>2.760</u>	<u>4.123</u>	<u>51.731</u>	<u>54.636</u>
<i>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</i>				
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	1.582	1.567
Δώμα Α.Ε.	-	-	8.877	8.894
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	3.805	3.832
Atrina Ειδικού Σκοπού 1 Α.Ε.	-	-	30	38
Alteco Α.Ε.	-	-	13.484	14.449
ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	25.433	25.455
Διοικητικά στελέχη	319	464	319	464
	<u>319</u>	<u>464</u>	<u>53.531</u>	<u>54.699</u>

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

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

35 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Συμβάσεις δανείων με μειωμένο επιτόκιο

Εντός του Ιουνίου 2014 υπεγράφησαν με τις βασικές πιστώτριες τράπεζες «Alpha Τράπεζα» και «Τράπεζα Πειραιώς» τροποποιητικές συμβάσεις των δανείων των εταιρειών του Ομίλου. Οι τροποποιητικές συμβάσεις αφορούν στη δραστική μείωση του επιτοκίου δανεισμού για το κοινοπρακτικό δάνειο αλλά και για το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων των εταιρειών του Ομίλου προς τις δύο ως άνω τράπεζες. Το επιτόκιο εκτοκισμού μειώνεται σημαντικά σε Euribor έτους πλέον περιθωρίου 1%.

2. Πρόγραμμα μείωσης προσωπικού

Η εταιρία με τη συμμετοχή των συνεργαζόμενων τραπεζών προχώρησε περαιτέρω στο πρόγραμμα μείωσης του προσωπικού της, με σκοπό την αντίστοιχη μείωση του μηνιαίου εργοδοτικού κόστους. Εντός του πρώτου εξαμήνου 2014, έχει ολοκληρωθεί η αποχώρηση 46 εργαζομένων (μισθωτών και ημερομισθίων), με συνολικό κόστος που ανέρχεται σε € 2.481 χιλ. περίπου. Η τρέχουσα μηνιαία μείωση εργοδοτικού κόστους λόγω της μείωσης προσωπικού ανέρχεται σε € 142 χιλ. περίπου (μείωση 63%).



ΣΤ. Στοιχεία και πληροφορίες (ενοποιημένα και εταιρικά)

ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. : 000286101000 - ΑΡ.Μ.Α.Ε. : 2283/06/Β/86/12

ΕΔΡΑ : Λεωφόρος Κηφισίας 14, 151 25 Μαρούσι

Στοιχεία και πληροφορίες της χρήσης από 1 Ιανουαρίου 2013 έως 31 Δεκεμβρίου 2013

Δημοσιεύσιμα βάσει του Κ.Ν. 2190/1920, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα ΔΠΧΑ

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, σχετίζονται με μία γενική ενμνησίση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. και του ΟΜΙΛΟΥ. Συνιστάται επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στη δική του διαθεσίμη της Εταιρείας, όπου αναλύονται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρμόδια Νομαρχία ή Πρωτοδικείο :	Διεύθυνση Α.Ε. και Πίστεως του Υπουργείου Ανάπτυξης
Σύνθεση Δ.Σ. :	Χαράλαμπος Βωβός Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος, Αρμόδιος Χ. Βωβός, Τριάδα Χ. Βωβός, Nicolaas Van Ommer, Κωνσταντίνος Κασιγιάννης ΜΚΑη
Ημερομηνία έγκρισης των ετησίων Οικονομικών Καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα συνοπτικά στοιχεία) :	30 Ιουνίου 2014
Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής :	Αντώνιος Α. Πρακοπίδης (Α.Μ. ΣΟΕΑ 14511)
Ελεγκτική Εταιρεία :	PKF Ευρωπαϊκή Α.Ε. (Α.Μ. ΣΟΕΑ 132)
Τύπος έκθεσης επισκόπησης :	Έκθεση ελέγχου με αρνητική γνώμη
Διεύθυνση Διαδικτύου Εταιρείας :	www.babisvos.gr

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)

	Ποσά εκφρασμένα σε χιλιάδες ευρώ			
	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια στοιχεία ενεργητικού	209	8.376	197	298
Επενδυτικά ακίνητα	209.799	262.504	170.360	213.979
Αυτομάτα περιουσιακά στοιχεία	18.871	18.871	16.443	16.443
Μακροπρόθεσμες αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	11.079	18.209	7.227	17.644
Λογπά μισθωφόρα/όχι περιουσιακά στοιχεία	391	322	21.326	21.854
Αποθέματα	11.451	11.779	10.543	10.871
Απαιτήσεις από πελάτες	2.810	5.474	922	2.448
Χρηματικά διαθέσιμα και αποθέματα	715	822	112	292
Λοπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	6.895	9.076	53.536	57.650
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	262.019	335.433	280.666	341.281

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	Ποσά εκφρασμένα σε χιλιάδες ευρώ			
	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Μετοχή Κεφάλαιο	10.179	10.179	10.179	10.179
Λοπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων	(420.996)	(336.315)	(414.714)	(332.885)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών μνημής (α)	(410.817)	(326.136)	(404.535)	(322.506)
Διακρίματα Μεταφίρεσης (β)	3.396	2.576	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)	(409.421)	(324.560)	(404.535)	(322.506)
Μικροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	86.480	87.380	54.097	54.428
Προβλέψεις / Λοπά μικροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.491	2.007	1.136	1.460
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	319.781	369.522	307.342	354.529
Λοπά βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	264.709	201.083	321.826	253.369
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	671.461	659.993	685.201	683.786
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)	262.019	335.433	280.666	341.281

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)

	Ποσά εκφρασμένα σε χιλιάδες ευρώ			
	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1-31/12/2013	1/1-31/12/2012	1/1-31/12/2013	1/1-31/12/2012
Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Καθαρή / (ζημία) προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	(72.690)	(327.119)	(69.227)	(333.167)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποβιώσεις	64	210	15	31
Προβλέψεις	4.898	42.677	5.134	43.596
Αποσβέσεις (Έξοδα, έσοδα, κέρδη, ζημιές)	35.161	227.520	33.292	235.866
Χρηματικοί τόκοι και συναφή έσοδα	30.275	37.775	27.598	30.549
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες				
Μείωση / αύξηση αποθεμάτων	75	10.800	75	10.600
Μείωση / αύξηση απαιτήσεων	927	12.247	792	8.895
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	15.091	12.969	12.445	8.073
Μείον:				
Χρηματικοί τόκοι και συναφή έσοδα καταβληθέντα	(9.183)	(25.718)	(7.622)	(18.133)
Καταβληθέντα φόροι	(1.400)	(793)	(424)	(124)
Σύνολο εισροών / (εκροών) Λειτουργικών δραστηριοτήτων (α)	3.027	(9.433)	2.079	(13.515)
Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορά επενδυτικών ακινήτων, ενσώματων και άυλων πόντων στοιχείων (αγορά & ανάπτυξη)	(203)	(653)	(203)	(653)
Εισπράξεις από την εκποίηση επενδυτικών ακινήτων & πόντων περιουσιακών στοιχείων	5	19.247	5	19.247
Τόκοι εισπραχθέντες	1	2	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) επενδυτικών δραστηριοτήτων (β)	(197)	18.597	(197)	18.596
Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες				
Εξοφλήσεις δανείων	(141)	(10.788)	-	(8.690)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων χρηματοοικονομικών μεθόδων (χρεολύσια)	(11.642)	(8.114)	(10.135)	(5.450)
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	8.846	10.079	8.073	9.146
Σύνολο εισροών / (εκροών) χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων (γ)	(2.937)	(8.823)	(2.062)	(4.995)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (α) + (β) + (γ)	(106)	341	(180)	85
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	822	480	292	208
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	715	822	112	292

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)

	Ποσά εκφρασμένα σε χιλιάδες ευρώ			
	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1-31/12/2013	1/1-31/12/2012	1/1-31/12/2013	1/1-31/12/2012
Εσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	5.142	12.168	2.530	6.916
Αποτελέσματα από την επεξεργασία στην εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων	(15.604)	(193.300)	(7.524)	(176.379)
Κέρδη / (ζημιές) από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	453	-	453
Κέρδη / (ζημιές) από την εκχώρηση συμβάσεων παραχώρησης εκμετάλλευσης επενδυτικού ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα	-	2.194	-	2.194
Κέρδη / (ζημιές) από την καταγεγραμμένη συμπεριφορά χρηματοοικονομικών επενδυτικών ακινήτων	(13.418)	(38.183)	(13.064)	(28.465)
Μείον: Δασικές εκμεταλλεύσεις	(1.250)	(1.850)	(915)	(1.388)
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	(25.130)	(218.519)	(18.927)	(196.670)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοοικονομικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	(42.416)	(289.345)	(29.314)	(294.459)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(72.690)	(327.119)	(69.227)	(333.167)
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	(84.862)	(304.984)	(82.030)	(308.566)
Διακρίματα μεταφίρεσης	(84.681)	(304.377)	(82.030)	(308.566)
Διακρίματα μεταφίρεσης	(180)	(667)	-	-
Συνεπαικτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	(84.862)	(304.984)	(82.030)	(308.566)
Διακρίματα μεταφίρεσης	(84.681)	(304.377)	(82.030)	(308.566)
Διακρίματα μεταφίρεσης	(180)	(667)	-	-
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	(2.4958)	(8.9690)	(2.4176)	(9.0942)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοοικονομικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	(42.352)	(289.135)	(29.299)	(294.427)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ενοποιημένα και μη ενοποιημένα)

	Ποσά εκφρασμένα σε χιλιάδες ευρώ			
	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης χρήσης (1/1/2013 και 1/1/2012 αντίστοιχα)	(324.569)	(19.576)	(322.506)	(13.939)
Συνεπαικτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	(84.862)	(304.984)	(82.030)	(308.566)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης χρήσης (31/12/2013 και 31/12/2012 αντίστοιχα)	(409.421)	(324.569)	(404.536)	(322.506)

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες :

- Οι εταιρείες του Ομίλου με τις αντίστοιχες διαθέσιμες τους και ποσοστά συμμετοχής, που περιλαμβάνονται ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, είναι:

Με την πλήρη μέθοδο ενοποίησης	Ποσοστό
α. ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.	Μητρική
Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 14 Μαρούσι	
β. ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	99,90%
Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 340 Νέο Ψυχικό	
γ. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΤΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΔΩΜΑ Α.Ε.	98,98%
Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 64 Μαρούσι	
δ. ALTECO Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΣΥΣΤΕΜΩΝ - ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	99,01%
Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 14 Μαρούσι	
ε. ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	51,00%
Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 14 Μαρούσι	
στ. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ "INTERNATIONAL PALACE HOTEL Α.Ε."	51,00%
Συμπεριλαμβανόμενα στην ανάλυση μάλιστα με ποσοστό 51% μέσω της "ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε."	
η οποία κατέχει ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου. Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 14 Μαρούσι	
ζ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	99,00%
Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 14 Μαρούσι	
η. ΑΤΡΙΑΝ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΧΟΛΙΟΥ 1 Α.Ε.	100,00%
Η έδρα της εταιρείας είναι Λεωφ. Κηφισίας 14 Μαρούσι	
- Οι εταιρείες που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση έχουν ελεγχθεί φορολογικά ως εξής: η μητρική "ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ-ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε." μέχρι και την χρήση 2008, η "ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ-ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε." μέχρι και την χρήση 2009, η "ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ-ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε." μέχρι και την χρήση 2008, η "ΔΩΜΑ Α.Ε." μέχρι και την χρήση 2000, η "ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ INTERNATIONAL PALACE HOTEL Α.Ε." μέχρι και την χρήση 2008, η "ALTECO Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΣΥΣΤΕΜΩΝ-ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΕΚΜΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" μέχρι και την χρήση 2011 και η "ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ" μέχρι και την χρήση 2010.
- Επί των επενδυτικών ακινήτων, των σωμάτων περιουσιακών στοιχείων και των αποβιώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν εγγραφεί προσηλωμένες υποθηκικές συνολικού ύψους € 385.739 χιλ. για τον Όμιλο και € 314.788 χιλ. για την Εταιρεία για εξασφάλιση τραπεζικών υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων sale & leaseback) την 31/12/2013.
- Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 εκκρεμούσαν κατά του Ομίλου και της Εταιρείας αγωγές υπό τριών, για τις οποίες έχει σχηματιστεί σωρευτική πρόβλεψη συνολικού ποσού € 919 χιλ. και € 379 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα, που με βάση την εκτίμηση της διοίκησης της εταιρείας και των νομικών της συμβούλων, η πρόβλεψη κρίνεται επαρκής και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβραβεύσεις.
- Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013, ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν σχηματίσει σωρευτική πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος συνολικού ποσού € 62.227 χιλ. (31/12/2012: € 5.388 χιλ.) και € 2.960 χιλ. (31/12/2012: € 574 χιλ.) αντίστοιχα για επιβραβεύσεις που ενδέχεται να προκύψουν από ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις.
- Το αποσπασμένο προσωπικό του Ομίλου την 31/12/2013 ανερχόταν σε 88 άτομα και της μητρικής σε 67.
- Η εταιρεία έχει εκπονήσει ένα πρόγραμμα λειτουργικών αναδιοργανώσεων καθορισμένο στην απόφαση της διοίκησης της εταιρείας της 28ης 09/2007 η οποία εκδόθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1077/27 9 2013 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με την οποία διατάχθηκε το άνοιγμα της διαδικασίας εξόφλησης, η οποία βρίσκεται σε εξέλιξη.
- Η βάση για αρνητική γνώμη του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή αφορά σε παραρτήματα οι οποίες αναλύονται στην έκθεση ελέγχου που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση.
- Συνολικές με συνεδριζόμενα μέτρα την 31/12/2013:

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ	ΕΤΑΙΡΙΑ
α) Έσοδα	3	2
β) Έξοδα	-	50
γ) Απαιτήσεις	-	48.970
δ) Υποχρεώσεις	-	53.212
ε) Αμοιβές δευτερευόντων στελεχών και μελών της διοίκησης	1.154	1.154
στ) Απαιτήσεις από δευτερευόντα στελέχη και μέλη της διοίκησης	2.760	2.760
ζ) Υποχρεώσεις προς τα δευτερευόντα στελέχη και μέλη της διοίκησης	319	319
- Ανάπτυξη του κύκλου εργασιών:

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ	ΕΤΑΙΡΙΑ		
	1/1-31/12/2013	1/1-31/12/2012	1/1-31/12/2013	1/1-31/12/2012
Εσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	5.142	12.168	2.530	6.916
Λοπά έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	28	47	36	45
Κατασκευαστικά έργα	-	1.663	-	3
	5.170	13.878	2.567	6.964
- Τυχόν διαφορές που παρουσιάζονται σε αθροιστικά φερόνται σε στρογγυλοποίησης.



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

Η εταιρία κατ' εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας, δημοσίευσε και κατέστησε διαθέσιμες στο επενδυτικό κοινό, κατά την διάρκεια του 2013, 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
08/01/2013	Αποφάσεις της Β' Επαναληπτικής Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 8ης Ιανουαρίου 2013	2013/ΧΑ/Α/299
23/01/2013	Ανακοίνωση σχετικά με την συζήτηση της αίτησης υπαγωγής της στη διαδικασία εξυγίανσης του άρθρου 99 του Ν. 3588/2007.	2013/ΧΑ/Α/1297
24/01/2013	Απάντηση σε επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς σχετικά με την κατάθεση αιτήματος για την έκδοση προσωρινής διαταγής ταυτόχρονα με την αίτηση υπαγωγής στη διαδικασία εξυγίανσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 99 του Ν. 3588/2007.	2013/ΧΑ/Α/1401
25/02/2013	Ανακοίνωση σχετικά με την σύλληψη του Προέδρου του Δ.Σ. για μη καταβολή οφειλών της εταιρίας προς το Δημόσιο.	2013/ΧΑ/Α/2909
27/03/2013	Απάντηση σε επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς σχετικά με την ύπαρξη καταθέσεων ή άλλων χρηματοπιστωτικών προϊόντων της εταιρίας και του Ομίλου στην Τράπεζα Κύπρου και στην CPB που τηρούνται στην Κύπρο.	2013/ΧΑ/Α/4734
01/04/2013	Ανακοίνωση σχετικά με την έκδοση της υπ' αριθ. 329/29.03.2013 απόφασης του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία η εταιρία κηρύχθηκε σε πτώχευση.	2013/ΧΑ/Α/6017
12/04/2013	Ανακοίνωση σχετικά με σημαντικές εξελίξεις για το «Πρόγραμμα Διπλής Ανάπλασης των περιοχών της Λεωφ. Αλεξάνδρας και του Βοτανικού του Δήμου Αθηναίων».	2013/ΧΑ/Α/6741
20/06/2013	Ανακοίνωση σχετικά με την έκδοση ανάκλησης της απόφασης πτώχευσης και επανάληψη της συζήτησης της αίτησης υπαγωγής της στη διαδικασία εξυγίανσης του άρθρου 99 του Ν. 3588/2007.	2013/ΧΑ/Α/11885
01/10/2013	Ανακοίνωση σχετικά με την έκδοση της απόφασης 1077 / 27-09-2013 για την αποδοχή της αίτησης υπαγωγής της στη διαδικασία εξυγίανσης του άρθρου 99 του Ν. 3588/2007.	2013/ΧΑ/Α/17390
04/12/2013	Σχολιασμός δημοσιευμάτων σχετικά με τον πλειστηριασμό για το εμπορικό κέντρο ιδιοκτησίας της εταιρίας στο Βοτανικό.	2013/ΧΑ/Α/21497

Β Ε Β Α Ι Ω Σ Η

Βεβαιώνουμε ότι οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις που περιλαμβάνονται στις σελίδες 27 έως 100 είναι αυτές που αναφέρονται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε στην εταιρία με ημερομηνία 2 Ιουλίου 2014.



PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

PANNEL KERR FORSTER

Λ. Κηφισίας 124, 115 26 Αθήνα

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 132

Αθήνα, 2 Ιουλίου 2014

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Α. ΠΡΟΚΟΠΙΔΗΣ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. : 14511