

**babis
vovos**

Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.

Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Πληροφορίες
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30
Σεπτεμβρίου 2012 σύμφωνα με το ΔΛΠ 34

Περιεχόμενα

Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης	3
Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος.....	4
Στοιχεία Κατάστασης Μεταβολών Καθαρής Θέσης	6
Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών.....	7
Σημειώσεις επί των ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών πληροφοριών	8
1 Γενικές πληροφορίες	8
2 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.....	8
2.1 Λογιστικές εκτιμήσεις	9
2.2 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	9
3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	10
4 Οικονομικά στοιχεία ανά κλάδο δραστηριότητας.....	14
5 Επενδυτικά ακίνητα	17
6 Δανεισμός	21
7 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	23
8 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα	23
9 Πωλήσεις.....	24
10 Λειτουργικό κέρδος.....	24
11 Φόρος εισοδήματος	25
12 Κέρδη ανά μετοχή	26
13 Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	27
14 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	28
15 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	28
16 Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	30
17 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού.....	30

Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία		
	30 Σεπτεμβρίου Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2011	30 Σεπτεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Πάγιο Ενεργητικό					
Επενδυτικά ακίνητα	5	468.312	732.395	392.028	577.399
Ενσώματα πάγια		8.442	8.874	338	617
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		18.872	18.872	16.443	16.444
Επενδύσεις σε θυγατρικές και λοιπές επενδύσεις		18	18	28.881	48.443
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		304	262	135	107
		<u>495.948</u>	<u>760.422</u>	<u>437.825</u>	<u>643.009</u>
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα		35.442	46.334	36.513	47.405
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		14.274	46.921	59.985	87.927
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		673	480	207	208
		<u>50.388</u>	<u>93.735</u>	<u>96.705</u>	<u>135.540</u>
Σύνολο Ενεργητικού		<u>546.336</u>	<u>854.157</u>	<u>534.530</u>	<u>778.550</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους					
Μετοχικό Κεφάλαιο		10.179	10.179	10.179	10.179
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο		36.653	36.653	36.653	36.653
Αποθεματικά		23.867	23.867	25.244	25.244
Κέρδη εις νέον		(199.452)	(92.527)	(210.886)	(86.015)
		<u>(128.753)</u>	<u>(21.829)</u>	<u>(138.810)</u>	<u>(13.939)</u>
Δικαιώματα μειοψηφίας		2.084	2.253	-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		<u>(126.669)</u>	<u>(19.576)</u>	<u>(138.810)</u>	<u>(13.939)</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανεισμός	6	154.658	506.793	117.041	366.540
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία		23.112	2.810	18.112	4.504
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		923	2.534	871	2.346
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	7	-	16.234	-	16.234
Εγγυήσεις μισθωτών		1.300	2.949	765	2.359
		<u>179.994</u>	<u>531.319</u>	<u>136.790</u>	<u>391.982</u>
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		170.453	83.902	236.150	164.404
Φορολογία εισοδήματος		15.639	17.765	3.608	5.174
Δανεισμός	6	299.510	222.982	289.923	213.705
Μερίσματα πληρωτέα		456	456	456	456
Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα	8	787	787	247	247
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	7	6.167	16.521	6.167	16.521
		<u>493.011</u>	<u>342.414</u>	<u>536.550</u>	<u>400.506</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων		<u>673.005</u>	<u>873.733</u>	<u>673.340</u>	<u>792.489</u>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		<u>546.336</u>	<u>854.157</u>	<u>534.530</u>	<u>778.550</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών πληροφοριών.

Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος

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

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011
Πωλήσεις	9	12.592	24.632	6.206	16.640
Κόστος πωληθέντων		(3.442)	(11.436)	(1.838)	(10.887)
Μεικτό κέρδος / (ζημία)		9.151	13.196	4.368	5.753
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών παγίων σε εύλογες αξίες		12.616	22.721	1.777	14.323
Ζημίες από την ακύρωση σύμβασης παραχώρησης εκμετάλλευσης επενδυτικού ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα		-	(39.844)	-	-
Κέρδη / (Ζημίες) από την πώληση επενδυτικών ακινήτων		453	(376)	453	-
Κέρδη / (Ζημίες) από την εκχώρηση σύμβασης παραχώρησης εκμετάλλευσης επενδυτικού ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα		2.194	-	2.194	-
Ζημίες από την καταγγελία συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων		(38.183)	-	(28.465)	-
Έξοδα διάθεσης		(47)	(67)	(47)	(67)
Έξοδα διοίκησης (Απομείωση) / αντιλογισμός απομείωσης επενδύσεων σε θυγατρικές		(51.952)	(11.847)	(47.764)	(4.748)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης		6.682	325	4.373	335
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης		(583)	(482)	(368)	(429)
Λοιπά κέρδη / (ζημίες) καθαρά		1.618	8.214	1.618	8.214
Λειτουργικό κέρδος		(58.051)	(8.160)	(81.423)	23.381
Χρηματοοικονομικά έσοδα			4.613		382
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(30.587)	(31.000)	(23.987)	(24.585)
Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)		(30.587)	(26.387)	(23.986)	(24.203)
Κέρδος (ζημία) από συμμετοχή σε ΟΕ		-	-	(7.494)	28
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(88.637)	(34.548)	(112.903)	(794)
Φόρος εισοδήματος	11	(18.456)	2.226	(11.967)	(5.770)
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους		(107.093)	(32.322)	(124.871)	(6.564)
Κατανευνημένα σε:					
Μετόχους εταιρείας		(106.934)	(29.754)	(124.871)	(6.564)
Δικαιώματα μειοψηφίας		(159)	(2.568)	-	-
		(107.093)	(32.322)	(124.871)	(6.564)
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και μειωμένα (€ ανά μετοχή)	12	(3,15)	(0,88)	(3,68)	(0,19)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών πληροφοριών.

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

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		01/07/2012 - 30/09/2012	01/07/2011 - 30/09/2011	01/07/2012 - 30/09/2012	01/07/2011 - 30/09/2011
Πωλήσεις	9	2.719	8.052	1.113	5.565
Κόστος πωληθέντων		(521)	(3.913)	(138)	(3.733)
Μεικτό κέρδος / (ζημία)		2.199	4.139	975	1.832
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών παγίων σε εύλογες αξίες		10.839	-	-	-
Ζημίες από την ακύρωση σύμβασης παραχώρησης εκμετάλλευσης επενδυτικού ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα		-	(39.844)	-	-
Κέρδη / (Ζημίες) από την πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	-	-	-
Κέρδη / (Ζημίες) από την εκχώρηση σύμβασης παραχώρησης εκμετάλλευσης επενδυτικού ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα		-	-	-	-
Ζημίες από την καταγγελία συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων		(13.888)	-	(13.888)	-
Εξόδα διάθεσης		(14)	(20)	(14)	(20)
Εξόδα διοίκησης (Απομείωση) / αντιλογισμός απομείωσης επενδύσεων σε θυγατρικές		(3.935)	(2.897)	(3.125)	(2.377)
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης		471	49	451	51
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης		(225)	(127)	(27)	(91)
Λοιπά κέρδη / (ζημίες) καθαρά		(217)	(696)	(217)	(696)
Λειτουργικό κέρδος		(4.771)	(39.394)	(15.845)	(1.301)
Χρηματοοικονομικά έσοδα					
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(9.705)	(11.138)	(6.767)	(9.146)
Χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά)		(9.705)	(11.138)	(6.767)	(9.146)
Κέρδος (ζημία) από συμμετοχή σε ΟΕ		-	-	(8.834)	109
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(14.475)	(50.532)	(31.445)	(10.339)
Φόρος εισοδήματος		(6.787)	11.418	(2.945)	(26)
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους		(21.262)	(39.114)	(34.391)	(10.365)
Κατανεμημένα σε:					
Μετόχους εταιρείας		(21.238)	(39.078)	(34.391)	(10.365)
Δικαιώματα μειοψηφίας		(24)	(36)	-	-
		(21.262)	(39.114)	(34.391)	(10.365)
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και μειωμένα (€ ανά μετοχή)	12	(0,63)	(1,15)	(1,01)	(0,31)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών πληροφοριών.

Στοιχεία Κατάστασης Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Μη ελεγμένα στοιχεία. 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	Λοιπά Αποτελέσματα εις νέον		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011	10.179	36.653	23.867	(12.187)	5.848	64.359
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου	-	-	-	(29.754)	(2.568)	(32.322)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2011	10.179	36.653	23.867	(41.941)	3.280	32.037
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου	-	-	-	(50.586)	(1.027)	(51.613)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011	10.179	36.653	23.867	(92.527)	2.253	(19.576)
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου	-	-	-	(106.924)	(169)	(107.093)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2012	10.179	36.653	23.867	(199.452)	2.084	(126.669)

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης Εταιρίας

	Αποδιδόμενα στους μετόχους				Σύνολο Καθαρής Θέσης
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Λοιπά Αποτελέσματα εις νέον	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011	10.179	36.653	25.244	(54.065)	18.011
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου	-	-	-	(6.564)	(6.564)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2011	10.179	36.653	25.244	(60.629)	11.447
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου	-	-	-	(25.386)	(25.386)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011	10.179	36.653	25.244	(86.015)	(13.939)
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου	-	-	-	(124.871)	(124.871)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2012	10.179	36.653	25.244	(210.886)	(138.810)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών πληροφοριών.

Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Σημ.	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
		01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	13	16.615	18.145	4.371	11.474
Καταβληθέντες τόκοι		(24.300)	(13.891)	(17.045)	(9.099)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(564)	(1.985)	(273)	(813)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(8.250)	2.269	(12.947)	1.562
Ταμειακές Ροές Επενδυτικών Δραστηριοτήτων					
Αγορές επενδυτικών παγίων (αγορά και ανάπτυξη)	5	(544)	(1.402)	(544)	(1.401)
Έσοδα από πώληση επενδυτικών παγίων		19.175	104	19.175	-
Αγορές ενσώματων & ασώματων παγίων		-	(3)	-	(3)
Εισπράξεις τόκων		2	383	0	382
Σύνολο εισροών / (εκροών) επενδυτικών δραστηριοτήτων		18.632	(917)	18.631	(1.022)
Ταμειακές Ροές Χρηματοοικονομικών Δραστηριοτήτων					
Εισπράξεις / (πληρωμές) - παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα		-	(109)	-	(109)
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια		9.284	6.729	9.146	5.403
Εξοφλήσεις δανείων		(19.473)	(8.872)	(14.830)	(6.745)
Σύνολο εισροών / (εκροών) χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων		(10.189)	(2.252)	(5.684)	(1.451)
Αύξηση / (Μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		192	(900)	(1)	(911)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		480	1.459	208	1.166
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου		673	559	207	256

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 έως 30 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών πληροφοριών.

Σημειώσεις επί των ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών πληροφοριών

1 Γενικές πληροφορίες

Η ενδιάμεση συνοπτική οικονομική πληροφόρηση περιλαμβάνει την εννιαμηνιαία εταιρική και ενοποιημένη οικονομική θέση της «Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» (η «Εταιρία») και των θυγατρικών της (μαζί «ΜΒΔΤ» ή ο «Όμιλος») την 30 Σεπτεμβρίου 2012, τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της εννιάμηνης περιόδου που έληξε αυτή την ημερομηνία καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις.

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 340, Νέο Ψυχικό 154 51, Αθήνα.

Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι www.babisvovos.gr.

Οι μετοχές της Εταιρίας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 20 Δεκεμβρίου 2013.

Η ενδιάμεση συνοπτική οικονομική πληροφόρηση δεν έχει ελεγχθεί.

2 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρίας και του Ομίλου καλύπτει τους εννέα μήνες έως 30 Σεπτεμβρίου 2012. Έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (“ΔΛΠ”) 34.

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση για το εννιάμηνο καταρτίστηκε με βάση τις ίδιες λογιστικές αρχές που ακολουθήθηκαν για την ετοιμασία και παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και του Ομίλου για το έτος 2011.

Ορισμένα κονδύλια για την προηγούμενη περίοδο αναταξινομήθηκαν για να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με αυτά της παρούσας περιόδου.

Τυχόν διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών σε αυτές τις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις καθώς και σε αθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση πρέπει να ληφθεί υπόψη σε συνδυασμό με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011, που έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρίας.

Ο φόρος επί των αποτελεσμάτων στην ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση υπολογίστηκε χρησιμοποιώντας τον φορολογικό συντελεστή, ο οποίος θα ισχύει στα ετήσια κέρδη.

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 τριών 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 € 439.845 χιλ. και € 442.623 χιλ. αντίστοιχα λόγω του αυξημένου βραχυπροθέσμου δανεισμού συνολικού ύψους € 289.923 χιλ. και κατά συνέπεια υπάρχει ένδειξη σημαντικής αβεβαιότητας για την συνέχιση των εργασιών της Εταιρίας και του Ομίλου.

Η εταιρία βρίσκεται ήδη σε συζητήσεις με τις κυριότερες πιστώτριες Τράπεζες και τους λοιπούς πιστωτές της, και εξετάζει διάφορες εναλλακτικές ως προς την επίτευξη της αναδιάρθρωσης και εξυγίανσής της μεταξύ των οποίων και την υπαγωγή της στις διατάξεις του άρθρου 99 του Ν.3588/2007, όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 12 του Ν.4013/2011 και συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις του Ν.4072/2012.

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.

2.1 Λογιστικές εκτιμήσεις

Η προετοιμασία των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων απαιτεί η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρίας να κάνει κρίσεις, εκτιμήσεις και υποθέσεις που επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών καθώς και τα μεγέθη ενεργητικού / παθητικού, εσόδων / εξόδων. Τα απολογιστικά αποτελέσματα ενδεχομένως να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές.

Για την προετοιμασία των ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων, οι σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης ως προς την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου και της Εταιρίας καθώς και οι εκτιμήσεις, είναι οι ίδιες με αυτές που ακολουθήθηκαν για την ετοιμασία και παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και του Ομίλου για το έτος 2011.

2.2 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (κίνδυνο τιμής και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλη την πληροφόρηση και τις γνωστοποιήσεις σχετικά με τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως αυτές εμφανίζονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις κατά την 31.12.2011.

Από την 31.12.2011 δεν υπήρξε κάποια αλλαγή στη Υπηρεσία Διαχείρισης Κινδύνων ή στους κανόνες με βάσει τους οποίους λειτουργεί.

ii) Κίνδυνος τιμής

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 των χρήσεων 2007 έως και 2011 επήλθε σημαντική διόρθωση στις αξίες των εν λόγω ακινήτων και οποιεσδήποτε θετικές μεταβολές στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου οφείλονται κυρίως σε προσθήκες νέων επενδυτικών ακινήτων. Μια περαιτέρω μείωση στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων κατά το 2012 θα έχει αρνητική επίπτωση στην κερδοφορία και στην Καθαρή Αξία του Ενεργητικού (Net Asset Value) του Ομίλου. Τα υψηλών προδιαγραφών κτίρια που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου καθώς και η πιστοληπτική φερεγγυότητα των κυριότερων μισθωτών και οι κλειστές

μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης περιορίζουν ως ένα βαθμό τον κίνδυνο σημαντικής περαιτέρω μείωσης της αξίας των ακινήτων.

iii) Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό (δάνεια και χρηματοδοτικές μισθώσεις) και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων. Το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου είναι σε ευρώ και σε κυμαινόμενο επιτόκιο. Μια πιθανή αύξηση των επιτοκίων κατά το 2012 θα έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων του Ομίλου, δεδομένης της μεταβλητότητας των επιτοκίων και του περιβάλλοντος αβεβαιότητας που διαμορφώθηκε από τα τέλη του 2008 στις αγορές χρήματος.

iv) Κίνδυνος ρευστότητας

Συγκριτικά με το 2011 δεν υπήρξαν σημαντικές αλλαγές στις συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές εκροές χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Βλέπε, επίσης, σημείωση 2.

v) Πιστωτικός κίνδυνος

Συγκριτικά με το 2011 δεν υπήρξαν σημαντικές αλλαγές στη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου. Ο Όμιλος συνεργάζεται με ορισμένα από τα μεγαλύτερα και πλέον εύρωστα τραπεζικά ιδρύματα της ελληνικής αγοράς, των οποίων η πιστοληπτική ικανότητα είναι τουλάχιστον B- (Fitch).

vi) Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών χρηματοοικονομικών στοιχείων

Η εύλογη αξία των παράγωγων χρηματοοικονομικών στοιχείων εμφανίζεται στη Σημείωση 7.

Το 2012 δεν υπήρξαν ανακατατάξεις χρηματοοικονομικών απαιτήσεων.

Το 2012 δεν υπήρξαν ανακατατάξεις στην ταξινόμηση των ευλόγων αξιών ανά επίπεδο που χρησιμοποιείται στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει τις γνωστοποιήσεις για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν αποαναγνωριστεί εξ'ολοκλήρου καθώς και για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν αποαναγνωριστεί εξ'ολοκλήρου αλλά για τα οποία ο Όμιλος έχει συνεχιζόμενη ανάμειξη. Παρέχει επίσης καθοδήγηση για την εφαρμογή των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων.

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

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2013**ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)**

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 και τη λογιστική αντιστάθμισης. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, ο Όμιλος θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2015.

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

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. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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. Η διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

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.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

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. 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. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ομάδα προτύπων σχετικά με ενοποίηση και από κοινού συμφωνίες (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

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 2013. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. Τα πρότυπα δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. 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. Το 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.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες: οδηγίες μετάβασης»

Η τροποποίηση στις οδηγίες μετάβασης των ΔΠΧΑ 10, 11 και 12 παρέχει διευκρινήσεις 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. Δεν απαιτείται συγκριτική πληροφόρηση για γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με συμμετοχές σε μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities).

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 δημοσίευση του ΔΠΧΑ 11.

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

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 10 ορίζει μια εταιρεία επενδύσεων και παρέχει μια εξαίρεση από την ενοποίηση. Πολλά επενδυτικά κεφάλαια και παρόμοιες εταιρείες που πληρούν τον ορισμό της εταιρείας επενδύσεων εξαιρούνται από την ενοποίηση των θυγατρικών τους και 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 εταιρεία επενδύσεων. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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. Οι τροποποιήσεις αυτές εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»

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».

4 Οικονομικά στοιχεία ανά κλάδο δραστηριότητας

Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης – Επιχειρηματικοί Τομείς

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

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

Την 30 Σεπτεμβρίου 2012, 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 περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2012 είναι:
Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ανάπτυξη & αξιοποίηση εμπορικών κέντρων	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Πωλήσεις	-	-	1.300	11.293	12.592
Αναπροσαρμοσμένο					
Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	-	(18.319)	80	(12.449)	(30.688)

Τα αποτελέσματα ανά κλάδο δραστηριότητας για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2011 είναι:
Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ανάπτυξη & αξιοποίηση εμπορικών κέντρων	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Πωλήσεις	-	-	127	24.506	24.632
Αναπροσαρμοσμένο					
Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	-	1.150	(259)	(5.215)	(4.325)

Τα αποτελέσματα ανά κλάδο δραστηριότητας για την περίοδο από 1 Ιουλίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2012 είναι:
Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ανάπτυξη & αξιοποίηση εμπορικών κέντρων	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Πωλήσεις	-	-	185	2.534	2.719
Αναπροσαρμοσμένο					
Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	-	(18.079)	-	13.067	(5.012)

Τα αποτελέσματα ανά κλάδο δραστηριότητας για την περίοδο από 1 Ιουλίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2011 είναι:
Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ανάπτυξη & αξιοποίηση εμπορικών κέντρων	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Πωλήσεις	-	-	7	8.045	8.052
Αναπροσαρμοσμένο					
Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	-	-	2	(35.716)	(35.714)

Τα στοιχεία ενεργητικού κατά κλάδο δραστηριότητας την 30 Σεπτεμβρίου 2012 είναι:
Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ανάπτυξη & αξιοποίηση εμπορικών κέντρων	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	30 Σεπτεμβρίου 2012 Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Στοιχεία Ενεργητικού	218.613	119.488	1.249	184.932	524.282

Τα στοιχεία ενεργητικού κατά κλάδο δραστηριότητας την 31 Δεκεμβρίου 2011 είναι:

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

Στοιχεία Ενεργητικού	31 Δεκεμβρίου 2011				
	Ανάπτυξη & αξιοποίηση εμπορικών κέντρων	Ανάπτυξη & Πώληση ακινήτων	Κατασκευαστικά έργα (Εργολαβίες)	Μισθώσεις	Σύνολο
Στοιχεία Ενεργητικού	218.409	133.548	1.615	458.291	811.863

Τα στοιχεία του ενεργητικού όπως αυτά εμφανίζονται στις οικονομικές αναφορές προς τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου επιμετρώνται με τις ίδιες λογιστικές αρχές όπως αυτές των οικονομικών καταστάσεων. Τα στοιχεία του ενεργητικού κατανέμονται λαμβάνοντας υπόψη τη λειτουργία του κάθε τομέα.

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

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011
Αναπροσαρμοσμένο λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	(30.688)	(4.325)
Αμοιβές προσωπικού διοίκησης	(4.518)	(2.391)
Απομειώσεις	(21.136)	(5.995)
Αποσβέσεις	(96)	(109)
Λοιποί φόροι	(5.345)	(2.525)
Προβλέψεις δικαστικών υποθέσεων	-	270
Λοιπά διοικητικά έξοδα	2.114	(1.299)
Λοιπά κέρδη / (ζημίες) καθαρά	1.618	8.214
Λειτουργικό κέρδος / (ζημία)	(58.051)	(8.160)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		4.613
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(30.587)	(31.000)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(88.637)	(34.548)

5 Επενδυτικά ακίνητα

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου (01.01.2011)	829.450	573.561
Αγορές / Προσθήκες στο κόστος κατασκευής	1.718	1.718
Αποαναγνώριση επενδυτικού ακινήτου λόγω ακύρωσης σύμβασης παραχώρησης εκμετάλλευσης για ορισμένο χρονικό διάστημα	(64.744)	-
Πωλήσεις	(104)	-
Ζημίες από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(376)	-
Κέρδη / (ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(33.549)	2.120
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (31.12.2011)	732.395	577.399
Αγορές / Προσθήκες στο κόστος κατασκευής	544	544
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	12.616	1.777
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (30.09.2012)	468.312	392.028

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επανεκτιμήθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε την 31.12.2011 στην εύλογη αξία, δηλαδή την αγοραία αξία εκτιμώμενη από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της Proprius S.A. (μέλος της Cushman & Wakefield Alliance). Οι αξίες των επενδυτικών ακινήτων επί της Λεωφ. Συγγρού 340 καθώς και επί της οδού Πουλίου 6, για τα οποία οι χρηματοδοτικές μισθώσεις έχουν καταγγελθεί (βλ. παρακάτω) εκτιμήθηκαν 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 περιόδου:

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011
Έσοδα ενοικίων επενδυτικών ακινήτων	11.252	23.322	6.168	15.293
Δαπάνες εκμετάλλευσης που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα	1.814	2.793	1.385	2.656
	Ενοποιημένα στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	01/07/2012 - 30/09/2012	01/07/2011 - 30/09/2011	01/07/2012 - 30/09/2012	01/07/2011 - 30/09/2011
Έσοδα ενοικίων επενδυτικών ακινήτων	2.526	7.612	1.103	5.154
Δαπάνες εκμετάλλευσης που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα	309	731	112	708

Εκχωρήσεις συμβάσεων leasing

Κατά τη διάρκεια του 1^{ου} τριμήνου 2012, ο Όμιλος υπέγραψε με εταιρίες του Ομίλου της «Alpha Bank», συμβάσεις εκχώρησης των συμβάσεων leasing που είχαν υπογραφεί με την «Alpha Leasing», για τα ακίνητα επί Λ. Κηφισίας αρ.95-97 και Λ. Κηφισίας αρ.24 στο Μαρούσι. Με τον τρόπο αυτό, επετεύχθη σημαντική μείωση του μακροπρόθεσμου δανεισμού της εταιρίας. Ταυτόχρονα προχώρησε και σε αντίστοιχη εκχώρηση των απαιτήσεων που απορρέουν από τις συμβάσεις υπομίσθωσης για τα ανωτέρω κτιριακά συγκροτήματα. Οι εν λόγω συμβάσεις εκχώρησης οδήγησαν σε μείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά την εύλογη αξία τους ποσού € 58.832 χιλ. και σε εξάλειψη της αντίστοιχης υποχρέωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης ποσού € 60.609 χιλ.. Παράλληλα, αναγνωρίστηκε στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κέρδος ποσού € 1.777 χιλ.

Κατά τη διάρκεια του 3^{ου} τριμήνου 2012, ο Όμιλος υπέγραψε με εταιρία του Ομίλου της «Alpha Bank», σύμβαση εκχώρησης της σύμβασης leasing που είχε υπογραφεί με την «Alpha Leasing», για το ακίνητο επί της οδού Εθνάρχου Μακαρίου στο Δέλτα Φαλήρου. Με τον τρόπο αυτό, επετεύχθη σημαντική μείωση του μακροπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου. Ταυτόχρονα προχώρησε και σε αντίστοιχη εκχώρηση των απαιτήσεων που απορρέουν από τις συμβάσεις υπομίσθωσης για το ανωτέρω κτιριακό συγκρότημα. Η εν λόγω σύμβαση εκχώρησης οδηγεί σε μείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά την εύλογη αξία του κτιριακού συγκροτήματος ποσού € 67.861 χιλ. και σε εξάλειψη της αντίστοιχης υποχρέωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης ποσού € 57.135 χιλ.. Παράλληλα, αναγνωρίστηκε στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κέρδος ποσού € 10.839 χιλ.

Καταγγελίες συμβάσεων leasing

Κατά τη διάρκεια του 1^{ου} εξαμήνου 2012, από κοινού, οι εταιρείες χρηματοδοτικών μισθώσεων «Εμπορική Leasing» και «ATE Leasing» προχώρησαν σε καταγγελία της κοινοπρακτικής σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχε υπογραφεί από τη μητρική εταιρεία και τη θυγατρική «Ελφίνκο Ακινήτων ΑΤΕΕ» για το ακίνητο επί της Λεωφόρου Συγγρού αρ.340 στην Καλλιθέα. Στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης εμφανίζεται η συνολική υποχρέωση προς τις εταιρείες leasing ποσού € 75.518 χιλ. πλέον ληξιπρόθεσμων τιμολογημένων μισθωμάτων και εξόδων προσαυξημένη κατά τον προυπολογισμένο φόρο μεταβίβασης και μειωμένη κατά την αξία του ακινήτου € 38.960 χιλ. όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της F.V.A.T. Advisory S.A.

Κατά τη διάρκεια του 3^{ου} τριμήνου 2012, η συνεργαζόμενη εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων «Εθνική Leasing» προχώρησε σε καταγγελία της σύμβασης leasing που είχε υπογραφεί για το ακίνητο επί της οδού Πουλίου αρ.6 στην Αθήνα. Στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, εμφανίζεται η συνολική υποχρέωση προς την εταιρεία leasing ποσού € 33.878 χιλ. πλέον ληξιπρόθεσμων τιμολογημένων μισθωμάτων και εξόδων

προσαυξημένη κατά τον προυπολογισμένο φόρο μεταβίβασης και μειωμένη κατά την αξία του ακινήτου € 17.280 χιλ., όπως εκτιμήθηκε κατά την ημερομηνία της καταγγελίας, από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή της F.V.A.T. Advisory S.A.

Εκχώρηση σύμβασης BOT Εθνικής Αντιστάσεως

Κατά τη διάρκεια του 1^{ου} εξαμήνου 2012, ο Όμιλος υπέγραψε με εταιρία του Ομίλου της «Alpha Bank», σύμβαση εκχώρησης της σύμβασης παραχώρησης εκμετάλλευσης για ορισμένο χρονικό διάστημα (BOT) για το κτιριακό συγκρότημα επί της οδού Τζαβέλλα αρ. 1-3 και Εθνικής Αντιστάσεως στο Χαλάνδρι που είχε με τη Ρωσική Συνομοσπονδία. Το εν λόγω κτιριακό συγκρότημα μέσω της σύμβασης δικαιώματος χρήσης είχε ταξινομηθεί ως επενδυτικό ακίνητο και αναγνωρίσεται στην εύλογη αξία του. Το δικαίωμα χρήσης αντιμετωπίστηκε ως χρηματοδοτική μίσθωση (βάσει του ΔΛΠ17). Μέρος του παραπάνω δικαιώματος χρήσης και, συγκεκριμένα, έως την 27.2.2025, είχε ήδη τιτλοποιηθεί μέσω σύμβασης μίσθωσης με την εταιρεία «Alpha Leasing». Για την εκχώρηση των υπολοίπων ετών του δικαιώματος χρήσης έως το 2048, η Εταιρεία εισέπραξε τίμημα € 19.175 χιλ. το οποίο χρησιμοποιήθηκε για αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων της Alpha Bank. Με τον τρόπο αυτό, επετεύχθη σημαντική μείωση των δανειακών υποχρεώσεων. Ταυτόχρονα προχώρησε και σε αντίστοιχη εκχώρηση των απαιτήσεων που απορρέουν από τη σύμβαση υπομίσθωσης για το ανωτέρω κτιριακό συγκρότημα με την Vodafone. Η εν λόγω σύμβαση εκχώρησης οδήγησε σε μείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά την εύλογη αξία του συγκεκριμένου συγκροτήματος, ποσού € 52.377 χιλ. και σε εξάλειψη των αντίστοιχων υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης ποσού € 44.975 χιλ. με την Alpha Leasing και ποσού € 7.401 χιλ. με την Ρωσική Συνομοσπονδία. Παράλληλα, αναγνωρίστηκε στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κέρδος από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω εκχώρησης σύμβασης παραχώρησης εκμετάλλευσης επενδυτικού ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα ποσού € 2.194 χιλ. και κέρδος από την πώληση επενδυτικού ακινήτου (BOT από το 2025 έως το 2048) ποσού € 453 χιλ.

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 30 Ιουνίου 2012 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 «ETMA 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 καταδάφησης των υφισταμένων κτισμάτων, στις αρχές Ιουλίου 2007, εξεδόθη η άδεια εκσκαφών και αντιστηρίζεων 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 αδειάς 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 30.09.2012 συμπεριλαμβανομένου του κόστους ανέγερσης και της εύλογης αξίας του οικοπέδου ανέρχεται σε 219 εκατ. περίπου και αποτελεί το 46,7% της συνολικής αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

Η εύλογη αξία του οικοπέδου την 30.09.2012 ανέρχεται σε € 171.686 χιλ. Το κόστος ανέγερσης του εν λόγω έργου κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2012 ανέρχεται σε ποσό € 46.927 χιλ. και περιλαμβάνεται στην αξία των επενδυτικών ακινήτων. Η μείωση του συντελεστή δόμησης σε 1,2 από 1,6 από την επερχόμενη νομοθετική ρύθμιση δεν επηρεάζει την υφιστάμενη κατασκευή και το κόστος που έχει λογιστεί. Συνεπώς η εταιρία δεν έχει προβεί σε απομείωση του κόστους κατασκευής.

Κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2012 δεν υπήρχαν συμβατικές υποχρεώσεις για μελλοντικές επισκευές και συντηρήσεις επενδύσεων σε ακίνητα που να έχουν αναληφθεί από τον Όμιλο και να μην έχουν αναγνωρισθεί στις Οικονομικές Καταστάσεις..

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνουν κτίρια αξίας € 155.341 χιλ. διακρατούμενα με συμβάσεις πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης, των οποίων το υπολειπόμενο κεφάλαιο είναι € 162.919 χιλ. (31.12.2011: κτίρια αξίας 420.279 χιλ., συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος χρήσης του συγκροτήματος Εθνικής Αντιστάσεως, ήταν διακρατούμενα με συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης των οποίων το υπολειπόμενο κεφάλαιο ήταν € 456.541 χιλ.).

6 Δανεισμός

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	30 Σεπτεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Μακροπρόθεσμα Δάνεια				
Τραπεζικός Δανεισμός	-	58.918	-	54.561
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	154.658	447.875	117.041	311.979
	<u>154.658</u>	<u>506.793</u>	<u>117.041</u>	<u>366.540</u>
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια				
Τραπεζικός Δανεισμός	280.587	198.739	274.068	194.863
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	18.923	24.243	15.855	18.842
	<u>299.510</u>	<u>222.982</u>	<u>289.923</u>	<u>213.705</u>
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	<u>454.168</u>	<u>729.775</u>	<u>406.964</u>	<u>580.245</u>

Η κίνηση των δανείων αναλύεται ως εξής:

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου (01.01.2011)	749.474	570.492
Αναληφθέντα δάνεια	10.439	8.679
Εξοφλήσεις δανείων	(731)	(53)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	(39.530)	(8.814)
Δεδουλευμένοι τόκοι	10.124	9.941
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (31.12.2011)	729.775	580.245
Αναληφθέντα δάνεια	9.284	9.146
Μεταφορά υπολοίπου σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων σε δάνειο τακτής λήξης λόγω καταγγελίας σύμβασης	14.110	14.110
Εξοφλήσεις δανείων	(11.212)	(9.100)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	(8.261)	(5.730)
Αποαναγνώριση υποχρέωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω εκχώρησης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης	(128.470)	(60.609)
Αποαναγνώριση υποχρέωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω καταγγελίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης	(109.429)	(79.208)
Αποαναγνώριση υποχρέωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω ακύρωσης σύμβασης παραχώρησης εκμετάλλευσης για ορισμένο χρονικό διάστημα	(52.377)	(52.377)
Δεδουλευμένοι τόκοι	10.748	10.488
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (30.09.2012)	454.168	406.964

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.

Για εξασφάλιση των παραπάνω δανειακών υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εγγυήσεις:

- επί των επενδυτικών ακινήτων ύψους € 340.271 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2011: € 340.271 χιλ.) για τον όμιλο και € 273.985 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2011: € 273.985 χιλ.) για την εταιρία αντίστοιχα.
- επί των άυλων περιουσιακών στοιχείων (δικαιώματα μεταφοράς συντελεστή δόμησης – κόστος των οικοπέδων που θα δεχτούν τους επιπλέον συντελεστές δόμησης) ύψους € 27.466 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2011: € 27.466 χιλ.) για τον όμιλο και € 19.304 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2011: € 19.304 χιλ.) για την εταιρία αντίστοιχα.
- επί των αποθεμάτων ύψους € 32.000 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2011: € 32.000 χιλ.) για τον όμιλο και την εταιρία.

7 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	30 Σεπτεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων κατεχόμενες για εμπορία				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	16.234	-	16.234
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.167	16.521	6.167	16.521

Για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2012, υπήρξε σημαντική μεταβολή στις συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (interest rate swaps).

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 30 Σεπτεμβρίου 2012 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 30 Σεπτεμβρίου 2012 έχει αναταξινομηθεί σε Βραχυπρόθεσμο Δανεισμό στα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2012, η εύλογη αξία των λοιπών υποχρεώσεων από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (Lehman Brothers) ήταν € 6.167 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2011: € 32.755 χιλ.).

8 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου (01.01.2011)	1.057	517
Αντιλογισμός πρόβλεψης για δικαστικές υποθέσεις	(270)	(270)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (31.12.2011)	787	247
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (30.09.2012)	787	247

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 14).

Κατά την διάρκεια της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2012, δεν σχηματίστηκε νέα πρόβλεψη για δικαστικές υποθέσεις.

9 Πωλήσεις

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011
Έσοδα ενοικίων	11.293	24.506	6.204	16.513
Κατασκευαστικά έργα	1.300	127	1	127
	<u>12.592</u>	<u>24.632</u>	<u>6.206</u>	<u>16.640</u>
	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/07/2012 - 30/09/2012	01/07/2011 - 30/09/2011	01/07/2012 - 30/09/2012	01/07/2011 - 30/09/2011
Έσοδα ενοικίων	2.534	8.045	1.113	5.558
Κατασκευαστικά έργα	185	7	-	7
	<u>2.719</u>	<u>8.052</u>	<u>1.113</u>	<u>5.565</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.

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

10 Λειτουργικό κέρδος

Τα παρακάτω κονδύλια έχουν καταχωρηθεί στο λειτουργικό κέρδος κατά τη διάρκεια της περιόδου:

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011
Απομείωση επισφαλών απαιτήσεων	20.481	5.995	19.245	-
Πρόβλεψη δικαστικών υποθέσεων	-	(270)	-	(270)
	<u>20.481</u>	<u>5.725</u>	<u>19.245</u>	<u>(270)</u>

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/07/2012 - 30/09/2012	01/07/2011 - 30/09/2011	01/07/2012 - 30/09/2012	01/07/2011 - 30/09/2011
Απομείωση επισφαλών απατήσεων	(3.340)	-	(2.688)	-
Πρόβλεψη δικαστικών υποθέσεων	-	(270)	-	(270)
	<u>(3.340)</u>	<u>(270)</u>	<u>(2.688)</u>	<u>(270)</u>

11 Φόρος εισοδήματος

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011
Φορολογία Εισοδήματος	(1.846)	(989)	(1.641)	(202)
Αναβαλλόμενη φορολογία	20.302	(1.237)	13.608	5.971
	<u>18.456</u>	<u>(2.226)</u>	<u>11.967</u>	<u>5.770</u>

Εντός του πρώτου τριμήνου του 2011, ανακοινώθηκαν νομοθετικές ρυθμίσεις αναφορικά με τους συντελεστές φορολογίας στις ανώνυμες εταιρείες. Ο συντελεστής φορολόγησης των κερδών των ανωνύμων εταιρειών μειώνεται και διαμορφώνεται σε 20%. Συνεπώς, ο συντελεστής φορολόγησης της μητρικής και των θυγατρικών με εξαίρεση την θυγατρική «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & Σια Ο.Ε.» (της οποίας ο συντελεστής φορολόγησης είναι 25%) διαμορφώνεται σε 20%.

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

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

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά στοιχεία	
	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο / (έσοδο) λόγω αλλαγής των φορολογικών συντελεστών	-	953	-	849
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο / (έσοδο) λόγω δημιουργίας νέων ή αντιστροφής προσωρινών διαφορών	20.302	(2.190)	13.608	5.123
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο / (έσοδο) περιόδου	<u>20.302</u>	<u>(1.237)</u>	<u>13.608</u>	<u>5.971</u>

12 Κέρδη ανά μετοχή

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	(106.934)	(29.754)	(124.871)	(6.564)
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών (χιλιάδες)	33.930	33.930	33.930	33.930
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	(3,15)	(0,88)	(3,68)	(0,19)
	Ενοποιημένα Στοιχεία	Ενοποιημένα Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία	Εταιρικά Στοιχεία
	01/07/2012 - 30/09/2012	01/07/2011 - 30/09/2011	01/07/2012 - 30/09/2012	01/07/2011 - 30/09/2011
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	(21.238)	(39.078)	(34.391)	(10.365)
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών (χιλιάδες)	33.930	33.930	33.930	33.930
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	(0,63)	(1,15)	(1,01)	(0,31)

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

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.

13 Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011
Κέρδη προ φόρων	(88.637)	(34.548)	(112.903)	(794)
Αναμορφώσεις				
– αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων	177	319	23	199
– διαγραφές κατεστραμμένων παγίων	158	271	158	271
– καθαρά (κέρδη) / ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(12.616)	(22.721)	(1.777)	(14.323)
– καθαρά (κέρδη) / ζημιές από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(453)	376	(453)	-
– καθαρά (κέρδη) / ζημιές από την ακύρωση σύμβασης παραχώρησης εκμετάλλευσης επενδυτικού ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα		39.844		-
– καθαρά (κέρδη) / ζημιές από την εκχώρηση σύμβασης παραχώρησης εκμετάλλευσης επενδυτικού ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα	(2.194)	-	(2.194)	-
– καθαρά (κέρδη) / ζημιές από την καταγγελία συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	38.183	-	28.465	-
– Αύξηση πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	(1.611)	(285)	(1.475)	(297)
– Αύξηση πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων	20.481	5.995	19.245	-
– Αύξηση / (μείωση) λοιπών προβλέψεων	-	(270)	-	(270)
– Έξοδα τόκων	30.587	31.000	23.987	24.585
– Έσοδα τόκων	(0)	(4.613)	(0)	(382)
– (Κέρδος) / ζημία παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων	(1.618)	(8.214)	(1.618)	(8.214)
– Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές	-	-	19.562	-
– (Κέρδος) / ζημία από συμμετοχή σε θυγατρική	-	-	7.494	(28)
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
– απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	12.481	1.439	8.955	1.084
– αποθέματα	10.990	(2.135)	10.990	(2.135)
– προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10.688	11.686	5.913	11.778
Χρηματικά διαθέσιμα από λειτουργική δραστηριότητα	16.615	18.145	4.371	11.474

14 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. (2011: € 4.961 χιλ.) και € - (2011: € 2.531 χιλ.) σχετικά με εξασφάλιση υποχρεώσεων.

Κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2012 εκκρεμούσαν κατά του Ομίλου αγωγές υπέρ τρίτων συνολικού ποσού € 3.406 χιλ. (2011: € 3.406 χιλ.), για τις οποίες έχει σχηματιστεί σωρευτική πρόβλεψη συνολικού ποσού € 787 χιλ. (2011: € 787 χιλ.) για τον Όμιλο και € 247 χιλ. (2011: € 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 30 Σεπτεμβρίου 2012, 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 2004 και η «ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Ανώνυμη Τεχνική και Εμπορική Εταιρία» μέχρι και την χρήση 2007. Έχει σχηματιστεί επαρκής πρόβλεψη εις βάρος των αποτελεσμάτων περιόδου καθώς και των αποτελεσμάτων προηγούμενων χρήσεων και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

Τον Ιούνιο του 2008 περατώθηκε ο φορολογικός έλεγχος των χρήσεων 2003 – 2006 για την θυγατρική εταιρία «Μπάμπης Βωβός – Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & Σία Ο.Ε.». Προέκυψαν διαφορές φορολογικού ελέγχου ύψους € 7.086 χιλ. χωρίς τις προσαυξήσεις λόγω εκπροθέσμου. Μέρος των ανωτέρω διαφορών φορολογικού ελέγχου, ποσού € 3.298 χιλ δεν έχουν καταστεί οριστικές ως σήμερα και η εταιρία έχει καταθέσει προσφυγές στα διοικητικά δικαστήρια. Έως σήμερα 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.

15 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Την 30 Σεπτεμβρίου 2012, 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.

Μη ελεγμένα στοιχεία. Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ.

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011	01/01/2012 - 30/09/2012	01/01/2011 - 30/09/2011
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Πωλήσεις υπηρεσιών</i>				
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	3	3	-	-
Promise Cafe Ε.Π.Ε	-	46	-	-
The Greek Coffee Company Α.Ε.	15	17	-	-
	<u>18</u>	<u>65</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Αγορά αγαθών και υπηρεσιών				
<i>Αγορά υπηρεσιών</i>				
Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. & ΣΙΑ Ο.Ε.	-	-	39	39
Υπηρεσίες διοικητικών στελεχών	-	72	-	68
	<u>-</u>	<u>72</u>	<u>39</u>	<u>107</u>
Παροχές διοικητικών στελεχών				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές προσωπικού - αμοιβές Δ.Σ.	1.083	1.124	1.083	1.124

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011	30 Σεπτεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
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.	-	-	51.387	49.429
Πρωτοποριακά Κτίρια Α.Ε.Ξ.Ε.	16	389	-	-
Positive Ε.Π.Ε	-	499	-	490
Διεθνής Τεχνική Α.Ε. - Μπορέτος & ΣΙΑ Ο.Ε.	48	48	48	48
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε. & ΣΙΑ Ε.Ε.	3.184	5.329	3.184	5.329
Μάρβω Α.Ε	7	7	7	7
Promise Cafe Ε.Π.Ε	-	39	-	-
The Greek Coffee Company Α.Ε.	104	949	-	716
Διοικητικά στελέχη	<u>499</u>	<u>20.479</u>	<u>499</u>	<u>20.394</u>
	<u>3.858</u>	<u>27.740</u>	<u>55.126</u>	<u>76.413</u>
<i>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</i>				
Εργοληπτική - Κτηματική - Τουριστική Α.Ε.	-	-	1.554	1.595
Δώμα Α.Ε.	-	-	8.909	8.901
International Palace Hotel Α.Ε.	-	-	3.835	3.836
Atrina Ειδικού Σκοπού 1 Α.Ε.	-	-	40	45
Alteco Α.Ε.	-	-	14.466	14.167
ΕΛΦΙΝΚΟ Ακινήτων Α.Τ.Ε.Ε.	-	-	25.487	25.701
Διοικητικά στελέχη	<u>370</u>	<u>802</u>	<u>370</u>	<u>802</u>
	<u>370</u>	<u>802</u>	<u>54.661</u>	<u>55.046</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.

16 Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Ο αριθμός εργαζομένων του Ομίλου και της εταιρίας κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2012 ήταν ως ακολούθως:

	Ενοποιημένα Στοιχεία		Εταιρικά Στοιχεία	
	30 Σεπτεμβρίου 2012	30 Σεπτεμβρίου 2011	30 Σεπτεμβρίου 2012	30 Σεπτεμβρίου 2011
Αριθμός εργαζομένων	69	279	69	275

17 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Εξελίξεις σχετικά με το έργο στον Βοτανικό

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.

2. Πρόγραμμα μείωσης προσωπικού

Η εταιρία με τη συμμετοχή των συνεργαζόμενων τραπεζών προχώρησε σε πρόγραμμα μείωσης του προσωπικού της, με σκοπό την αντίστοιχη μείωση του μηνιαίου εργοδοτικού κόστους. Μέχρι σήμερα έχει ολοκληρωθεί η αποχώρηση 225 εργαζομένων (μισθωτών και ημερομισθίων), με συνολικό κόστος που ανέρχεται σε € 5.500 χιλ. περίπου. Η τρέχουσα μηναία μείωση εργοδοτικού κόστους λόγω της μείωσης προσωπικού ανέρχεται σε € 562 χιλ. περίπου (μείωση 69%). Η διαδικασία βρίσκεται σε εξέλιξη.

3. Αίτηση υπαγωγής στη διαδικασία εξυγίανσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 99 του Ν.3588/2007

Η εταιρία 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.

Σε συνέχεια της αίτησης υπαγωγής της στη διαδικασία, η εταιρία κατέθεσε την 17 Οκτωβρίου 2012 αίτημα για την έκδοση προσωρινής διαταγής, βασισμένο στην αίτηση προληπτικών μέτρων κατά το άρθρο 103 του Ν.3588/2007 ως αντικαταστάθηκε και ισχύει δυνάμει των Ν.4013/2011 και Ν.4072/2012, το οποίο έγινε δεκτό.

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.