ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ
Τηλέφωνο: 2103382129
E-mail: georgopoulos@acci.gr

Αθήνα, 01/03/2018
Αριθ.Πρωτ.:**1081805**

Συνημ.:
Οικονομικές Καταστάσεις

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1**».

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **28/02/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1338900** οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις (ατομικές και ενοποιημένες), η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών για την χρήση **01/10/2011 - 30/09/2012** της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1**», το διακριτικό τίτλο «**HERALD GREECE 1 Α.Ε.**» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **7259801000** (πρώην Αρ. ΜΑΕ 62010/01/Β/06/635).

Σχετικό έγγραφο Ελέγχου της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Νότιος Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 14125/17 - 14/02/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα της παρούσας, μπορεί να ελεγχθεί, στην Ηλ. Δ/νση: https://www.businessregistry.gr/ - επιλογή «Δημοσιότητα».

HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1

ΑΡ.Μ.Α.Ε. 62010/01/Β/06/635

Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 1 Οκτωβρίου 2011 έως 30 Σεπτεμβρίου 2012

(δημοσιευόμενα βάσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις κατά ΔΛΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της "HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1" . Ο αναγνώστης που επιζητά να αντλήσει ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της Εταιρείας πρέπει να εξασφαλίσει πρόσβαση στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς καθώς και στην έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Πλήρης Επωνυμία:	HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1
Ημερομηνία Σύστασης:	14 Δεκεμβρίου 2006
Διεύθυνση Έδρας:	Λ. Συγγρού 247 & Πρίνης 1, 171 22, Νέα Σμύρνη
Αριθ. Μητρώου Ανων. Εταιρειών	62010/01/Β/06/635
Αρμόδια Νομαρχία ή Πρωτοδικείο:	Περιφέρεια Αθηνών - Νότιος Τομέας
Ημερομηνία Έγκρισης Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα συνοπτικά στοιχεία):	
Ορκωτός Ελεγκτής:	Κωνσταντίνος Τσέκας (ΑΜ ΣΟΕΛ 19421)
Ελεγκτική Εταιρεία:	Ernst & Young ΑΕ (ΑΜ ΣΟΕΛ 107)
Τύπος Έκθεσης Ελέγχου Ελεγκτή:	Γνώμη με επιφύλαξη και θέμα έμφασης
Μέθοδος Συμπλήρωσης Κατάστασης Ταμειακών Ροών:	Έμμεση Μέθοδος

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

(Ποσά εκφρασμένα σε €)

	30.9.2012	30.9.2011
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Επενδύσεις σε ακίνητα	13.260.000	21.300.000
Απαιτήσεις από πελάτες	4.465.835	3.818.620
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	213.376	539.477
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	145.349	299.369
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**18.084.560**	**25.957.466**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Ομολογιακά δάνεια	26.358.816	26.331.888
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Μέσα	1.736.220	0
λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	75.257	64.790
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.571.195	1.009.778
Σύνολο υποχρεώσεων (α)	**29.741.488**	**27.406.456**
Μετοχικό κεφάλαιο	210.000	210.000
Υπερ το άρτιο	1.350.000	1.350.000
Αποθεματικό	20.000	20.000
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσης μετόχων Εταιρείας	(13.236.927)	(3.321.404)
Σύνολο καθαρής θέσης μετόχων Εταιρείας (β)	(11.656.927)	(1.741.404)
Δικαιώματα Μειοψηφίας (γ)	0	0
Σύνολο Καθαρής Θέσης (δ) = (β) + (γ)	(11.656.927)	(1.741.404)
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (ε) = (α) + (ο)	**18.084.560**	**25.665.052**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

(Ποσά εκφρασμένα σε €)

	30.9.2012	30.9.2011
Καθαρή θέση έναρξης χρήσεως	(1.741.404)	(1.343.326)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπερ το αρτιο	0	0
Κέρδη / (ζημίες) της χρήσεως μετά από φόρους.	(9.915.523)	(398.078)
Καθαρή θέση λήξης χρήσεως (30.9.2012)	**(11.656.927)**	**(1.741.404)**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

(Ποσά εκφρασμένα σε €)

	1.10.2011 - 30.9.2012	1.10.2010 - 30.9.2011
Σύνολο κύκλου εργασιών	**3.990.305**	**3.856.128**
Μικτά Κέρδη / (ζημιές)	2.185.202	**2.041.584**
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων, προβλέψεων και αποσβέσεων	**1.571.038**	**1.549.014**
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**800.873**	**1.180.203**
Ζημίες περιόδου προ φόρων	**(10.207.937)**	**(238.016)**
Φόρος εισοδήματος	292.414	**(160.062)**
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους σύνολο	**(9.915.523)**	**(398.078)**
Κατανέμονται σε :		
Μετόχους Εταιρείας	**(9.915.523)**	**(398.078)**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

(Ποσά εκφρασμένα σε €)

	30.09.2012	30.09.2011
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	**(10.207.937)**	**(238.016)**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	19.234	18.811
Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	750.931	350.000
Ζημία από αποτίμηση παραγώγων	1.736.220	0
Ζημία από διαγραφή παγίων	154.400	0
(Κέρδη)/ ζημίες από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	8.040.000	200.000
Πιστωτικοί τόκοι	(2.484)	(7.362)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1.233.156	1.225.581
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:	(1.212.381)	(1.015.046)
Μείον:		
Τόκοι καταβληθέντες	(823.465)	(1.138.535)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**(312.325)**	**(604.567)**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων παγίων	(16.260)	(54.400)
Τόκοι εισπραχθέντες	2.484	7.362
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**(13.776)**	**(47.038)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές δανείων	0	(2.028.072)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**0**	**(2.028.072)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	**(326.101)**	**(2.679.677)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	**539.477**	**3.219.154**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	**213.376**	**539.477**

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

1. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2007, 2008, 2009, 2010. Ενώ για την χρήση 2011 και 2012 , η Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά από τους νόμιμους ελεγκτές της όπως προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994.
2. Η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία βάσει του ΔΛΠ 40. Το πλεόνασμα ή το έλλειμμα που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσης.
3. Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διοικητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.
4. Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.
5. Η Εταιρεία δεν συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιρείων. Ενοποιείται από τη HERALD LEVEL 2 LUX HOLDING Sarl
6. Οι παροχές προς τα μέλη ΔΣ για την τρέχουσα χρήση ανέρχονται σε €3.600
7. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένες εταιρείες την 30/9/2012 αφορούν τόκους ομολογιακού δανείου ύψους 394.057. Το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται σε €12.554.728 και αφορά ομολογιακό δάνειο επταετούς διάρκειας.
8. Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία πραγματοποίησε για πρώτη φορά αποτίμηση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου που αναφέρεται στη σημείωση 5.12 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2012. Η ζημία από την αποτίμηση στην εύλογη αξία του παραγώγου ανέρχεται σε € 1.736.220.
9. Οι οικονομικές καταστάσεις της 30/9/2012 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 19 Δεκεμβρίου 2013

ΑΘΗΝΑ, 19η Δεκεμβρίου 2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΣΥΝΤΑΞΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
J. Davidson	D. Turner	Δημήτριος Κερασίδης - F & A A.E.
ΑΦΜ: 157590986	ΑΦΜ: 153905820	Αρ. Αδείας Ο.Ε.Ε.: 832/26-11-2007 Α' Τάξης

Ακριβες Αντίγραφο
Ν.Σμύρνη 25/9/2014
Δημήτριος Κερασίδης
Εξουσιοδοτημένος Μέλος ΔΣ

HERALD ΕΛΛΑΣ Α.Ε.
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1
HERALD GREECE 1 A.E.
Λ.ΣΥΓΓΡΟΥ 247 & ΠΡΙΗΝΗΣ 1-Ν. ΣΜΥΡΝΗ Τ.Κ. 17122
ΤΗΛ. 210 9411300 - FAX :210 9411668
ΑΦΜ: 998644084 – Δ.Ο.Υ. : ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ
ΑΡ.ΜΑΕ 62010/01/Β/06/635

HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2012

(1/10/2011 – 30/9/2012)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1» στις 19/12/2013 Επισημαίνεται ότι τα δημοσιευμένα στον τύπο συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν στο να παράσχουν στον αναγνώστη ορισμένα γενικά οικονομικά στοιχεία αλλά δεν παρέχουν την ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 19/12/2013

Joel Davidson
Πρόεδρος Δ.Σ.

David Turner
Διευθύνων Σύμβουλος

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 4
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ 6
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 11
1. Γενικές πληροφορίες 12
2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων 12
3. Βασικές λογιστικές αρχές 14
3.1 Αλλαγές σε Λογιστικές Αρχές (Τροποποιήσεις στα δημοσιευμένα πρότυπα έναρξης ισχύος 2008) 14
3.2 Πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες 15
3.3 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές της διοίκησης 21
3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος 23
3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα 23
3.6 Εμπορικές απαιτήσεις 24
3.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων 24
3.8 Μετοχικό κεφάλαιο 24
3.9 Δάνεια 24
3.10 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος 25
3.11 Προβλέψεις 25
3.12 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων 26
3.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 26
3.14 Χρηματοοικονομικά εργαλεία 28
4. Διαχείριση κινδύνων 30
4.1 Κίνδυνος σχετιζόμενος με τις επενδύσεις σε ακίνητα 30
4.2 Ανάλυση κίνδυνου επιτοκίου 31
4.3 Ανάλυση πιστωτικού κινδύνου 31
4.4 Ανάλυση κινδύνου ρευστότητας 32
4.5 Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου 32
5. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις 34
5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα 34
5.2 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 34
5.3 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 35
5.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων 36
5.5 Μετοχικό κεφάλαιο 36

5.6 Αναβαλλόμενος φόρος 36
5.7 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 37
5.8 Δανειακές υποχρεώσεις 37
5.9 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 38
5.10 Λειτουργικά έξοδα 39
5.11 Λοιπά λειτουργικά έσοδα και έξοδα 40
5.12 Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα 40
5.13 Κέρδη (ζημίες) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα 41
5.14 Φόρος εισοδήματος 41
5.16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 42
5.17 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού 43

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κύριε Πρόεδρε της Συνέλευσης
Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι

Σύμφωνα με το Άρθρο 43α, παρ. 3 του Κ.Ν. 2190/1920, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, υποβάλλουμε συνημμένα στην Τακτική Γενική Συνέλευση σας τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την έκτη εταιρική χρήση που έληξε την 30η Σεπτεμβρίου 2012 με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

Την ευθύνη για την σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων έχει το Δ.Σ. της Εταιρείας, η σύνθεση του οποίου είναι η ακόλουθη:

1. Joel Davidson, Πρόεδρος ΔΣ
2. David Turner, Διευθύνων Σύμβουλος (CEO)
3. Δημήτρη Κερασίδη, Μέλος

Επισημαίνεται ότι οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα («ΔΛΠ») και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Δραστηριότητα της Εταιρείας

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 14η Δεκεμβρίου 2006 σύμφωνα με τον Κ.Ν. 2190/1920, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, με μετοχικό κεφάλαιο € 60.000. Με απόφαση της γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 17/5/2010 το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε σε € 210.000.

Η εταιρεία είναι 100% θυγατρική της Herald Level 2 Lux Holding S.à r.l.

Την 12η Ιουνίου 2007 η Εταιρεία αγόρασε τα μισθωτικά δικαιώματα του ακινήτου ESCAPE SHOPPING CENTER στο Ίλιον, Αττικής, το οποίο χρησιμοποιεί για καθαρά εμπορικούς σκοπούς. Συγκεκριμένα το υπεκμισθώνει και εισπράττει τα ενοίκια.

Απολογισμός της χρήσης

Η οικονομική θέση της Εταιρείας και η απόδοσή της κατά την περίοδο που έληξε την 30/9/2012 παρουσιάζεται στις επισυναπτόμενες καταστάσεις και με βάση τις οικονομικές συνθήκες βαθιάς και χρόνιας ύφεσης της ελληνικής οικονομίας κρίνεται ικανοποιητική.

Τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας ήταν σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης.

Η αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας είναι άμεσα συνδεδεμένη με τις μεταβολές της εμπορικής αξίας των ακινήτων στην Ελλάδα και με τη γενικότερη τάση που επικρατεί στην αγορά των ακινήτων.

Επενδυτική στρατηγική

Η Εταιρεία στοχεύει στη βελτίωση των αποτελεσμάτων της εφαρμόζοντας μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει. Στόχος είναι η συγκράτηση των εσόδων, η ελαχιστοποίηση του πιστωτικού κινδύνου και συγχρόνως ο έλεγχος κι η η μείωση των λειτουργικών και μη επαναλαμβανόμενων εξόδων.

Επισημαίνεται ότι από το κλείσιμο της εταιρικής χρήσης μέχρι σήμερα η εταιρεία βρίσκεται σε επαναδιαπραγμάτευση των όρων του τραπεζικού δανεισμού της όσον αφορά τους προβλεπόμενους δείκτες (LtV, ICR) και το κόστος και τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου που έχει λάβει από την Eurobank EFG.

Τέλος επισημαίνεται η επιστροφή της απαίτησης ΦΠΑ από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους περίπου € 2,3 εκ που επιτεύχθηκε τον Ιούλιο 2013.

Η Εταιρεία θα συνεχίσει να δραστηριοποιείται στις επενδύσεις σε ακίνητα προσφέροντας διαφοροποιημένες υπηρεσίες. Αυτό σημαίνει ότι μπορεί να διατεθεί και κάποιο στοιχείο του χαρτοφυλακίου και να αναδιαρθρωθεί το υπόλοιπο.

Αθήνα, 19/12/2013

J. Davidson	D. Turner	Δ. Κερασίδης
Πρόεδρος ΔΣ	Διευθύνων Σύμβουλος	Μέλος ΔΣ

EY
Building a better working world

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε.
11° χλμ. Ε.Ο. Αθηνών-Λαμίας
144 51 Αθήνα

Τηλ: 210 2886 000
Fax: 210 2886 905
ey.com

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της «HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1»

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας «HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1 (η «Εταιρία») που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 30ης Σεπτεμβρίου 2012, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή καθώς και την περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και τις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες που η Διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση 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 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 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 οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις και όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της εταιρείας. 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 παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης με επιφύλαξη.

Βάση για Γνώμη με επιφύλαξη

1. Όπως εκτενέστερα αναφέρεται στη Σημείωση 3.3(γ) επί των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία την 30η Σεπτεμβρίου 2012 δεν τηρεί συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες που προβλέπονται από σχετική δανειακή σύμβαση. Η μη τήρηση των δεικτών έχει καταστήσει το τραπεζικό δάνειο ως άμεσα απαιτητό. Ως αποτέλεσμα και σύμφωνα με την παράγραφο 74 του Δ.Λ.Π. 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων», το μακροπρόθεσμο μέρος του δανείου ύψους €13.804.088 θα έπρεπε να απεικονίζεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις την 30η Σεπτεμβρίου 2012.

EY
Building a better working world

2. Όπως εκτενέστερα αναφέρεται στις Σημειώσεις 5.8 και 5.12 των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία αναγνώρισε στην τρέχουσα χρήση την υποχρέωση σχετιζόμενη με την εύλογη αξία της Σύμβασης Ανταλλαγής Επιτοκίου που συνάφθηκε τον Απρίλιο 2008 χωρίς να αναθεωρήσει τα συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων. Το γεγονός αυτό αποτελεί παρέκκλιση από τις παραγράφους 42 και 46 του Δ.Λ.Π. 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη». Κατά συνέπεια, οι καθαρές ζημίες την 30η Σεπτεμβρίου 2012 εμφανίζονται αυξημένες κατά € 1.739.755, οι καθαρές ζημίες την 30η Σεπτεμβρίου 2011 εμφανίζονται αυξημένες κατά €189.037, η καθαρή θέση την 30η Σεπτεμβρίου 2011 και 2010 είναι αυξημένη κατά €1.739.755 και €1.928.792 αντίστοιχα.

Γνώμη με Επιφύλαξη
Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο 'Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη', οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας, κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2012, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Θέμα Έμφασης
Χωρίς να διατυπώνουμε περαιτέρω επιφύλαξη στην γνώμη μας, εφιστούμε την προσοχή στην σημείωση 3.3(γ) των οικονομικών καταστάσεων όπου γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι η αξία των ακινήτων έχει μειωθεί σημαντικά με συνέπεια να μην επιτυγχάνονται σχετικοί όροι του ομολογιακού δανείου. Στην ίδια σημείωση γίνεται αναφορά στις τρέχουσες προσπάθειες της Διοίκησης να επιτύχει συμφωνία με την δανείστρια Τράπεζα περί απαλλαγής από τους σχετικούς όρους για μια τριετία. Οι συνθήκες αυτές υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντικές αμφιβολίες στην δυνατότητα της Εταιρίας να συνεχίσει τις δραστηριότητές της.

Αναφορά επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών θεμάτων
Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχηση του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 107 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920. Επισημαίνεται ότι κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2012 το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 48 του Κ.Ν. 2190/1920 και ως εκ τούτου η Διοίκηση της εταιρίας υποχρεούται να θέση το εν λόγω θέμα προς συζήτηση και απόφαση στην επόμενη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Αθήνα, 22 Ιανουαρίου 2014

Κώστας Τσέκας
Αρ Μ ΣΟΕΛ 19421
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (Ελλάς) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΑΕ
11ο χλμ ΕΟ Αθηνών Λαμίας-Μεταμόρφωση 14451
Αρ Μ ΣΟΕΛ 107

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ποσά σε €	Σημ.	30.9.2012	30.9.2011
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια		23.926	166.981
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.1	13.260.000	21.300.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		9.999	24.318
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.2	111.425	108.070
		13.405.349	21.599.369
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	5.3	4.465.835	3.818.620
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.4	213.376	539.477
		4.679.211	4.358.097
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**18.084.560**	**25.957.466**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Μητρικής			
Μετοχικό κεφάλαιο	5.5	210.000	210.000
Υπέρ το άρτιο		1.350.000	1.350.000
Αποθεματικά		20.000	20.000
Ζημίες σε νέο		-13.236.927	-3.321.404
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		-11.656.927	-1.741.404
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά δάνεια	5.8	26.358.816	26.331.888
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	5.6	0	292.414
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Μέσα	5.8	1.736.220	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.7	75.257	64.790
		28.170.293	26.689.092
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.9	1.571.195	1.009.778
		1.571.195	1.009.778
Σύνολο υποχρεώσεων		29.741.488	27.698.870
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**18.084.560**	**25.957.466**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

ποσά σε €	**Σημ.**	**30.9.2012**	**30.9.2011**
Πωλήσεις	5.1	3.990.305	3.856.128
Κόστος πωληθέντων	5.10	-1.805.103	-1.814.544
Μικτό κέρδος		**2.185.202**	**2.041.584**
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	5.11	44.494	2.071
Έξοδα διοίκησης	5.10	-521.852	-508.061
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	5.11	-906.972	-355.391
Κέρδη εκμετάλλευσης		**800.873**	**1.180.203**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.12	2.484	7.362
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.12	-2.971.294	-1.225.581
Κέρδη (ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	5.13	-8.040.000	-200.000
Ζημίες περιόδου προ φόρων		**-10.207.937**	**-238.016**
Φόρος εισοδήματος	5.14	292.414	-160.062
Καθαρές ζημίες περιόδου μετά φόρων		**-9.915.523**	**-398.078**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά φόρων		0	0
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημίες μετά φόρων		**-9.915.523**	**-398.078**
Κατανεμόμενα σε:			
Μετόχους της μητρικής		-9.915.523	-398.078

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ποσά σε €	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 30 Σεπτεμβρίου 2010	**210.000**	**1.370.000**	**(2.923.326)**	**(1.343.326)**
Καθαρές ζημιές περιόδου	0	0	(398.078)	(398.078)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0
Υπόλοιπο, 30 Σεπτεμβρίου 2011	**210.000**	**1.370.000**	**(3. 321.404)**	**(1.741.404)**
Καθαρές ζημιές περιόδου	0	0	(9.915.523)	(9.915.523)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0
Υπόλοιπο, 30 Σεπτεμβρίου 2012	**210.000**	**1.370.000**	**(13.236.927)**	**(11.656.927)**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ποσά σε €	30.9.2012	30.9.2011
Κέρδη Περιόδου	**-9.915.523**	**-398.078**
Προσαρμογές για:		
Φόρο Εισοδήματος	-292.414	160.062
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	4.915	4.915
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	14.319	13.896
Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	750.931	350.000
(Κέρδη)/ ζημίες από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	8.040.000	200.000
Ζημιά από αποτίμηση παραγώγων	1.736.220	0
Ζημιά από διαγραφή παγίων	154.400	0
Έσοδα τόκων	-2.484	-7.362
Έξοδα τόκων	1.233.156	1.225.581
	1.723.520	**1.549.014**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	-1.401.501	-769.517
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων	189.121	-245.529
	-1.212.380	**-1.015.046**
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**511.140**	**533.969**
Καταβληθέντες τόκοι	-823.465	-1.138.535
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	0	0
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**-312.325**	**-604.566**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων παγίων	-16.261	-54.400
Τόκοι που εισπράχθηκαν	2.484	7.362
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	**-13.777**	**-47.038**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Έκδοση κοινών μετοχών	0	0
Λήψη δανεισμού	0	0
Αποπληρωμή δανεισμού	0	-2.028.072
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες της περιόδου	**0**	**-2.028.072**
Καθαρή (μείωση)/ αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**-326.101**	**-2.679.677**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	539.477	3.219.154
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	**213.376**	**539.477**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1. Γενικές πληροφορίες

Η Herald Ελλάς Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών 1 ("η Εταιρεία") ιδρύθηκε σύμφωνα με τον Κ.Ν.2190/1920 την 14η Δεκεμβρίου 2006 και έχει την έδρα της στην Ελλάδα. Μέτοχος της σε ποσοστό 100% είναι η Herald Level 2 Lux Holding S.à r.l.

Σκοποί της Εταιρείας, βάσει του Καταστατικού της, είναι η ανάπτυξη, η μίσθωση, η αγορά, η διαχείριση, η εκμετάλλευση και η πώληση περιουσίας ή τίτλων εταιρειών που κατέχουν ακίνητη περιουσία.

Η έδρα της Εταιρείας είναι στην Λεωφόρο Συγγρού 247, Νέα Σμύρνη 171 22, Ελλάδα. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Υπουργείο Εμπορίου και ο Αριθμός Μητρώου Ανώνυμης Εταιρείας είναι 62010/01/Β/06/635.

Η οικονομική χρήση για την Εταιρεία ξεκινάει την 1η Οκτωβρίου και λήγει την 30η Σεπτεμβρίου κάθε έτους.

Η Εταιρεία έχει ορίσει επενδυτικό σύμβουλο την εταιρεία Henderson Global Investors.

Η Εταιρεία ενοποιείται από το fund Herald, the Henderson European Retail Property Fund (the "Fund"), το οποίο είναι ένα "closed end fund" που εδρεύει στο Λουξεμβούργο, έχει την νομική μορφή ενός "fonds commun de placement" ("FCP") και επενδύει σε ακίνητα.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 19/12/2013.

Οι μέτοχοι σύμφωνα με τον νόμο έχουν τη δυνατότητα να τροποποιήσουν τις οικονομικές καταστάσεις μετά την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο.

2. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις της **HERALD ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1** της 30ης Σεπτεμβρίου 2012, που καλύπτουν την περίοδο 1.10.2011 – 30.09.2012, έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή συγκεκριμένων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε τρέχουσες αξίες, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες, την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και με τις ερμηνείες τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Όλα τα αναθεωρημένα ή νεοκδοθέντα Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και είναι σε ισχύ την 30η Σεπτεμβρίου 2012 ελήφθησαν υπόψη για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης στην έκταση που αυτά ήταν εφαρμόσιμα.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεις της διοίκησης κατά την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της Εταιρείας. Οι σημαντικές παραδοχές από τη διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της

Εταιρείας έχουν επισημανθεί όπου κρίνεται κατάλληλο. Οι εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης αναφέρονται στη Σημείωση 3.3.

Το 2003 και 2004, εκδόθηκε από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) μια σειρά από νέα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και αναθεωρημένα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ), τα οποία εφαρμόζονται σε συνδυασμό με τα μη αναθεωρημένα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) τα οποία εκδόθηκαν από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων, προγενέστερη του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB). Η προαναφερθείσα σειρά από πρότυπα αναφέρεται ως «IFRS Stable Platform 2005» από την 1η Ιανουαρίου 2005. Η τρέχουσα χρήση είναι η έκτη εταιρική χρήση.

3. Βασικές λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει η εταιρεία είναι συνεπείς με αυτές που εφαρμόστηκαν την προηγούμενη χρήση και δεν έλαβαν χώρα σημαντικές ή ασυνήθιστες συναλλαγές οι οποίες θα έπρεπε να απεικονιστούν είτε σε ξεχωριστή γραμμή σε αυτές ή να γίνουν επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις, εκτός των κατωτέρων περιπτώσεων:

3.1 Αλλαγές σε Λογιστικές Αρχές (Τροποποιήσεις στα δημοσιευμένα πρότυπα έναρξης ισχύος 2008)

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω. **Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τα παρακάτω νέα ή τροποποιημένα πρότυπα και διερμηνείες κατά την 1 Οκτωβρίου 2011:**

- **Διερμηνεία 14 Προκαταβολές Ελάχιστων Κεφαλαιακών Εισφορών (τροποποίηση)**

  Σκοπός αυτής της τροποποίησης είναι να αφαιρέσει μια ακούσια συνέπεια όταν μια εταιρεία υπόκειται σε υποχρέωση ελάχιστης κεφαλαιακής εισφοράς και προκαταβάλει εισφορές για την κάλυψη σχετικών υποχρεώσεων. Η διερμηνεία επιτρέπει την αναγνώριση προκαταβολών που πραγματοποιούνται από την Εταιρεία για μελλοντικά κόστη απασχόλησης ως περιουσιακά στοιχεία συνταξιοδοτικών προγραμμάτων. Η τροποποίηση έχει αναδρομική ισχύ. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 24 Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών (τροποποίηση)**

  Το ΣΔΛΠ εξέδωσε μια τροποποίηση του ΔΛΠ 24 η οποία διευκρινίζει τον ορισμό ενός συνδεδεμένου μέρους. Ο νέος ορισμός δίνει έμφαση στη συμμετρική εικόνα των σχέσεων συνδεδεμένων μερών και διευκρινίζει τις συνθήκες υπό τις οποίες φυσικά πρόσωπα και βασικά διοικητικά στελέχη επηρεάζουν τις σχέσεις συνδεδεμένων μερών μιας εταιρείας. Επιπρόσθετα, η τροποποίηση εισάγει μια απαλλαγή από τις γενικές απαιτήσεις γνωστοποιήσεων συνδεδεμένων μερών για συναλλαγές με την κυβέρνηση και εταιρείες που ελέγχονται ή είναι κοινοπραξίες ή υπόκεινται σε σημαντική επίδραση από την ίδια κυβέρνηση. Η τροποποίηση έχει αναδρομική ισχύ. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις (τροποποίηση) – Εμπλουτισμένες απαιτήσεις για γνωστοποιήσεις αποαναγνώρισης**

  Η τροποποίηση αυτή απαιτεί πρόσθετες γνωστοποιήσεις για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν μεταφερθεί αλλά δεν έχουν αποαναγνωριστεί για να καταστήσουν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων ικανούς να κατανοήσουν τη σχέση με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν αποαναγωριστεί καθώς και τις συνδεόμενες υποχρεώσεις. Επιπρόσθετα, η τροποποίηση απαιτεί γνωστοποιήσεις σχετικά με τη συνεχιζόμενη εμπλοκή στα αποαναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία έτσι ώστε να μπορούν οι χρήστες να υπολογίσουν τη φύση της συνεχιζόμενης εμπλοκής της εταιρείας στα αποαναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία καθώς και το κίνδυνο που συνδέεται με αυτή. Η τροποποίηση αυτή έχει επίδραση μόνο σε θέματα παρουσίασης.

3.2 Πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες σε ήδη υπάρχοντα πρότυπα τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ και δεν έχουν υιοθετηθεί πρόωρα

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα και Αναθεωρήσεις Προτύπων αλλά και οι ακόλουθες διερμηνείες για τα υπάρχοντα πρότυπα έχουν δημοσιευθεί, τα οποία όμως δεν είναι υποχρεωτικά για τις παρουσιαζόμενες οικονομικές καταστάσεις και τις οποίες η Εταιρεία δεν έχει ούτε προγενέστερα υιοθετήσει:

Συνοπτικά οι παραπάνω αναφερόμενες Διερμηνείες και Πρότυπα ορίζουν τα ακόλουθα:

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων (τροποποίηση) – Παρουσίαση των στοιχείων του Λοιπού Συνολικού Εισοδήματος**

  Η τροποποίηση αυτή εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2012. Η τροποποίηση αυτή αλλάζει την ομαδοποίηση των στοιχείων που παρουσιάζονται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα. Τα στοιχεία που μπορούν να αναταξινομηθούν (ή να "ανακυκλωθούν") στα Αποτελέσματα Χρήσης σε κάποια χρονική στιγμή στο μέλλον (για παράδειγμα, καθαρό κέρδος από αντιστάθμιση καθαρής επένδυσης, συναλλαγματικές διαφορές από τη μετατροπή αλλοδαπών δραστηριοτήτων, καθαρή μεταβολή αντισταθμίσεων ταμειακών ροών και καθαρή ζημία/κέρδος χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση) θα παρουσιάζονται χωριστά από άλλα στοιχεία τα οποία δεν θα αναταξινομηθούν ποτέ (για παράδειγμα, αναλογιστικά κέρδη και ζημιές σε προγράμματα καθορισμένων παροχών και αναπροσαρμογή οικοπέδων και κτηρίων). Η τροποποίηση επηρεάζει μόνο την παρουσίαση και δεν έχει καμία επίδραση στην οικονομική θέση της Εταιρείας ή στη δραστηριότητα.

- **ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος (τροποποίηση) - Αναβαλλόμενος φόρος: Ανάκτηση των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων**

  Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2012. Η τροποποίηση διευκρινίζει τον καθορισμό του αναβαλλόμενου φόρου επί των επενδυτικών ακινήτων που επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Η τροποποίηση εισάγει την αναιρέσιμη υπόθεση ότι ο αναβαλλόμενος φόρος επί των επενδυτικών ακινήτων, τα οποία επιμετρώνται χρησιμοποιώντας το μοντέλο εύλογης αξίας βάσει του ΔΛΠ 40, πρέπει να καθορίζεται στη βάση του ότι η ανάκτηση της λογιστικής αξίας τους θα πραγματοποιηθεί μέσω της πώλησής τους. Επιπρόσθετα, εισάγει την απαίτηση υπολογισμού αναβαλλόμενου φόρου επί των μη αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων, τα οποία επιμετρώνται χρησιμοποιώντας το μοντέλο αναπροσαρμογής βάσει ΔΛΠ 16, πάντα στη βάση ότι η ανάκτηση της λογιστικής αξίας θα πραγματοποιηθεί μέσω της πώλησής τους. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης της επίδρασης αυτής της τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις

- **ΔΛΠ 19 Παροχές σε εργαζομένους (αναθεώρηση)**

  Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε μια σειρά από τροποποιήσεις του ΔΛΠ 19. Οι τροποποιήσεις αυτές εκτείνονται από θεμελιώδεις αλλαγές όπως η κατάργηση του μηχανισμού γνωστού ως "μέθοδος περιθωρίου" και την έννοια της αναμενόμενης απόδοσης

από περιουσιακά στοιχεία προγραμμάτων έως απλές διευκρινίσεις και αναδιατυπώσεις. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση αυτή δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες (αναθεώρηση)**

  Το πρότυπο αυτό εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013. Για τις εταιρείες που εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, η ημερομηνία εφαρμογής είναι 1 Ιανουαρίου 2014. Ως συνέπεια των νέων προτύπων *ΔΠΧΑ 11 Από κοινού συμφωνίες* και *ΔΠΧΑ 12 Γνωστοποιήσεις συμμετοχών σε άλλες επιχειρήσεις*, το *ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις* μετονομάστηκε σε *ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες* και περιγράφει την εφαρμογή της μεθόδου καθαρής θέσης στις επενδύσεις σε κοινοπραξίες πέραν των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση αυτή δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 32 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση (τροποποίηση) – Συμψηφισμός Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων και Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων**

  Η τροποποίηση αυτή εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014. Οι τροποποιήσεις αυτές διευκρινίζουν την έννοια "υφίσταται στο παρόν νομικά επιβαλλόμενο δικαίωμα για συμψηφισμό". Οι τροποποιήσεις επίσης διευκρινίζουν την εφαρμογή των κριτηρίων συμψηφισμού του ΔΛΠ 32 στα συστήματα διακανονισμού (όπως σε κεντρικά συστήματα οίκων εκκαθάρισης) τα οποία εφαρμόζουν μηχανισμούς μεικτούς διακανονισμού οι οποίοι δεν λειτουργούν ταυτόχρονα. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση αυτή δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις (τροποποίηση) – Συμψηφισμός Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων και Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων**

  Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013. Οι τροποποιήσεις αυτές απαιτούν από μια εταιρεία να γνωστοποιήσει πληροφορίες για τα δικαιώματα συμψηφισμού και σχετικούς διακανονισμούς (πχ. διακανονισμούς εξασφαλίσεων). Οι γνωστοποιήσεις αυτές παρέχουν στους χρήστες πληροφόρηση η οποία είναι χρήσιμη για την αξιολόγηση της επίδρασης των διακανονισμών συμψηφισμού στην κατάσταση οικονομικής θέσης μιας εταιρείας. Οι νέες γνωστοποιήσεις απαιτούνται για όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα που έχουν αναγνωριστεί και έχουν υποστεί συμψηφισμό σύμφωνα με το *ΔΛΠ 32 Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση*. Οι γνωστοποιήσεις εφαρμόζονται επίσης σε χρηματοοικονομικά μέσα που υπόκεινται σε εκτελεστέους «κύριους διακανονισμούς συμψηφισμού» (master netting arrangement) ή παρόμοιους διακανονισμούς, ανεξάρτητα από το εάν έχουν συμψηφιστεί σύμφωνα με το ΔΛΠ 32. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση αυτή δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα - Ταξινόμηση και Επιμέτρηση**

  Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2015.

Όπως έχει εκδοθεί το ΔΠΧΑ 9 αντικατοπτρίζει την πρώτη φάση της εργασίας του ΣΔΛΠ για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 και εφαρμόζεται κατά την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 39. Το πρότυπο είχε αρχικά οριστεί να εφαρμοστεί για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013, αλλά οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 9 *Υποχρεωτική Ημερομηνία Εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 και Γνωστοποιήσεις Μετάβασης* που εκδόθηκαν το Δεκέμβριο 2011, μετέφεραν την υποχρεωτική ημερομηνία εφαρμογής στις 1 Ιανουαρίου 2015. Στις επόμενες φάσεις, το ΣΔΛΠ θα ασχοληθεί με τη λογιστική αντιστάθμισης και την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Η υιοθέτηση της πρώτης φάσης του ΔΠΧΑ 9 θα έχει επίπτωση στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αλλά δεν θα έχει επίπτωση στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Ο Όμιλος/Εταιρεία θα ποσοτικοποιήσει την επίπτωση σε συνδυασμό με τις άλλες φάσεις, όταν θα εκδοθεί το τελικό πρότυπο το οποίο θα περιλαμβάνει όλες τις φάσεις. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει το πρότυπο αυτό.

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις, ΔΛΠ 27 Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις**

Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013. Για τις εταιρείες που εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, η ημερομηνία εφαρμογής είναι 1 Ιανουαρίου 2014. Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά το μέρος του ΔΛΠ 27 *Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις* που σχετίζεται με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Επίσης, αναφέρεται σε θέματα που αναπτύσσονται στη Διερμηνεία 12 *Ενοποίηση – Οικονομικές Οντότητες Ειδικού Σκοπού*. Το ΔΠΧΑ 10 εγκαθιστά ένα ενιαίο μοντέλο ελέγχου που έχει εφαρμογή σε όλες τις εταιρείες, συμπεριλαμβανομένων και των οικονομικών οντοτήτων ειδικού σκοπού. Οι αλλαγές που εισάγονται από το ΔΠΧΑ 10 απαιτούν από τη διοίκηση να ασκεί σημαντική κρίση προκειμένου να καθορίσει ποιες οντότητες ελέγχονται και, συνεπώς, είναι απαραίτητο να ενοποιηθούν από τη μητρική, συγκρινόμενες με τις απαιτήσεις που βρίσκονταν στο ΔΛΠ 27. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η υιοθέτηση του προτύπου αυτού δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **ΔΠΧΑ 11 Από Κοινού Συμφωνίες**

Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013. Για τις εταιρείες που εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, η ημερομηνία εφαρμογής είναι 1 Ιανουαρίου 2014. Το ΔΠΧΑ 11 αντικαθιστά το ΔΛΠ 31 *Συμμετοχή σε Κοινοπραξίες* και τη Διερμηνεία 13 *Από κοινού ελεγχόμενες οικονομικές οντότητες – Μη χρηματικές συνεισφορές από κοινοπρακτούντες*. Το ΔΠΧΑ 11 καταργεί την επιλογή της αναλογικής ενοποίησης των από κοινού ελεγχόμενων εταιρειών. Αντί αυτού, οι από κοινού ελεγχόμενες εταιρείες οι οποίες πληρούν τον ορισμό της κοινοπραξίας πρέπει να λογίζονται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο καθαρής θέσης. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η υιοθέτηση του προτύπου αυτού δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **ΔΠΧΑ 12 Γνωστοποιήσεις συμμετοχών σε άλλες επιχειρήσεις**

Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013. Για τις εταιρείες που εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, η ημερομηνία εφαρμογής είναι 1 Ιανουαρίου 2014. Το ΔΠΧΑ 12 περιλαμβάνει όλες τις γνωστοποιήσεις που προηγουμένως εμπεριέχονταν στο ΔΛΠ 27 και σχετίζονταν με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις καθώς επίσης και όλες τις γνωστοποιήσεις που προηγουμένως εμπεριέχονταν στο ΔΛΠ 31 και στο ΔΛΠ 28. Οι γνωστοποιήσεις αυτές σχετίζονται με τη συμμετοχή μιας εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες, σε από κοινού συμφωνίες, σε συγγενείς εταιρείες και δομημένες εταιρείες. Απαιτούνται επίσης μια σειρά από νέες γνωστοποιήσεις. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η υιοθέτηση του προτύπου αυτού δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας**

Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013. Το ΔΠΧΑ 13 εγκαθιστά ένα ενιαίο σύνολο πηγών καθοδήγησης των ΔΠΧΑ για όλες τις επιμετρήσεις εύλογης αξίας. Το ΔΠΧΑ 13 δεν αλλάζει τις απαιτήσεις αναφορικά με το πότε η εταιρεία απαιτείται να χρησιμοποιήσει την εύλογη αξία αλλά παρέχει καθοδήγηση στο τρόπο επιμέτρησης της εύλογης αξίας στα ΔΠΧΑ όταν η εύλογη αξία απαιτείται ή επιτρέπεται. Η Διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται στην διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης του προτύπου αυτού στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **Διερμηνεία 20 Δαπάνες αποκάλυψης κατά την παραγωγική φάση του ορυχείου**

Εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013. Η διερμηνεία αυτή εφαρμόζεται για τις δαπάνες αποκάλυψης που πραγματοποιούνται κατά την διαδικασία εξόρυξης της επιφάνειας στη διάρκεια της παραγωγικής φάσης του ορυχείου ('δαπάνες αποκάλυψης κατά την παραγωγή'). Η διερμηνεία αναφέρεται στη λογιστική απεικόνιση της ωφέλειας από τη δραστηριότητα αποκάλυψης. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η υιοθέτηση του προτύπου αυτού δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- Το ΣΔΛΠ εξέδωσε ένα κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2009 -2011, το οποίο περιέχει τροποποιήσεις των προτύπων και των σχετικών βάσεων συμπεράσματος. Το πρόγραμμα των ετήσιων αναβαθμίσεων παρέχει ένα μηχανισμό εφαρμογής απαραίτητων αλλά όχι επείγουσων τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Η ημερομηνία εφαρμογής των τροποποιήσεων είναι για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει τις αναβαθμίσεις αυτές.

  - *ΔΛΠ 1 Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων:* Η αναβάθμιση αυτή διευκρινίζει τη διαφορά μεταξύ εθελοντικών πρόσθετων συγκριτικών πληροφοριών και των συγκριτικών πληροφοριών που απαιτούνται κατ' ελάχιστο. Γενικά, η απαιτούμενη συγκριτική περίοδος που απαιτείται κατ' ελάχιστο είναι η προηγούμενη περίοδος.

  - *ΔΛΠ 16 Ενσώματα πάγια:* Η αναβάθμιση αυτή διευκρινίζει ότι τα βασικά ανταλλακτικά και ο εξοπλισμός συντήρησης που πληροί τον ορισμό των ενσώματων παγίων και εξοπλισμού δεν είναι απόθεμα.

- ***ΔΛΠ 32 Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση:*** Η αναβάθμιση αυτή διευκρινίζει ότι οι φόροι εισοδήματος που προκύπτουν από διανομές κατόχων συμμετοχικών τίτλων λογίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 *Φόροι Εισοδήματος*.

- ***ΔΛΠ 34 Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά:*** Η αναβάθμιση αυτή συμμορφώνει τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για τα συνολικά περιουσιακά στοιχεία ανά τομέα πληροφόρησης με τις συνολικές υποχρεώσεις ανά τομέα πληροφόρησης στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Η διευκρίνηση αυτή εξασφαλίζει επίσης τη συμμόρφωση των γνωστοποιήσεων στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις με τις ετήσιες.

- **Οδηγία μετάβασης (Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12)**

Η οδηγία εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις, του ΔΠΧΑ 11 *Από Κοινού Συμφωνίες* και του ΔΠΧΑ 12 *Γνωστοποιήσεις συμμετοχών σε άλλες επιχειρήσεις*. Οι τροποποιήσεις αλλάζουν την οδηγία μετάβασης έτσι ώστε να παρέχουν μεγαλύτερη ελάφρυνση από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή. Η ημερομηνία της «πρώτης εφαρμογής» του ΔΠΧΑ 10 ορίζεται ως «η έναρξη της ετήσιας περιόδου στην οποία εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 10 για πρώτη φορά». Η εκτίμηση για την ύπαρξη ελέγχου πραγματοποιείται κατά την «ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής» αντί της έναρξης της συγκριτικής περιόδου. Εφόσον η εκτίμηση ελέγχου είναι διαφορετική μεταξύ ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 27/Διερμηνία 12, πρέπει να καθοριστούν οι αναδρομικές προσαρμογές. Ωστόσο, εάν η εκτίμηση ελέγχου είναι όμοια, δεν απαιτείται αναδρομική εφαρμογή. Εάν παρουσιάζονται περισσότερες από μία συγκριτικές περίοδοι, παρέχεται πρόσθετη ελάφρυνση που απαιτεί την επαναδιατύπωση μόνο μιας περιόδου. Για τους ίδιους λόγους το ΣΔΛΠ τροποποίησε το ΔΠΧΑ 11 *Από Κοινού Συμφωνίες* και το ΔΠΧΑ 12 *Γνωστοποιήσεις συμμετοχών σε άλλες επιχειρήσεις* για να παρέχει ελάφρυνση κατά τη μετάβαση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν θα έχουν επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **Επενδυτικές επιχειρήσεις (Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 27)**

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014. Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε μια συγκεκριμένη κατηγορία επιχειρήσεων που χαρακτηρίζονται ως επενδυτικές επιχειρήσεις. Το ΣΔΛΠ χρησιμοποιεί τον όρο «επενδυτική επιχείρηση» αναφερόμενο σε επιχειρήσεις με αποκλειστικό επιχειρηματικό σκοπό την επένδυση κεφαλαίων προκειμένου για απόδοση από κεφαλαιακή ανατίμηση, εισόδημα από επενδύσεις ή και τα δύο. Η επενδυτική επιχείρηση πρέπει επίσης να αποτιμήσει την απόδοση των επενδύσεων στη βάση της εύλογης αξίας. Οι επιχειρήσεις αυτές θα μπορούσαν να συμπεριλάβουν οργανισμούς ιδιωτικών επενδυτικών κεφαλαίων, οργανισμούς επιχειρηματικών κεφαλαίων, συνταξιοδοτικών ταμείων, κρατικών επενδυτικών κεφαλαίων και λοιπών επενδυτικών κεφαλαίων. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις, οι επιχειρήσεις που ετοιμάζουν οικονομικές καταστάσεις είναι υποχρεωμένες να ενοποιούν τις συμμετοχές σε άλλες επιχειρήσεις στις οποίες ασκούν έλεγχο (δηλ. όλες τις θυγατρικές). Η τροποποίηση για τις επενδυτικές επιχειρήσεις παρέχει εξαίρεση στις απαιτήσεις ενοποίησης του ΔΠΧΑ 10 και απαιτεί από τις επενδυτικές επιχειρήσεις να επιμετρούν τις θυγατρικές αυτές σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων χρήσης αντί να τις

ενοποιούν. Επίσης, η τροποποίηση παραθέτει απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για τις επενδυτικές επιχειρήσεις. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει την οδηγία αυτή.

- **Διερμηνεία 21: Εισφορές**

  Η διερμηνεία εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014. Η Επιτροπή διερμηνειών κλήθηκε να εξετάσει πώς μία οικονομική οντότητα θα πρέπει να λογιστικοποιεί στις οικονομικές της καταστάσεις τις υποχρεώσεις για πληρωμή εισφορών που επιβάλλονται από τις κυβερνήσεις, εκτός από φόρους εισοδήματος. Η διερμηνεία αυτή είναι μία διερμηνεία του ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία. Το ΔΛΠ 37 καθορίζει τα κριτήρια για την αναγνώριση μίας υποχρέωσης, ένα εκ των οποίων είναι η απαίτηση να υπάρχει παρούσα υποχρέωση ως αποτέλεσμα ενός παρελθόντος γεγονότος (γνωστό και ως δεσμευτικό γεγονός). Η διερμηνεία διευκρινίζει ότι το δεσμευτικό γεγονός που δημιουργεί την υποχρέωση καταβολής εισφοράς είναι η δραστηριότητα που περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία που ενεργοποιεί την πληρωμή της εισφοράς. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει την οδηγία αυτή.

- **ΔΛΠ 36 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων – Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμου ποσού μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

  Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014. Κατά την ανάπτυξη του ΔΠΧΑ 13, το ΣΔΛΠ αποφάσισε την τροποποίηση του ΔΛΠ 36 απαιτώντας τη γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με το ανακτήσιμο ποσό των απομειωμένων περιουσιακών στοιχείων και συγκεκριμένα στην περίπτωση που το ποσό αυτό βασίζεται στην εύλογη αξία μείον το κόστος πώλησης. Συγκεκριμένα, αντί της απαίτησης γνωστοποίησης του ανακτήσιμου ποσού ενός περιουσιακού στοιχείου (συμπεριλαμβανόμενης της υπεραξίας) ή μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών επί της οποίας αναγνωρίστηκε ή αναστράφηκε σημαντική ζημία απομείωσης κατά την περίοδο αναφοράς, η τροποποίηση του ΔΛΠ 36 απαιτεί τη γνωστοποίηση του ανακτήσιμου ποσού για κάθε μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία έχει κατανεμηθεί υπεραξία ή άυλα περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή με σημαντική λογιστική αξία σε σχέση με τη συνολική λογιστική αξία της υπεραξίας ή των άυλων περιουσιακών στοιχείων με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή της εταιρείας. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει την οδηγία αυτή.

- **ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση - Ανανέωση των Παραγώγων και η συνέχιση της Λογιστικής Αντιστάθμισης (τροποποίηση)**
  Η τροποποίηση αυτή εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014. Σύμφωνα με την τροποποίηση αυτή δεν απαιτείται διακοπή της λογιστικής αντιστάθμισης εάν ένα παράγωγο αντιστάθμισης ανανεωθεί, εφόσον πληρούνται ορισμένα κριτήρια. Το ΣΔΛΠ προέβη σε περιορισμένου περιεχομένου τροποποίηση του ΔΛΠ 39, ώστε να επιτραπεί η συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης σε ορισμένες περιπτώσεις στις οποίες αλλάζει ο αντισυμβαλλόμενος ενός αντισταθμιστικού μέσου, προκειμένου για την εκκαθάριση του μέσου αυτού. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει ακόμη υιοθετήσει την οδηγία αυτή.

3.3 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές της διοίκησης

α) Κρίσεις της Διοίκησης

Οι βασικές κρίσεις που πραγματοποιεί η Διοίκηση της Εταιρείας και που έχουν την σημαντικότερη επίδραση στα ποσά που αναγνωρίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις σχετίζονται κυρίως με:

Ταξινόμηση Χρηματοοικονομικών Μέσων

Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρεία απαιτούν την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, κατά την απόκτησή τους, σε διαφορετικές κατηγορίες:

- Επενδύσεις κατεχόμενες ως τη λήξη. Για την ταξινόμηση ενός στοιχείου στην κατηγορία αυτή, η Διοίκηση εξετάζει εάν πληρούνται τα κριτήρια του ΔΛΠ 39 και συγκεκριμένα το κατά πόσο η Εταιρεία έχει την πρόθεση και την ικανότητα να τις κρατήσει έως τη λήξη τους.

- Χρηματοοικονομικά μέσα κατεχόμενα για εμπορικούς σκοπούς. Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι επενδύσεις και τα παράγωγα που δημιουργούνται κυρίως με σκοπό την επίτευξη βραχυπρόθεσμου κέρδους.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η ταξινόμηση μιας επένδυσης στην κατηγορία αυτή, εξαρτάται από τον τρόπο που αποτιμά η Διοίκηση την αποδοτικότητα και τον κίνδυνο της επένδυσης. Έτσι, στην κατηγορία αυτή εντάσσονται και επενδύσεις που δεν ανήκουν στο εμπορικό χαρτοφυλάκιο αλλά στο χαρτοφυλάκιο επιχειρηματικών συμμετοχών και παρακολουθούνται εσωτερικά, σύμφωνα με τη στρατηγική της Εταιρείας, στην εύλογη αξία τους.

β) Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Συγκεκριμένα ποσά τα οποία περιλαμβάνονται ή επηρεάζουν τις Οικονομικές Καταστάσεις καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις εκτιμώνται, απαιτώντας το σχηματισμό εκτιμήσεων και παραδοχών σχετικά με αξίες ή συνθήκες οι οποίες δεν είναι δυνατόν να είναι γνωστές με βεβαιότητα κατά την περίοδο σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων. Μία λογιστική εκτίμηση θεωρείται σημαντική όταν είναι σημαντική για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας και απαιτεί τις πιο δύσκολες, υποκειμενικές ή περίπλοκες κρίσεις της Διοίκησης.

Η Εταιρεία αξιολογεί τέτοιες εκτιμήσεις σε συνεχή βάση, βασιζόμενη στα αποτελέσματα του παρελθόντος και στην εμπειρία, σε συσκέψεις με ειδικούς, σε τάσεις και σε άλλες μεθόδους οι οποίες θεωρούνται λογικές στις συγκεκριμένες συνθήκες, όπως επίσης και τις προβλέψεις σχετικά με το πώς αυτά ενδέχεται να αλλάξουν στο μέλλον.

- **Έλεγχοι Απομείωσης της Αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα**

Η Εταιρεία διενεργεί τον σχετικό έλεγχο απομείωσης της αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα τουλάχιστον σε ετήσια βάση ή και όποτε υπάρχει ένδειξη για απομείωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 36. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί ότι συντρέχουν λόγοι απομείωσης, απαιτείται ο υπολογισμός της ανακτήσιμης αξίας του ακινήτου (η οποία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης). Προκειμένου για τον υπολογισμό της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας συνήθως χρησιμοποιούνται οι μέθοδοι παρούσας αξίας ταμειακών ροών και η αποτίμηση βάσει δεικτών ομοειδών συναλλαγών. Για την εφαρμογή των συγκεκριμένων μεθόδων, η Διοίκηση απαιτείται να χρησιμοποιήσει στοιχεία όπως εκτιμώμενη μελλοντική κερδοφορία, επιχειρηματικά σχέδια καθώς και στοιχεία της αγοράς, όπως επιτόκια κ.λπ. Σε περίπτωση που η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη της λογιστικής αξίας τότε προκύπτει ανάγκη μείωσης της λογιστικής αξίας στο ποσό της ανακτήσιμης αξίας, με τη διαφορά να καταχωρείται στα αποτελέσματα.

- **Εκτίμηση Εύλογης Αξίας Χρηματοοικονομικών Μέσων**

Ο υπολογισμός της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού για τα οποία δεν υπάρχουν δημοσιευμένες τιμές αγοράς, απαιτεί τη χρησιμοποίηση συγκεκριμένων τεχνικών εκτίμησης. Οι σημαντικότερες αφορούν στην εκτίμηση των διαφόρων κινδύνων στους οποίους υπόκειται το μέσο, όπως επιχειρηματικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας κτλ., και εκτίμηση των μελλοντικών προοπτικών κερδοφορίας επιχειρήσεων σε περίπτωση αποτίμησης συμμετοχικών τίτλων.

- **Πρόβλεψη για Φόρο Εισοδήματος**

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος για κάθε χρήση και πρόβλεψη για τους πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σε φορολογικούς ελέγχους.

Για τον συνολικό προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Για συγκεκριμένες συναλλαγές και υπολογισμούς, ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για προβλεπόμενα φορολογικά ζητήματα με βάση υπολογισμούς για το κατά πόσο θα προκύψει επιπρόσθετη φορολογία. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων διαφέρει από το ποσό που έχει αρχικά αναγνωριστεί οι διαφορές επηρεάζουν την πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος και για αναβαλλόμενη φορολογία στην περίοδο που έγινε ο προσδιορισμός.

- **Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις επί Φορολογικών Ζημιών**

Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται για όλες τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες στον βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή φορολογικά κέρδη που θα συμψηφιστούν με αυτές τις φορολογικές ζημίες. Για τον καθορισμό του ύψους της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που μπορεί να αναγνωριστεί απαιτούνται σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις της Διοίκησης της Εταιρείας, οι οποίες βασίζονται στα μελλοντικά φορολογικά κέρδη σε συνδυασμό με τις μελλοντικές φορολογικές στρατηγικές που θα ακολουθηθούν.

Η εταιρεία λόγω της βαθειάς ύφεσης της Ελληνικής Οικονομίας και της αγοράς δραστηριοποίησης της δεν αναμένει να υπάρξουν στην επόμενη πενταετία ικανά φορολογικά κέρδη για να συμψηφιστούν με τις υπάρχουσες μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες και έχει μεταφέρει τυχόν υπόλοιπο από Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση στα αποτελέσματα της.

γ) Συνέχιση δραστηριότητας

Κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2012, εξαιτίας της σημαντικής μείωσης στην αξία του ακινήτου και των εσόδων από ενοίκια, η Εταιρεία δεν τηρεί τους χρηματοοικονομικούς δείκτες ICR (Interest Coverage Ratio) και LtV (Loan to Value Ratio) που προβλέπονται από τη σχετική δανειακή σύμβαση. Η Διοίκηση βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις με την δανείστρια Τράπεζα για την υπογραφή τριετούς απαλλαγής τήρησης των σχετικών χρηματοοικονομικών δεικτών. Η Διοίκηση έχει ενδείξεις ότι οι διαπραγματεύσεις θα αποβούν σε ένα αμοιβαία ικανοποιητικό αποτέλεσμα.

Σε συνδυασμό με τα ανωτέρω και άλλες πρωτοβουλίες της Διοίκησης, λαμβάνοντας υπόψη ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει να έχει θετικές λειτουργικές χρηματικές ροές, οι οικονομικές καταστάσεις καταρτίστηκαν με βάση την ισχύ της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητας και κατά συνέπεια δεν περιέχουν προσαρμογές στα ποσά και την διάρθρωση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας ή άλλες προσαρμογές που θα ήταν αναγκαίες αν η Εταιρεία δεν θα μπορούσε να συνεχίσει την δραστηριότητά της.

Παρά ταύτα, το ενδεχόμενο μη επιτυχούς ολοκλήρωσης της διαδικασίας απαλλαγής της υποχρέωσης της Εταιρείας από την τήρηση των χρηματοοικονομικών δεικτών όπως αναφέρεται παραπάνω, υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με τη δυνατότητα συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

3.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος

3.4.(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

3.4.(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της περιόδου και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στ' αποτελέσματα.

3.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν την απόκτηση της κυριότητας ή των μισθωτικών δικαιωμάτων γης και κτιρίων προς ενοικίαση ή με σκοπό την αύξηση της κεφαλαιουχικής τους αξίας, και όχι για χρήση των ακινήτων για σκοπούς διαχείρισης, για τις εργασίες της Εταιρείας ή για μεταπώληση.

Τα ακίνητα για επένδυση αναγνωρίζονται στον ισολογισμό αρχικά σε τιμή κτήσης η οποία περιλαμβάνει και τα έξοδα που προκύπτουν από τη συναλλαγή και μετά αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους στο τέλος του κάθε οικονομικού έτους.

Η εύλογη αξία των ακινήτων υπολογίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές πριν την αφαίρεση εξόδων που θα υποστεί η Εταιρεία κατά την πώληση των ακινήτων. Το πραγματοποιηθέν κέρδος ή ζημιά από πώληση ακινήτων για επένδυση, που συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους, αντιπροσωπεύει τα καθαρά έσοδα από την πώληση αφού αφαιρεθεί το εμφανιζόμενο ποσό της εύλογης αξίας των ακινήτων.

Η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή, την εταιρεία CB Richard Ellis. Η αποτίμηση έγινε σύμφωνα με τη μεθοδολογία και τα πρότυπα της RICS και έχει επιβλεφθεί από τους Sandra Rhodes MRICS, CBRE London, και Νικόλαο Χατζητσόλη FRICS, CBRE - Axies.

Το έλλειμμα ή το πλεόνασμα από την επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση που συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας στο τέλος του έτους με την εύλογη αξία κατά την αρχή του έτους ή του κόστους των ακινήτων για επένδυση που αγοράστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους.

3.6 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης.

3.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

3.8 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

3.9 Δάνεια

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 (καθαρού από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία διατηρεί ανεπιφύλακτα το δικαίωμα να μεταφέρει την τακτοποίηση της υποχρέωσης τουλάχιστον 12 μήνες μετά την ημερομηνία κλεισίματος των Οικονομικών καταστάσεων.

3.10 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος

- **Τρέχουσα Φορολογία Εισοδήματος**

  Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται βάσει του φορολογικού ισολογισμού της Εταιρείας, σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στην Ελλάδα. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές της δηλώσεις και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

- **Αναβαλλόμενη Φορολογία Εισοδήματος**

  Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων.

  Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν πραγματοποιήθηκε δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημιά.

  Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να ισχύσουν κατά το χρόνο που η αξία των περιουσιακών στοιχείων θα ανακτηθεί ή οι υποχρεώσεις θα διακανονισθούν.

  Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές και τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες, στην έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο εισόδημα για την χρησιμοποίηση των φορολογικών ζημιών. Η αξία τους ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και μειώνεται στην έκταση που δεν αναμένεται να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα τις καλύψει.

3.11 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις σχηματίζονται όταν:

- Υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος,
- Είναι πιθανόν ότι θ' απαιτηθεί εκροή πόρων για διακανονισμό της υποχρέωσης,
- Το απαιτούμενο ποσό μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται στο τέλος κάθε χρήσης και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται στην παρούσα αξία των εξόδων τα οποία, βάσει της καλύτερης εκτίμησης της διοίκησης, 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.

3.12 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

α) Έσοδα από ενοίκια: Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από ενοίκια, καθαρά από τους ανακτώμενους φόρους. Η αναγνώριση των εσόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων γίνεται σε δεδουλευμένη βάση κατά τη δημιουργία της απαίτησης βάσει του ενοικιαστηρίου συμβολαίου.

Οι προκαταβολές ενοικίων αναγνωρίζονται ως μέρος των ενοικίων στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η περίοδος ενοικίασης είναι αυτή που αναγράφεται στο συμβόλαιο και είναι μη ακυρώσιμη.

β) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους, το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

γ) Έσοδα από μερίσματα

Τα μερίσματα αναγνωρίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους δηλαδή κατά την ημερομηνία έγκρισης της διανομής τους από τη Γενική Συνέλευση της κάθε εταιρείας.

Έξοδα: Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση εκτός των εξόδων που δημιουργούνται για την απόκτηση των επενδύσεων σε ακίνητα, τα οποία κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους της επένδυσης.

Τα έξοδα από την πώληση των επενδύσεων σε ακίνητα αφαιρούνται από την τιμή πώλησης.

Τα έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση.

3.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Οι επενδύσεις της Εταιρείας ταξινομούνται στις παρακάτω κατηγορίες με βάση τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση αποφασίζει την κατάλληλη ταξινόμηση της επένδυσης κατά τον χρόνο απόκτησης της επένδυσης και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία παρουσίασης.

(α) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργείς αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους. Συμπεριλαμβάνονται στα κυκλοφορούντα στοιχεία, εκτός από εκείνα με

λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού, τα οποία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα στοιχεία.

(β) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων

Η κατηγορία αυτή έχει τρεις υποκατηγορίες: χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορία, αυτά που προσδιορίστηκαν σε αυτή την κατηγορία κατά την έναρξη και παράγωγα. Περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, αν κατέχονται για εμπορία ή αν αναμένεται να πωληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

(γ) Επενδύσεις διακρατούμενες ως την λήξη

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές και συγκεκριμένη λήξη και τα οποία η Εταιρεία έχει την πρόθεση και την δυνατότητα να τα διακρατήσει ως την λήξη τους. Η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

(δ) Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δεν ταξινομούνται σε κάποια από τις ανωτέρω κατηγορίες. Περιλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό εφόσον η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία Ισολογισμού.

Αγορές και πωλήσεις επενδύσεων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις αποαναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης ταμειακών ροών από τις επενδύσεις λήγουν ή μεταβιβάζονται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον του κόστους της συναλλαγής, ενώ τυχόν διαφορά μεταξύ τιμής αγοράς και εύλογης αξίας μεταφέρεται στην καθαρή θέση.

Τα διαθέσιμα προς πώληση και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων μετέπειτα παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους.

Τα πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων την περίοδο που προκύπτουν.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών στοιχείων που ταξινομήθηκαν σαν διαθέσιμα προς πώληση αναγνωρίζονται στα αποθεματικά επανεκτίμησης επενδύσεων. Σε περίπτωση πώλησης ή απομείωσης των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων, οι συσσωρευμένες αναπροσαρμογές εύλογης αξίας μεταφέρονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές προσφοράς (bid price). Εάν η αγορά για ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού δεν είναι ενεργή και για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία, η Εταιρεία προσδιορίζει τις εύλογες αξίες με τη χρήση μεθόδων αποτίμησης. Οι μέθοδοι αποτίμησης περιλαμβάνουν την χρήση πρόσφατων συναλλαγών, αναφορά σε συγκρίσιμα στοιχεία και μεθόδους προεξόφλησης ταμειακών ροών αναπροσαρμοσμένες ώστε να αντικατοπτρίζουν τις συγκεκριμένες συνθήκες του εκδότη.

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση στη λογιστική του αξία. Για μετοχές εταιρειών που έχουν ταξινομηθεί ως χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, σημαντική ή παρατεταμένη μείωση της εύλογης αξίας της μετοχής χαμηλότερα από το κόστος κτήσης συνιστά ένδειξη απομείωσης της αξίας. Αν στοιχειοθετείται απομείωση της αξίας, η συσσωρευμένη ζημιά που υπολογίζεται σαν η διαφορά μεταξύ του κόστους κτήσης και της τρέχουσας εύλογης αξίας μείον οποιαδήποτε ζημιά απομείωσης η οποία είχε αναγνωρισθεί προηγουμένως στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων μεταφέρεται από το αποθεματικό επανεκτίμησης επενδύσεων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Οι ζημιές απομείωσης των συμμετοχικών τίτλων που καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων δεν αναστρέφονται μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

3.14 Χρηματοοικονομικά εργαλεία

Τα βασικά χρηματοοικονομικά εργαλεία της Εταιρείας είναι τα μετρητά, οι τραπεζικές καταθέσεις, τα εκδοθέντα ομολογιακά δάνεια, συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων και οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Η διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι η εύλογη αξία τους ουσιαστικά ταυτίζεται με την αξία στην οποία απεικονίζονται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, η διοίκηση πιστεύει ότι τα επιτόκια που καταβάλλονται σε σχέση με τα συναφθέντα δάνεια ισοδυναμούν με τα τρέχοντα εύλογα επιτόκια της αγοράς και, συνεπώς, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις οποιασδήποτε προσαρμογής της αξίας στην οποία απεικονίζονται οι υποχρεώσεις αυτές. Για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου του Ομολογιακού Δανείου μεταβλητού επιτοκίου της 24ης Απριλίου 2008, που έχει συνάψει με Τράπεζες του Ομίλου της EFG Eurobank, η Εταιρεία χρησιμοποιεί interest rate swap, ώστε το τελικό κόστος, βάσει αυτών των συμφωνιών, να παραμένει σταθερό, υλοποιώντας σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και τον όρο 9.25 της Σύμβασης του παραπάνω αναφερόμενου δανείου.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την κατωτέρω ιεραρχία για τον καθορισμό και την γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων, ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: διαπραγματεύσιμες (μη προσαρμοσμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις,

Επίπεδο 2: λοιπές τεχνικές για τις οποίες όλες οι εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία είναι παρατηρήσιμες είτε άμεσα είτε έμμεσα,

Επίπεδο 3: τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3 για την μέτρηση της εύλογης αξίας.

Το interest rate swap επιμετράται στο Επίπεδο 2 της ιεραρχίας για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας.

3.15 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή των μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις, όταν η διανομή εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

4. Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε πολλαπλούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως ο κίνδυνος ο σχετιζόμενος με τις επενδύσεις σε ακίνητα, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας.

Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας στοχεύει στον περιορισμό της αρνητικής επίδρασης στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα που προκύπτει από την αδυναμία πρόβλεψης των χρηματοοικονομικών αγορών και τη διακύμανση στις μεταβλητές του κόστους και των πωλήσεων.

Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων ορίζεται από τη Μητρική Εταιρεία (θυγατρική του Fund).

Η διαδικασία που ακολουθείται είναι η παρακάτω:

- Αξιολόγηση των κινδύνων που σχετίζονται με τις δραστηριότητες και τις λειτουργίες της Εταιρείας,
- Σχεδιασμός της μεθοδολογίας και επιλογή των κατάλληλων χρηματοοικονομικών προϊόντων για την μείωση των κινδύνων και
- Εκτέλεση / εφαρμογή, σύμφωνα με τη διαδικασία που έχει εγκριθεί από τη διοίκηση του Fund, της διαδικασίας διαχείρισης κινδύνων.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται κυρίως από καταθέσεις σε τράπεζες, εμπορικούς χρεώστες και πιστωτές, και υποχρεώσεις από δάνεια.

Αναφορικά με τα επιτόκια, η διοίκηση πιστεύει ότι αυτά που καταβάλλονται σε σχέση με τα συναφθέντα δάνεια ισοδυναμούν με τα τρέχοντα εύλογα επιτόκια της αγοράς και, συνεπώς, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις οποιασδήποτε προσαρμογής της αξίας στην οποία απεικονίζονται οι υποχρεώσεις αυτές.

4.1 Κίνδυνος σχετιζόμενος με τις επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα υπόκεινται σε διάφορους κινδύνους.

Οι σημαντικότεροι κίνδυνοι που επηρεάζουν την αξία της επένδυσης περιλαμβάνουν:

1. Μεταβολές στο οικονομικό περιβάλλον
2. Μεταβολές στην εγχώρια αγορά ακινήτων όπου δραστηριοποιείται η εταιρεία
3. Νομοθεσία και φορολογία
4. Ύπαρξη ευκαιριών για επένδυση σε ακίνητα.

Η εταιρεία για να αντιμετωπίσει τους παραπάνω κινδύνους έχει θέσει τους εξής περιορισμούς:

1. Η επένδυση πραγματοποιήθηκε στην Ελλάδα, σύμφωνα με τα κριτήρια που έχει θέσει το FUND.
2. Η Εταιρεία επενδύει σε ακίνητα όπου το λιανεμπόριο κατέχει κυρίαρχη θέση.

Πριν προχωρήσει η εταιρεία σε οποιαδήποτε επένδυση, γίνεται ενδελεχής έλεγχος από τη διοίκηση του FUND και εγκρίνεται από τη Μέτοχο (εταιρεία θυγατρική του FUND), στην οποία και ενοποιείται.

4.2 Ανάλυση κίνδυνου επιτοκίου

Η πολιτική της Εταιρείας είναι να ελαχιστοποιήσει την έκθεσή της στον κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου όσον αφορά τη μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση. Οι μακροπρόθεσμες χρηματοδοτήσεις είναι συνήθως με κυμαινόμενο επιτόκιο βασισμένο στο Euribor. Για το ομολογιακό δάνειο κυμαινομένου επιτοκίου που έχουν αγοράσει οι τράπεζες (αρχικά 14.900.000 ευρώ, 13.845.000 ευρώ μετά μερική αποπληρωμή το 2011) έχει γίνει swap για αντιστάθμιση επιτοκιακού κινδύνου (δάνειο και swap μαζί οδηγούν σε σταθερό επιτόκιο 5,77% για το χρονικό διάστημα ως την λήξη του δανείου). Για το ομολογιακό δάνειο κυμαινομένου επιτοκίου (αρχικά 15.054.228 ευρώ, 12.554.728 ευρώ μετά την μερική αποπληρωμή το 2010 και 2011) που έχουν αγοράσει οι συνδεδεμένες εταιρείες δεν έχει γίνει αντιστάθμιση επιτοκιακού κινδύνου.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την ευαισθησία του αποτελέσματος της χρήσης καθώς και των ιδίων κεφαλαίων σε μια λογική μεταβολή του επιτοκίου της τάξεως του +1% ή -1%. Οι αλλαγές στα επιτόκια εκτιμάται ότι κινούνται σε μία λογική βάση σε σχέση με τις πρόσφατες συνθήκες της αγοράς.

ποσά σε €	**30.9.2012**		**30.9.2011**	
	1%	**-1%**	**1%**	**-1%**
Αποτέλεσμα χρήσης	(125.547)	125.547	(127.120)	127.120
Καθαρή Θέση	(125.547)	125.547	(127.120)	127.120

4.3 Ανάλυση πιστωτικού κινδύνου

Η έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο εκτείνεται στην αδυναμία των ενοικιαστών να τηρήσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας δεν προέρχονται από έναν ενοικιαστή, αλλά υπάρχει διασπορά· ως εκ τούτου ο κίνδυνος αυτός θεωρείται ελεγχόμενος και σχετικά χαμηλός με βάση τις επικρατούσες γενικότερες χρηματοοικονομικές συνθήκες.

Η Εταιρεία ελέγχει διαρκώς τις απαιτήσεις της, είτε χωριστά είτε κατά ομάδα, και ενσωματώνει τις πληροφορίες αυτές στις διαδικασίες του πιστωτικού ελέγχου. Πρόσθετα η εταιρεία έχει σχηματίσει (βλέπε παρακάτω) ικανοποιητικές προβλέψεις για κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου και τυχόν επισφαλειών.

ποσά σε €	**30.9.2012**	**30.9.2011**
Κατηγορίες χρηματοοικονομικών στοιχείων		
Ταμιακά διαθέσιμα και ταμιακά ισοδύναμα	213.376	539.477
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	4.465.835	3.818.620
Σύνολο	**4.679.211**	**4.358.097**

Για τις λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικούς πιστωτικούς κινδύνους. Ο πιστωτικός κίνδυνος για απαιτήσεις ρευστοποιήσιμες καθώς και για άλλα βραχυπρόθεσμα χρηματοοικονομικά στοιχεία θεωρείται εξαιρετικά μικρός.

4.4 Ανάλυση κινδύνου ρευστότητας

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας με προσεκτική παρακολούθηση των μακροπρόθεσμων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε διάφορες χρονικές περιόδους, σε καθημερινή και εβδομαδιαία βάση καθώς και σε μια κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών. Οι μακροπρόθεσμες ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες και το επόμενο έτος προσδιορίζονται μηνιαία.

Η ληκτότητα των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 30η Σεπτεμβρίου 2012 αναλύεται ως εξής:

30.9.2012

ποσά σε €

	Βραχυπρόθεσμες		**Μακροπρόθεσμες**	
	εντός 6 μηνών	**6 έως 12 μήνες**	**1 έως 5 έτη**	**αργότερο από 5 έτη**
Ομολογιακά δάνεια	0	0	26.358.816	0
Εμπορικές Υποχρεώσεις	538.022	0	0	0
Λοιπές υποχρεώσεις	1.033.173	0	1.811.477	0
Σύνολο	**1.571.195**	**0**	**28.170.293**	**0**

30.9.2011

ποσά σε €

	Βραχυπρόθεσμες		**Μακροπρόθεσμες**	
	εντός 6 μηνών	**6 έως 12 μήνες**	**1 έως 5 έτη**	**αργότερο από 5 έτη**
Ομολογιακά δάνεια	0	0	26.331.888	0
Εμπορικές Υποχρεώσεις	250.712	0	0	0
Λοιπές υποχρεώσεις	759.068	0	357.204	0
Σύνολο	**1.009.778**	**0**	**26.689.092**	**0**

4.5 Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι οι εξής:

- Να εξασφαλίσει την ικανότητα να συνεχίσει τη δραστηριότητά της (going-concern) και
- Να εξασφαλίσει μια ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα «Καθαρά Ίδια Απασχολούμενα Κεφάλαια» στη βάση του ποσού των ιδίων κεφαλαίων πλέον τα δάνεια μειωμένης εξασφάλισης, μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό.

Τα «Καθαρά Ίδια Απασχολούμενα Κεφάλαια» και το «Σύνολο Ιδίων και Δανειακών Κεφαλαίων» για τις χρήσεις 2012 και 2011αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €	**30.9.2012**	**30.9.2011**
Ίδια Κεφάλαια	-11.656.927	-1.741.404
Πλέον: Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	0	0
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	213.376	539.477
Ίδια Καθαρά Απασχολούμενα Κεφάλαια	**-11.443.551**	**-2.280.881**
Ίδια Κεφάλαια	-11.656.927	-1.741.404
Πλέον: Δάνεια	26.358.816	26.331.888
Σύνολο ξένων και ιδίων κεφαλαίων	**14.701.889**	**24.590.484**

Επισημαίνεται ότι σε λειτουργικό επίπεδο τα αποτελέσματα είναι θετικά.

Σημειώνεται ότι η Καθαρή Θέση της Εταιρείας στην κλειόμενη χρήση είναι - € 11.656.927

λόγω της ζημίας που προήλθε από την χαμηλή αποτίμηση των επενδύσεων της σε ακίνητα, της αποτίμησης του SWAP.

Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί παρακολουθεί με προσοχή τις συνθήκες αγοράς ακινήτων και αν χρειαστεί θα προτείνει πρόσθετα μέτρα στο μέλλον που θα ισχυροποιούν τα Ίδια Κεφάλαια της.

5. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

ποσά σε €	Κτίρια	Σύνολο
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2010	**21.500.000**	**21.500.000**
Ζημιές από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα (βλέπε σημείωση 5.13)	(200.000)	(200.000)
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2011	**21.300.000**	**21.300.000**
Ζημιές από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα (βλέπε σημείωση 5.13)	(8.040.000)	(8.040.000)
Λογιστική αξία την 30 Σεπτεμβρίου 2012	**13.260.000**	**13.260.000**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα μισθωτικά δικαιώματα του ακινήτου ESCAPE SHOPPING CENTER στο Ίλιον, Αττικής. Το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Δημοκρατίας 67α[α] και είναι πολύ κοντά στην Αττική οδό και στην Λεωφόρο Κηφισού με άμεση πρόσβαση στο Βορρά, το Νότο και τα Δυτικά της Αττικής. Είναι ένα σύγχρονο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο. Κατασκευάστηκε το 2003 και η επιφάνειά του ανέρχεται σε 13.183 τ.μ. Οι χώροι του ενοικιάζονται σε γνωστές αλυσίδες ψυχαγωγίας και εμπορικών καταστημάτων (Ster Cinemas, Jumbo, Flocafe, Palmie, Goody's, Intersport κ.α).

Η Εταιρεία κατέχει τα μισθωτικά δικαιώματα έως τον Φεβρουάριο 2032, με μονομερές δικαίωμα επεκτάσεως για 20 έτη. Το οφειλόμενο ενοίκιο αποτελείται από ένα σταθερό ποσό (αναπροσαρμοζόμενο κατ' έτος) και από ένα ποσοστό επί των εισπραττομένων ενοικίων.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ζημιά από την αποτίμηση κατά την 30/9/2012 ανήλθε σε €8.040.000. Η αξία της επένδυσης έχει προσδιοριστεί από την ανεξάρτητη εταιρεία εκτιμητών CB Richard Ellis Limited με μελέτη της ημερομηνίας 1ης Οκτωβρίου 2012. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας βασίστηκε σε στοιχεία της αγοράς. Οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη αφορούν τις αγοραίες αξίες, τις αξίες των ενοικίων, την ακίνητη περιουσία, τις γενικότερες συνθήκες αγοράς, τις επισκευές και συντηρήσεις καθώς και στην ύπαρξη συμβολαίων με τους ενοικιαστές.

Τα έσοδα από τα μισθώματα κατά τη διάρκεια της χρήσης ανήλθαν σε € 3.990.305 (2011: € 3.856.128).

5.2 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Το ποσό των € 111.425 (2011: € 108.070) των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων αφορά δοθείσες εγγυήσεις (ενοικίασης χώρων και προς επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας).

ποσά σε €	30.9.2012	30.9.2011
Δοσμένες εγγυήσεις	111.425	108.070
Υπόλοιπο λήξεως	**111.425**	**108.070**

5.3 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €	30.9.2012	30.9.2011
Πελάτες Εσωτερικού	2.992.904	1.847.108
Επιταγές Εισπρακτέες	139.926	72.084
Επιταγές σε Καθυστέρηση	250.000	0
Λοιποί Χρεώστες Διάφοροι	35.637	37.368
Φόρος Προστιθεμένης Αξίας	2.238.065	2.237.858
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	140.438	192.732
Έξοδα επόμενων χρήσεων	32.820	44.494
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-1.363.955	-613.024
Σύνολο	**4.465.835**	**3. 818.620**

Οι προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες αναλύονται στον Πίνακα που ακολουθεί:

ποσά σε €	Σύνολο
Υπόλοιπο Πρόβλεψης την 30 Σεπτεμβρίου 2010	**354.227**
Αντιλογισμός Πρόβλεψης Avant Garde ΕΠΕ λόγω διαγραφής της απαίτησης και εκχώρησης της στο Ελληνικό Δημόσιο	(104.227)
Πρόσθετη Γενική Πρόβλεψη για τη χρήση	350.000
Λοιπές Προβλέψεις (κοινοχρήστων κ.λπ.)	13.024
Υπόλοιπο Πρόβλεψης την 30 Σεπτεμβρίου 2011	**613.024**
Πρόσθετη Πρόβλεψη για τη χρήση (βλέπε σημείωση 5.11)	750.931
Υπόλοιπο Πρόβλεψης την 30 Σεπτεμβρίου 2012	**1.363.955**

Τα υπόλοιπα πελατών είναι όλα τρέχοντα (0-12 μήνες), δεν είναι τοκοφόρα και οι συνήθεις περίοδοι πληρωμής είναι εντός εξαμήνου. Καμία από τις παραπάνω απαιτήσεις δεν αποτελεί αντικείμενο εγγύησης έναντι του δανεισμού της Εταιρείας. Η διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η πρόβλεψη που έχει καταχωρηθεί στα βιβλία της εταιρείας επαρκεί για την κάλυψη μελλοντικών

κινδύνων από τη μη είσπραξη απαιτήσεων.Η απαίτηση από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας αφορά τον συμψηφισμό ή επιστροφή ΦΠΑ (κυρίως του ΦΠΑ που καταβλήθηκε για την αγορά των μισθωτικών δικαιωμάτων). Η απαίτηση αυτή βασίζεται στις από 30ης Οκτωβρίου 2007 και 31ης Δεκεμβρίου 2007 αιτήσεις υπαγωγής στον ΦΠΑ μέρους του Εμπορικού Κέντρου ESCAPE, που υποβλήθηκαν σύμφωνα με την από 5/10/2007 (Πολ. 1112) Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, κατόπιν της τροποποίησης των μισθώσεων από 13ης Ιουνίου 2007 (επιβολή ΦΠΑ αντί χαρτοσήμου) που συμφωνήθηκε με μισθωτές στο διάστημα Οκτωβρίου – Δεκεμβρίου 2007, μετά την έκδοση της Πολ. 1112.

Η Εταιρεία έχει ήδη νόμιμα αιτηθεί στις αρμόδιες φορολογικές αρχές την επιστροφή του αναφερομένου παραπάνω ΦΠΑ και το ποσό έχει εισπραχθεί τον Ιούλιο του 2013.

5.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €

	30.9.2012	30.9.2011
Διαθέσιμα στο ταμείο	340	251
Καταθέσεις Όψεως	213.036	539.226
Σύνολο	**213.376**	**539.477**

Η Εταιρεία έχει ενεχυριάσει μέρος των βραχυπρόθεσμων τοποθετήσεων της για την εξασφάλιση των όρων της δανειακής σύμβασης του Ομολογιακού Δανείου που εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2008 (Σημείωση 5.8)

5.5 Μετοχικό κεφάλαιο

Την 30η Σεπτεμβρίου 2012 το σύνολο των εκδοθεισών κοινών μετοχών ανήρχετο σε 210.000 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 1 Ευρώ η κάθε μία.

ποσά σε €	Κοινές Μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο την 30/9/2010	**210.000**	**210.000**
Υπόλοιπο την 30/9/2011	**210.000**	**210.000**
Υπόλοιπο την 30/9/2012	**210.000**	**210.000**

5.6 Αναβαλλόμενος φόρος

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις όπως προκύπτουν από τις σχετικές προσωρινές φορολογικές διαφορές έχουν ως εξής:

ποσά σε €	30/9/2012		30/9/2011	
	Απαίτηση	**Υποχρέωση**	**Απαίτηση**	**Υποχρέωση**
Επενδύσεις σε ακίνητα και ενσώματα πάγια	1.124.345	-	-	(292.414)
Επισφαλείς Απαιτήσεις	272.791	-	122.605	-
Αποτίμηση παραγώγου	347.244	-	-	-
Σύνολο	**1.744.380**	**-**	**122.605**	**(292.414)**
Από-αναγνωρίση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων	(1.744.380)	-	(122.605)	-
Υπόλοιπο	**-**	**-**	**-**	**(292.414)**

Ο ισχύων φορολογικός συντελεστής φόρου εισοδήματος, στον οποίο υπόκειται η Εταιρία για τη χρήση 2012, είναι 20% (2011: 20%). Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε και σημείωση 5.14.

5.7 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Το κονδύλι των λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας αξίας € 75.257 αφορά εγγυήσεις ενοικίων και κοινοχρήστων (2011: € 64.790).

5.8 Δανειακές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία εξέδωσε την 24η Απριλίου 2008 ομολογιακό δάνειο ύψους 14.900.000 ευρώ, διάρκειας 7 ετών με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (3 ή 6 μηνών, αναλόγως της εκάστοτε επιλεγόμενης περιόδου εκτοκισμού) + spread 0,90% ετησίως. Για το σκοπό αυτό έχουν εκδοθεί 149 ομολογίες των 100.000 ευρώ έκαστη. Ταυτοχρόνως η Εταιρεία συνήψε σύμβαση interest rate swap (καταβολές βάσει σταθερού και εισπράξεις βάσει κυμαινομένου επιτοκίου) για αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου του ως άνω ομολογιακού δανείου.

Στην προηγούμενη χρήση (2011) η εταιρεία αποπλήρωσε ποσό ύψους € 1.055.000 με μερική εξόφληση 10,55 Ομολογιών και έγινε αναπροσαρμογή του interest rate swap, ώστε το ποσό του δανείου ανέρχεται πλέον σε 13.845.000 ευρώ και το σταθερό επιτόκιο σε 5,77% (με υπολογισμό τόκων στη βάση 365/360 ημερών).

Η Εταιρεία προς εξασφάλιση των πάσης φύσεως απαιτήσεων των Ομολογιούχων του ομολογιακού δανείου που εκδόθηκε τον Απρίλιο 2008, οι οποίες απορρέουν ή θα απορρεύσουν από τους όρους του ομολόγου, όπως απαιτήσεις από κεφάλαιο, τόκους, τόκους υπερημερίας, παραχώρησε τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

1. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου απαιτήσεων από ασφαλιστήρια συμβόλαια του ακινήτου
2. Ενέχυρο μετοχών του εκδότη
3. Ενέχυρο μισθωμάτων και εκχώρηση απαιτήσεων από εγγυητικές επιστολές εκδοθείσες στα πλαίσια των συμβάσεων εκχώρησης
4. Ενεχυρίαση καταθέσεων.

Στις 20 Μαΐου 2008 η Εταιρεία εξέδωσε δεύτερο ομολογιακό δάνειο ύψους 15.054.228 ευρώ, διάρκειας 7 ετών με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (3 ή 6 μηνών, αναλόγως της εκάστοτε επιλεγομένης περιόδου εκτοκισμού) + spread 1,70% ετησίως (= 4,898% (EURIBOR 6m 20-05-2008) + 1,7% κατά την πρώτη περίοδο εκτοκισμού), το οποίο έπεται (subordinated) του ανωτέρω πρώτου ομολογιακού δανείου που εξεδόθη τον Απρίλιο του 2008. Για το σκοπό αυτό είχαν εκδοθεί 15.054.228 ομολογίες των 1,00 ευρώ έκαστη. Τον Μάιο και Δεκέμβριο 2010 έγινε μερική εξόφληση € 2.500.000 συνολικά ή 2.500.000 ομολογιών στην ονομαστική τους αξία. Αγοράστριες των ομολογιών του δευτέρου ομολογιακού δανείου είναι εταιρείες συνδεδεμένες με την Εταιρεία. Την 30.9.2012 οι δεδουλευμένοι τόκοι ανήλθαν σε € 551.361 (2011: € 157.303) για το ομολογιακό δάνειο του Μαΐου 2008 και € 159.038 (2011: € 170.332) για το ομολογιακό δάνειο του Απριλίου 2008.

ποσά σε €	**30/9/2012**	**30/9/2011**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο Απριλίου 2008	13.804.088	13.777.160
Ομολογιακό Δάνειο Μαΐου 2008	12.554.728	12.554.728
Σύνολο	**26.358.816**	**26.331.888**

Οι ημερομηνίες λήξης των δανείων, έχουν ως εξής:	**30/9/2012**	**30/9/2011**
Μέχρι 1 έτος	0	0
Από 1 έως 5 έτη	26.358.816	26.331.888
Άνω των 5 ετών	0	0
	26.358.816	**26.331.888**

5.9 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των υπολοίπων των προμηθευτών και των λοιπών συναφών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

ποσά σε €	**30.9.2012**	**30.9.2011**
Προμηθευτές	538.022	250.712
Έσοδα Επόμενων Χρήσεων	100.405	235.880
Δεδουλευμένα έξοδα	812.888	447.944
ΦΠΑ	84.959	45.428
Λοιποί Φόροι & Τέλη	28.769	29.814
Λοιπές Υποχρεώσεις	6.152	0
Σύνολο	**1.571.195**	**1.009.778**

Οι παραπάνω υποχρεώσεις δεν επιβαρύνονται με τόκους, δεν υπάρχουν ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες και τακτοποιούνται όλες εντός των συνήθων κατά περίπτωση προθεσμιών, συνήθως εντός του επόμενου έτους.

Τα δεδουλευμένα έξοδα αναλύονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ποσά σε €	30/9/2012	30/9/2011
Τόκοι Ομολογιακού Δανείου Απριλίου 2008	159.038	170.332
ΔΕΗ	57.629	52.142
Πρόβλεψη Αμοιβής Ελεγκτών	31.250	14.520
Πρόβλεψη Αμοιβής Εκτιμητών	900	1.400
Τόκοι Ομολογιακού Δανείου Μαΐου 2008	551.361	157.303
Πρόβλεψη Αμοιβής Λογιστών	3.000	5.913
Πρόβλεψη Λοιπών Εξόδων	7.010	46.334
Λοιπά Έξοδα Χρήσης Δουλευμένα (Πληρωτέα)	2.700	0
Σύνολο	**812.888**	**447.944**

5.10 Λειτουργικά έξοδα

Κόστος πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

ποσά σε €	30.9.2012	30.9.2011
Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων	263.872	267.713
Παροχές Τρίτων	1.671.997	1.678.020
Αποσβέσεις	19.234	18.811
Μειώσεις επένδυσης σε ακίνητα	(150.000)	(150.000)
Σύνολο	**1.805.103**	**1.814.544**

Έξοδα διοίκησης

Τα έξοδα διοίκησης αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €	30.9.2012	30.9.2011
Αμοιβές και Έξοδα σε τρίτους	287.056	271.083
Παροχές σε τρίτους	33.142	36.595
Φόροι - Τέλη	190.224	186.519
Διάφορα έξοδα	11.430	13.863
Σύνολο	**521.852**	**508.061**

5.11 Λοιπά λειτουργικά έσοδα και έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €

	30.9.2012	30.9.2011
Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα	44.493	2.071
Σύνολο	**44.493**	**2.071**

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €

	30.9.2012	30.9.2011
Διαγραφή προκαταβολής κτήσεως παγίων	154.400	0
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	1.641	5.391
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις (βλέπε σημείωση 5.3)	750.931	350.000
Σύνολο	**906.972**	**355.391**

5.12 Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα και έσοδα αναλύονται ως εξής:

Χρηματοοικονομικά έξοδα

ποσά σε €

	30.9.2012	30.9.2011
Χρεωστικοί τόκοι ομολ. δανείου Απριλίου 2008	839.098	825.655
Χρεωστικοί τόκοι ομολ. δανείου Μαΐου 2008	394.058	392.696
Ζημία από αποτίμηση SWAP	1.736.220	0
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	1.917	7.230
Σύνολο	**2.971.294**	**1.225.581**

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία πραγματοποίησε για πρώτη φορά αποτίμηση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου που αναφέρεται στη σημείωση 5.8 ανωτέρω. Η ζημία από την αποτίμηση στην εύλογη αξία του παραγώγου το οποίο δεν πληροί τις προϋποθέσεις της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου που προβλέπει το Δ.Λ.Π. 39 για την χρήση που έληξε την 30η Σεπτεμβρίου 2013, ανέρχεται σε € 1.736.220.

Οι πραγματοποιηθείσες ζημίες, αναφορικά με τη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου κατά την διάρκεια της χρήσης που έληξε την 30η Σεπτεμβρίου 2012 ανέρχονται σε € 536.330 (2011: € 498.351 χιλ.) και συμπεριλαμβάνονται στους Χρεωστικούς Τόκους.

Χρηματοοικονομικά έσοδα

ποσά σε €	30.9.2012	30.9.2011
Πιστωτικοί τόκοι	2.484	7.362
Σύνολο	**2.484**	**7.362**

5.13 Κέρδη (ζημίες) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα

Τα Κέρδη (ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα αφορούν ζημία από την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (*) και αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €	30.9.2012	30.9.2011
Ζημιές από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	(8.040.000)	(200.000)
Σύνολο	**(8.040.000)**	**(200.000)**

(*) βλέπε και σημείωση 5.1

5.14 Φόρος εισοδήματος

Ο Φόρος Εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος) αναλύεται ως εξής:

ποσά σε €	30/9/2012	30/9/2011
Τρέχων φόρος	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος	292.414	(160.062)
Διαφορές Φορολογικού Ελέγχου	0	0
Σύνολο	**292.414**	**(160.062)**

Ακολουθεί ανάλυση και συμφωνία μεταξύ του φόρου και του προϊόντος του λογιστικού κέρδους πολλαπλασιαζόμενο με τον ονομαστικό συντελεστή φόρου

	30/9/2012	30/9/2011
Ζημίες χρήσης προ φόρων	**10.207.937**	**238.016**
Φόροι εισοδήματος υπολογισμένοι με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 20%	2.041.587	47.603
Φορολογική επίδραση μη εκπιπτόμενων δαπανών	(82.481)	(79.784)
Φορολογικές ζημίες πάνω στις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	(44.812)	(79.939)
Από-αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων	(1.621.880)	(122.605)
Λοιπά	-	74.663
Φόρος Εισοδήματος	**292.414**	**(160.062)**

Οι φορολογικές δηλώσεις υποβάλλονται κάθε χρόνο, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που αναφέρονται σε αυτές θεωρούνται προσωρινές μέχρι τη διενέργεια φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές και την έκδοση της σχετικής έκθεσης με την οποία οι φορολογικές υποχρεώσεις οριστικοποιούνται. Φορολογικές ζημιές που μεταφέρονται από προηγούμενες χρήσεις, στο βαθμό που είναι αποδεκτές από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να συμψηφισθούν με τα κέρδη των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν. Αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος, υπολογίζονται σε όλες τις προσωρινές φορολογικές διαφορές χρησιμοποιώντας τον φορολογικό συντελεστή που θα ισχύει κατά την περίοδο που ένα περιουσιακό στοιχείο πραγματοποιείται ή μια υποχρέωση διακανονίζεται, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία των Οικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις Φορολογικές Αρχές για τις χρήσεις 2007-2010 και κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της, για τις ανέλεγκτες χρήσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές.

Για τη χρήση του 2011, η Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά από τους νόμιμους ελεγκτές τους όπως προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994.

Για τη χρήση 2012 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 του Ν. 2238/1994. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως 2012. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με τον νέο ελληνικό φορολογικό νόμο 4110/2013, ο φορολογικός συντελεστής των νομικών προσώπων που εδρεύουν στην Ελλάδα, αυξήθηκε από 20% σε 26% για τις χρήσεις που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2013.

5.15 Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις

Πληροφορίες σχετικά με ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

5.16 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη πέραν αυτών που περιγράφονται παρακάτω και οι οποίες πραγματοποιήθηκαν με συνήθεις εμπορικούς όρους (arm's length transactions).

Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Κατά τη διάρκεια της χρήσης μέλη του ΔΣ έλαβαν 3.600 ευρώ ως έξοδα παραστάσεως.

Ομολογιακό δάνειο από συνδεδεμένες

Οι ομολογίες του ομολογιακού δανείου που εξέδωσε η Εταιρεία το Μάιο του 2008 αγοράστηκαν από συνδεδεμένες εταιρείες. Το δάνειο είναι επταετούς διάρκειας με κυμαινόμενο επιτόκιο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου την 30η Σεπτεμβρίου 2012 και 2011 ανέρχεται στο ποσό των € 12.554.728.

Τόκοι ομολογιακού δανείου από τις συνδεδεμένες

Το σύνολο των χρεωστικών τόκων (*) του ομολογιακού δανείου από τις συνδεδεμένες που αφορά την τρέχουσα χρήση ανέρχεται σε € 394.058 (2011: € 392.696). Οι ανεξόφλητοι τόκοι προς τις συνδεδεμένες εταιρίες την 30η Σεπτεμβρίου 2012 ανέρχονται σε € 551.361 (2011: € 157.303)

(*) βλέπε και σημείωση 5.12 και 5.8

5.17 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Μετά την 30η Σεπτεμβρίου 2012 η αξία των ακινήτων μειώθηκε περαιτέρω. Στις 30 Σεπτεμβρίου 2013 τα ακίνητα είχαν αξία, κατά τον ανεξάρτητο εκτιμητή, Ευρώ 11.88 εκατομμύρια έναντι Ευρώ 13.26 την 30η Σεπτεμβρίου 2012. Επίσης, οι καταθέσεις όψεως της εταιρίας μέσα στο 2013 κατέστησαν δεσμευμένες από την εκπρόσωπο ομολογιούχο του ομολογιακού δανείου του Απριλίου 2008.

Τέλος επισημαίνεται, ότι λόγω των εξαιρετικά δύσκολων συνθηκών στην αγορά δραστηριοποίησης, η εταιρεία προέβη σε ορισμένες τροποποιήσεις των μισθωτικών συμβάσεων με την παροχή πρόσθετων εκπτώσεων μισθωμάτων. Η εταιρεία έχει σχηματίσει σε κάθε περίπτωση επαρκείς προβλέψεις, στην κλειόμενη χρήση, που κατά την άποψη της Διοίκησης καλύπτουν την αναμενόμενη πραγματική δαπάνη.

Αθήνα, 19/12/2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΣΥΝΤΑΞΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
Joel Davidson ΑΦΜ: 157590986	David Turner ΑΦΜ: 153905820	Δημήτριος Κερασίδης – F&A ΑΕ Αρ. Αδ. ΟΕΕ 832/Θ110/20-11-2007 Α' Τάξης